



Gewerbefläche in TOP Lage neben Netto & Burg-Kino ca. 150 qm

RUHRSTRASSE 13-15, 58452 WITTEN

© FLOWFACT GmbH

# EXPOSE

## ECKDATEN

Baujahr:	ca. 1950
Räume:	6
Gesamtfläche:	ca. 150 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	Februar 2025
Heizungsart:	Gas-Heizung
Zustand:	modernisiert / renoviert
Etage:	1
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
DV-Verkabelung:	vorhanden
Anzahl WCs:	2
Stellplatzanzahl:	bis zu 4
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Räume sind veränderbar:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Gas-Heizung
Energieausweis:	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Fußweg Öffentl. Verkehr:	1 min
Fußweg Hauptbahnhof:	8 min
Fahrzeit Autobahn:	5 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min
Fahrzeit Autobahn:	8 min
Kaution:	3.700,00 €
Kaltmiete:	1.450,00 €
Neben- und Heizkostenvorauszahlung:	ca. 400,00 €
Warmmiete:	ca. 1.850,00 €
	zzgl. der gesetzl. geltenden MwSt.
Stellplatzmiete je Stellplatz:	70,00 €
	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.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Die ca. 150 qm große gut aufteilte Gewerbefläche befindet sich in Best-Lage der Wittener-Innenstadt. Sie liegt im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und wird in einem modernen renovierten Zustand vermietet.

Bei Bedarf können zu der Gewerbeeinheit zusätzlich bis zu 4 feste Außenstellplätze angemietet werden.

## LAGE

Die Gewerbefläche befindet sich in Best-Lage der Wittener-Innenstadt an der Ruhrstraße 13-15 neben dem Netto-Markendiscout und dem Burg-Kino. Sie profitieren von einer zentralen Lage, die sowohl für Fußgänger als auch für Autofahrer bestens erreichbar ist. Geschäfte, Dienstleister, Ärzte und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein frisch sanierter Netto, das Kino sowie weitere langjährig etablierte Unternehmen, die für eine überragend hohe Frequenz sorgen.

## AUSSTATTUNG

Die Gewerbefläche überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und flexible Raumgestaltung. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre.

Insbesondere profitieren Sie von

- einer zentralen Lage mit hoher Sichtbarkeit
- flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- modernen Räumlichkeiten im renovierten Zustand
- top Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel
- zeitlosen getrennten Sanitäreanlagen
- optional bis zu 4 Außenstellplätzen nach Bedarf

## RAUMAUFTEILUNG

- Empfang (ca. 20,14 qm)
- Besprechungsraum (ca. 16,23 qm)
- Büroraum 1 (ca. 14,15 qm)
- Büroraum 2 (ca. 22,63 qm)
- Büroraum 3 (ca. 30,97 qm)
- Küche (ca. 9,58 qm)
- Archiv (ca. 25,51 qm)
- Damen WC (ca. 4,11 qm)
- Herren WC (ca. 3,61 qm)

## SONSTIGES / KONTAKTDATEN

Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen an einem der besten Standorte der Stadt zu etablieren. Diese Gewerbefläche bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Visionen zu verwirklichen.

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

## ZUSATZ- INFORMATIONEN

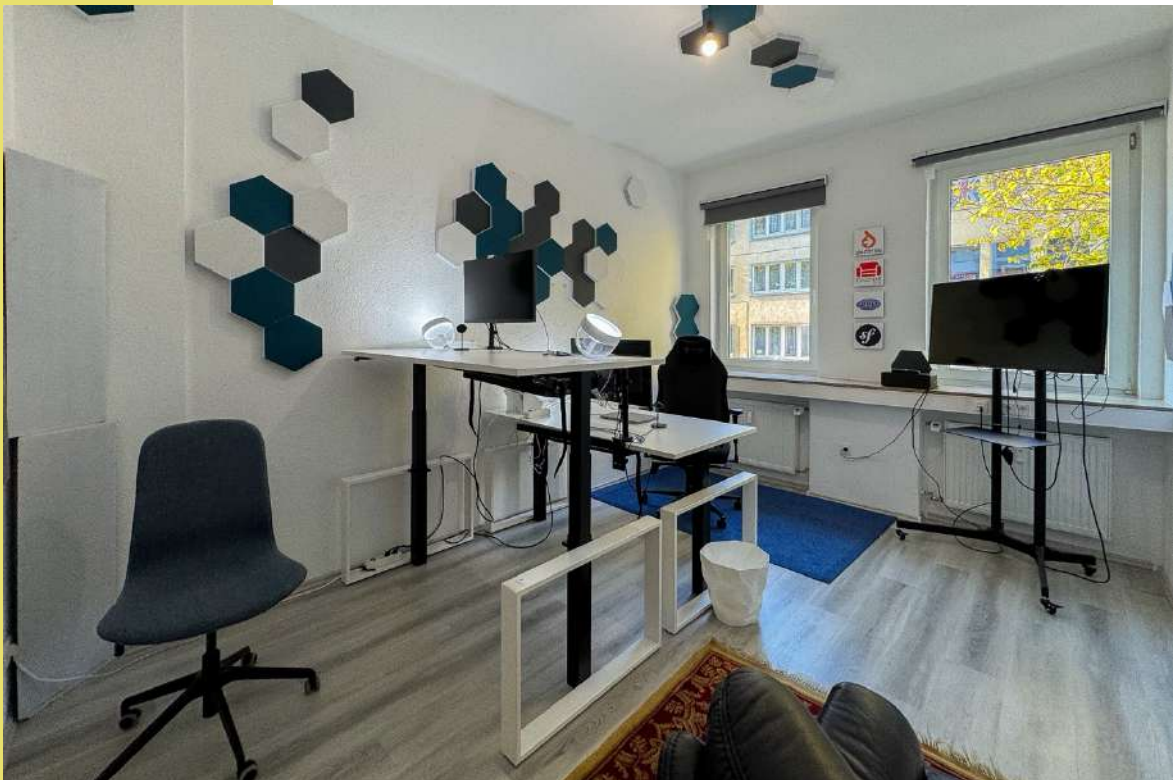
Die angegebenen Zahlen beruhen auf Datenmaterial der vergangenen Nebenkostenabrechnungen. Diese Angaben können je nach Personenanzahl, Verbrauchsverhalten etc. abweichen und dienen nur als grobe Richtschnur.

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.



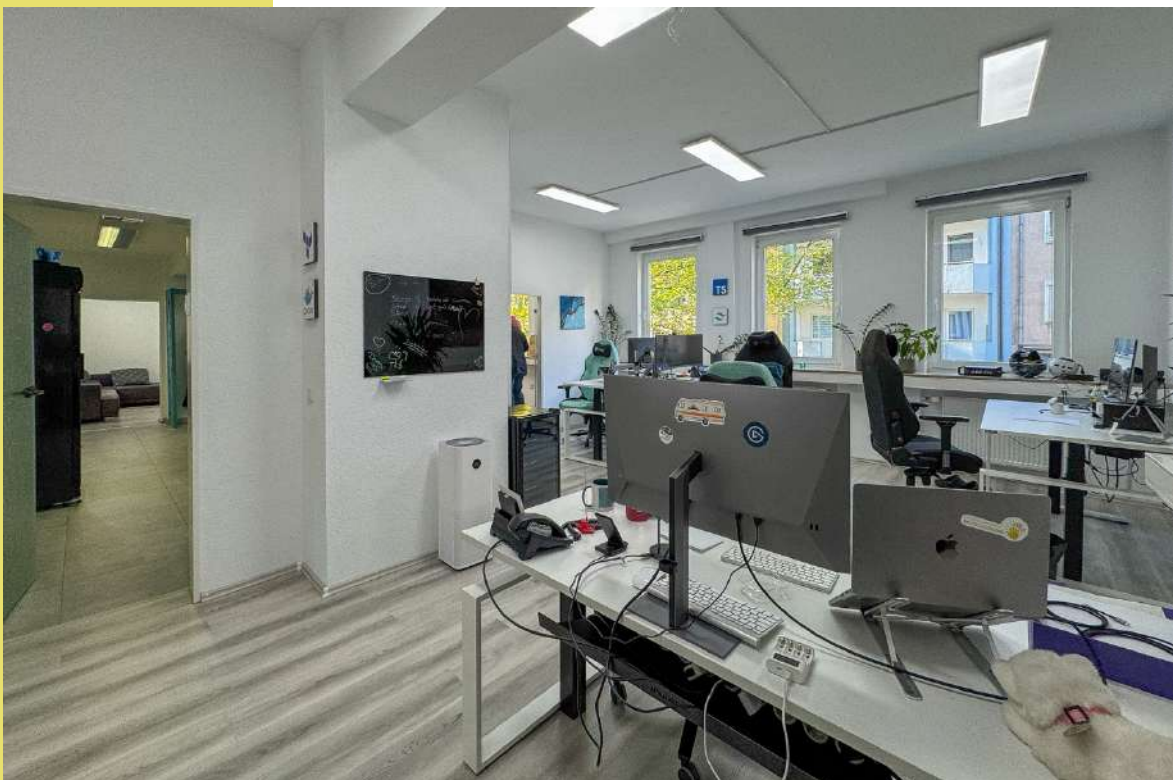
Empfang



Büroraum 1



Bürraum 2



Bürraum 3



Besprechungsraum



Küche



Damen-WC und Herren-WC







Hausansicht