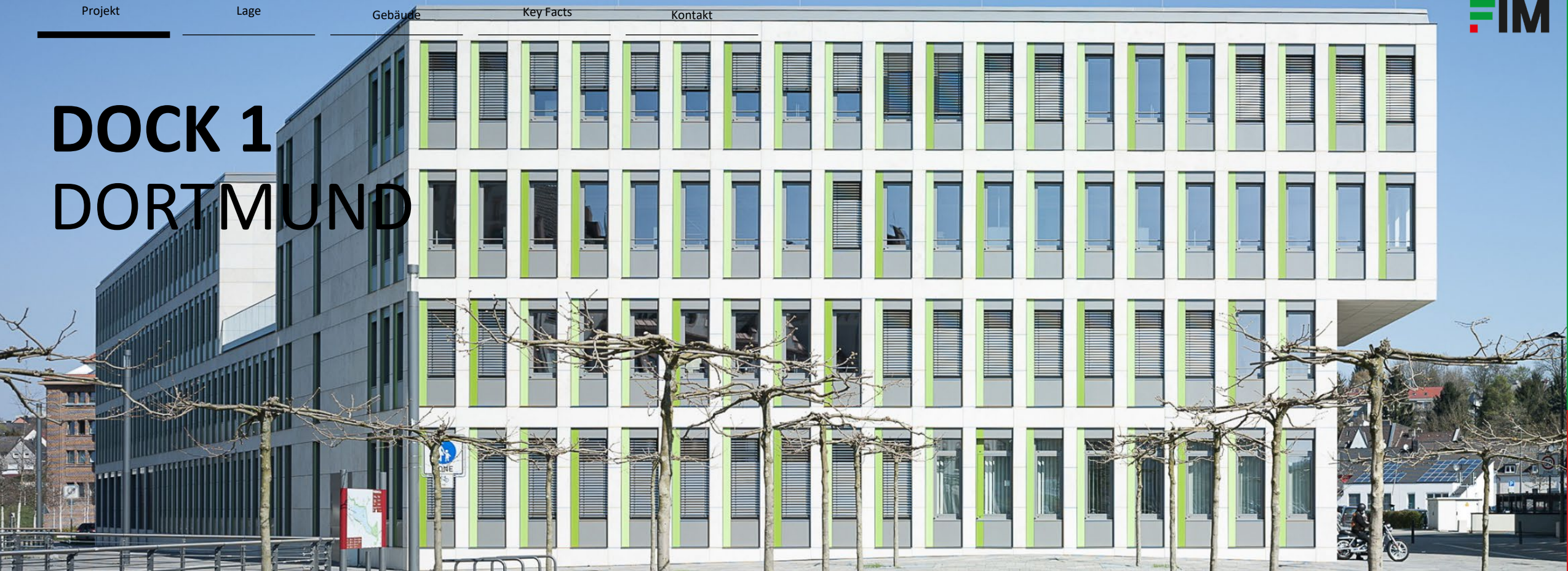


A photograph of a modern, multi-story building facade. The building features a grid of windows with light-colored frames and dark panes. A prominent feature is a large, cantilevered upper floor that extends over the lower levels. The facade is accented with vertical green and grey panels. The sky is clear and blue. In the foreground, a 'No Parking' sign is visible on the right side.

**EX
PO
SE**

DOCK 1 – 2. OG – BA OST

DOCK 1 DORTMUND



Hörder Hafenstraße 5, Dortmund

Das Bürohaus am Dortmunder Phoenixsee befindet sich in unmittelbarer Nähe des Sees und zeichnet sich nicht nur durch eine beeindruckende Aussicht, sondern auch durch eine inspirierende Arbeitsumgebung aus. Mit seiner sorgfältigen Planung und modernen Ausstattung stellt das Gebäude eine attraktive Arbeitsstätte für Unternehmen verschiedenster Branchen dar. Die gelungene Verknüpfung von Funktionalität und Design schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre, die die Kreativität und Produktivität der Mitarbeiter fördert. Durch die zentrale Lage des Bürohauses ist eine hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz gewährleistet, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Geschäftspartner von großem Nutzen ist.



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.




DOCK 1 DORTMUND

1 DOCK 1


2 BAHNHOF HÖRDE

 10 Minuten  4 Minuten


3 ZENTRUM DORTMUND

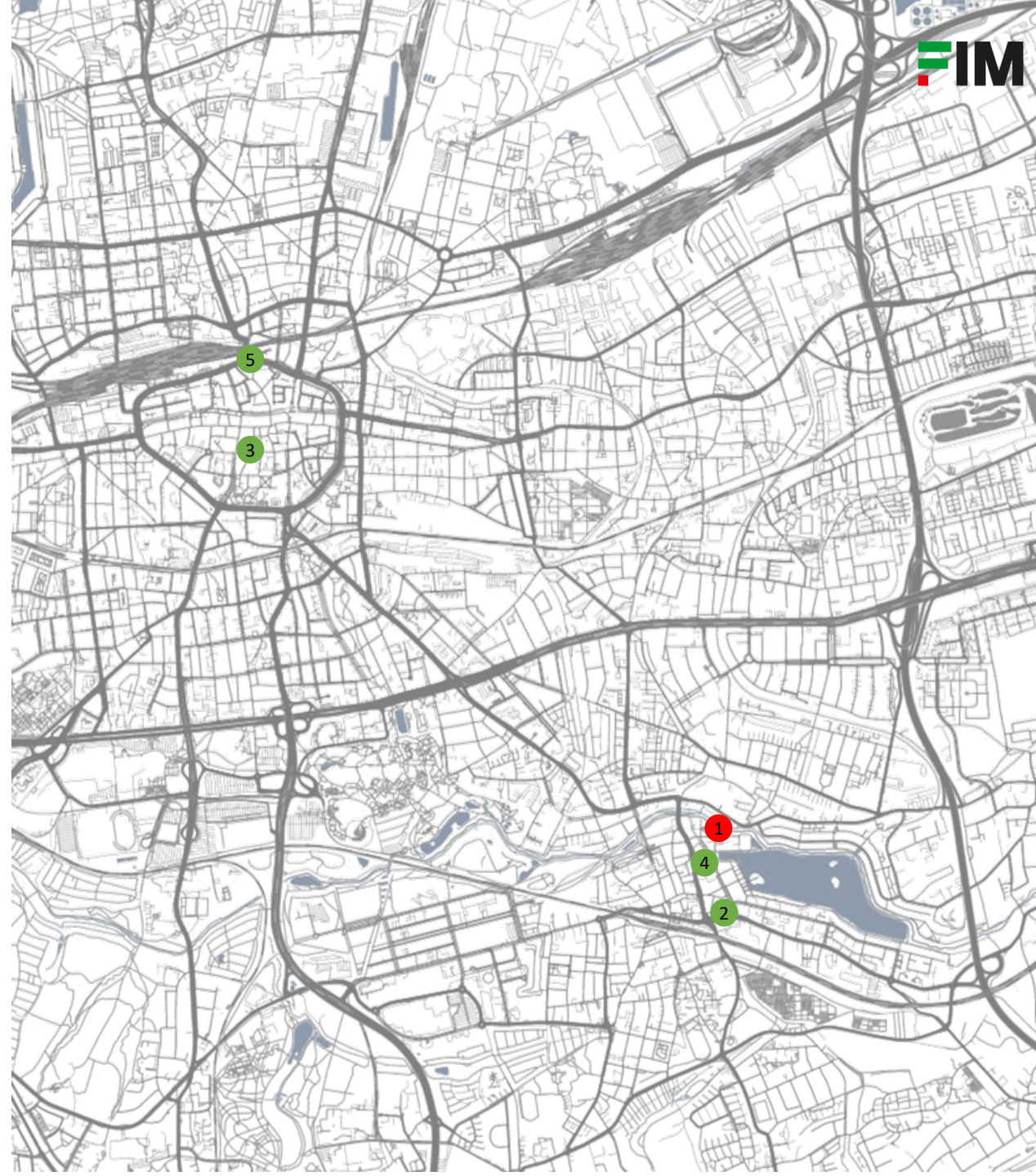
 13 Minuten

4 NÄCHSTE BUSHALTESTELLEN

 1 Minute

5 HAUPTBAHNHOF DORTMUND

 20 Minuten



FUNKTIONEN UND INNERE WERTE

ALLGEMEINES

ADRESSE

Hörder Hafenstraße 5, Dortmund

OBJEKT

Bestandsobjekt

GEBÄUDETYP

Bürohaus

BESCHREIBUNG

Hochwertig ausgestattetes Bürogebäude

GESCHOSSE

4 Geschosse und eine Tiefgaragenebene

KONSTRUKTION

BAUWEISE

Massivbau

FASSADE

Helle Putzfassade

DACH

Flachdach mit extensiver Dachbegrünung

WÄRMEVERSORGUNG

Betonkernaktivierung, Gasheizung und Wärmepumpe



FUNKTIONEN UND INNERE WERTE

AUSSTATTUNG

BODEN

Hohlraumbodensystem mit öffenbaren Elektranten
Nadelvlies Teppich im Bürobereich, Linoleumbelag in den Nebenräumen

SERVERRAUM

5 Serverräume im 1. + 2. Obergeschoss, davon 1 Hauptraum und 4 Verteilerräume

ELEKTRO

EDV-Verkabelung (CAT-7) und Teeküchen, mögliche Übernahme nach Abstimmung mit dem Vormieter

BELEUCHTUNG

Pendelleuchten in den Büroräumen, LED-Einbauleuchten in den Fluren

WÄRMESCHUTZ

SONNENSCHUTZ

außenliegender Sonnenschutz an allen Bürofassaden

KÜHLEN

Klimatisierte Besprechungsräume



GRUNDRISS

Fakten und Zahlen

2. Obergeschoss – 2. BA Ost (rot)

VERMIETBARE FLÄCHE im 2. OG

2. BA Ost (rot): ca. 336 m²

PKW-STELLPLÄTZE

26 Stellplätze im Untergeschoss, weitere können bei Bedarf in den naheliegenden Parkhäusern angemietet werden

FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Fahrradstellplätze befinden sich außerhalb des Gebäudes

MONATLICHE MIETE
pro m²

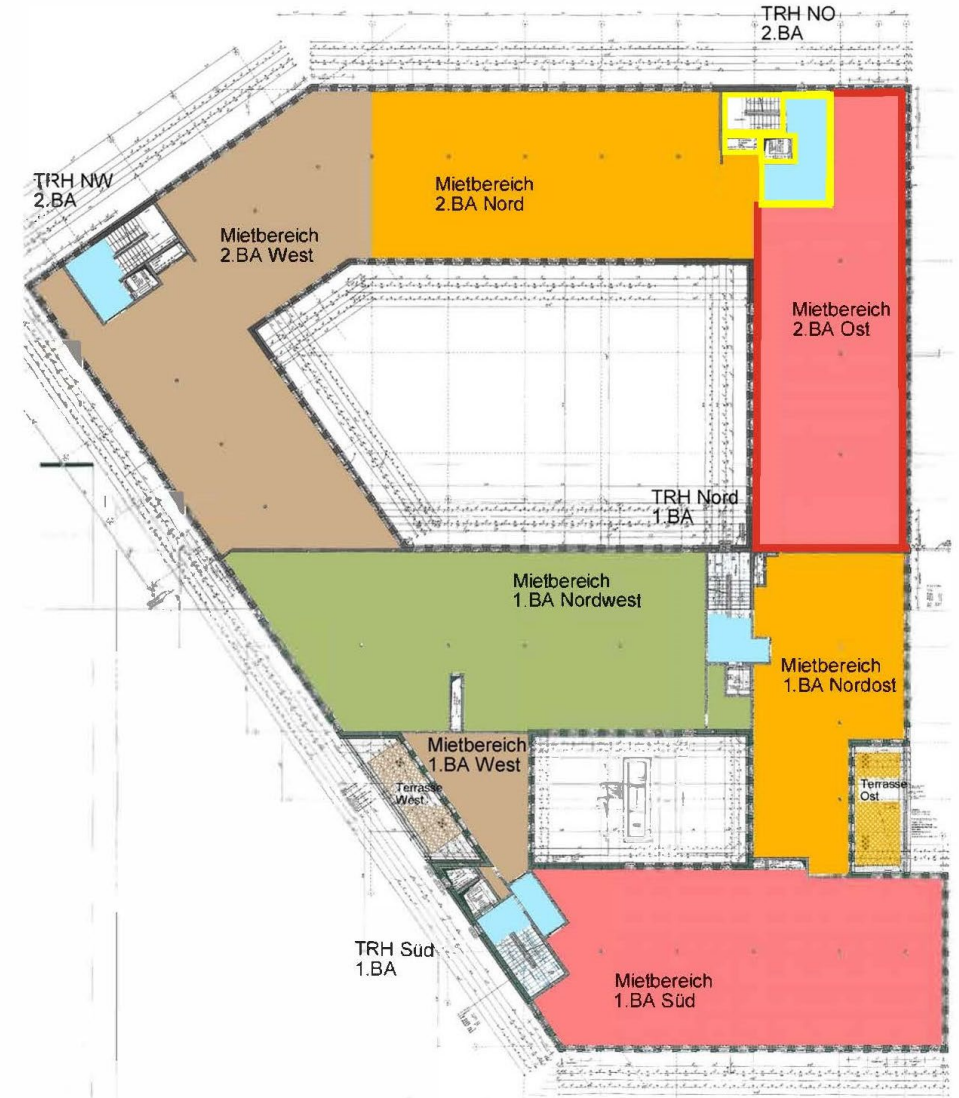
14,90 €

**BETRIEBSKOSTEN-
VORAUSZAHLUNG**
pro m²

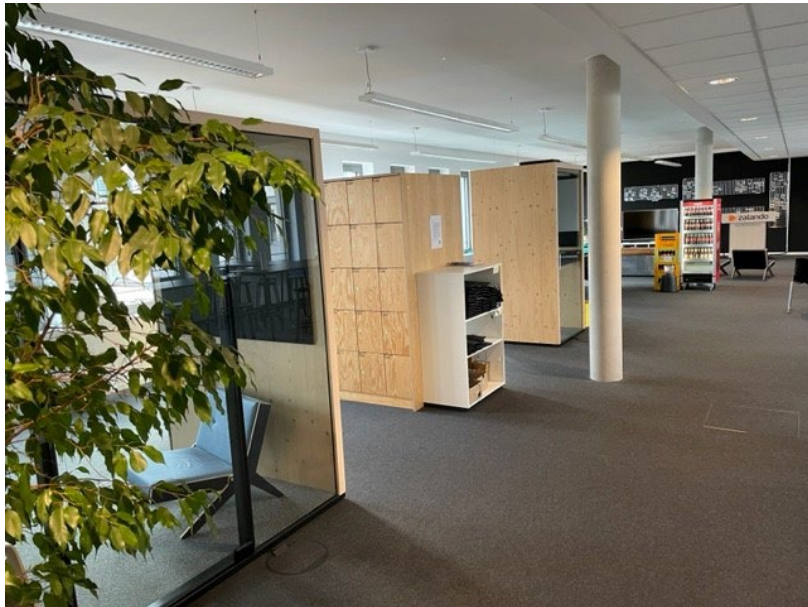
3,90 €

VERFÜGBARKEIT
ab dem

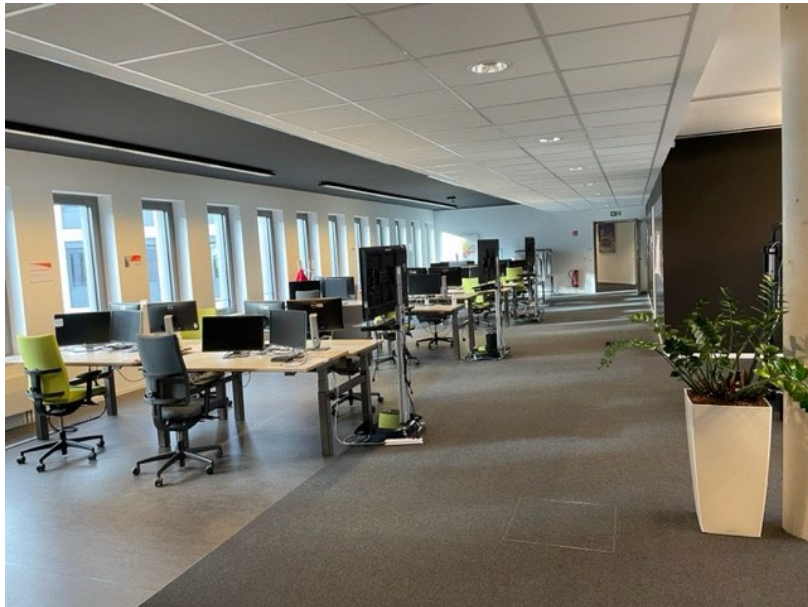
31.03.2025



GRUNDRISSSE BILDERGALERIE



GRUNDRISSE BILDERGALERIE



GRUNDRISSE BILDERGALERIE



Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG

Hörder Burgstraße 15, 44263 Dortmund

0231 43430

info@freundlieb.de

freundlieb.de

ANSPRECHPARTNER



Michael Behnke

Leiter Immobilien

T 0231 43 43 210

M 0175 22 52 142

M m.behnke@freundlieb.de



FREUNDLIEB

BAUEN AUF VERTRAUEN

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.