

REUNDLIEB

BAUEN AUF VERTRAUEN



EXPOSÉ

**Kontor am Kai
Büroflächen
zu vermieten**

LAGE

Aus Vision wird Zukunft



Als Zeichen des Strukturwandels wurde auf der ehemaligen Stahlwerksfläche Phoenix-Ost eine der größten und auch ungewöhnlichsten Infrastrukturmaßnahmen in Deutschland vorgenommen: Der Bau des PHOENIX SEES – Dortmunds neues Wahrzeichen in bester Lage.

Mit dem PHOENIX See und den umgestalteten Emscher-Auen hat Dortmund einen einzigartigen Natur- und Erholungsraum erhalten, der zu vielfältigen Sport- und Freizeit-aktivitäten einlädt. Bei einer Größe der Wasserfläche von ca. 24 ha sind die Rahmen-bedingungen zum Segeln, Rudern und Tretbootfahren ideal. An der Steganlage des Sporthafens an der Hörder Burg und am Sport- und Rettungstützpunkt im Süden des Sees können Boote vor Anker gehen.

Die angelegten ca. 3,4 km langen Rad- und Fußgängerwege um den See laden auch an Land zu erholsamen Stunden ein. Durch die direkte Anbindung an den Emscher-Landschaftspark wird es einem leicht gemacht, den Spaziergang oder die Radfahrt nach Belieben in eine längere Wanderung oder Radtour auszudehnen.

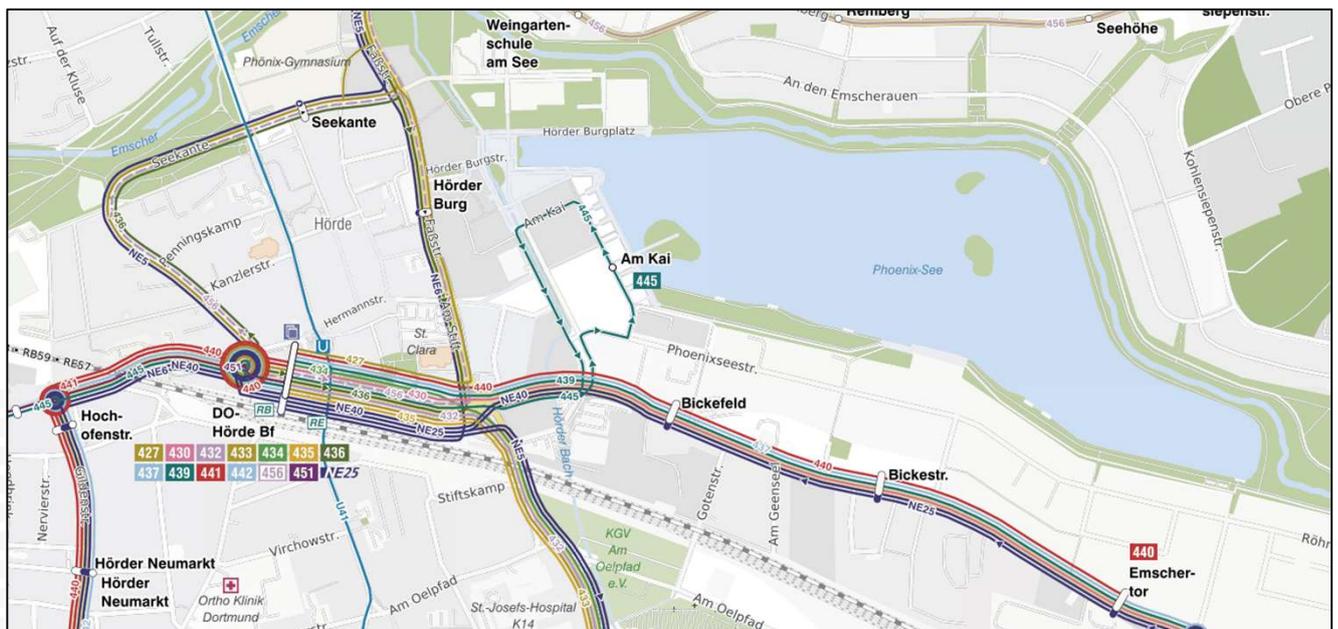
Rund um den See ist im Rahmen dieses zukunftsweisenden Stadtentwicklungsprojektes ein unverwechselbares Büro- und Dienstleistungsviertel und ein stilvolles Wohnquartier direkt am Wasser entstanden. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Hörder Stadtzentrum gewährleistet zudem ein umfangreiches Nachversorgungsangebot.

Für Unternehmen, Arztpraxen und Dienstleistungsbetriebe wurde hier ein prestigestarker Standort mit ausgezeichneter Infrastruktur, dichtem Verkehrsnetz, hochwertiger Architektur und grünem Umfeld geschaffen.

Der PHOENIX See liegt in zentraler Lage im südlichen Stadtgebiet von Dortmund

Angrenzend an das Hörder Stadtzentrum ist der PHOENIX See nur ca. 3 Kilometer von der Dortmunder Innenstadt entfernt und daher bestens in das Verkehrsnetz der Ruhrmetropole integriert. über die U-Bahnstation „Hörder Bahnhof“ oder „Wilhelm-van-Vloten-Straße“ ist der Standort direkt mit dem Hauptbahnhof verbunden.

Am Hörder Bahnhof verkehren Züge in Richtung Dortmund und in die umliegende Städte. Verschiedene Buslinien verbinden den PHOENIX See mit den anderen Stadtteilen. Autofahrer profitieren von einer guten Anbindung an das Autobahnnetz – insbesondere über die B236 an die A1, A2, A40 und A45. Der Flughafen im Osten von Dortmund kann schnell und unproblematisch erreicht werden.



LAGE _____

Büro- und Geschäftsgebäude Kontor am Kai



Allgemein

Das repräsentative Büro- und Geschäftsgebäude „Kontor am Kai“ bildet einen besonderen Bestandteil des städtebaulichen Ensembles im Hafenviertel des PHOENIX Sees. Der Baukörper setzt sich aus drei 6-geschossigen Risaliten und den 5-geschossigen Verbindungselementen zusammen. Bedingt durch die graphitfarbene Metallfarbe werden die drei Hauptkörper mit der hellen Lochfassade betont. Die Kammstruktur des Gebäudes schafft auf der südlichen Straßenseite zwei Vorhöfe zur Erschließung der Büroflächen. Mit der geschickten Material- und Farbwahl wird die monolithische Prägung des Baukörpers aufgelöst.

Insgesamt verfügt das Gebäudeensemble über Restaurants im Erdgeschoss sowie Büroflächen in den aufgehenden Geschossen. Zur Verfügung stehen Flächen mit ca. 1.080 m² MF, welche sich im 4. OG befindet.

Weitere Informationen:

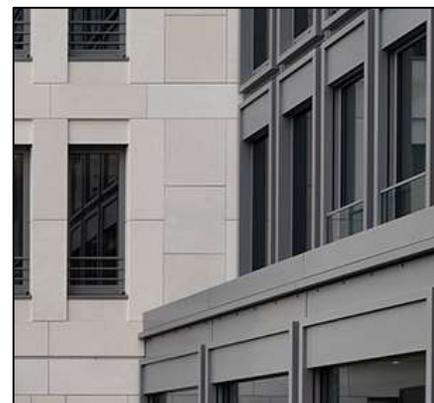
- 5 Stellplätze in der gebäudeeigenen Tiefgarage (zum Teil Ladestation für E-Autos)
- zusätzliche Stellplätze können im nahegelegenen Parkhaus angemietet werden
- Möblierung und EDV-Verkabelung kann übernommen werden (gegen Entgelt)



MIETE

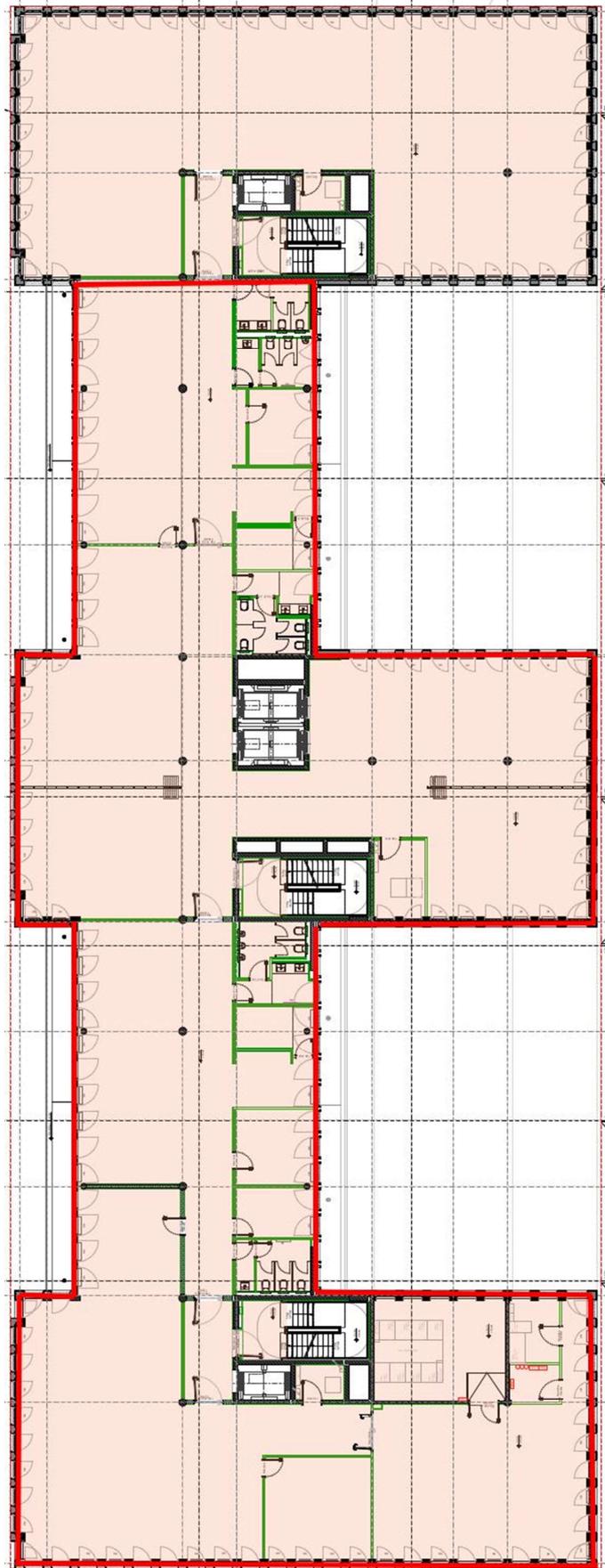
Konditionen

Miete Büro	15,00 €/m ² (netto)
Betriebskosten	3,50 €/m ² (netto)



MIETFLÄCHEN

Grundriss 4. Obergeschoss



Geschoss	Größe
4. OG	ca. 1.080 m ²

Ausstattung

Fassade

Das Gebäude verfügt über eine hinterlüftete, vorgehängte Natursteinfassade mit Dämmung gemäß EnEV. Die bodentiefen Fenster und die Türanlagen sind aus Aluminium sowie mit Wärmeschutzverglasung versehen. Die Eingangstüranlage ist schwellenlos.

Alle Fenster in Büro- und Konferenzräumen sind mit einem elektronischen, außenliegendem Sonnenschutz in Form von Lamellen ausgestattet. Wind- und Sonnenwächter wurden verbaut.

Aufzugsanlagen

Vier maschinenraumlose Seilaufzüge (behindertengerecht) mit Edelstahlschiebetür.

Heizungsinstallation

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen regenerativen Energieerzeuger der die nutzbare Wärmeenergie umweltfreundlich und CO₂ optimiert umwandelt. Die Wärme- und Kälteabgabe erfolgt über eine Betonkerntemperierung, ergänzt durch Heizkörper für die Abdeckung der Spitzenlast. Die Heizung ist raumweise steuerbar.

Die Konferenzräume verfügen über eine Klimaanlage.

Elektroinstallationen

EDV- und TK-Verkabelung vorhanden. Übernahme gegen Entgelt möglich.

Klingel- Und Sprechanlage

Gegensprechstellen mit Klingelmodul, Sprechmodul und Zutrittskontroll-Leser an den Zugangstüren der Praxiseinheiten. Jede Einheit erhält eine Tischsprechstelle mit Monitor zur Haupteingangstür im EG. Im Haupteingangsbereich ist eine Standsäule der Gegensprechanlage mit einem Kameramodul, Klingelmodul und Zutrittskontrollmodul vorgesehen.

BESCHREIBUNG

Ausstattung



Fußboden

Mehrschichtiger Holraumboden, Aufbauhöhe 150mm. Die Büro- und Konferenzräume sind mit Nadelvlies ausgestattet.

Innenwände

Wandoberflächen mit einem glatten Glasgewebvlies tapeziert und seidenmatt gestrichen.

Decken

Betondecken aus Filigrandeckenplatten, Fugen geschlossen. Die Decken wurden gespachtelt (Q3) und wischbeständig gestrichen.

In den Fluren, WC's und Technikräumen befinden sich abgehängte MF-Decken.

Türen

Zugangstüren aus Aluminium, Flügel verglast. Büro-, Besprechungs- und WC-Räume mit Stahlumfassungszargen weiß lackiert und kunststoffbeschichtetem Türblatt.

Möblierung

Die bestehende Möblierung auf der Etage kann nach Absprache entweder übernommen oder angemietet werden, was eine sofortige Nutzbarkeit der Fläche ermöglicht.

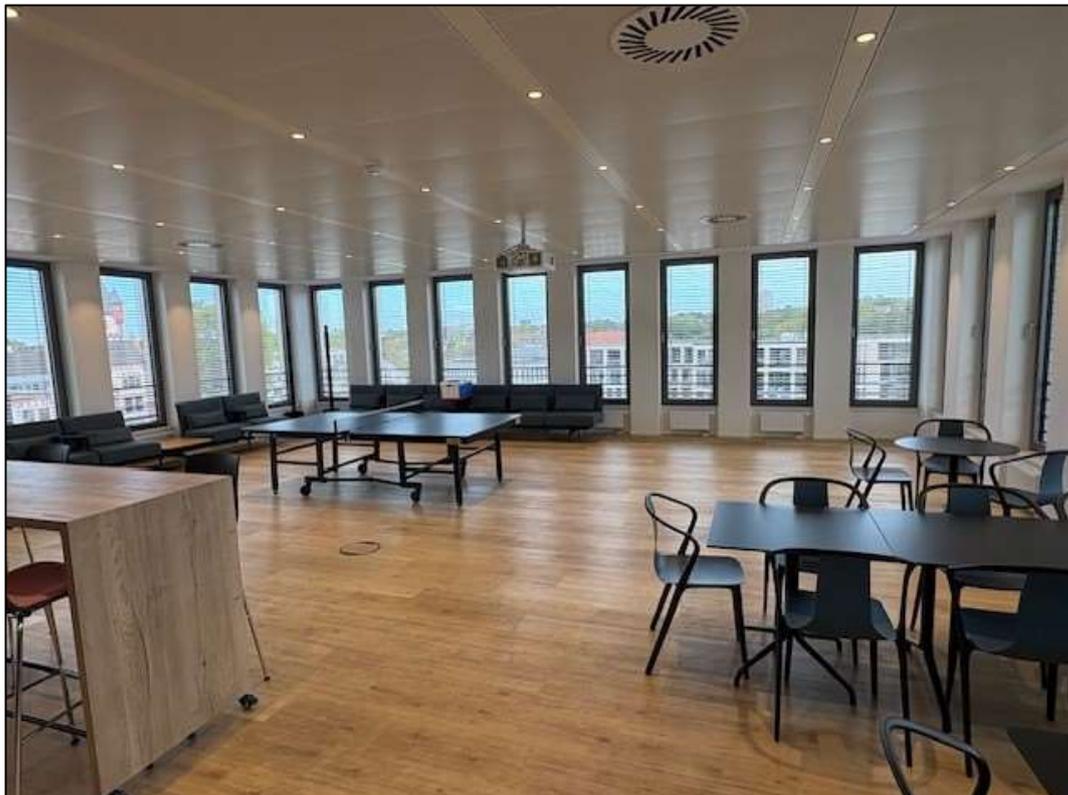
Mieteinheiten

Objektfotos



Mieteinheiten

Objektfotos



Mieteinheiten

Objektfotos





IMMOBILIEN MANAGEMENT

KONTAKT

Freundlieb Immobilien Management GmbH & Co. KG

Michael Behnke

Hörder Burgstraße 15

44263 Dortmund

Telefon: 0231 / 43 43 210

E-Mail: m.behnke@freundlieb.de

www.freundlieb-immobilien.de



Die Bildrechte liegen bei der Firma Alexander Ludwig Obst & Marion Schmieding

HAFTUNGSAUSSCHUSS

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gefahr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind ausschließlich die geschlossenen Verträge und deren Anlagen verbindlich. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung und Raumaufteilung stellt nur einen Vorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie künstliche Darstellungen, die nicht unbedingt die zukünftige Realität wiedergeben.