

# Exposé

## Bürofläche in Witten

**BÜRO / PRAXIS – 6 RÄUME – KÜCHE – 1A-LAGE IM HBF  
Witten – opt. STELLPLÄTZE**



Objekt-Nr. OM-469193

### Bürofläche

Vermietung: **2.770 € + NK**

Ansprechpartner:  
T. Segieth  
Telefon: 0157 89305051

Bergerstraße 35  
58452 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1901	Zustand	saniert
Etagen	2	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	235,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	658 €	Gesamtfläche	235,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	5.540 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Bürofläche im historischen Wittener Hauptbahnhof beeindruckt durch ihre einzigartige Kombination aus denkmalgeschützter Architektur und moderner, hochwertiger Sanierung.

Auf rund 235 m<sup>2</sup> verteilen sich 6 stilvolle Büroräume, die durch elegante Glasabtrennungen ein offenes, lichtdurchflutetes Arbeitsumfeld ermöglichen. Der großzügige Empfangsbereich mit integrierter hochwertiger Einbauküche schafft einen repräsentativen Anknüpfungspunkt für Mitarbeiter und Besucher. Ergänzt wird die Einheit durch einen separaten Kopierraum, moderne getrennte WC-Anlagen sowie eine vollständige DV-Verkabelung, die effizientes und zeitgemäßes Arbeiten garantiert.

Die freigelegten, denkmalgeschützten Balkenelemente, ein edler Parkettboden sowie hochwertige Einbauleuchten unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Fläche. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen den Räumen eine besonders repräsentative Außenwirkung. Die Fläche ist ab sofort verfügbar.

## Ausstattung

Exklusiv sanierte Bürofläche mit rund 235 m<sup>2</sup>, ideal für anspruchsvolle Unternehmen

- 6 repräsentative Büroräume, flexibel nutzbar und durch moderne Glasabtrennungen stilvoll inszeniert
- Einzigartiger Charme durch denkmalgeschützte Architektur und freigelegte historische Balken
- Hochwertiger Parkettboden und designorientierte Einbauleuchten für ein edles Raumambiente
- Lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterflächen – perfekt für produktives Arbeiten und eine starke Außenwirkung
- Großzügiger Empfangsbereich mit hochwertiger Einbauküche – optimal für Mitarbeiterkomfort und einen professionellen Ersteindruck
- Moderne, separate WC-Anlagen in hochwertiger Ausführung
- Praktischer Kopierraum zur optimalen Organisation interner Abläufe
- Vollständige, strukturierte DV-Verkabelung – sofort einsatzbereit für effiziente Arbeitsprozesse
- Fernwärme-Heizung für wirtschaftliches und umweltfreundliches Heizen
- 2 exklusive Stellplätze optional anmietbar; zusätzliche Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld

## Sonstiges

Besichtigungstermine

Hinterlassen Sie für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne eine Anfrage oder kontaktieren Sie uns telefonisch.

Zusatzinformationen

Aufgrund von Denkmalschutz wird kein EnEV benötigt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Immobilienberatung Tobias Segieth

Holzstraße 79

58453 Witten

Telefon: +49 2302 7601670

E-Mail: [info@immobilienberatung-segieth.de](mailto:info@immobilienberatung-segieth.de)

[www.immobilienberatung-segieth.de](http://www.immobilienberatung-segieth.de)

Inhaber:

Tobias Segieth

Rechtsform:

Einzelunternehmen

Aufsichtsbehörde

Ordnungsamt der Stadt Witten

Marktstraße 16

58452 Witten

Erlaubnis gemäß § 34c der GewO erteilt:

Ennepe-Ruhr-Kreis

Hauptstraße 92

58332 Schwelm

Berufsbezeichnung und berufsrechtliche Regelungen

Berufsbezeichnung:

Immobilienmakler

Zuständige Kammer:

IHK Mittleres Ruhrgebiet

Ostring 30-32

44787 Bochum

Verliehen in:

Deutschland

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Zentrale Kontaktstelle nach dem Digital Services Act - DSA (Verordnung (EU) 2022/265)

Unsere zentrale Kontaktstelle für Nutzer und Behörden nach Art. 11, 12 DSA erreichen Sie wie folgt:

Telefon: +49 2302 7601670

E-Mail: [info@immobilienberatung-segieth.de](mailto:info@immobilienberatung-segieth.de)

## **Lage**

Die Bürofläche befindet sich in absoluter 1A-Lage direkt im Wittener Hauptbahnhof – einem der zentralsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner.

Neben zwei optional anmietbaren Stellplätzen stehen im angrenzenden Parkhaus zahlreiche weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die Umgebung bietet zudem vielfältige gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig erreichbar sind. Die Lage verbindet maximalen Komfort, beste Infrastruktur und hohe Sichtbarkeit.

# Exposé - Galerie



Großraumbüro - andere Ansicht



Flur

# Exposé - Galerie



Besprechungsraum / Büro 2



Besprechungsraum / Büro 2

# Exposé - Galerie



Büro 3



Büro 3 - andere Ansicht

# Exposé - Galerie



Büro 4



Büro 5

# Exposé - Galerie



Büro 5



Empfang / Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Empfang / Eingangsbereich



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Damen-WC

# Exposé - Galerie



Herren-WC



Server-Raum

# Exposé - Galerie



Außenbereich



Impression Fläche

# Exposé - Galerie



Impression Fläche



Impression Witten Hbf



