



**Joseph-von-Fraunhofer-Strasse 15**

# Joseph-von-Fraunhofer-Straße 15 DORTMUND



Joseph-von-Fraunhofer-Straße 15, Dortmund

Das zu vermietende 3-geschossige Bürogebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Dortmunder Technologiepark, mit seinen gut 300 Unternehmen, Startups und der Fachhochschule Dortmund.

Die geringe Entfernung zur Innenstadt von Dortmund, dem Hauptbahnhof, dem Dortmunder Technologiepark mit gastronomischer Versorgung machen den Standort für Mitarbeiter und Geschäftspartner attraktiv.



# 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.




# Joseph-von-Fraunhofer-Strasse 15

## DORTMUND

1 JOSEPH-VON-FRAUNHOFER-STRASSE 15

2 NÄCHSTE BUSHALTESTELLE

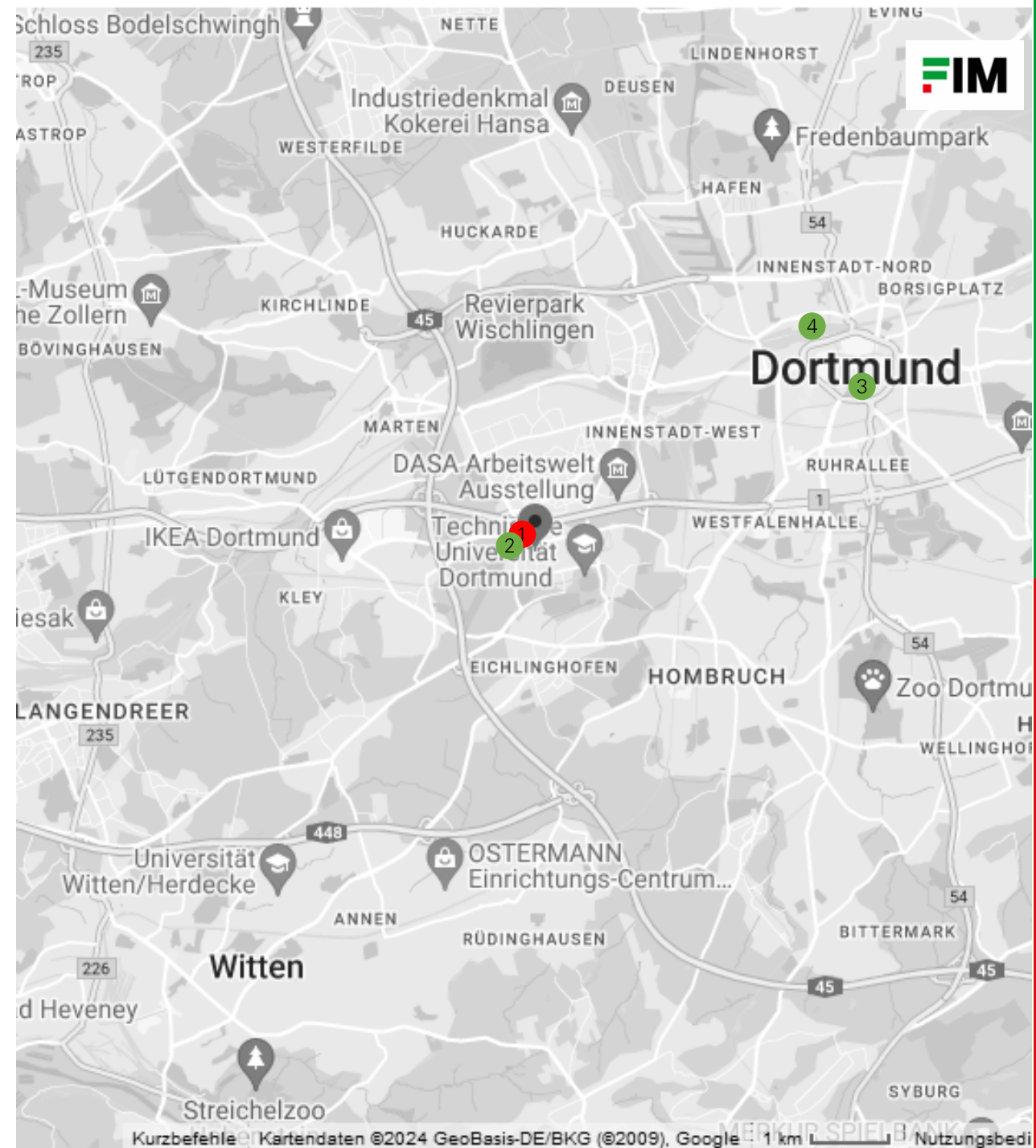
 2 Minuten

3 ZENTRUM DORTMUND

 8 Minuten

4 HAUPTBAHNHOF DORTMUND

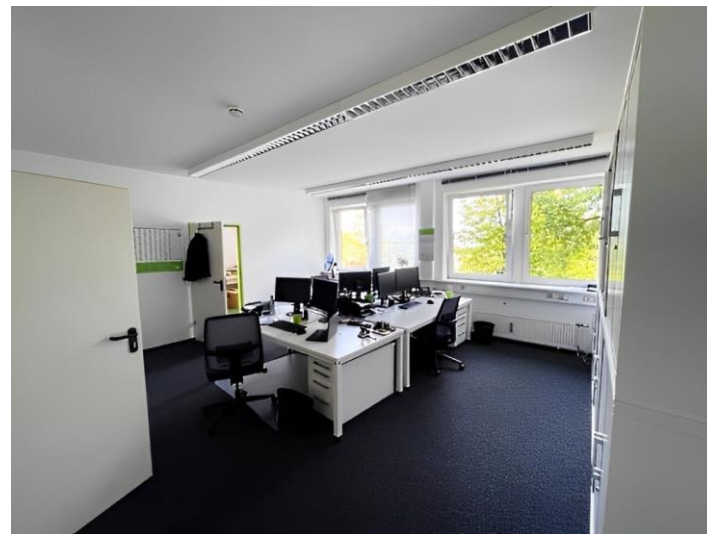
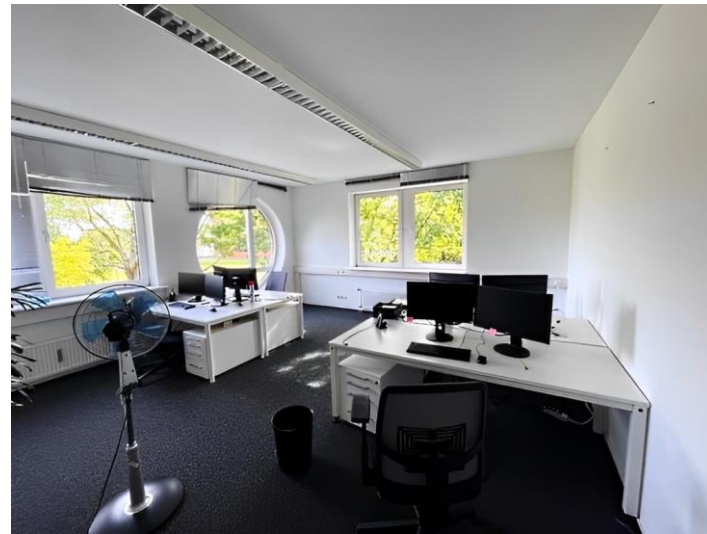
 10 Minuten



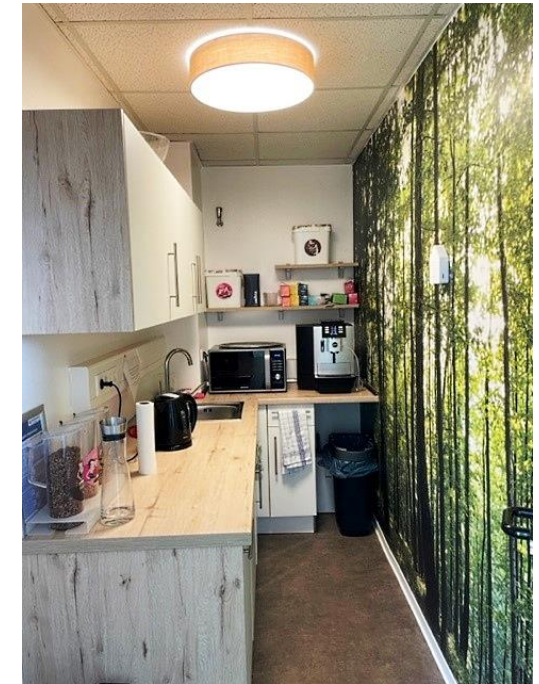
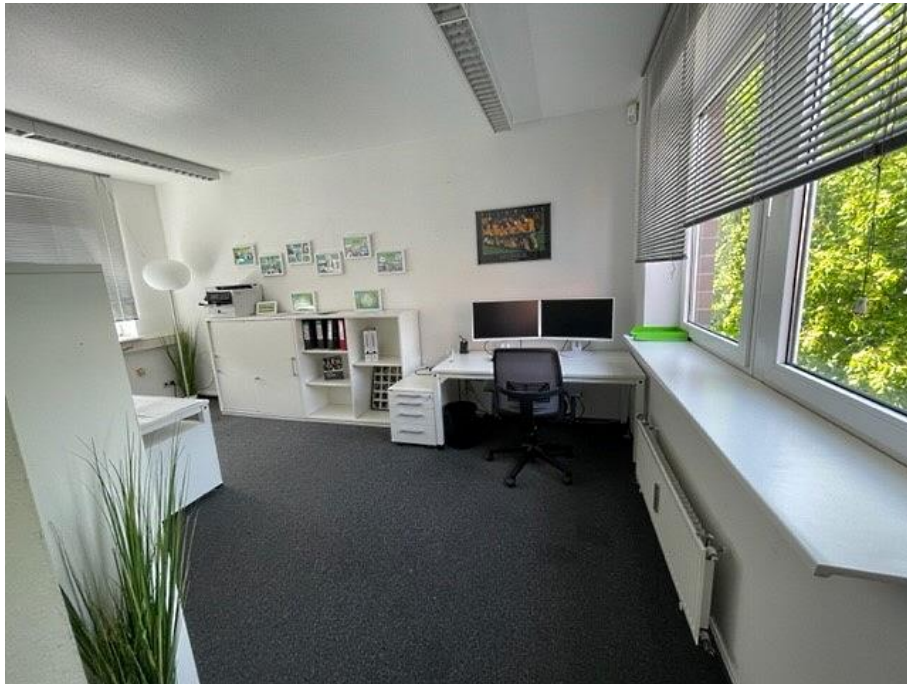
# AUSSENANSICHT



# BÜRO- UND LAGERFLÄCHE



# BÜRO- UND LAGERFLÄCHE



# SCHNITT

DIESE BESTANDSPÄNE WURDEN  
AUF GRUNDLAGE VON BESTANDS  
UNTERLAGEN (BAUANTRAG), OHNE  
ÖRTLICHES AUFMASS, ERSTELLT.



BESTANDSPLAN  
BÜRO- UND WERKSTATTGEBÄUDE  
IM TECHNOLOGIEPARK DORTMUND  
JOSEPH-VON-FRAUNHOFER-STRASSE 15  
44227 DORTMUND

EIGENTÜMER  
FREUNDLIEB IMMOBILIEN MANAGEMENT  
GMBH & CO.KG  
HÖRDER BURGSTRASSE 15  
44263 DORTMUND

SCHNITT

A - A

M 1 / 100

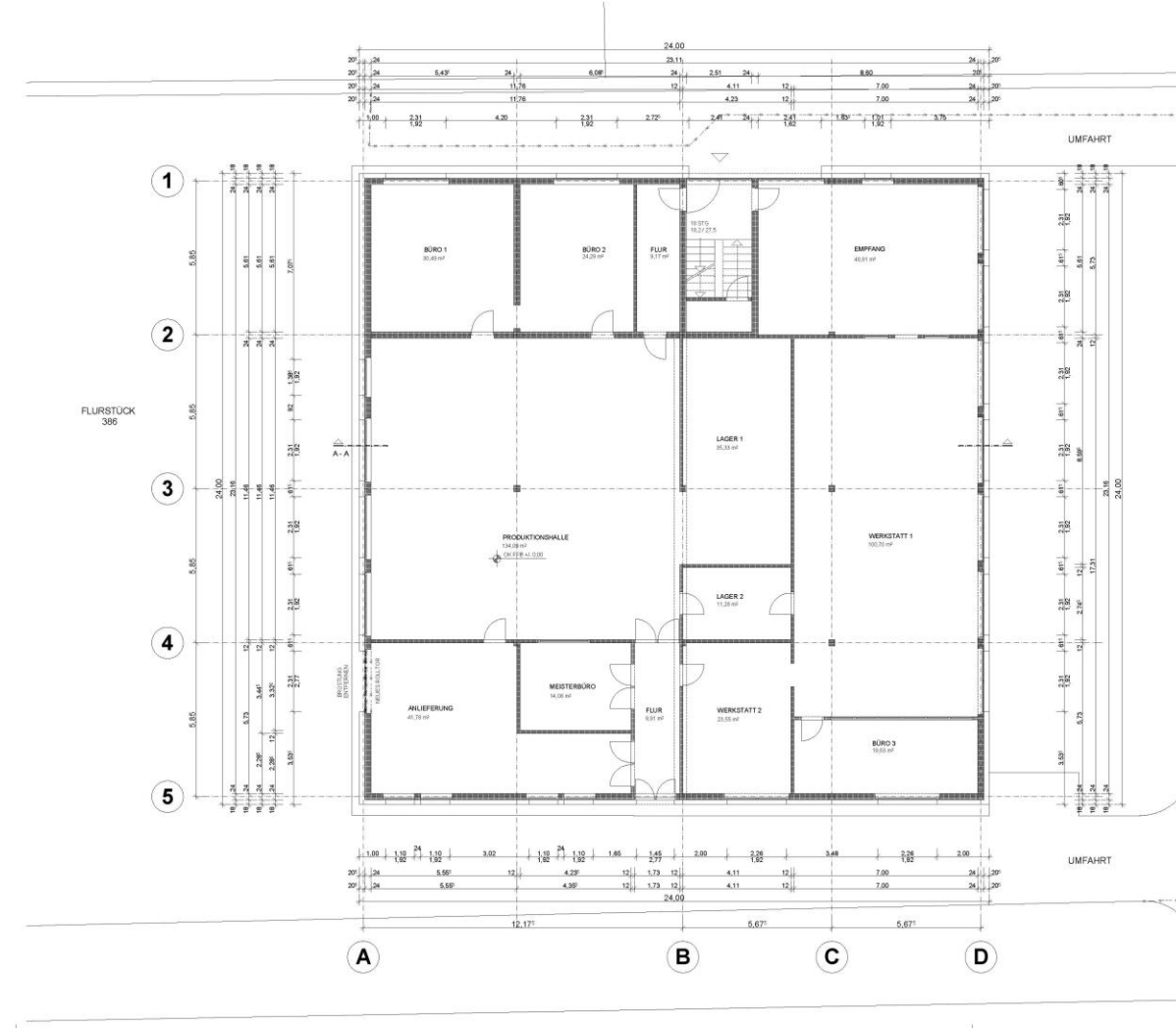
DATUM 15.01.13





# GRUNDRISSSE

Erdgeschoss



DESE BESTANDSPÄNE WURDEN AUF GRUNDLAGE VON BESTANDS UNTERLAGEN (BAUABTRAG), OHNE ÖRTLICHES ALFMÄSS, ERSTELLT.

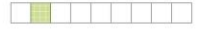


JOSEPH-VON-FRAUNHOFER-STRASSE

BESTANDSPÄNE  
 BÜRO- UND WERKSTÄTTGEBÄUDE  
 IM TECHNOLOGEPARK DORTMUND  
 JOSEPH-VON-FRAUNHOFER-STRASSE 15  
 44227 DORTMUND

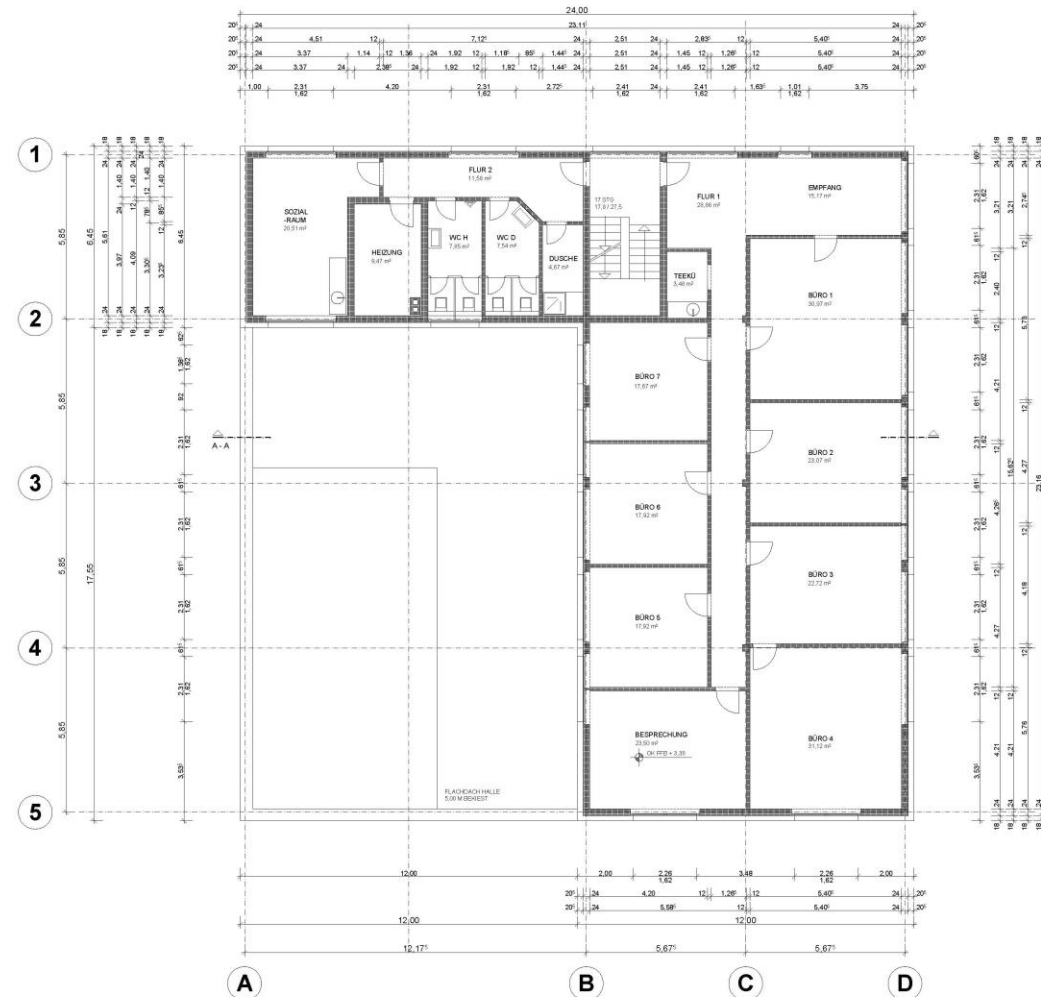
EIGENTUMER  
 FREUNDLIEB IMMOBILIEN MANAGEMENT  
 GMBH & CO. KG  
 HÖRDER BURGSTRASSE 15  
 44283 DORTMUND

GRUNDRISS  
 ERDGESCHOSS  
 M 1 / 100  
 Datum 10.01.13



# GRUNDRISSSE

DESE BESTANDSPÄNE WURDEN AUF GRUNDLAGE VON BESTANDS UNTERLAGEN (BAUANTRAG) OHNE ÖRTLICHES AUFMÄSS. ERSTELLT.



1. Obergeschoss

BESTANDSPÄNE

BÜRO- UND WERKSTÄTTGERÄUDE IM TECHNOLOGEPARK DORTMUND JOSEPH-VON-FRAUNHOFER-STRASSE 15 44227 DORTMUND

EIGENTÜMER

FREUNDLICH IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH & CO KG HÖRDER BURGSTRASSE 15 44263 DORTMUND

GRUNDRISS

1. OBERGESCHOSS

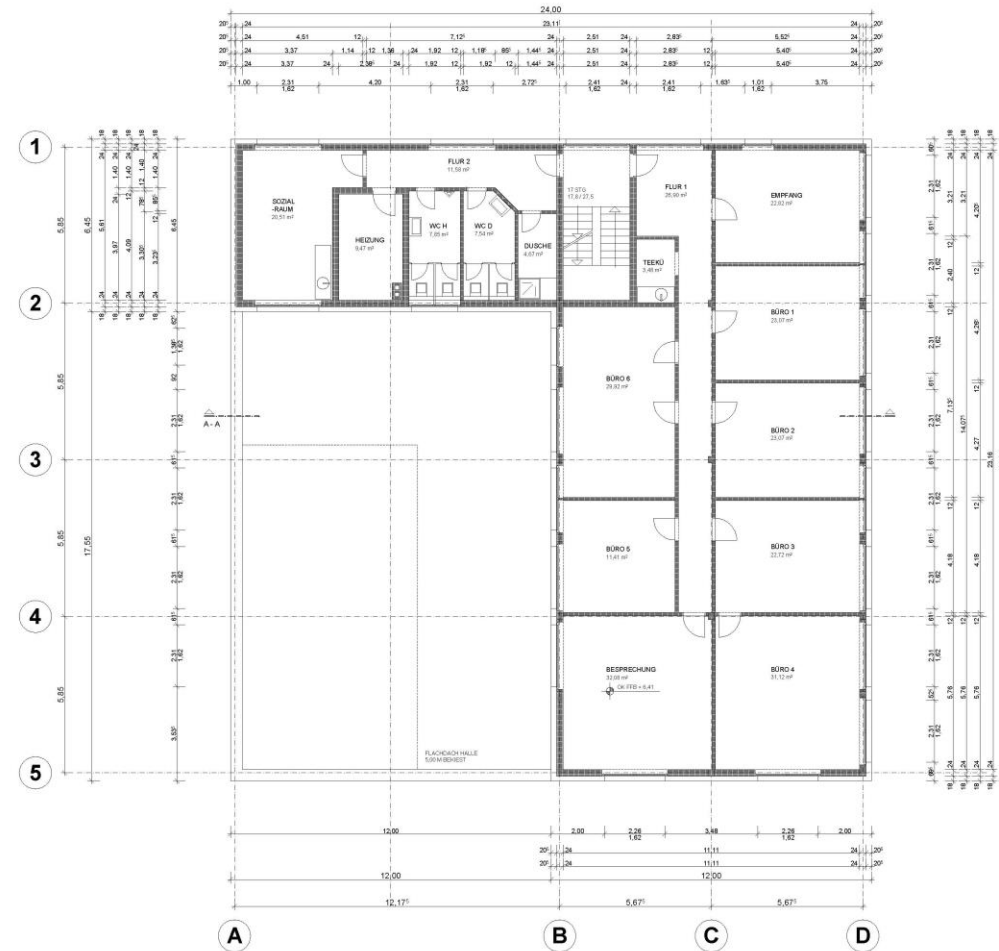
M 1 / 100

DATUM 15.01.13



# GRUNDRISSSE

DESE BESTANDSPLÄNE WURDEN AUF GRUNDLAGE VON BESTANDS UNTERLAGEN (BALANTRAG), OHNE ORTLICHES AUFMASS, ERSTELLT.



BESTANDSPLAN  
 BÜRO- UND HEINRICHSTÄTTEGEBÄUDE  
 IM TECHNOLOGEPARK DORTMUND  
 JOSEPH-VON-FRAUNHOFER-STRASSE 15  
 44227 DORTMUND

EIGENTUMER  
 FREUNDLICH IMMOBILIEN MANAGEMENT  
 GMBH & CO. KG

HÖRDER BÜROSTRASSE 15  
 44283 DORTMUND

GRUNDRISS  
 2. OBERGESCHOSS  
 M 1 / 100  
 DATUM 15.01.13



2. Obergeschoss

# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 30.01.2021

### Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Bürogebäude und Produktionsgebäude	
Adresse	Josef von Fraunhofer Str. 15 44227 Dortmund	
Gebäudeteil	gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1988	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1)</sup>	1988	
Baujahr Klimaanlage <sup>1)</sup>		
Nettogrundfläche <sup>2)</sup>	1.123 m <sup>2</sup>	
Erneuerbare Energien		
Lüftung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
		<input type="checkbox"/> Aushang bei öffentlichen Gebäuden <input 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 standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen – siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. 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

Der Energieausweis dient lediglich 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



Dipl.-Ing. Architekt AKNW  
Stefan Schulte  
Ortl 35b - 44265 Dortmund

Telefon: (0231) 4 75 37 40  
Telefax: (0231) 4 75 37 41

30.01.2011

Datum

Unterschrift des Ausstellers

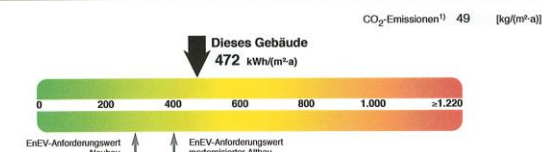


## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Josef von Fraunhofer Str. 15  
gesamtes Gebäude

### Primärenergiebedarf „Gesamteffizienz“



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

Primärenergiebedarf	Anforderungswert	Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV
Ist-Wert kWh/(m <sup>2</sup> ·a)		<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach Anlage 2 Nr. 3 EnEV („Ein-Zonen-Modell“)
Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten	<input type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten	

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einsch. Befeuchtung	
Strom-Mix	0,4	0,0	98,3	0,0	0,0	98,7
Erdgas H	174,9	0,0	0,0	0,0	0,0	174,9
Strom	0,0	16,3	0,0	0,0	0,0	16,3

### Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einsch. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie	31,6	0,2	98,3	0,0	0,0	130,1
Endenergie	175,3	16,3	98,3	0,0	0,0	289,9
Primärenergie	174,3	42,4	255,5	0,0	0,0	472,2

### Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG  
 Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.  
 Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i.V.m. § 8 EEWärmeG  
 Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.  
 Primärenergiebedarf  
 Verschärfter Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 Wärmeschutzanforderungen  
 Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	1 Einzelbüros	598	54
2	2 Verkehrsfläche	183	17
3	3 Sanitär	31	3
4	4 Lager	57	5
5	5 Werkstatt	233	21

Weitere Zonen in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

1) Mehrfachrechnen zulässig. 2) Bei Modernisierungen nach Anlage 2 Nr. 3 Abs. 1 EnEV. 3) EnEV.

# FAKTEN UND KENNZAHLEN

## BAUTEILE

1 Gebäude

## ZU VERMIETENDE BÜROFLÄCHE/ LAGERFLÄCHE IM EG

Insgesamt 525,40 m<sup>2</sup>

## ZU VERMIETENDE BÜROFLÄCHE IM 1.OG

Insgesamt 293,28 m<sup>2</sup>

## ZU VERMIETENDE BÜROFLÄCHE IM 2.OG

Insgesamt 309,44 m<sup>2</sup>

## PKW-STELLPLÄTZE und bei Bedarf Übernahme der E-Ladesäulen

Stellplätze auf dem Grundstück verfügbar

**MIETE EXKL. BK:** € / m<sup>2</sup>

**BETRIEBSKOSTEN:** € / m<sup>2</sup>

Das Erdgeschoss dieser Mietfläche eignet sich als Werkstatt oder/und als Lager. Bei den Obergeschossen handelt es sich um klassische Büroflächen.

Im Innenhof befinden sich 22 Stellplätze u.a. mit E-Ladesäulen, die ggf. übernommen werden können.

Eine Anlieferungsmöglichkeit für LKW besteht über das Tor auf der Rückseite des Gebäudes.

Das ganze Haus ist mit einer Glasfaserverkabelung ausgestattet.

Für die sofortige, optimale und saubere Energie im ganzen Gebäude sorgt der intelligente Smartflower (Erzeugung von Solarstrom), welcher in Absprache mit dem Vormieter gerne erworben werden kann.

Ebenso können die Wallbox-Elektroauto-Ladestationen, welche sich unmittelbar am Gebäude befinden vom Vormieter übernommen werden.

In den Küchenbereichen auf allen Etagen gibt es Teeküchen, die von den Vormietern für die weitere Nutzung angeboten werden.

Eine gewünschte Modernisierung / Umbau der Flächen erfolgt in Abstimmung zwischen Mieter und Vermieter.

Die Fläche ist nicht teilbar und kann nur als Gesamtfläche vermietet werden.

Untervermietungen sind bei Bedarf und Rücksprache mit dem Vermieter möglich.

# 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.

**Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG**

Hörder Burgstraße 15, 44263 Dortmund

0231 43430

[info@freundlieb.de](mailto:info@freundlieb.de)

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

**FIM**  
IMMOBILIEN  
MANAGEMENT

**FREUNDLIEB**

BAUEN AUF VERTRAUEN