



IMMOBILIENBERATUNG
TOBIAS SEGIETH



**BÜRO FÜR 15 - 25 MITARBEITER – TOP-ANBINDUNG –
270 m² – 9 RÄUME – EINBAUKÜCHE – BARRIEREFREI –
LASTENAUFZUG – STELLPLÄTZE NACH BEDARF –
IDEAL AUFGETEILT!**

STOCKUMER STRASSE 28, 58453 WITTEN

© FLOWFACT GmbH

EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	unbekannt
Räume:	9
Gesamtfläche:	ca. 270 m²
Verfügbar ab:	November 2026
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Zustand:	renoviert / nach Absprache
Etage:	1. OG
Barrierefrei:	Ja
Bodenbelag:	z. Z. Teppich
DV-Verkabelung:	vorhanden
WC-Anlagen:	Damen, Herren und Behinderten WCs vorhanden
Stellplatzanzahl:	nach Absprache
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Stellplatzmiete:	2 Stellplätze im Mietpreis enthalten jeder zusätzliche 20,00 €
Kundenstellplätze:	kostenfrei
Räume sind veränderbar:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Kautiön:	2 Monatsmieten
Kaltmiete:	1.620,00 €
Nebenkostenvorauszahlung:	ca. 675,00 €
Heizkostenvorauszahlung:	direkte Abrechnung des Mieters mit Versorger
Gesamtmierte:	ca. 2.295,00 €
	zzgl. der gesetzl. geltenden MwSt.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese hochwertig ausgebaute Gewerbefläche im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 270 m² ein sofort nutzbares, professionelles Arbeitsumfeld für anspruchsvolle Unternehmen. Die Einheit ist bereits in 7 Büroräume, 2 Besprechungsräume und eine Küche aufgeteilt – ideal für Agenturen, IT-Unternehmen, Praxen, Projektteams, Schulungsanbieter oder Engineering-Firmen.

Die moderne Stahl-Beton-Konstruktion, ein repräsentatives Treppenhaus sowie Personen- und Lastenaufzug sorgen für Komfort und eine professionelle Außenwirkung. Dank der flexiblen Raumstruktur kann die Fläche bei Bedarf an individuelle Anforderungen angepasst werden – von offenen Arbeitslandschaften bis hin zu abgeschlossenen Büros oder Schulungsräumen.

Ein barrierefreier Zugang, getrennte WC-Anlagen sowie ein gepflegtes Umfeld machen diese Fläche sofort bezugsfähig – ohne Investitionsstau oder Umbauzwang.

LAGE

Die Immobilie befindet sich im Technologie- und Gewerbestandort Witten-Annen, strategisch gelegen im Dreieck Bochum – Dortmund – Hagen.

Die A44 ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten den Standort schnell und unkompliziert anfahren können.

Besonders attraktiv:

Die S-Bahn-Station Witten-Annen Nord (S33) ist in nur 3–5 Gehminuten erreichbar und verbindet Witten direkt mit Bochum, Dortmund und Hagen. Damit ist der Standort sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr hervorragend angebunden – ein klarer Vorteil bei der Mitarbeitergewinnung.

AUSSTATTUNG

Diese Fläche ist technisch und organisatorisch sofort betriebsbereit:

Technik & Infrastruktur

- EDV-Verkabelung
- Glasfaser-Internet
- Hochwertige Deckenbeleuchtung
- Personen- & Lastenaufzug
- Wasseranschlüsse innerhalb der Mietfläche
- Barrierefreier Zugang

SONSTIGES / KONTAKTDATEN

ZUSATZ- INFORMATIONEN

Gebäude & Service

- Repräsentatives Foyer
- 24-h-Zugang
- Pförtnerdienst mit Postannahme
- Hausmeisterservice
- Besucher- & Kundenmanagement

Nachhaltigkeit

- Große Photovoltaikanlage zur Eigenstromproduktion
→ reduziert Nebenkosten & stärkt ESG-Bilanz

Parken

- Kundenparkplätze kostenfrei
- 2 Stellplätze im Mietpreis enthalten
- Weitere Stellplätze für nur 20 € / Monat

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

Anbieter:

Immobilienberatung Tobias Segieth
Herr Tobias Segieth
Holzstraße 79
58453 Witten

Tel.: 02302 7601670
Mobil: 01578 9305051
info@immobilienberatung-segieth.de
www.immobilienerberatung-segieth.de

Die angegebenen Zahlen beruhen auf Datenmaterial der vergangenen Nebenkostenabrechnungen. Diese Angaben können je nach Personenanzahl, Verbrauchsverhalten etc. abweichen und dienen nur als grobe Richtschnur.

Alle Angaben zu Größe, Güte und Beschaffenheit in diesem Exposé sind ohne Gewähr.

Eine Haftung, Garantie oder Gewährleistung wird nicht übernommen und ausgeschlossen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenvermietung sind vorbehalten.



Raum Nr. 6 – ca. 42,00 m²



Raum Nr. 2 – ca. 19,00 m²



Raum Nr. 7 – ca. 26,50 m²



Raum Nr. 7 – andere Ansicht – ca. 26,50 m²



Raum Nr. 3 – ca. 17,00 m²



Einbauküche



WC-Anlagen (mehrfache wöchentliche Reinigung!)



WC-Anlagen (mehrfache wöchentliche Reinigung!)



repräsentativer Personenaufzug



Lastenaufzug (bis zu 2 Tonnen Tragkraft)



Eingangsbereich EG



Objektansicht