

Unser Projekt \_\_\_\_\_

# PHOENIX19

Phoenixseestr. 19 Dortmund





Echte Werte

# Bauen auf Vertrauen

Als Vordenker definieren wir den Full Service als Immobiliendienstleister neu. Wir sind ein innovativ geführtes Familienunternehmen in der 4. Generation, das seit über 120 Jahren Immobilien nach Kundenwunsch entwickelt, baut und verwaltet.





Ihr Standort



# Der Phoenixsee







Ihr Standort \_\_\_\_\_



# Der See mitten in der Stadt

-  Bahnhof Hörde (VRR + U-Bahn)  
 5 Minuten



---

-  Zentrum Hörde  
 3 Minuten





---

-  Nächste Bushaltestelle (430, 439, 440, E430, NE)  
 1 Minute



---

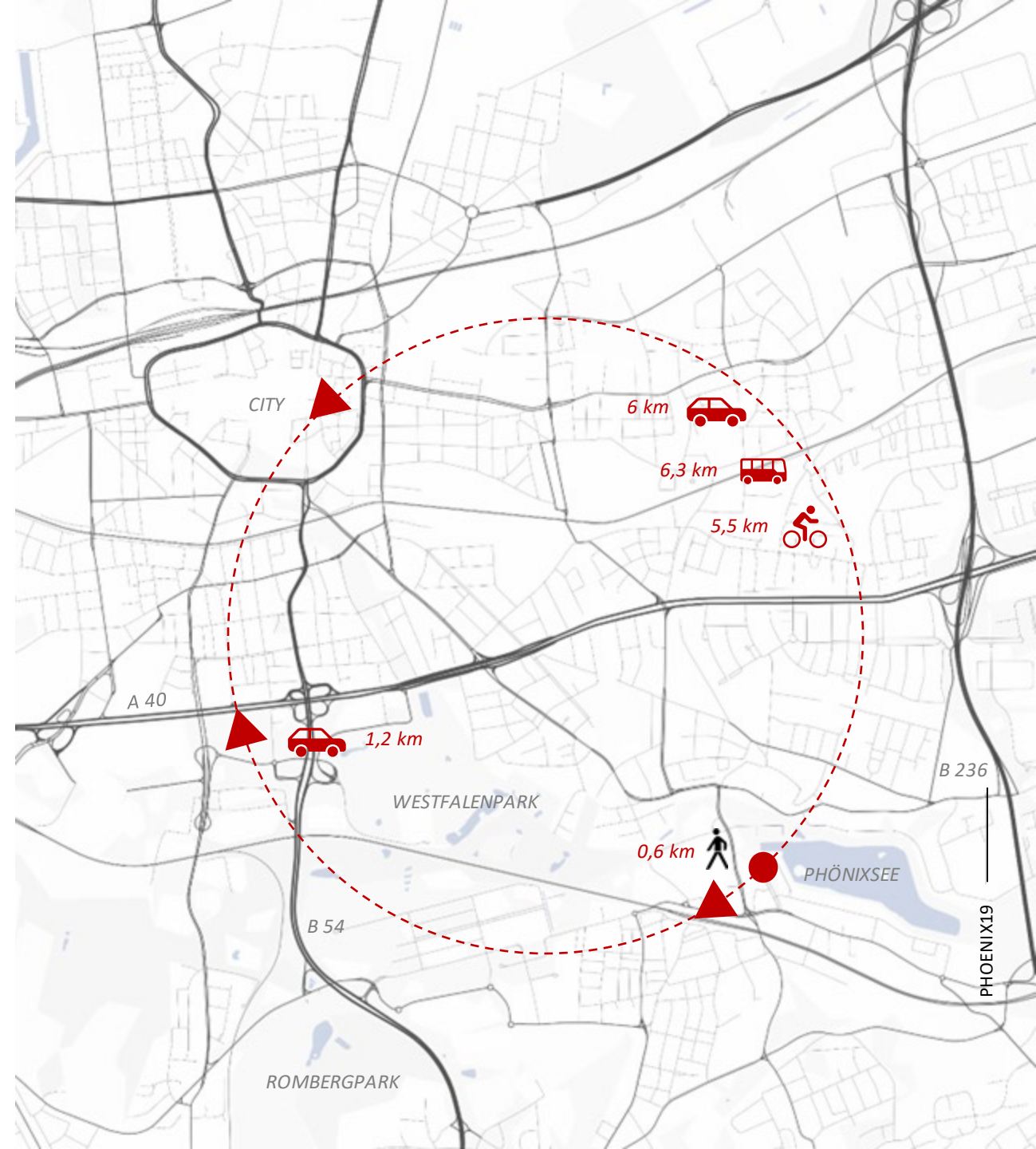
-  Autobahnen A40, A1, A2, A45  
 6 Minuten (A 40)

---

-  Dortmund HBF  
 10 Minuten    19 Minuten    15 Minuten

---

-  Flughafen Dortmund  
 17 Minuten





# Lebensqualität

3,2 km

PHOENIX-SEE

PHOENIX19

- MediaMarkt
- dm
- DHL
- REWE
- U Stadtbahn
- VRR

STADTTEIL-ZENTRUM



akzenta  
lecker, günstig, nett.

REWE

Hörder Hafenstraße  
Hörder Promenade  
Hörder Platz  
BOCCA

GROBE  
BÄCKERMEISTER

Mu-Kii  
Pan Asian Tapas

Best Friends  
Sushi, Grill & More



LUCKY BIKE

FITX  
FOR ALL OF US





Ihr Standort

# Lebensqualität





Ihr Gebäude

# Kubatur und Lage

3- geschossiges Bürogebäude mit Staffelgeschoss

2 Treppenhäuser für hohe Flexibilität

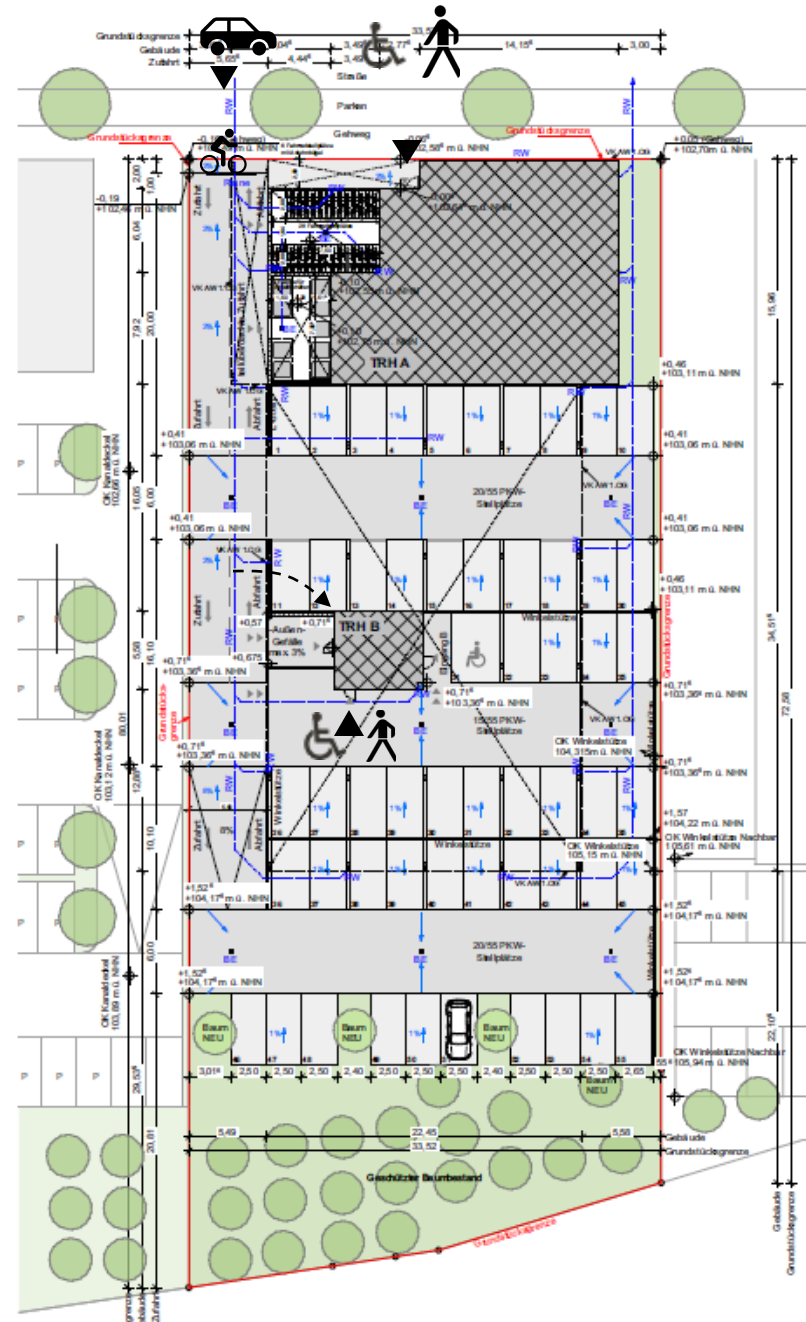
Dachterrassen zur Nutzung durch die Mitarbeiter,  
ausgerichtet zum Phönixsee

Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung und  
PV-Anlagen

Mehrere Eingänge zur direkten Erreichbarkeit  
der Mietbereiche

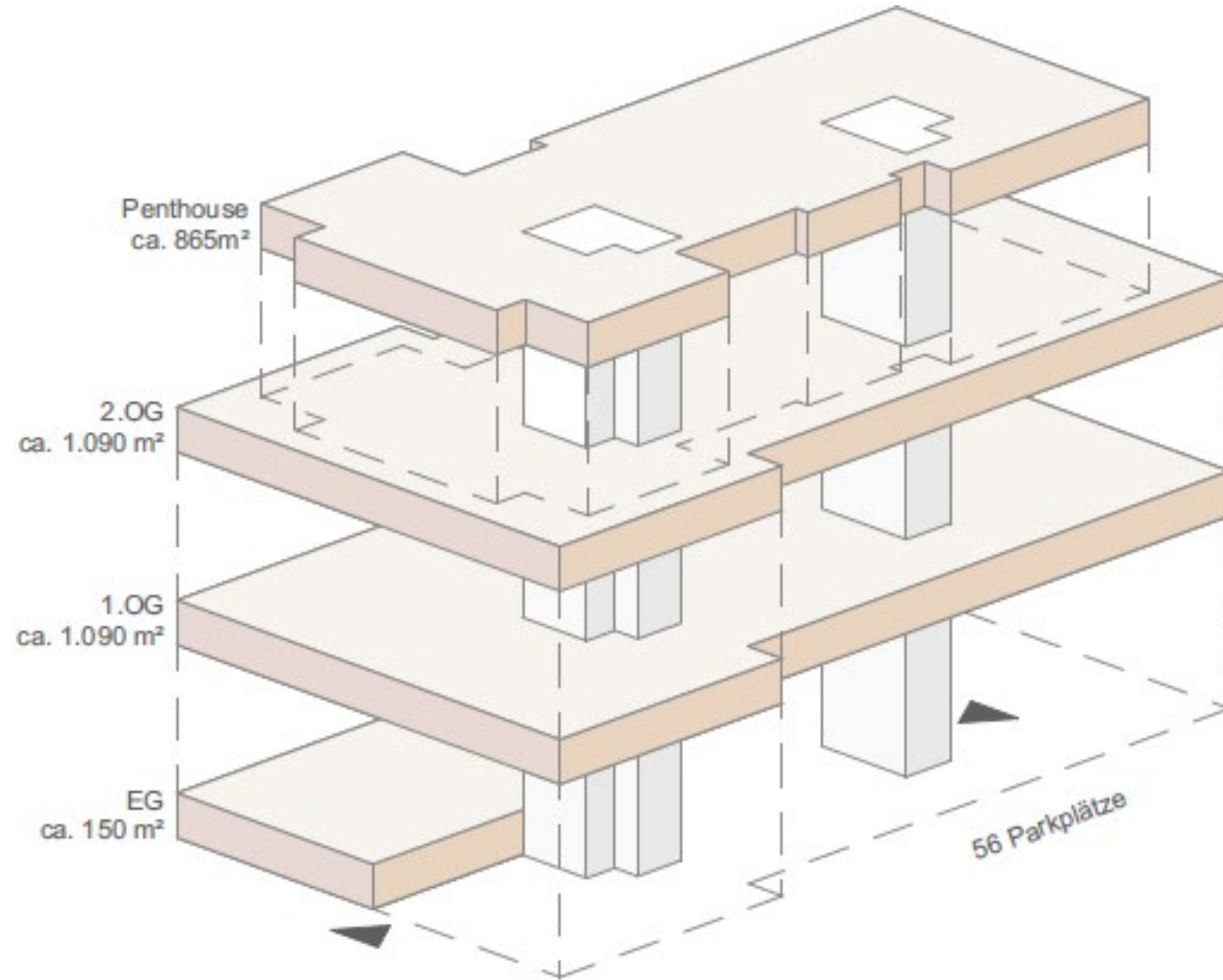
Behindertengerechte Zugänge

Stellplätze auf dem Grundstück



Ihr Gebäude \_\_\_\_\_

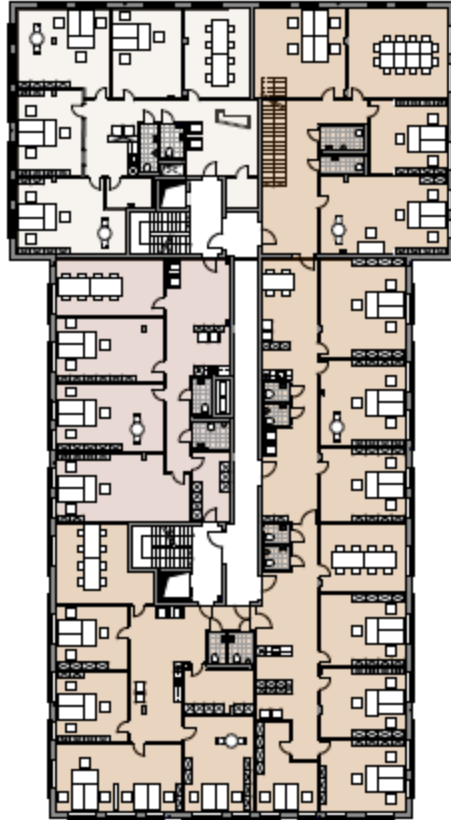
# Funktion und innere Erschließung





Ihr Gebäude \_\_\_\_\_

# Funktion und innere Erschließung



## 2. + 3. Obergeschoss

Gesamtes Geschoss ca. 1.090 m<sup>2</sup>



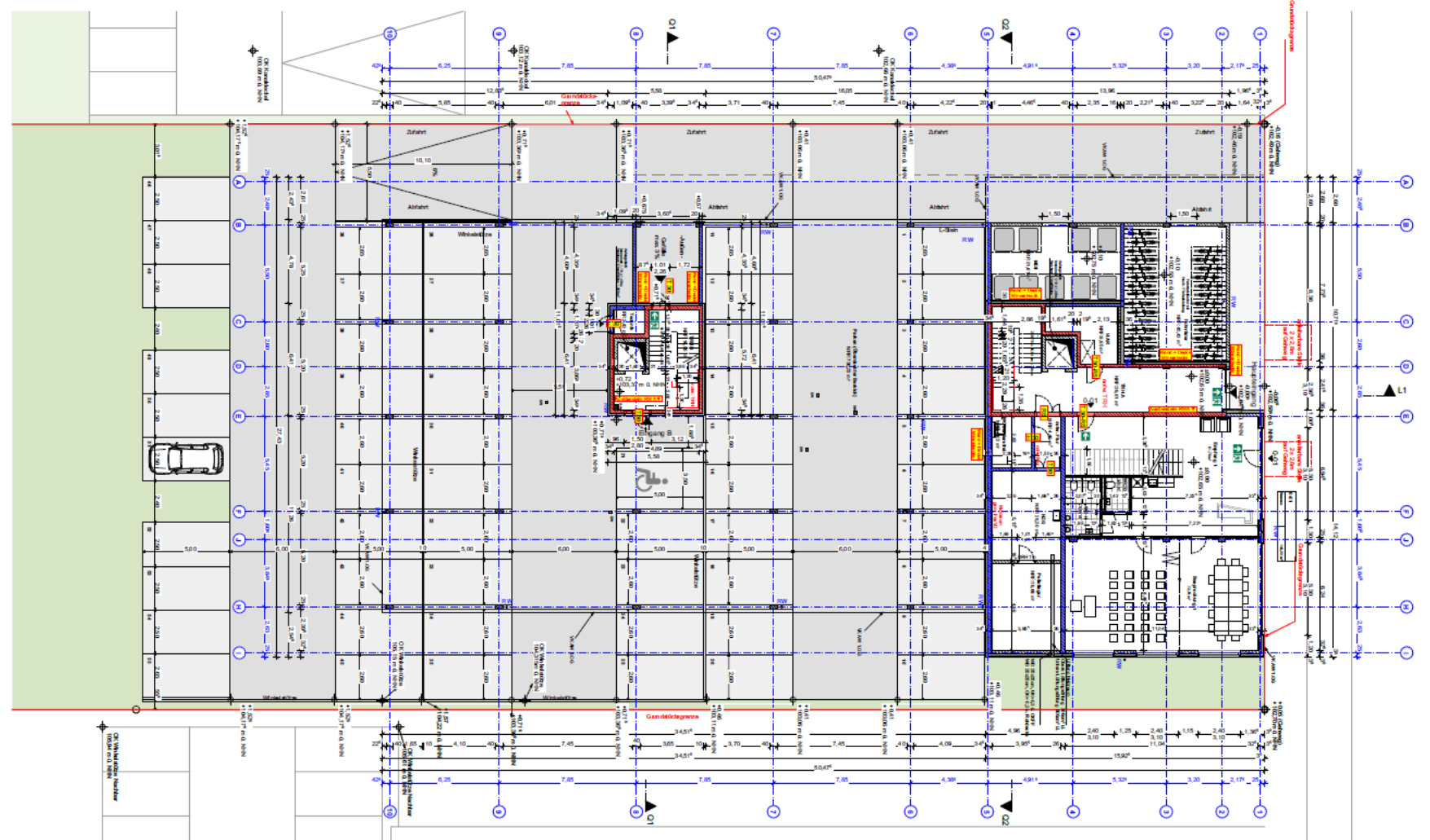
## Teilbarkeit

Teilflächen von 160 – 190 m<sup>2</sup> möglich



Ihr Gebäude

# Funktion und innere Erschließung



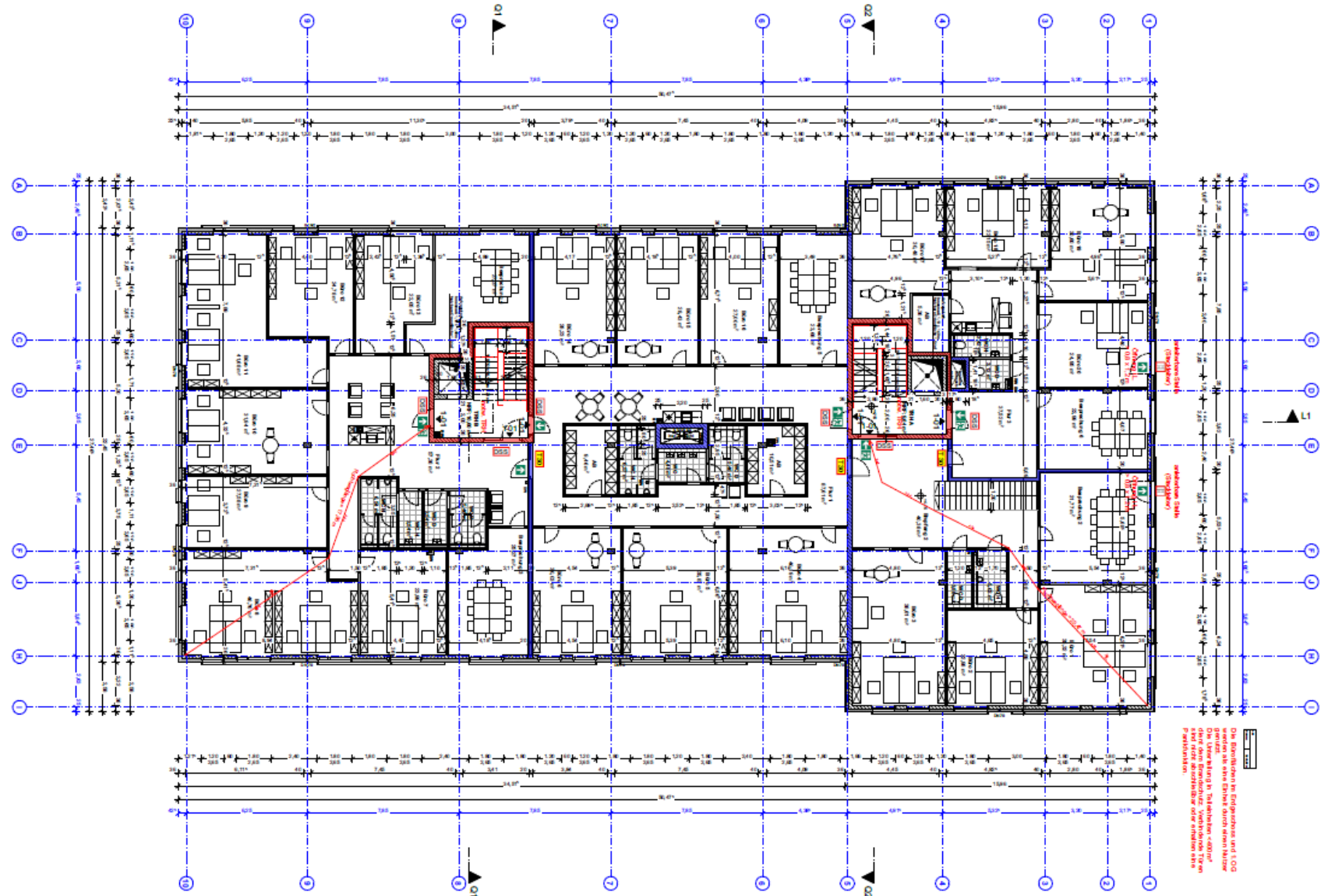
**Erdgeschoss**

Gesamtes Geschoss ca.150 m<sup>2</sup>



Ihr Gebäude \_\_\_\_\_

# Funktion und innere Erschließung



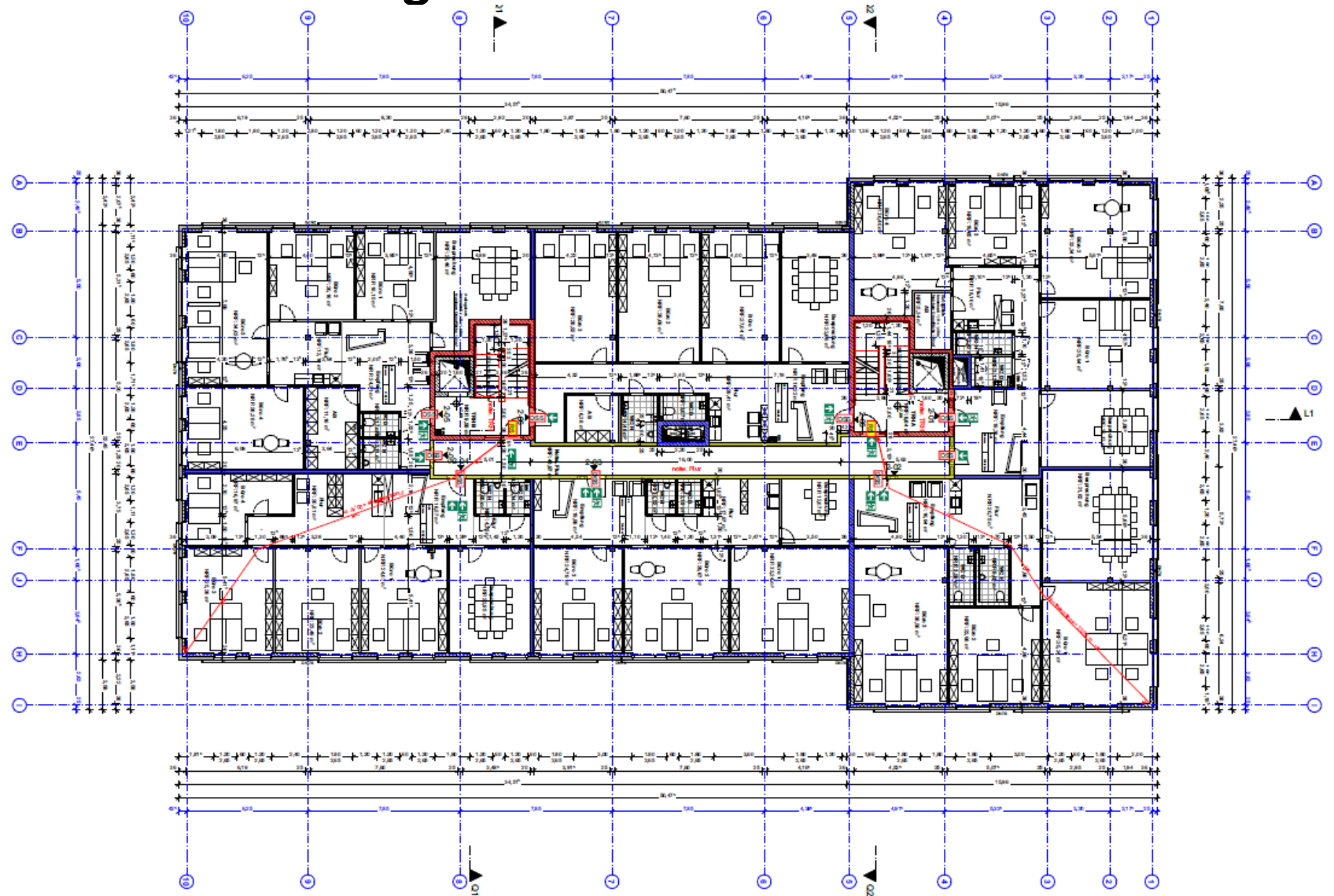
## 1. Obergeschoss

Gesamtes Geschoss ca. 1.090 m<sup>2</sup>



Ihr Gebäude \_\_\_\_\_

# Funktion und innere Erschließung



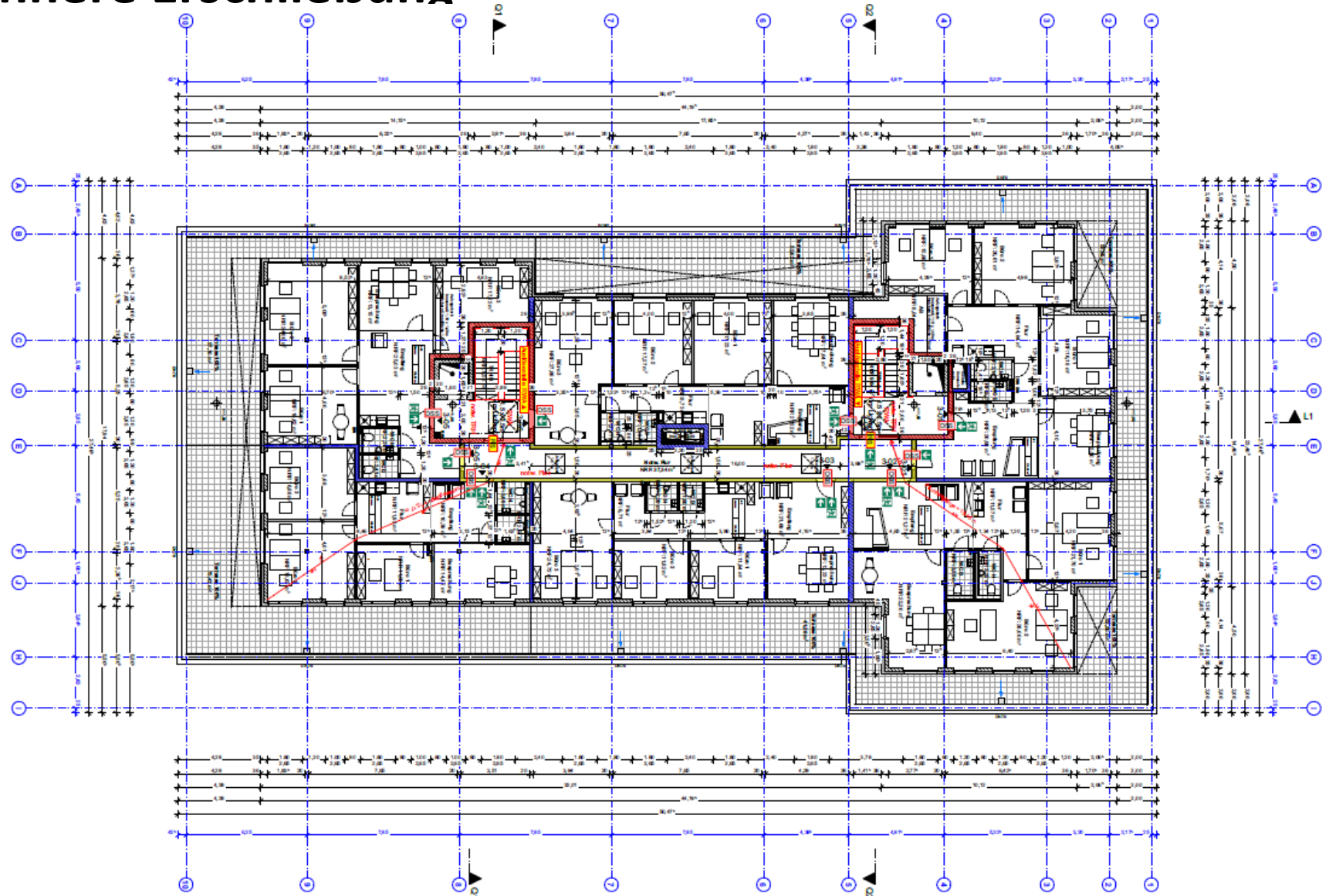
## 2. Obergeschoss

Gesamtes Geschoss ca. 1.090 m<sup>2</sup>



Ihr Gebäude \_\_\_\_\_

# Funktion und innere Erschließung



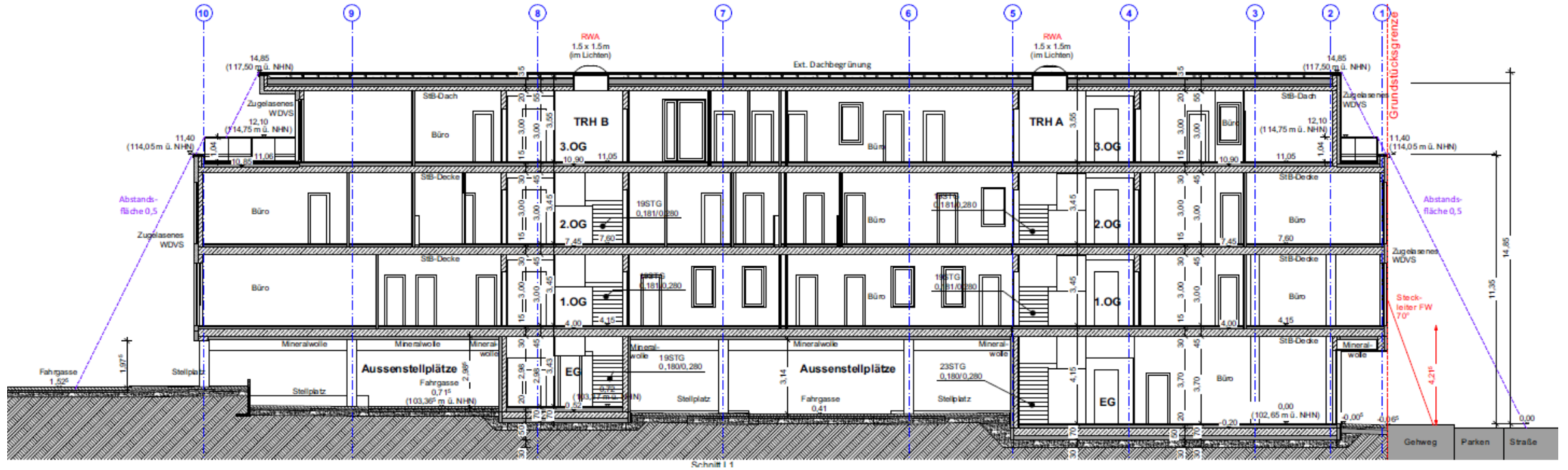
## 3. Obergeschoss

Gesamtes Geschoss ca. 865 m<sup>2</sup>  
ohne Terrassenflächen



Ihr Gebäude

# Funktion und innere Erschließung



Schnitt



Ihr Gebäude \_\_\_\_\_

# Funktion und innere Erschließung



Ansicht West



Ihr Gebäude \_\_\_\_\_

# Funktion und innere Erschließung



Ansicht Nord



# Im Überblick

## ALLGEMEINES

### Eingang

Repräsentativ und barrierefrei zugänglich.

---

### Fassade

Helle Putzfassade als Lochfassade mit hochwertigen Fassadenelementen aus Aluminium

---

### Konstruktionsraster

Flexibles Büroraster mit ca. 1,35 m

---

### Lichte Höhe

ca. 3,00 m in den Büros  
ca. 3,50 m im EG  
ca. 2,50 m in den Fluren

---

### Werbung

Werbemöglichkeiten nach Werbesatzung der Stadt Dortmund.

## QUALITÄTEN

### Boden

Hohlraumboden mit Bodentanks; Oberboden nach Wahl und Abstimmung mit dem Vermieter; Oberbodenbelag des Treppenhauses: Werkstein oder Naturstein.

---

### Wände

Malervlies mit weißem Anstrich.

---

### Decken

Abgehängte Decken im Flur und in den Nebenräumen; gespachtelte und gestrichene Betondecken in Büros.

---

### Schließanlage

Elektromechanisch gesteuertes Schließsystem.

## GEBÄUDETECHNIK

### Energieversorgung

Gemäß Erneuerbare Energien Gesetz EEG

---

### Elektro

Arbeitsplätze über Bodentanks; Treppenhausbeleuchtung über Bewegungsmelder.

---

### Heizen / Kühlen

Grundheiz- und Kühlsystem mittels Betonkernaktivierung; zusätzliche Heizkörper unter den Fenstern zur individuellen Temperaturregelung.

---

### Sanitäranlagen

Hochwertige Ausstattung mit Markenfabrikaten.

---

### Sonnenschutz

Elektrischer Sonnenschutz mit Außenliegenden Alu-Lamellen.

---

### Aufzüge

Zwei 8- Personen-Aufzüge

## MOBILITÄT

### Erschließung / Barrierefreiheit

Erschließungskerne barrierefrei erreichbar; Barrierefreie Personenaufzüge; Stellplätze auf dem Grundstück

---

### Parkgarage

unmittelbar in der Nachbarschaft flexibel an- und abmietbar

---

### Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze im Fahrradraum

---

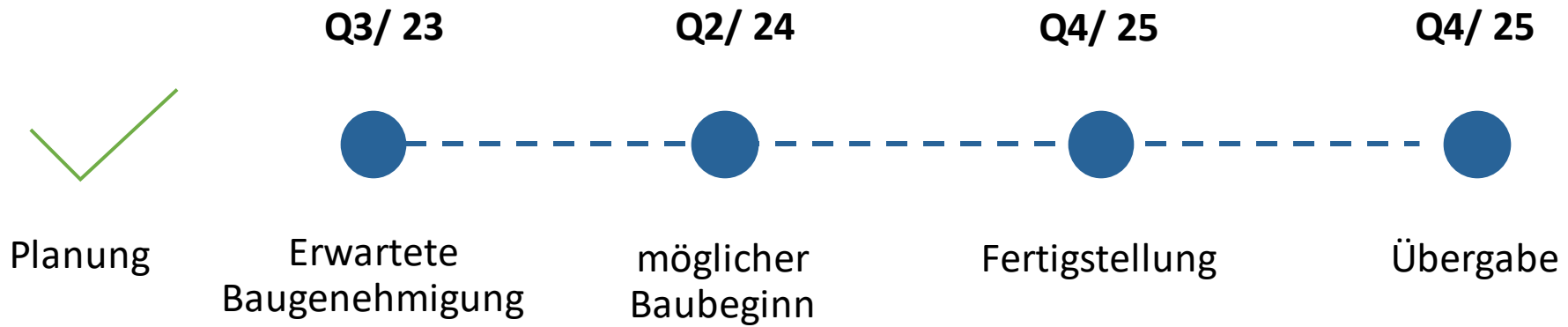
### E-Lademöglichkeit

Auf der Parkebene für PKW und im Fahrradraum für Fahrräder nach gemeinsamer Festlegung



Ihr Gebäude \_\_\_\_\_

# Realisierungszeitraum



Freundlieb

# Ihre Ansprechpartner



**Michael Behnke**  
Dipl.-Volkswirt/MBA Facility Management  
T 0231 4343210  
M 0175 2252142  
M [m.behnke@freundlieb.de](mailto:m.behnke@freundlieb.de)



**Britta Winkelmann**  
Dipl.-Ing. Architektin  
T 0231 4343125  
M 0175 2252124  
M [b.winkelmann@freundlieb.de](mailto:b.winkelmann@freundlieb.de)

## Rechtshinweis

Die Freundlieb Immobilien Management 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 Kaufzusage/Reservierung oder Mietvertrag/Reservierung mit der Freundlieb Immobilien Management GmbH & Co. KG abgeschlossen.

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

## FREUNDLIEB Bauunternehmung GmbH & Co. KG

Hörder Burgstraße 15  
44263 Dortmund

**Telefon:** 0231 / 43 43 0

**Fax:** 0231 / 42 10 94

**E-Mail:** [info@freundlieb.de](mailto:info@freundlieb.de)

[www.freundlieb.de](http://www.freundlieb.de)

