



**Martin-Schmeißer-Weg 3/3a**



Martin-Schmeißer-Weg 3/3a, Dortmund

Das 2008 errichtete Gebäude befindet sich zentraler Lage des TechnologieParks Dortmund. Der bundesweit bekannte Standort existiert seit 1985 und bietet ca. 13.500 Beschäftigten einen Arbeitsplatz. Der TechnologiePark mit seinen mehr als 300 Unternehmen liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur TU Dortmund sowie der Fachhochschule Dortmund.

# STADT DORTMUND



Dortmund ist ein bedeutendes wirtschaftliches Zentrum im Ruhrgebiet und in Deutschland. Die Stadt hat sich erfolgreich von ihrer industriellen Vergangenheit hin zu einer modernen Dienstleistungs- und Technologiebranche gewandelt. Sie beherbergt Unternehmen aus verschiedenen Branchen, darunter Logistik, Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Maschinenbau.



Eine der größten Binnenhäfen Europas findet sich in Dortmund, welches durch ein gut ausgebautes Autobahnnetz mit den umliegenden Städten und Ländern verbunden ist. Der Hauptbahnhof von Dortmund zählt zu den verkehrsreichsten in Deutschland und ermöglicht schnelle Zugverbindungen innerhalb des Landes.



Die Stadt beheimatet renommierte Bildungseinrichtungen wie die Technische Universität Dortmund und die Fachhochschule Dortmund. Diese Institutionen tragen zur Entwicklung von Innovation und qualifizierten Arbeitskräften bei.



Dortmund bietet eine kulturelle Vielfalt mit zahlreichen Museen, Theatern und kulturellen Veranstaltungen. Zudem ist die Stadt für ihre lebendige Fußballkultur bekannt, da sie die Heimat des Fußballvereins Borussia Dortmund ist.



# MARTIN-SCHMEISSER- WEG 3/3a DORTMUND

1 MARTIN-SCHMEISSER-WEG 3/3a

2 NÄCHSTE BUSHALTESTELLE

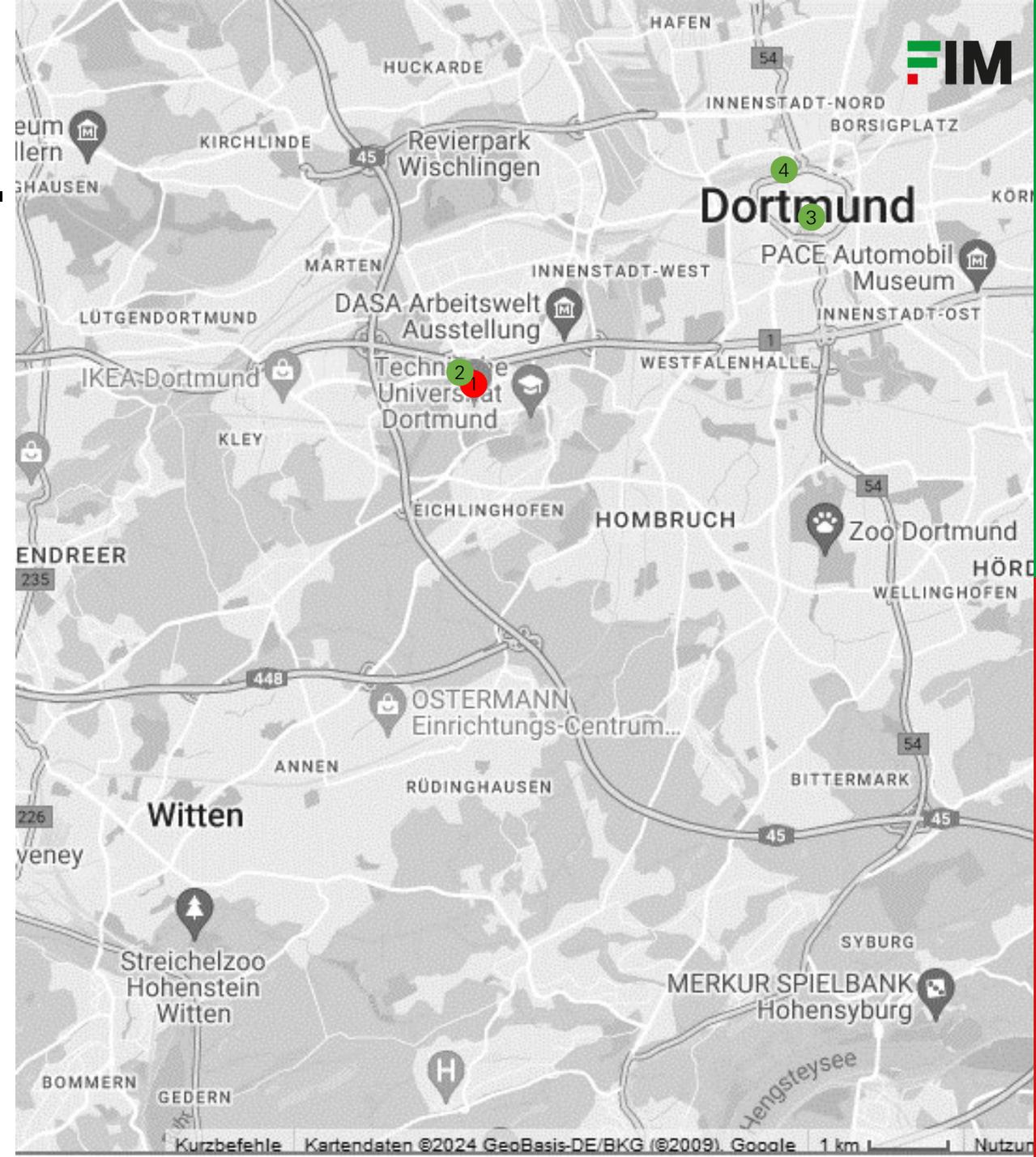
 2 Minuten

3 ZENTRUM DORTMUND

 8 Minuten

4 HAUPTBAHNHOF DORTMUND

 10 Minuten



# VORDERANSICHT



# RÜCKANSICHT



# BÜROFLÄCHE



# BÜROFLÄCHE



# BÜROFLÄCHE



# NEBENRÄUME

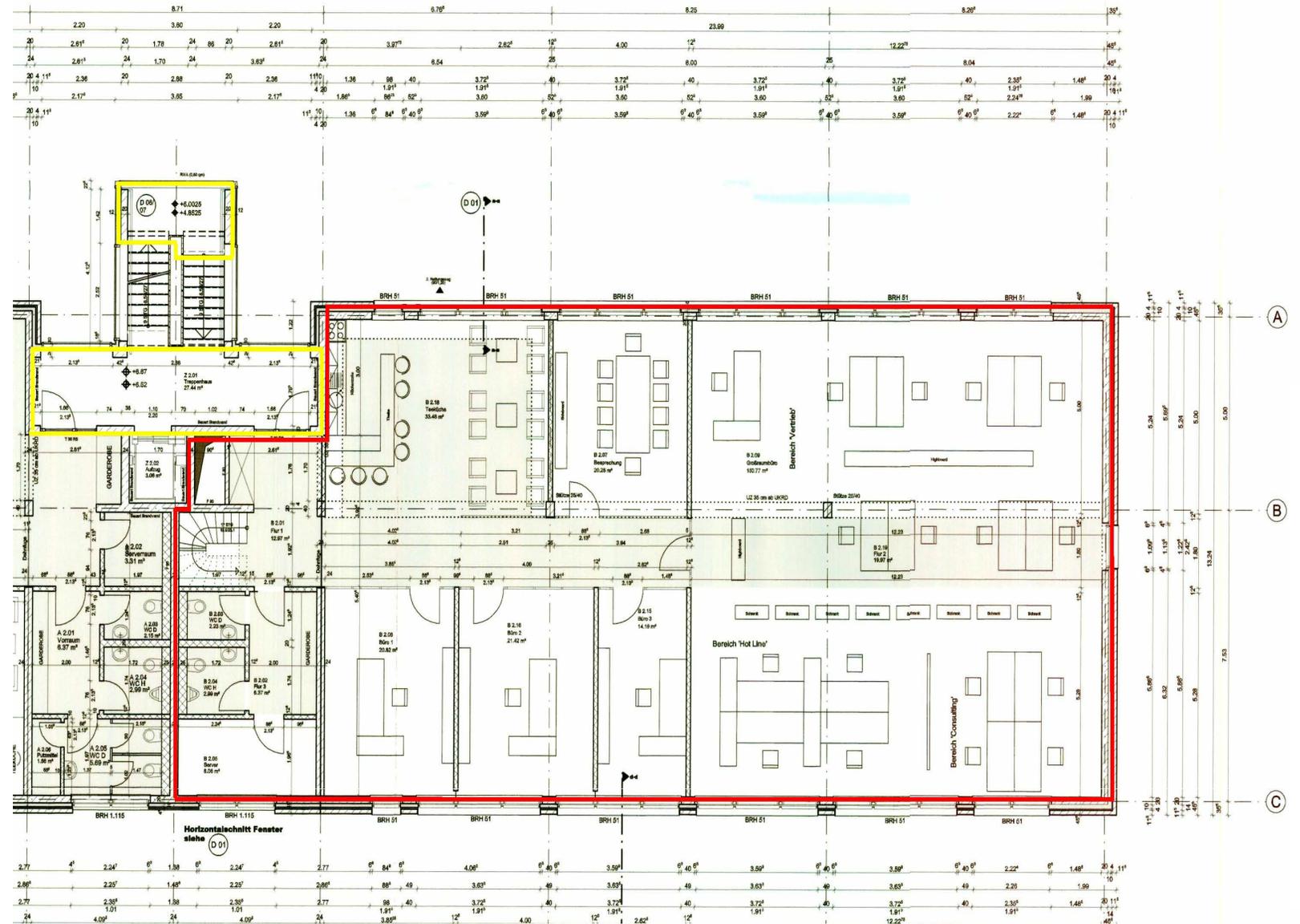


# TERRASSE



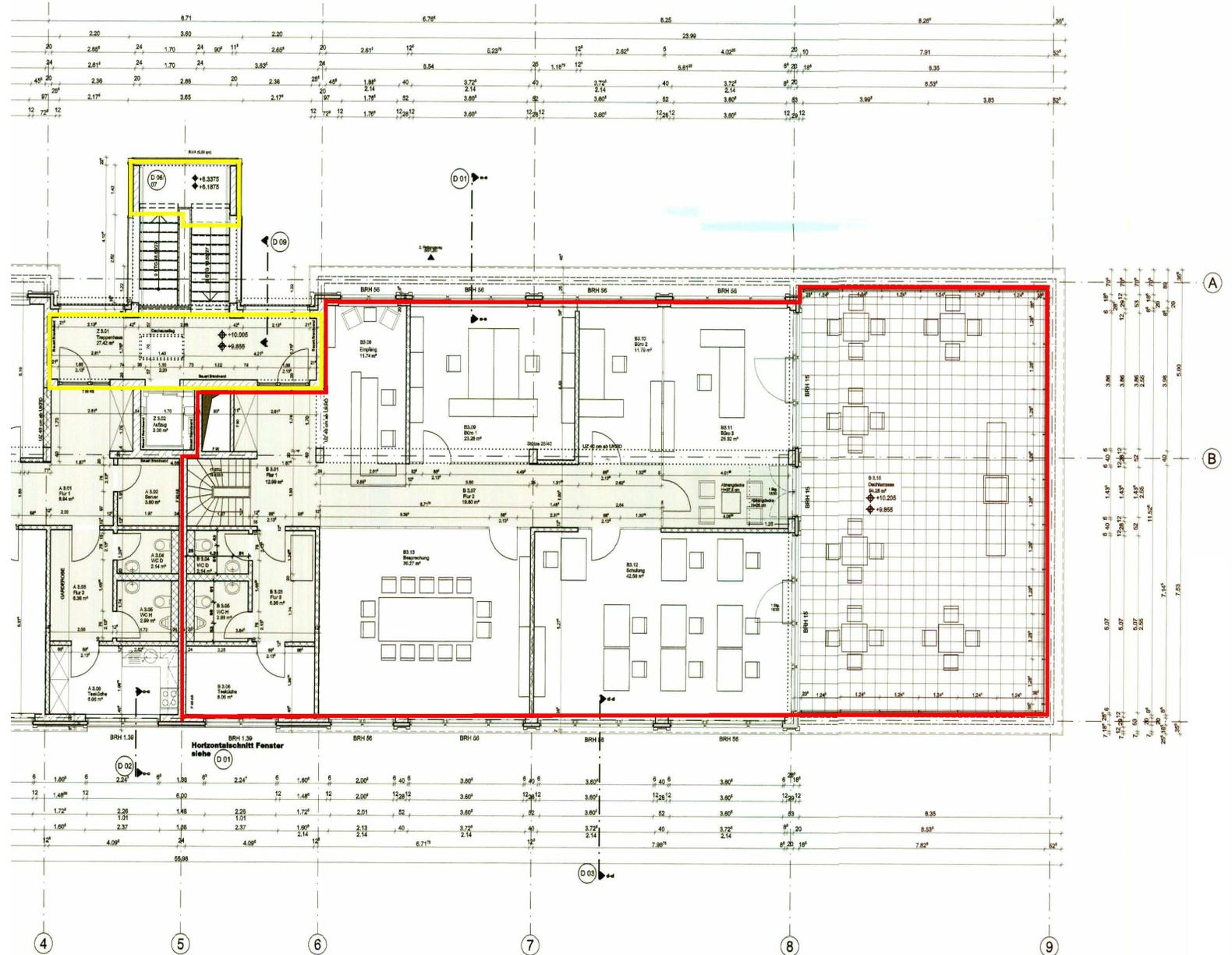
# GRUNDRISS

## 2. Obergeschoss



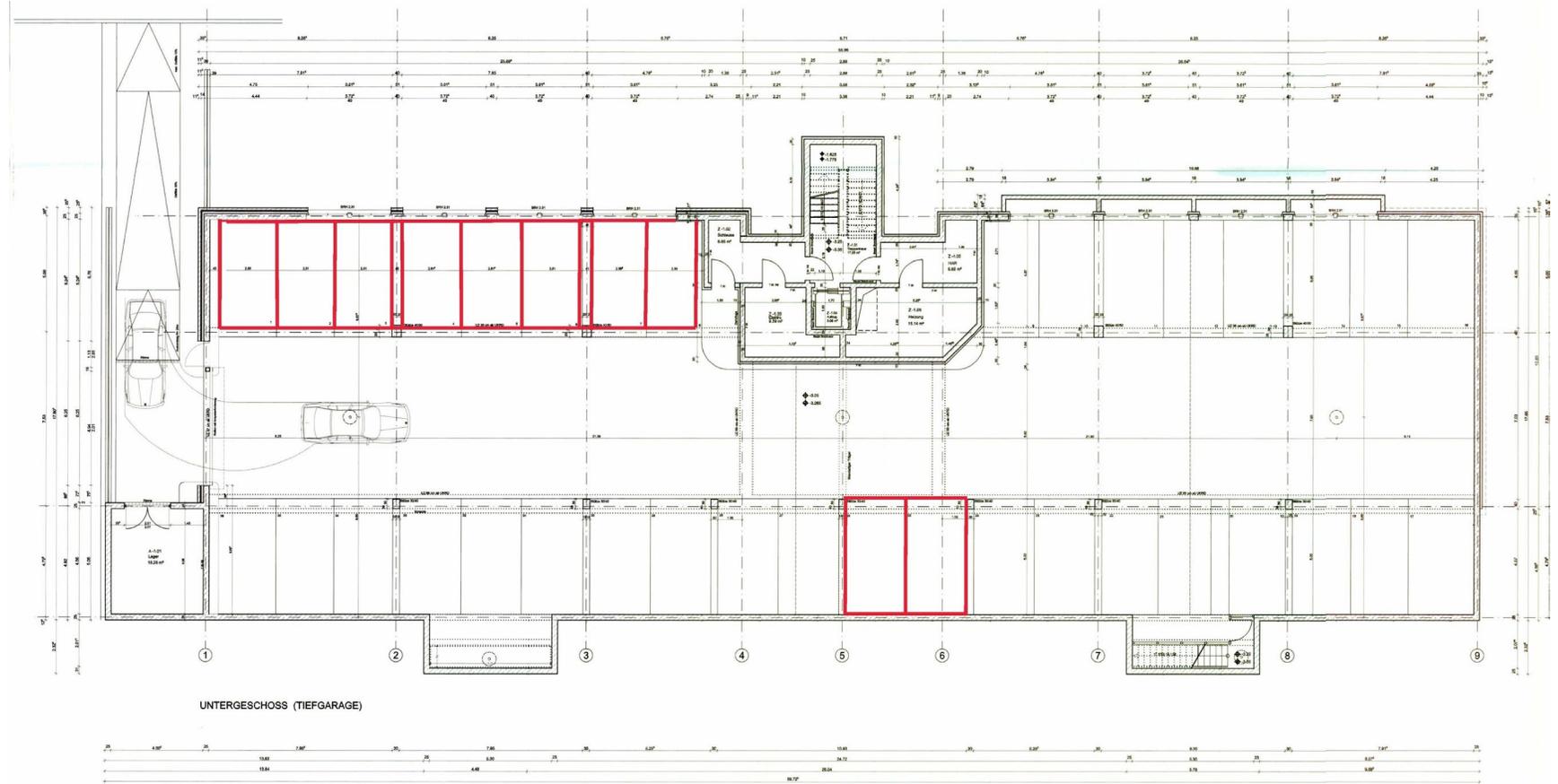
# GRUNDRISS

## 3. Obergeschoss



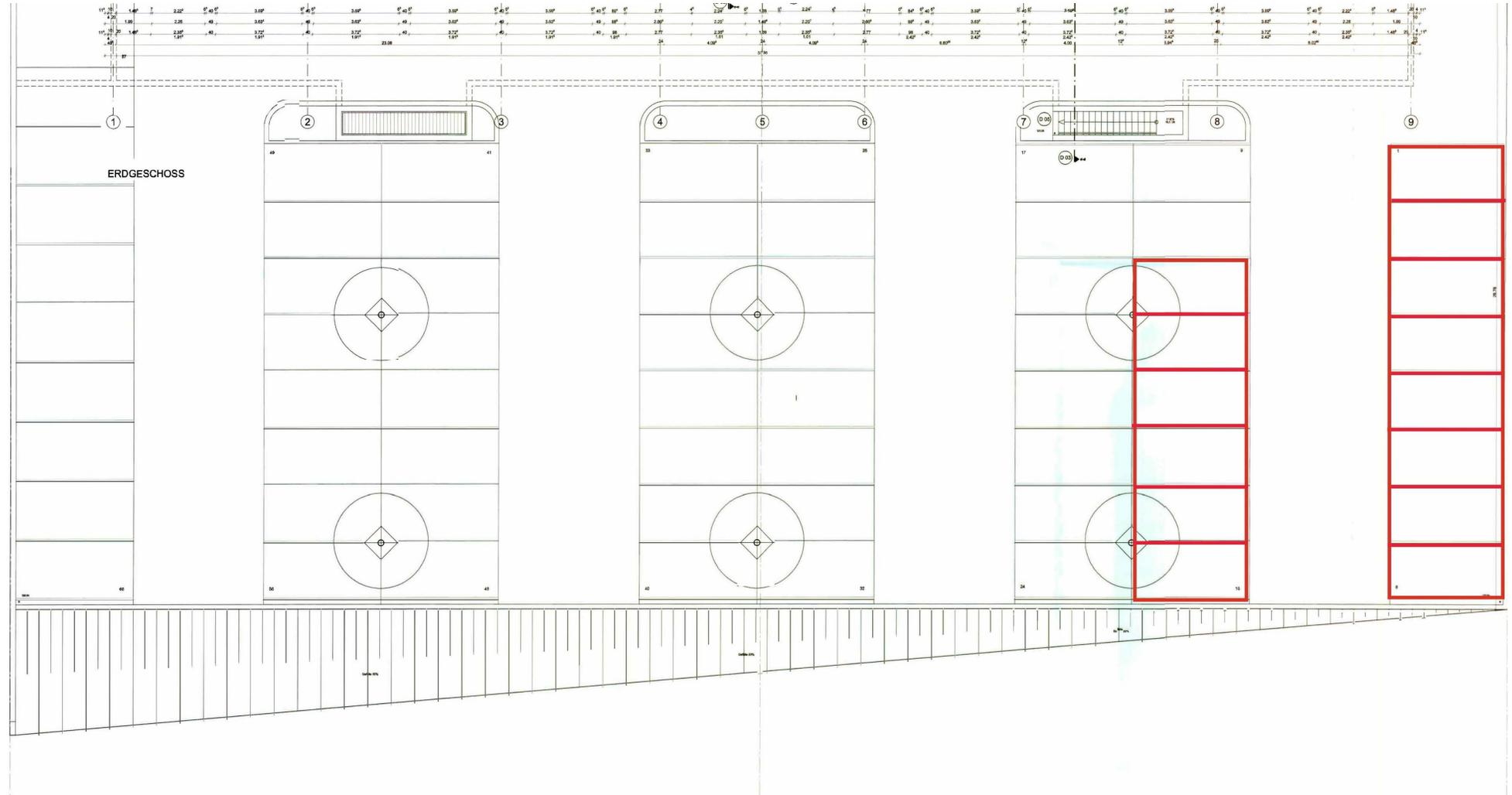
# GRUNDRISS

## Tiefgarage



# GRUNDRISS

## Innenhof



# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **11.06.2034**

Registriernummer: **NW-2024-005153396**

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude	
Adresse	Martin-Schmeißer Weg 3/3a 44227 Dortmund	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2008	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2008	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	2.464,2 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass.	Strom	
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Aushangpflicht (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Architekturbüro Becker  
Dipl.-Ing. Angelika Becker  
Preinstr. 123  
44265 Dortmund

Unterschrift des Ausstellers

*Becker*

Ausstellungsdatum **12.08.2024**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmeretzten Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

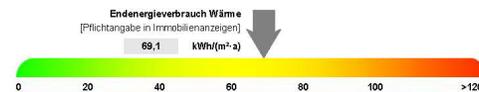
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **NW-2024-005153396**

3

### Endenergieverbrauch



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>

Warmwasser enthalten  
 Kühlung enthalten



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>3</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

### Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas E	1,10	424353			424353	1,20	
01.01.2020	31.12.2022	Strom	1,80						73750

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

93,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

22,2 kg/(m<sup>2</sup>·a)

### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom
Bürogebäude	100,0 %	55	28

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchsdatenwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgegeben

<sup>3</sup> Bundesanzeiger § 95 Absatz 3 Nummer 6 GEG, veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieausgang.de](http://www.bbsr-energieausgang.de)

<sup>4</sup> gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

# FAKTEN UND KENNZAHLEN

## BAUTEILE

1 Gebäude

## ZU VERMIETENDE BÜROFLÄCHE

Insgesamt	646,56 m <sup>2</sup>
2. OG links	333,52 m <sup>2</sup>
3. OG links	221,85 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche 3. OG links	91,19 m <sup>2</sup>

## PKW-STELLPLÄTZE

Innenhof Stellplätze	14 Stück
Außenstellplätze	10 Stück

## MIETE

Bürofläche exkl. NK und MwSt.	14,78 €/m <sup>2</sup>
Terrassenfläche exkl. MwSt.	7,38 €/m <sup>2</sup>

**BETRIEBSKOSTEN:** 3,90 €/m<sup>2</sup>

**STELLPLÄTZE:** 70,93 €

Das 2008 errichtete Bürogebäude bietet Ihrem Unternehmen eine Fläche von ca. 646 m<sup>2</sup>, mit 333,52 m<sup>2</sup> im 2. OG links sowie 221,85 m<sup>2</sup> im 3. OG links, nebst Terrassenfläche im 3. OG links, mit 91,19 m<sup>2</sup>.

Die genaue Aufteilung der Mietflächen ist im Grundriss rot gekennzeichnet.

Ausgestattet ist die Immobilie mit einem Personenaufzug, moderner Haustechnik und einer schnellen Datenverkabelung. Die großen Fensterflächen, mit außenliegendem Sonnenschutz, ermöglichen ein freundliches und gut beleuchtetes Arbeitsfeeling.

Im linken Trakt des Erdgeschosses befindet sich ein Bistro mit gastronomischen Angeboten.

Zu diesen Mieteinheiten können 24 Stellplätze angemietet werden.

Der TechnologiePark Dortmund hat sich seit 1985 zu einer der herausragenden Entwicklungsstandpunkte der Stadt Dortmund entwickelt und beherbergt derzeit mehr als 300 Unternehmen mit rund 13.500 Beschäftigten.

Die Attraktivität des Standortes beruht auf der Nähe zur Universität, der Fachhochschule, Wissenschaftlichen Institutionen und weiteren Forschungseinrichtungen.

Mit der B1/A40 und der A45 ist der Technologiepark hervorragend an das überregionale Autobahnnetz angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Bushaltestellen und eine in unmittelbarer Nähe befindliche H-Bahn optimal gewährleistet. Vom S-Bahnhof der anliegenden Universität besteht ebenfalls eine überregionale Verkehrsanbindung. Die Dortmunder Innenstadt und der Hauptbahnhof sind per PKW in zehn Minuten erreichbar.

# ANSPRECHPARTNER



## Michael Behnke

**Leiter Immobilien**

T 0231 43 43 210

M 0175 22 52 142

M [m.behnke@freundlieb.de](mailto:m.behnke@freundlieb.de)

Kontaktieren Sie Herrn Behnke gerne, um weitere Informationen und Unterlagen zu erhalten.

Rechtshinweis

Die Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der im Exposé genannten Angaben. Alle Angaben zum Objekt basieren ausschließlich auf Informationen des Auftraggebers. Der Zwischenverkauf /die Zwischenvermietung bleibt ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, es wurde eine Vereinbarung über eine Kaufzusage/Reservierung oder Mietvertrag/Reservierung mit der Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG abgeschlossen.

Dieses Exposé dient einer Vorabinformation. Rechtsgrundlage ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag beziehungsweise abgeschlossene Mietvertrag.

**FIM**  
IMMOBILIEN  
MANAGEMENT

**FREUNDLIEB**

BAUEN AUF VERTRAUEN