

BÜRO- & VERWALTUNGSGEBÄUDE
Dorstener Straße 484 • 44809 Bochum



MODERNSTE TECHNIK IM ZUSAMMENSPIEL MIT DER NATUR

Das Gebäude auf Bochumer Gelände hat den Grundriss eines vierstrahligen Halbsters, dessen Eingangsbereich eine zentrale Rotunde bildet. Das Dach der Rotunde steigt von 12 m an der vorderen Kante auf 23 m am hinteren Ende an, so dass für einen entfernt stehenden Betrachter der Eindruck einer Ellipse entsteht.

Zu den wichtigsten Aspekten der Liegenschaft zählen unter anderem das harmonische Zusammenspiel von gestaltetem Grün unmittelbar an die Büroräume. Der Einsatz innovativer Technologien in einem abgestimmten Bündel von Maßnahmen zur Energie- und Lüftungstechnik mit der Nutzung der zentralen Halle als Klimapuffer und Demonstrationsraum.



STATEMENT AN IHRE KUNDEN

Das Gebäude verfügt über drei Geschosse, die an das zentrale Kommunikationszentrum der Rotunde angebunden und mit einem Aufzug zu erreichen sind. Innerhalb der Rotunde befinden sich auf jeder Etage sanitäre Anlagen sowie Teeküchen.

Im Erdgeschoss liegen die Seminar-, Besprechungs- und Ausstellungsräume. Auch ein behindertengerechtes WC ist vorhanden. Zwischen den Flügeln im EG besteht ausreichend Platz für die Planung einer Cafeteria. Entsprechende Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Die Büroflächen zeichnen sich durch ein hierarchiearmes Raumangebot aus. Alle Büroräume sind mit Cat 7 Verkabelungen ausgestattet. Die Räume sind außerdem an vielen Stellen lärmgeschützt, klimatisiert und schaffen so eine optimale Arbeitsumgebung.

Im Norden des Aerials befindet sich ein geschütztes Biotop. Im Osten hingegen eine Erweiterungsfläche sowie vorhandene Lager- und Fertigungshallen in der unmittelbaren Nachbarschaft.



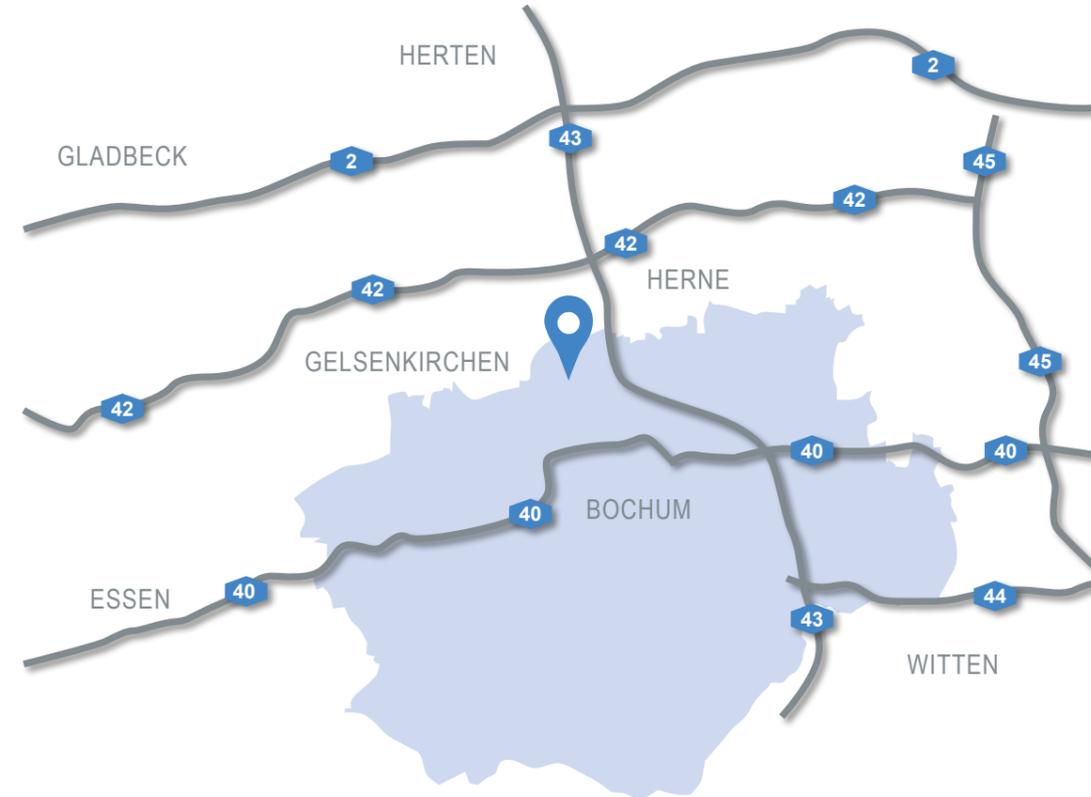
OPTIMALE ERREICHBARKEIT

Nordrhein-Westfalen (NRW) ist mit ca. 17.5 Mio. Einwohnern das bevölkerungsreichste Bundesland in Deutschland. Über das dichteste Verkehrsnetz und eine moderne Infrastruktur sind Sie auch mit überregionalen Zielen hervorragend angebunden.

Ebenso sind die Flughäfen Düsseldorf International, Dortmund und Köln-Bonn in kurzer Zeit erreichbar.

Mit den angrenzenden Bundesländern als auch den Beneluxländern fällt Bochum in ein Einzugsgebiet mit knapp 46 Millionen Einwohnern - ein zentraler Standort im größtem europäischen Ballungsraum.

Die Liegenschaft befindet sich in der Nähe des Autobahnkreuzes Bochum, nordöstlich der Innenstadt von Bochum und westlich gelegen vom überregional bekannten Einkaufszentrum Ruhrpark.



VERKEHRSANBINDUNGEN

BAB

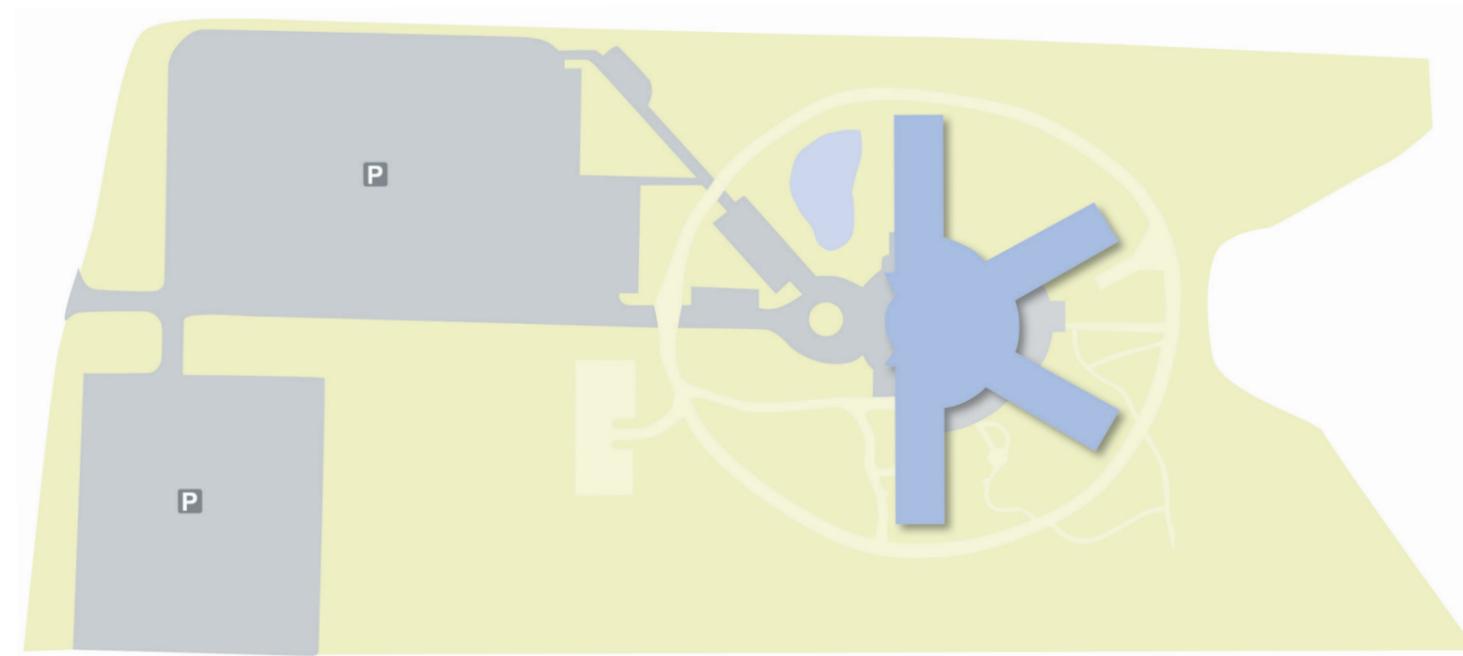
Die A40, 43 und 42 liegen nur wenige Minuten entfernt. Harpener-, Castroper Hellweg und der Sheffield-Ring schaffen schnelle Verbindungen zu den wichtigen Orten der Stadt Bochum und den umliegenden Städten.

ÖNPV

Bushaltestelle des Niederflerbusses 395 nur 5 Gehminuten vom Gebäude entfernt. Der nächste Hauptbahnhof befindet sich in 6 km Entfernung

AIRPORTS

Der Airport Düsseldorf ist in 45 Minuten erreichbar. Der Airport Dortmund ist in 30 Minuten erreichbar.

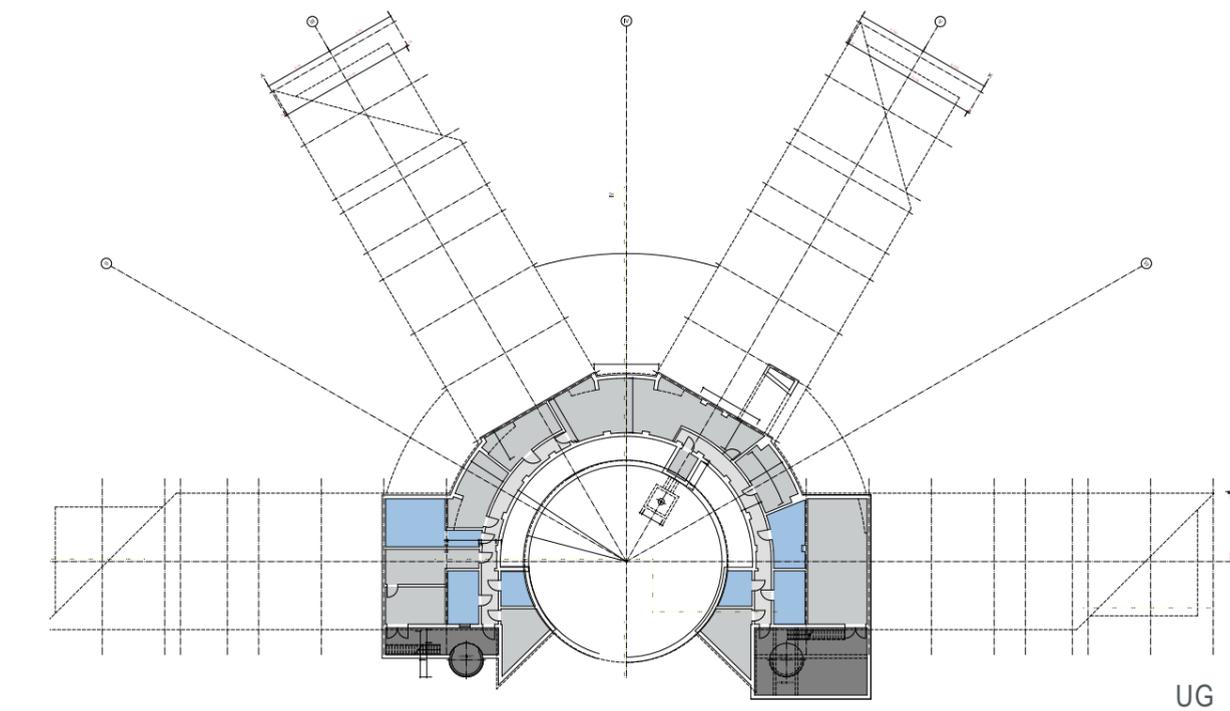


LEGENDE

- Grünflächen und Wälder
- Auffahrt
- Teich & Sonnterasse
- Parkplätze
- Bürogebäude
- Parkweg

OBJEKTDATEN

Grundstücksgröße	53.000 m ²	Stellplätze	520	Besonderheiten	Thermisch getrennte Fenster mit Sonnenschutzglas.
Baujahr / Sanierung	1991	Bodenbelag	Teppichboden		Wärmerückgewinnung in der Rotunde.
Gebäudefläche	6.300 m ²	Klima	ja		Seminar-, Besprechungs- und Ausstellungsräume sowie eine ehem. Cafeteria, die erdgeschossig zwischen zwei Flügeln angeordnet war (entsprechende Anschlüsse vorhanden).
Bürofläche	4.986 m ²	Verkabelung	CAT-7		Sammlung des Regenwassers der Dachflächen zur Bildung von Wasserläufen und Feuchtwiesen (Teich).
Etagen	3	Objektzustand	gehoben		



UG

GRUNDRISSE

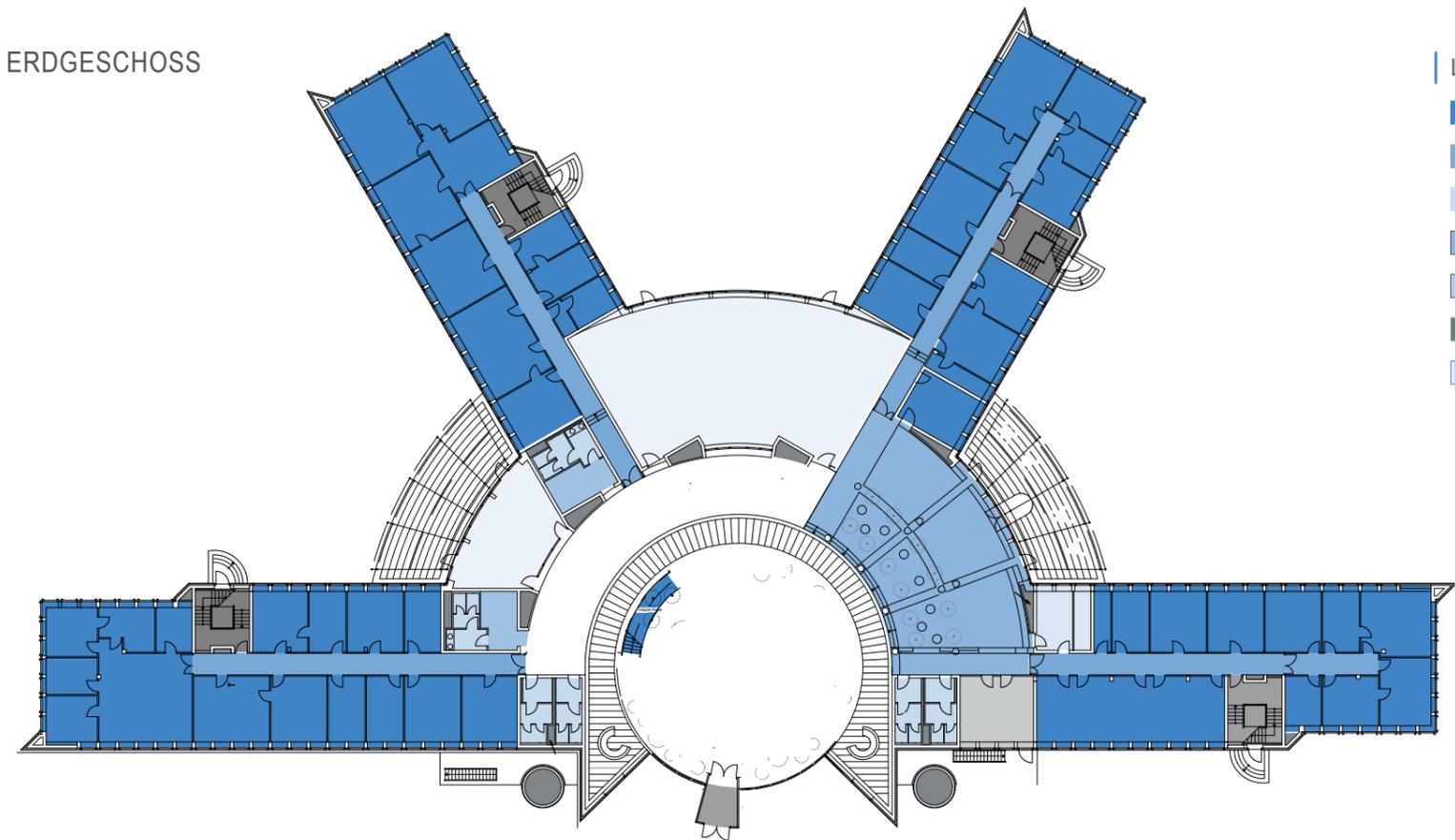
Das Gebäude an der Dorstener Straße 484 hat den Grundriss eines vierstrahligen Halbsterns, dessen Eingangsbereich eine zentrale Rotunde bildet.

Vom Herzen des Gebäudes gelangt man in jeden der vielen „Büroarme“. Die Büros sind variabel zu gestalten und bieten so die Möglichkeit große, als auch kleine Räume

einzurichten. Auf jeder Etage finden sich WC's und Teeküchen für die Angestellten. Außerdem bietet das Erdgeschoss genügend Platz sowie die passenden Anschlüsse für eine eigene Cafeteria.

Die verschiedenen Etagen sind über eine freie Treppe im Foyer oder einen gläsernen Aufzug zu erreichen.

GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



LEGENDE

- Büroflächen
- Flure
- WC's
- Cafeteria
- Haustechnik
- Treppenhaus
- Besprechungsräume

ROTUNDE

Eingangshalle	439,40 m ²
Galerie	147,65 m ²
Cafeteria	227,65 m ²
Seminarraum	261,60 m ²
Besprechung	58,45 m ²
WC links	23,25 m ²
WC rechts	24,38 m ²

FLÜGEL 1

Büros links	278,85 m ²
Büros rechts	78,35 m ²
Flur	44,50 m ²
Garderobe	13,33 m ²
WC	12,45 m ²
Treppenhaus	20,40 m ²

FLÜGEL 2

Büros links	244,55 m ²
Büros rechts	46,40 m ²
Flur	44,85 m ²
Garderobe	14,10 m ²
WC	14,00 m ²
Treppenhaus	19,45 m ²

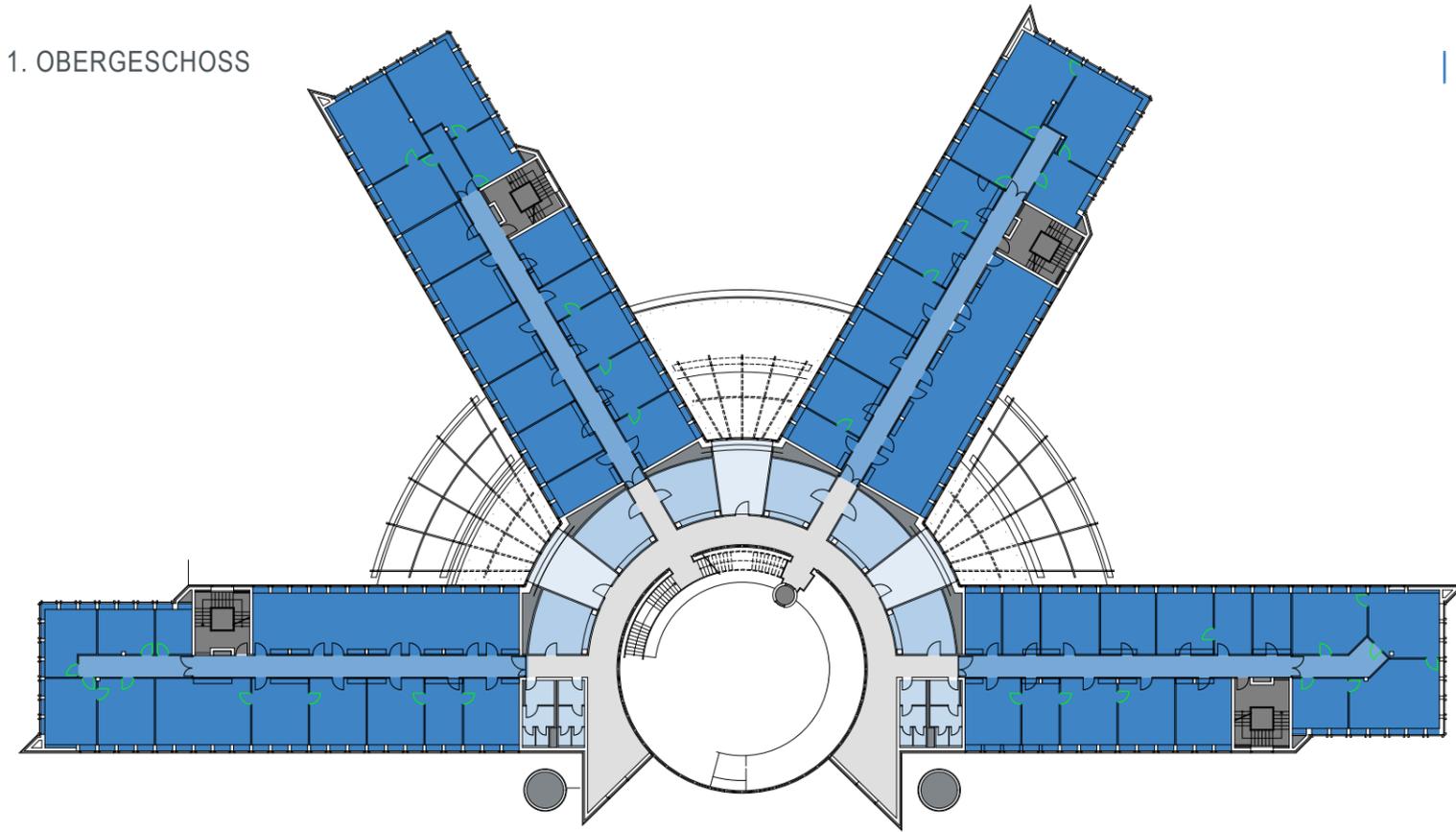
FLÜGEL 3

Büros links	191,78 m ²
Büros rechts	57,50 m ²
Flur	46,50 m ²
Speiseraum	23,35 m ²
Treppenhaus	23,50 m ²

FLÜGEL 4

Büros links	200,85 m ²
Büros rechts	84,10 m ²
Flur	46,45 m ²
Speiseraum	21,65 m ²
Vorbereitung	33,03 m ²
WC	24,38 m ²
Treppenhaus	22,50 m ²

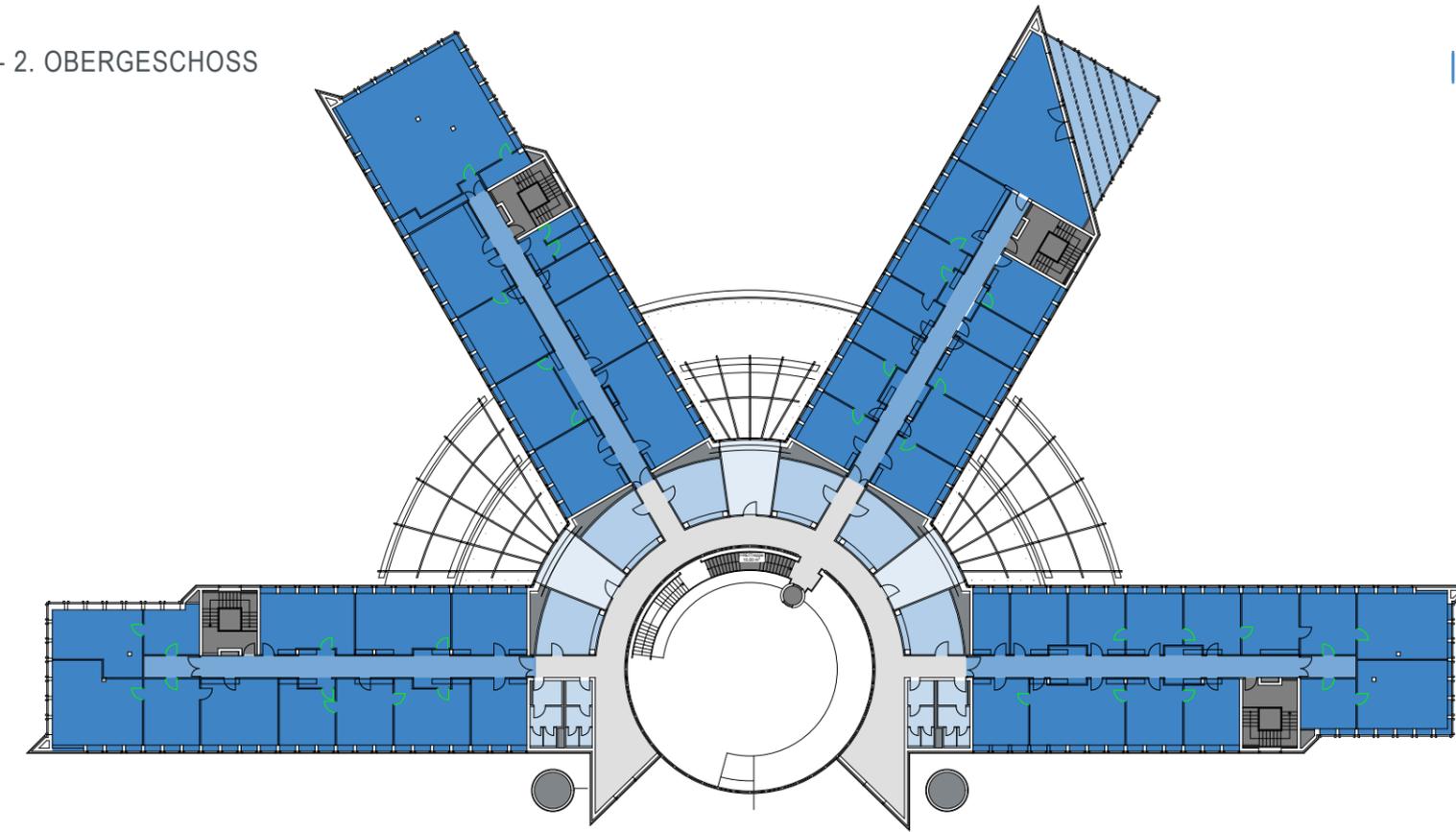
GRUNDRISS - 1. OBERGESCHOSS



LEGENDE

- Büroflächen
- Flure
- WC's
- Cafeteria
- Haustechnik
- Treppenhaus
- Besprechungsräume

GRUNDRISS - 2. OBERGESCHOSS



LEGENDE

- Büroflächen
- Flure
- WC's
- Cafeteria
- Haustechnik
- Treppenhaus
- Besprechungsräume

ROTUNDE

Eingangshalle	439,40 m ²
Foyer	184,87 m ²
Hausdienst	132,46 m ²
Besprechung	72,11 m ²
WC links	23,00 m ²
WC rechts	24,38 m ²

FLÜGEL 1

Büros links	263,59 m ²
Büros rechts	109,90 m ²
Flur	59,51 m ²
Treppenhaus	20,40 m ²

FLÜGEL 2

Büros links	278,55 m ²
Büros rechts	109,88 m ²
Flur	44,79 m ²
Treppenhaus	19,45 m ²

FLÜGEL 3

Büros links	258,02 m ²
Büros rechts	117,48 m ²
Flur	54,14 m ²
Treppenhaus	22,48 m ²

FLÜGEL 4

Büros links	251,66 m ²
Büros rechts	118,67 m ²
Flur	57,85 m ²
Treppenhaus	22,48 m ²

ROTUNDE

Eingangshalle	439,40 m ²
Foyer	180,90 m ²
Hausdienst	132,45 m ²
Besprechung	72,10 m ²
WC links	23,25 m ²
WC rechts	24,40 m ²

FLÜGEL 1

Büros links	264,90 m ²
Büros rechts	109,90 m ²
Flur	51,85 m ²
Treppenhaus	20,40 m ²

FLÜGEL 2

Büros links	278,65 m ²
Büros rechts	109,90 m ²
Flur	44,80 m ²
Treppenhaus	19,95 m ²

FLÜGEL 3

Büros links	212,95 m ²
Büros rechts	117,50 m ²
Flur	43,80 m ²
Treppenhaus	23,50 m ²

FLÜGEL 4

Büros links	260,55 m ²
Büros rechts	118,65 m ²
Flur	51,60 m ²
Treppenhaus	22,50 m ²



BESONDERHEITEN

Der Eingangsbereich des Objektes an der Dorstener Straße 484 ist äußerst spektakulär.

Die Rotunde besteht im Frontbereich aus Glas und steigt vom vorderen Bereich des Glasdaches von 12 m auf 23 m an. Als Herzstück des Bürogebäudes bietet es nicht nur ausreichend Licht, sondern wird auch zur Wärmerückgewinnung genutzt.

Das gesamte Grundstück ist als Parkanlage angelegt und bietet den Angestellten und Besuchern eine hervorragende Möglichkeit, um bei der Pause, als auch bei Geschäftsgesprächen, eine Runde um das Gebäude zu drehen.

Außreichend Bänke sowie eine Sonnenterrasse, die an eine Cafeteria grenzt, laden zum entspannen ein.

Der hauseigene Teich wird durch aufgefangenes Regenwasser vom Dach gespeist. Dieses System sorgt unter anderem auch für die Versorgung der Feuchtwiesen auf dem Gelände.

Im Osten des Grundstücks findet sich eine Erweiterungsfläche, mit ca. 35.000 m² die in den kommenden Monaten geplant und gebaut werden.

IHR KONTAKT ZU UNS

Hat unsere Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Sprechen Sie uns an!

Sollten wir Ihren Bedarf an diesem Standort nicht decken können, so sprechen Sie uns bitte auf unseren weiteren Bestand an. Wir zeigen Ihnen gerne weitere Möglichkeiten auf.

Dabei erstellt die Thelen-Gruppe ebenso bedarfsgerechte Planungen für Neubauten. Gerne erstellen wir Ihnen ein individuelles, auf Ihren Bedarf zugeschnittenes Angebot.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Vermietungshotline

Tel. +49 (0) 201 – 50 790 – 333
Fax +49 (0) 201 – 50 790 – 399

Mail www.info@thelen-gruppe.de



Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage

www.thelen-gruppe.com



Alfredstraße 150
D - 45131 Essen

Tel. +49 (0) 201 – 507 90 – 0
Fax +49 (0) 201 – 507 90 – 199

Wohlrabedamm 32
D-13629 Berlin

Tel. +49 (0) 30 – 890 439 9 – 0
Fax +49 (0) 30 – 890 4399 – 99

Gutenbergstraße 10
D-64331 Weiterstadt

Tel. +49 (0) 6151 – 667 91 – 0
Fax +49 (0) 6151 – 667 91 – 69