



**BÜRO- & VERWALTUNGSGEBÄUDE**  
Dorstener Straße 484 · 44809 Bochum





## OBJEKTDESCHEIBUNG

Das Gebäude auf Bochumer Gelände hat den Grundriss eines vierstrahligen Halbsterns, 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.

Das Gebäude verfügt über drei Geschosse, die an das zentrale Kommunikationszentrum 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.

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. Die Bürofläche zeichnet 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.

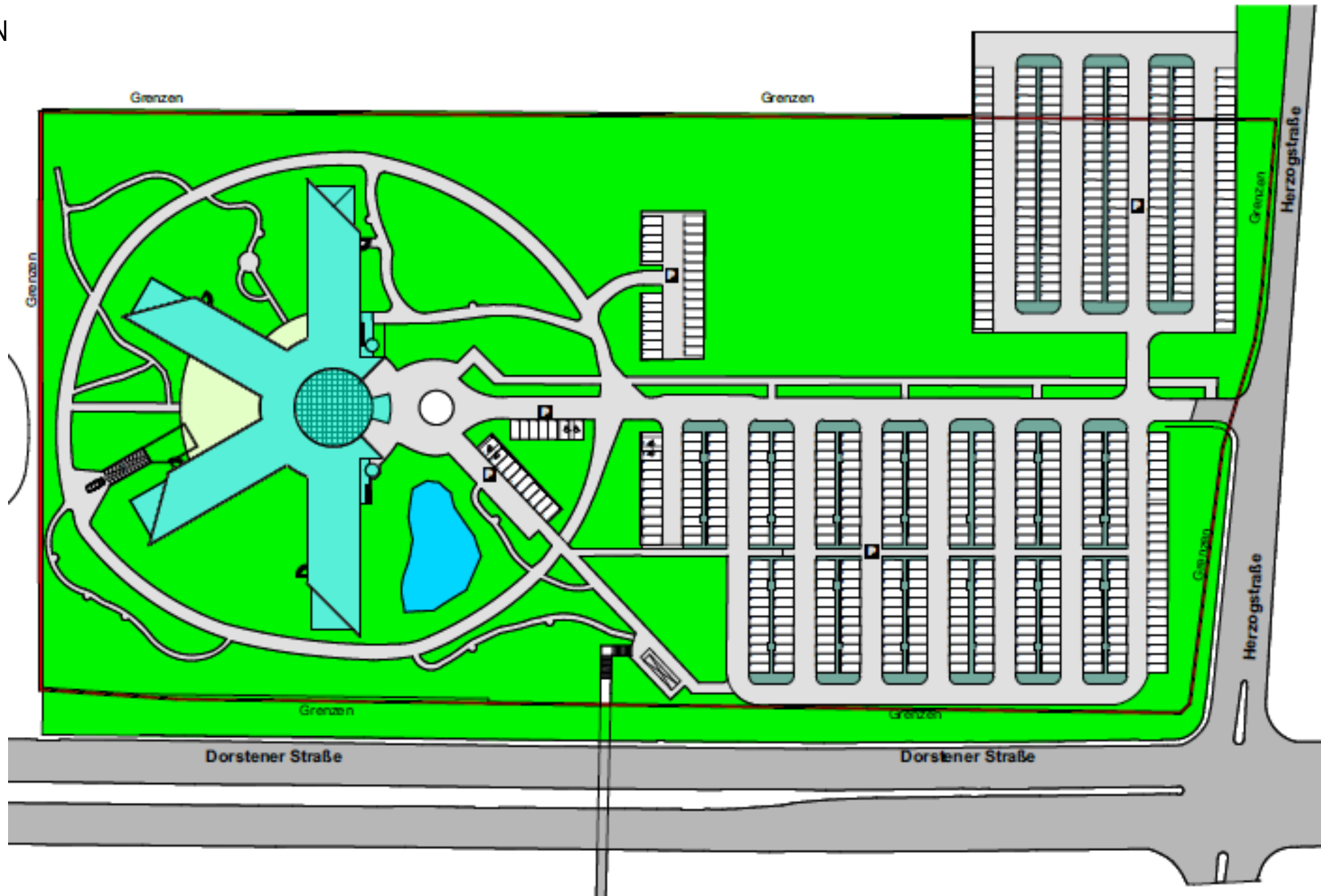




## FLÄCHEN IN ZAHLEN

<b>Bebaute Fläche</b>	6.300 m <sup>2</sup>	<b>Archiv/Keller</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche</b>	5.030 m <sup>2</sup>	<b>Verkehrsfläche</b>	1.691 m <sup>2</sup>
<b>Sanitär</b>	207 m <sup>2</sup>	<b>Außenanlage</b>	520 Parkplätze

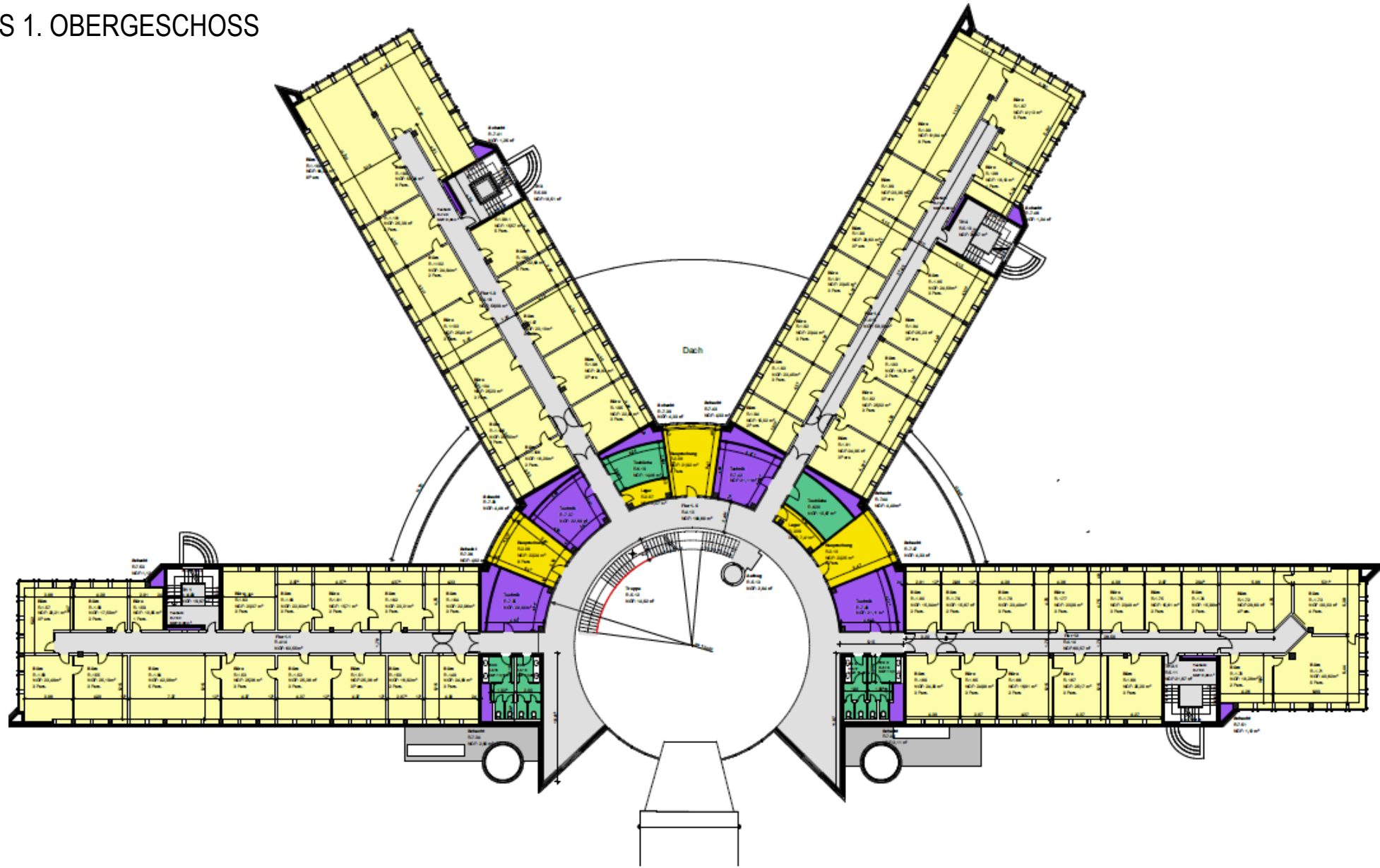
# LAGEPLAN



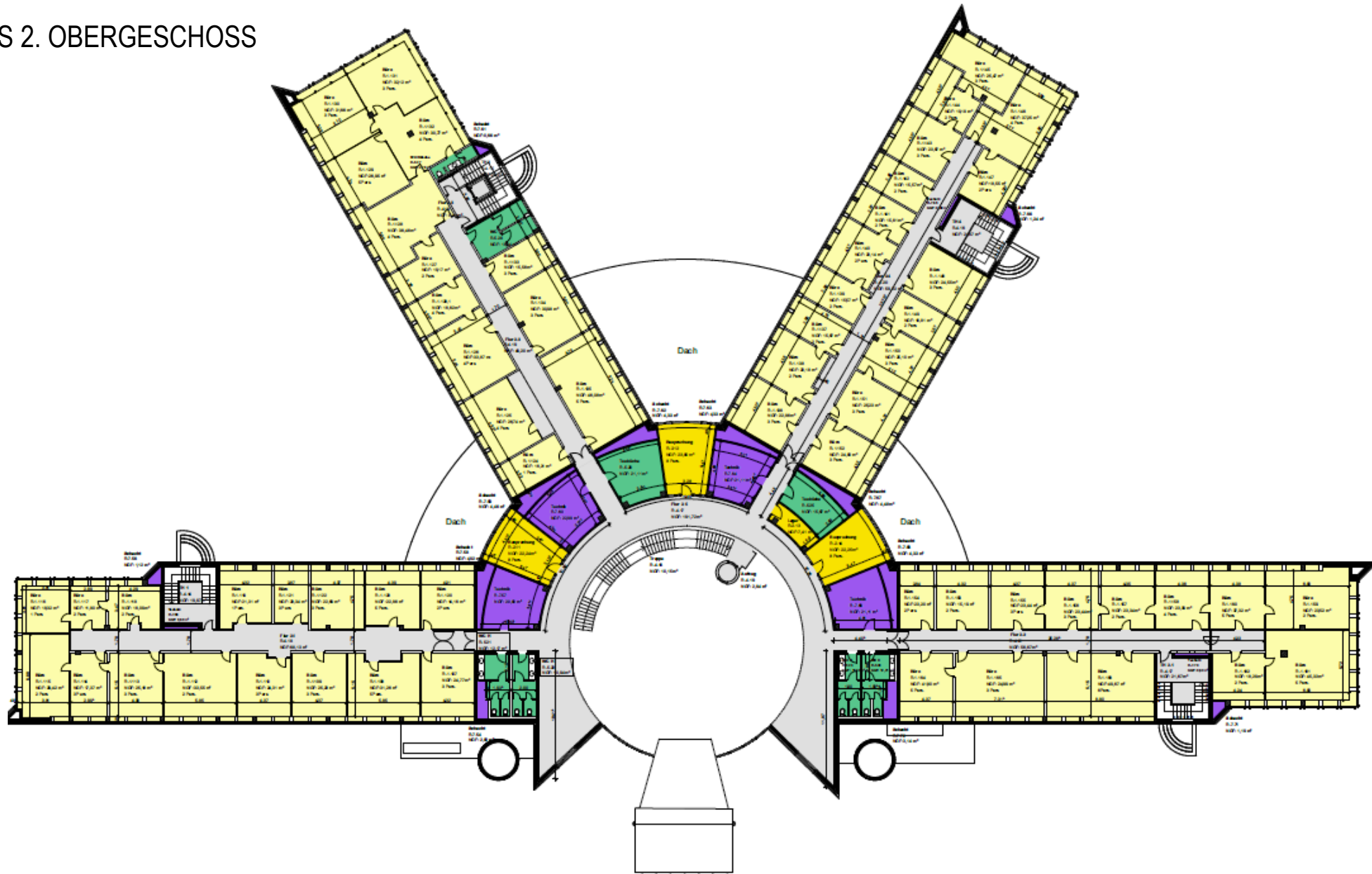




# GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



# GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS





## AUSSTATTUNG

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. Die Bürofläche zeichnet sich durch ein Hierarchie armes 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 Areals befindet sich ein geschütztes Biotop. Im Osten hingegen eine Erweiterungsfläche sowie vorhandene Lager- und Fertigungshallen in der unmittelbaren Nachbarschaft.





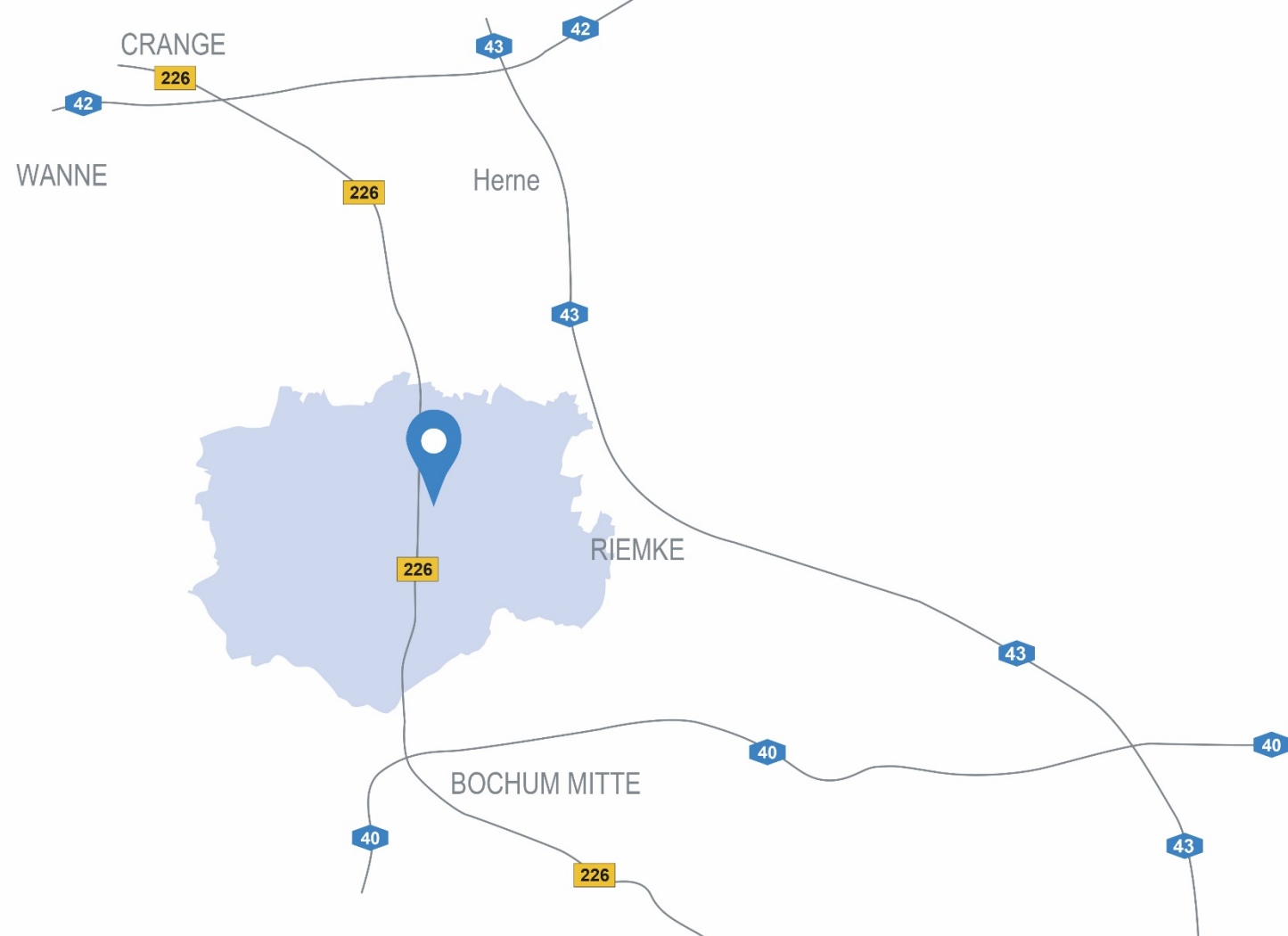




## OPTIMALE ERREICHBARKEIT

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-Harpen. Über die A 40 erhalten Sie direkten Anschluss an die A 43.



## VERKEHRSANBINDUNGEN

### BAB

A 43, Anschlussstelle Bochum-Harpen. Über die A 40 erhalten Sie direkten Anschluss an die A 43.

### ÖPNV

Bushaltestelle des Niederflurbusses 395 nur 5 Gehminuten Vom Gebäude entfernt.

### AIRPORTS

Die nächste S-Bahn-Linie ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr.





## 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** [info@thelen-gruppe.de](mailto:info@thelen-gruppe.de)



**Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage:**

**[www.thelen-gruppe.de](http://www.thelen-gruppe.de)**



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