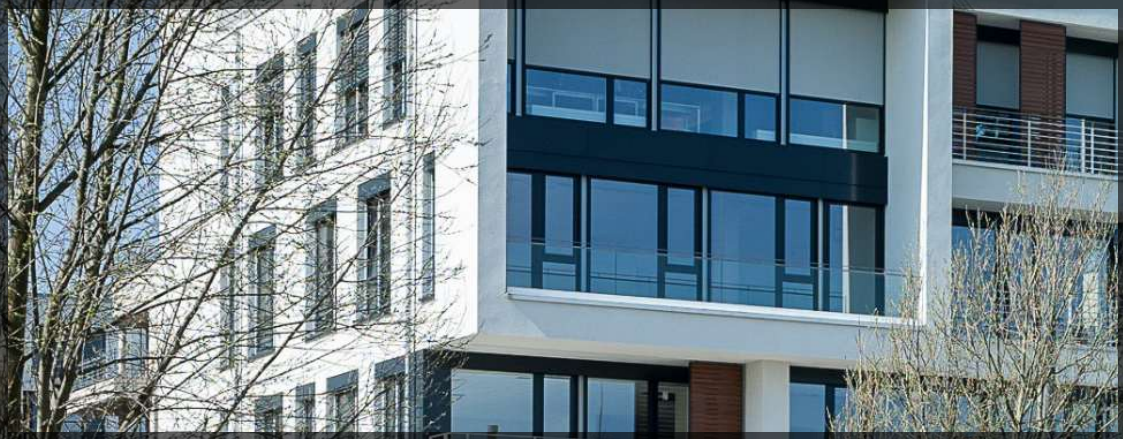
FREUNDLIEB

BAUEN AUF VERTRAUEN







EXPOSÉ

# PIER 4 Bürogebäude am PHOENIX See

LAGE

# PHOENIX See



Dort, wo noch vor wenigen Jahren Stahl produziert wurde und der Himmel wegen der Transporte glühend heißen Roheisens rot erleuchtet war, entstand „wie Phönix aus der Asche“ durch ein faszinierendes Stadtentwicklungsprojekt der PHOENIX See. Das Zentrum des Büro- und Dienstleistungsviertels ist das Hafenquartier an der Hörder Burg. Attraktive Büros, Praxen, Ladenlokale, Cafés, Restaurants und Bars bieten hier einen einzigartigen Raum zum Wohlfühlen. Für Unternehmen ein prestigestarker Standort mit ausgezeichneter Infrastruktur, dichtem Verkehrswegenetz, hochwertiger Architektur und grünem Umfeld.

Diese Vorteile hat unser Unternehmen frühzeitig erkannt und selbst den ersten Neubau am PHOENIX See – direkt neben der Hörder Burg – im Januar 2011 bezogen. Das Gebäude PIER 4 befindet sich in der ersten Reihe am Westufer des PHOENIX Sees gegenüber der Kulturinsel errichtet. Es ist ideal geeignet für Unternehmen, die einfach mit dem Auto erreichbar sein möchten. Während in den Obergeschossen überwiegend Büro- und Dienstleistungsflächen vorgesehen ist, sind im Erdgeschoss – von der Seeseite separat erschlossen – gastronomisch genutzte Bereiche entstanden.

LAGE

# Bürogebäude PIER 4 am PHOENIX See



GEBÄUDE

# Allgemein



Die aus vier Baukörpern bestehende und mit einer Tiefgarage verbundene Büro- und Geschäftshaus PIER 4 bereichert durch sein maritimes Erscheinungsbild die städtebauliche Qualität der Uferpromenade am PHOENIX See. Die einprägsame Kubusform der viergeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss wird durch Vor- und Rücksprünge gegliedert. Die auskragenden Balkone bieten eine hochwertige Aufenthaltsqualität und individuelle Ausblicke auf den See und die Landschaft. Somit entstehen abwechslungsreiche Fassaden, die jedem der vier Gebäude – im Rahmen des Gesamtkonzeptes – eine besondere Individualität geben. Gleichzeitig wird ein einheitlicher Straßencharakter auf der dem See abgewandten Gebäudeseite hergestellt. Die seitlichen Fassaden werden in ihrer Gestaltung bewusst zurückgenommen, um den Blick auf den PHOENIX See freizugeben.

Auch in Sachen Nachhaltigkeit setzt das umweltfreundliche Gebäude Maßstäbe und verspricht eine hohe Wirtschaftlichkeit. Sein innovatives Energiekonzept basiert auf einer Erdwärmesondenanlage (Geothermie). Dieses System wird beim Beheizen und Kühlen des Gebäudes effizient eingesetzt. Damit berücksichtigt das Gebäude ökologische Grundsätze in vorbildlicher Art und Weise. Die Kälteabgabe erfolgt über Kühlsegel oder Kühldecken. Die unter den Fenstern angebrachten Heizkörper sind individuell und bequem steuerbar. Außerdem verfügt das Gebäude über eine Lüftungsanlage. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die Straße Am Kai im südlichen Bereich des Hafenquartiers am PHOENIX See. In direkter Nachbarschaft zum PIER 4 errichten wir darüber hinaus ein Parkhaus mit ca. 400 Stellplätzen. Hier können wir neben den individuellen Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage weitere Parkkapazitäten anbieten.

Errichtet wurde das Gebäude im Jahre 2015.

MIETFLÄCHE

# 1. Obergeschoss, Am Kai 22, 44263 Dortmund

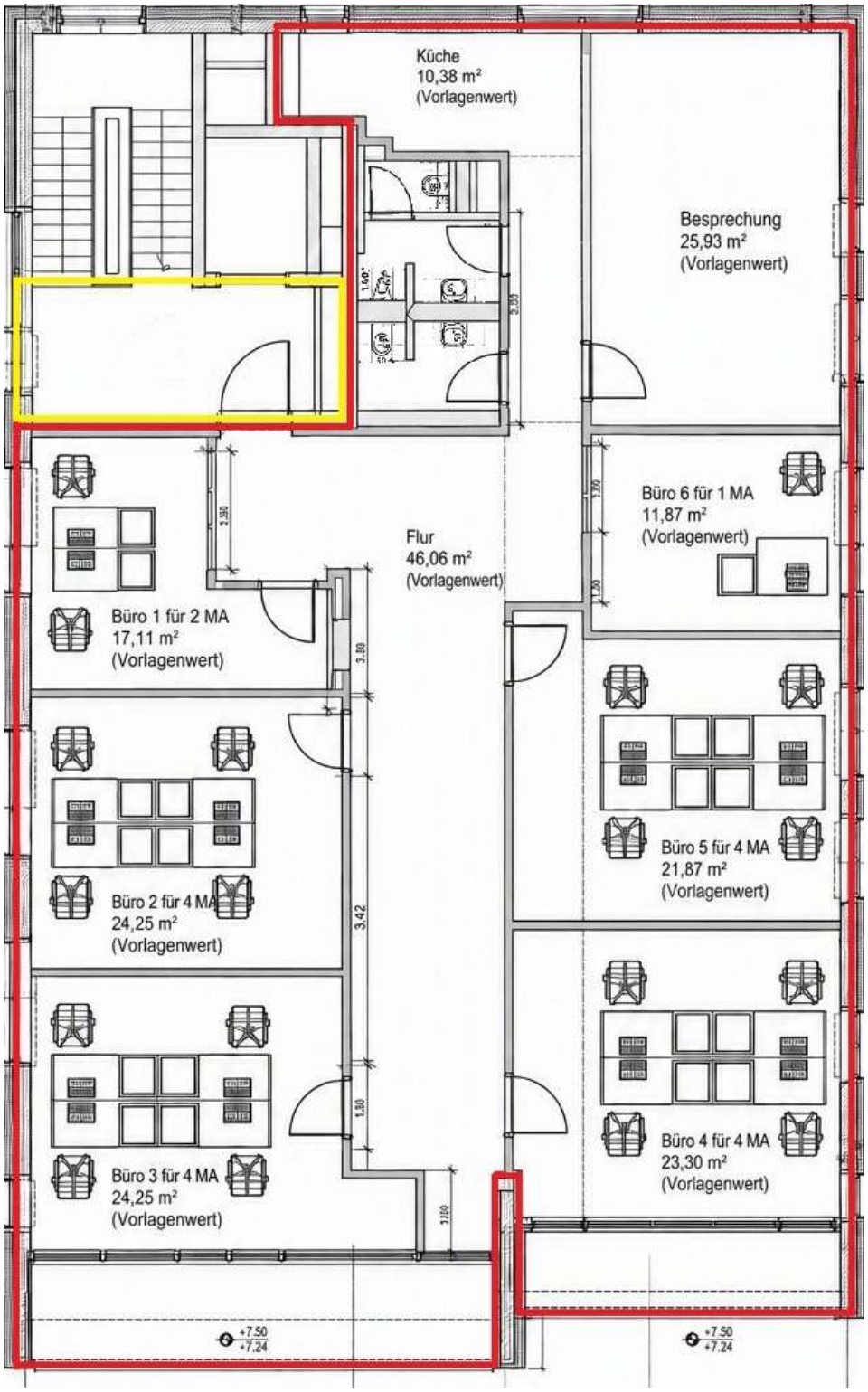
Mietfläche: 240,06 m²



MIETFLÄCHE

# 2. Obergeschoss, Am Kai 22, 44263 Dortmund

Mietfläche: 260,82 m²



MIETFLÄCHE

# 3. Obergeschoss, Am Kai 22, 44263 Dortmund

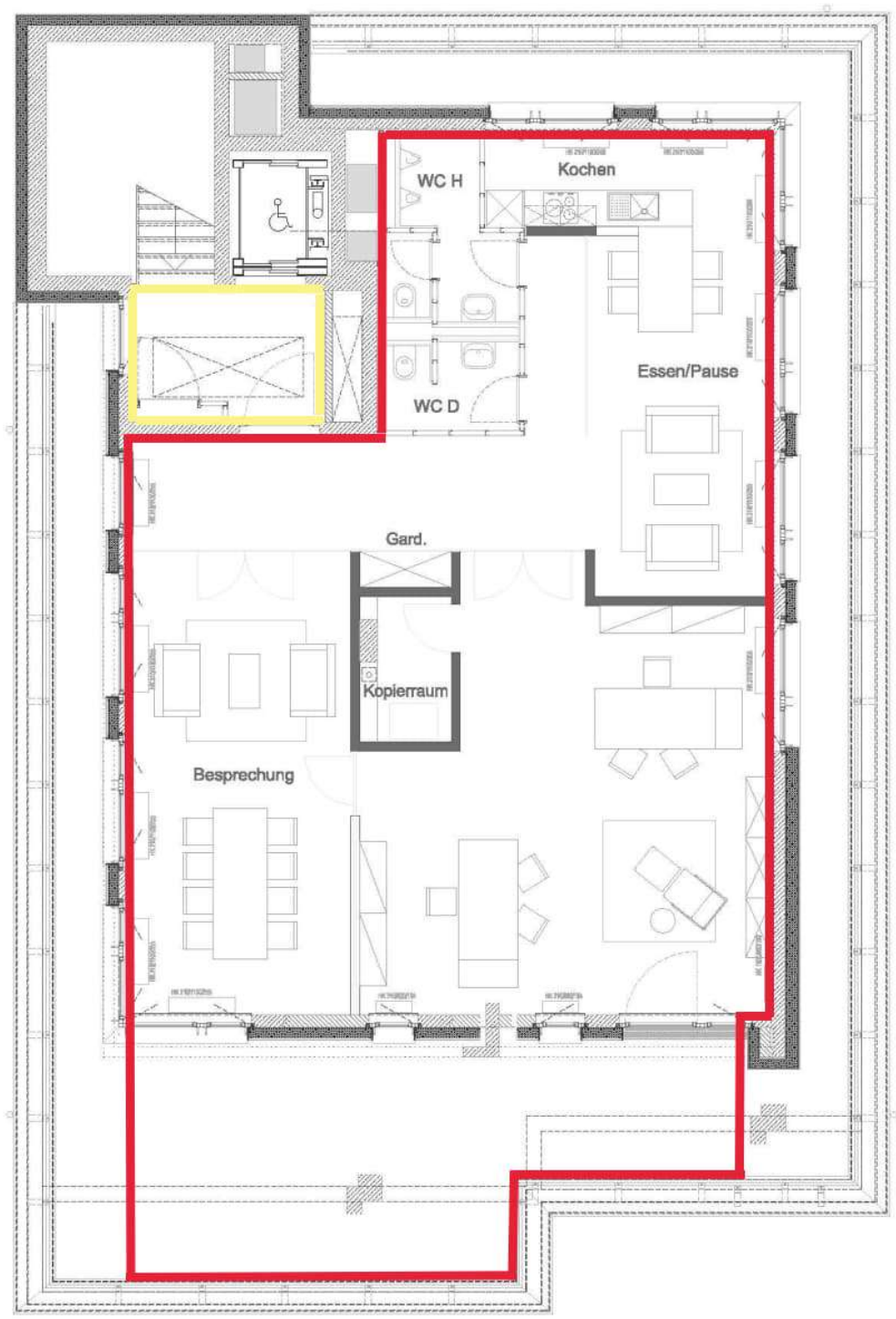
Mietfläche: 244,52 m²



MIETFLÄCHE

# 4. Obergeschoss, Am Kai 22, 44263 Dortmund

Mietfläche: 188,33 m²



AUFSTELLUNG

# Mietflächen & Konditionen

| Geschoss | Mietfläche | Größe | Konditionen (zzgl. MwSt.) |
|---|---|---|---|
| UG | Archiv | 22,56 m² | 9,60 €/m² |
| UG | Archiv | 21,90 m² | 9,60 €/m² |
| 1.OG | Bürofläche | 240,06 m² | 16,20 €/m² |
| 2.OG | Bürofläche | 260,82 m² | 16,20 €/m² |
| 3.OG | Bürofläche | 244,52 m² | 16,20 €/m² |
| 4.OG | Bürofläche | 188,33 m² | 16,20 €/m² |
| Gesamtfläche | | 978,19 m² | |

15 Einstellplätze in der TG 115,00 €/Stck.

(Gegebenenfalls können E-Ladestationen direkt vom Vormieter übernommen werden)

Heiz/Betriebskosten 978,19 m² 5,29 €/m²

Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, z.Zt. 19 %.

# Objektfotos



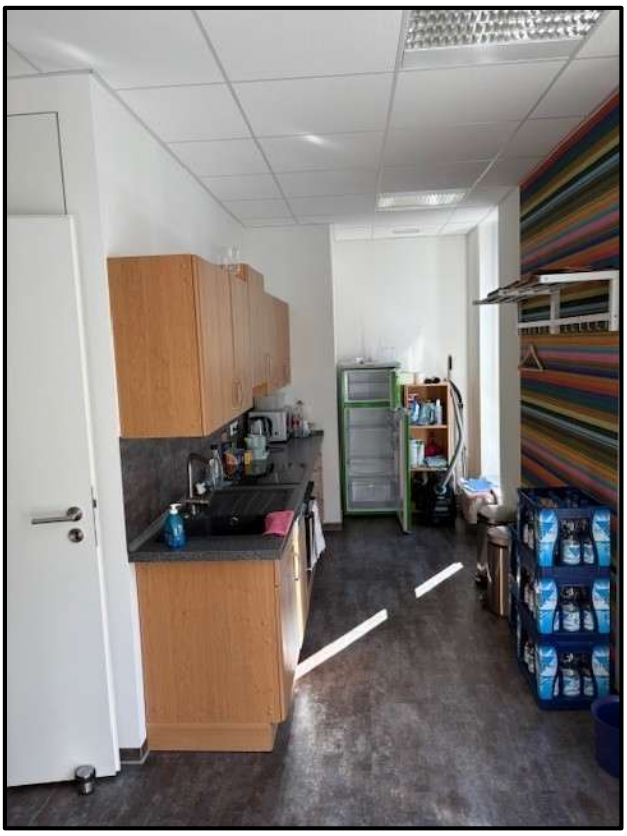


# Objektfotos





# Objektfotos



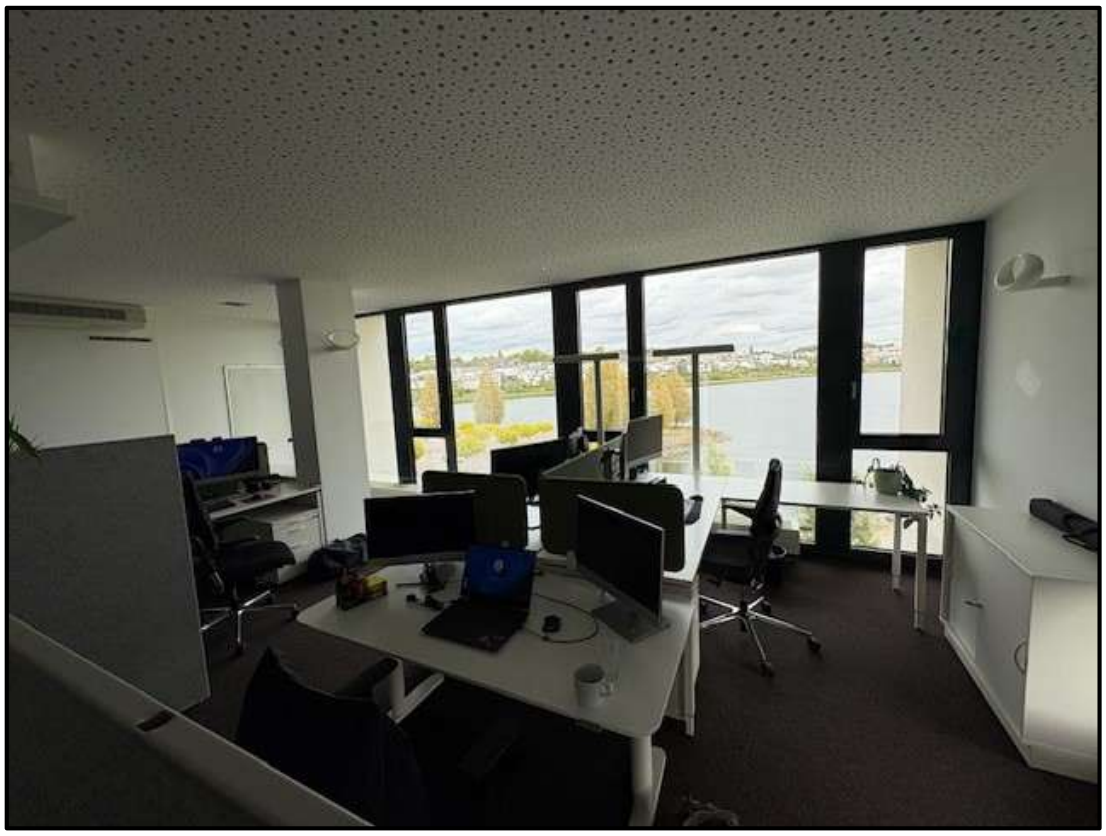


# Objektfotos





# Objektfotos





# Objektfotos





# Objektfotos





BESCHREIBUNG

# Ausstattung

**Mieteinheit Zustand**

renoviert inkl. Teeküche + Balkon

**Eingang**

Repräsentativ und barrierefrei

**Fassade**

Helles Wärmedämmverbundsystem mit Aluminiumfenstern nach aktueller Energieeinsparverordnung bei Bauantragseinreichung.

**Sonnenschutz**

Elektrischer außenliegender Sonnenschutz mit Aluminiumlamellen. Zum See hin Sonnenschutz aus textilen Screens.

**Lichte Höhe**

Ca. 2,75 m in den Büros

**Boden**

Hohlraumboden mit Bodentanks; Oberboden nach Abstimmung mit Vermieter. Oberbodenbelag des Treppenhauses: hochwertige Steinzeugfliese oder Betonwerkstein.

**Wände**

Malervlies mit Dispersionsanstrich

**Decken**

Abgehängte Decken in den Büros, im Flur und in Nebenräumen

BESCHREIBUNG

# Ausstattung

**Elektronik**

Arbeitsplatzbeleuchtung mit Einbau-Deckenleuchten. Elektrische Versorgung der Arbeitsplätze über Bodentanks. Treppenhaus- und WC-Beleuchtung gesteuert über Bewegungsmelder.
EDV- und Telefonverkabelung mieterseits.

**Energieversorgung**

Erdwärme/reversible Wärmepumpe

**Sanitäranlagen**

Hochwertige Ausstattung mit Markenfabrikaten

**Aufzug**

Acht-Personen-Aufzug über alle Etagen bis in die Tiefgaragenebene

**Schließanlage**

Elektromechanisch gesteuertes Schließsystem

**Heizen/Kühlen**

Grundheizsystem mittels Heizkörpern unter den Fenstern zur individuellen Regelung der Raumtemperatur. Konditionierte Zu- und Abluft im gesamten Gebäude (Grundlastkühlung). Zusätzlich sind alle Flächen gekühlt.

**Werbung**

Werbemöglichkeit im Rahmen der behördlich genehmigten Flächen und unter Berücksichtigung eines einheitlichen Werbekonzeptes für die Gebäude.

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

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.