

Hohenbuschei - Immer eine gute Wahl

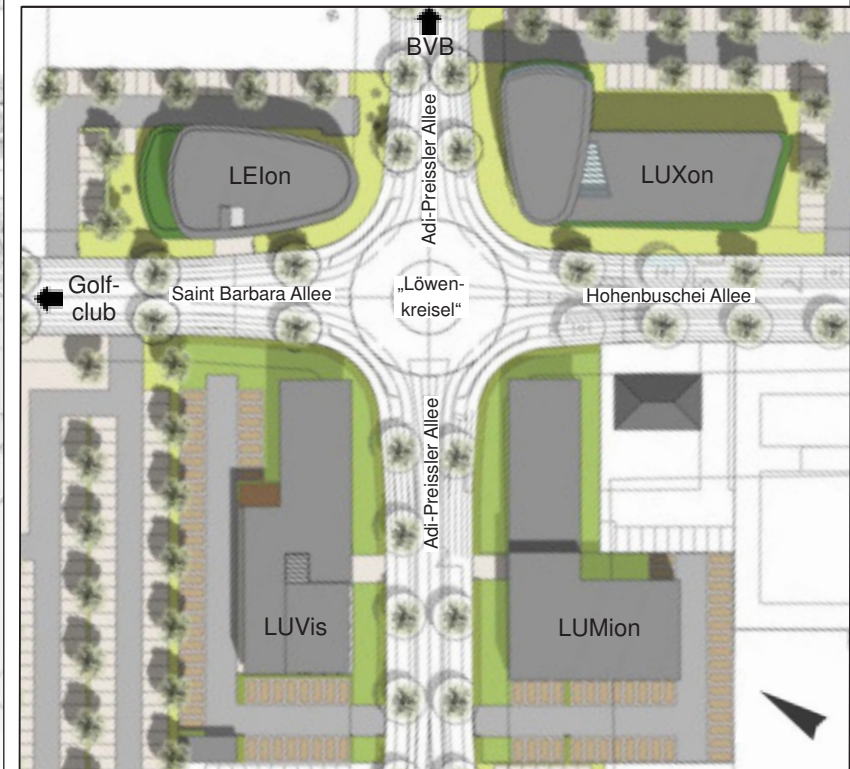
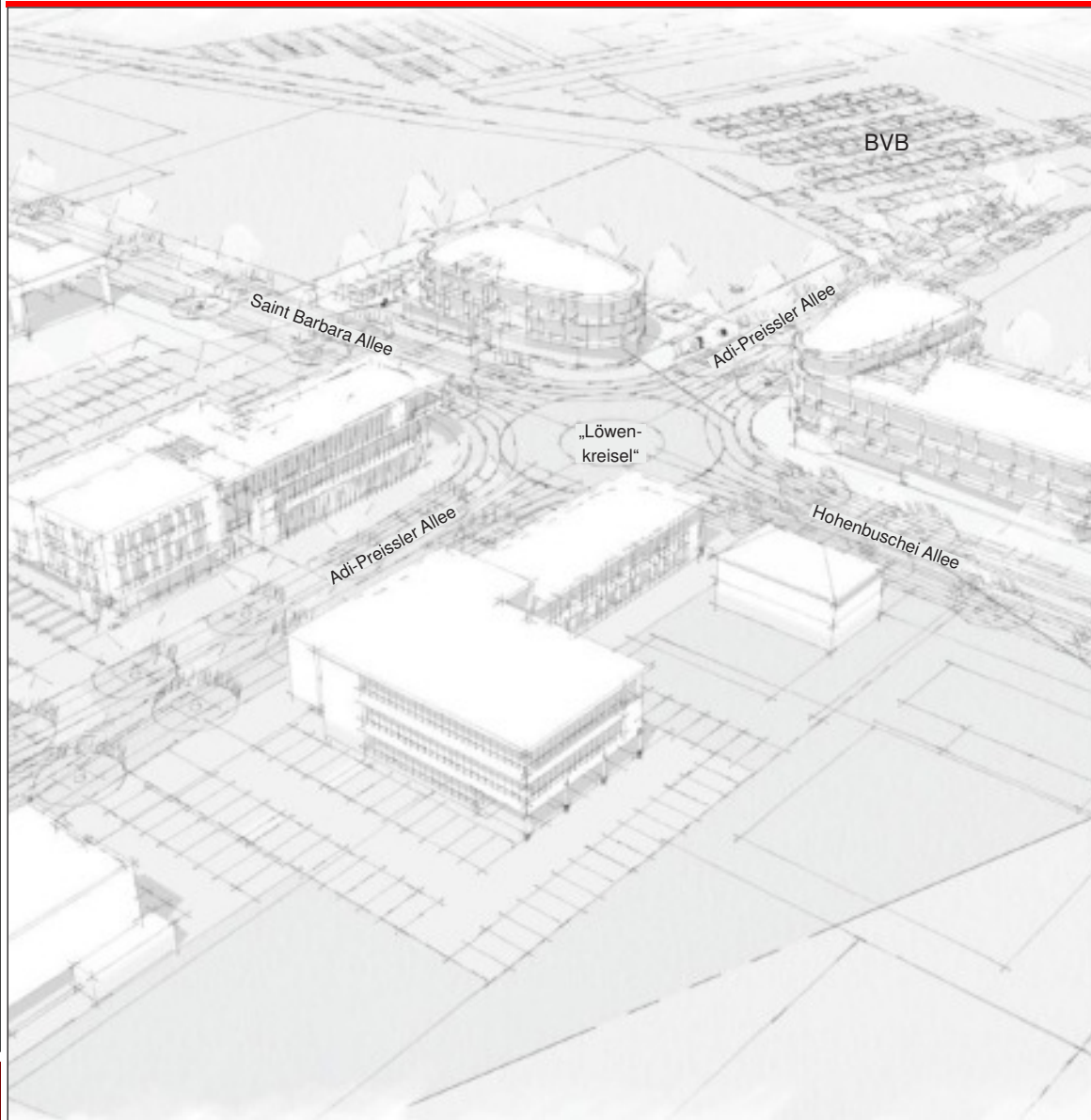


Neubau Büro-/
Praxisgebäude



Neubau Geschäftshaus Hohenbuschei

In guter Nachbarschaft am Löwenkreisel



Büro- und Dienstleistungsstandort Dortmund-Hohenbuschei

Neubau Geschäftshaus Hohenbuschei

Immer einen Blick wert



Das LUMion

Neubau Geschäftshaus Hohenbuschei

Immer einen Blick wert



Das LUMion

Neubau Geschäftshaus Hohenbuschei

In guter Nachbarschaft



LElon|2016

LUVis|2021

SAINT-BARBARA-ALLEE

ADI-PREIßLER-ALLEE



LUXon|2019

LUMion|2022

HOHENBUSCHEI-ALLEE

Löwen-
kreisel



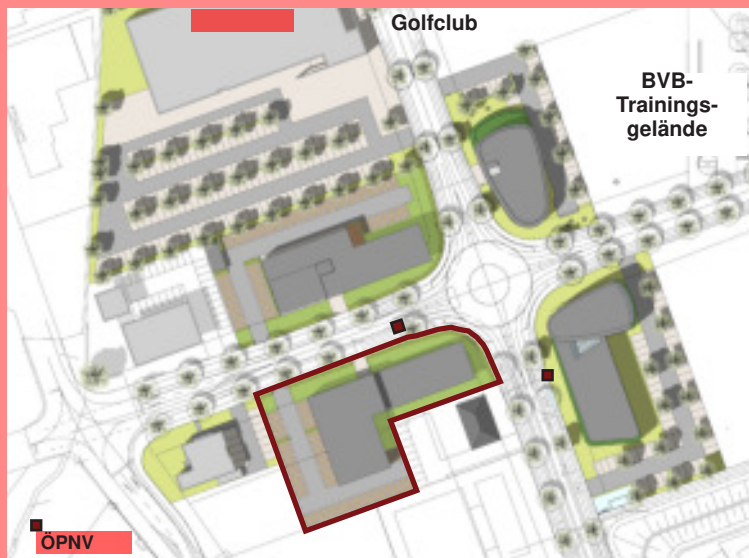
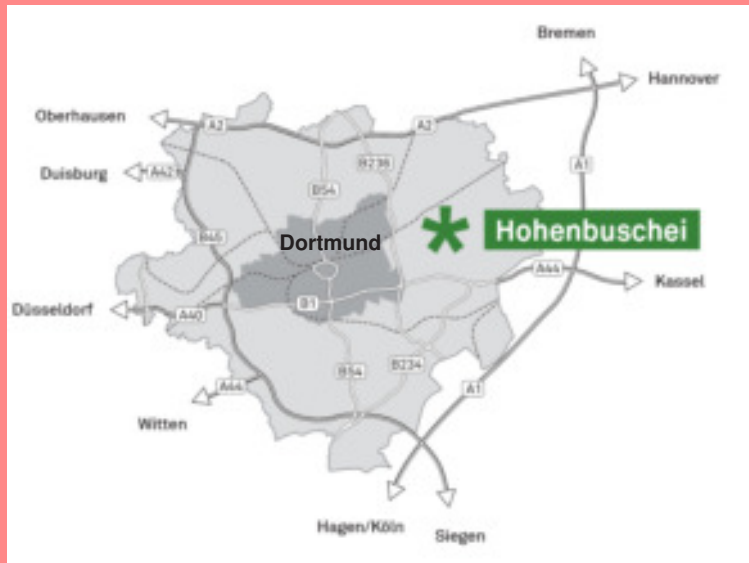
ADI-PREIßLER-ALLEE



Das Büroquartett am Löwenkreisel

Neubau Geschäftshaus Hohenbuschei

Bestens ankommen



LAGE

Ein Plus von Hohenbuschei ist der verkehrsgünstige Standort und die gute Erreichbarkeit.

Östlich der Innenstadt liegt Hohenbuschei im ländlich geprägten Stadtteil Brackel. Das Gebiet ist in einen intakten Landschaftsraum integriert und doch nur wenige Kilometer von der Dortmunder Innenstadt entfernt.

Der Standort des Büro- und Praxisgebäudes am sogenannten „Löwenkreisel“ befindet sich an der direkten Zufahrt zum BVB-Trainingszentrum, zum Royal Saint Barbara's Dortmund Golf Club e. V., sowie zum beliebten, mit gut 1.000 Wohneinheiten neu entstandenen Wohngebiet Hohenbuschei. Mit dem LElon, LUXon und LUVis als direkte Nachbarn entwickelt sich Hohenbuschei zu einem exponierten Büro- und Dienstleistungsstandort.

VERKEHRSANBINDUNG

A1 (Richtung Bremen-Köln):	11,6 km (14 min.)
A 2 (Richtung Oberhausen-Hannover):	7,6 km (8 min.)
A 44 (Richtung Kassel) / B1 (Ruhrschnellweg):	3,4 km (8 min.)
B 236 (als Zubringer):	2,5 km (4 min.)
Flughafen Dortmund:	9,0 km (15 min.)

Zusätzlich verfügt der Standort über eine eigene Bushaltestelle der Linie 436 an der Adi-Preißler-Allee, die sich direkt am Gebäude befindet.

Neubau Geschäftshaus Hohenbuschei

Dortmund Hohenbuschei, beliebter denn je



HIGHLIGHTS

- Erstbezug! Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Effizientes und flexibles Raumkonzept
- Hochwertige Oberböden nach eigenen Vorstellungen
- Kühlung durch Betonkernaktivierung
- Bodentiefe Fenster, zusätzlich zu öffnende Fensterelemente
- Zukunftsweisende, nachhaltige Haustechnik
- Moderne stilprägende Gebäudekontur
- Repräsentatives Gesamterscheinungsbild mit natürlichen Materialien
- Markanter Eingang mit natürlich belichteter Lobby
- Perfekte Verkehrsanbindung
- Außenstellplätze am Gebäude

DATEN & FAKTEN

Adresse: Adi-Preißler-Allee, 44309 Dortmund
Bauherr: Unternehmensgruppe HOFF, 48599 Gronau
Architekt: MAS architectuur bv, Rob Beerkens
Rotterdam, Hengelo, Terneuzen, Niederlande

Nutzung: Büros, Praxen
Mietflächen: ca. 2.256 m² auf drei Geschossen
Stellplätze: ca. 44 gärtnerisch angelegte Außenstellplätze am Gebäude
Fertigstellung: nach Absprache

Eine gewachsene Umgebung - mit Potenzial

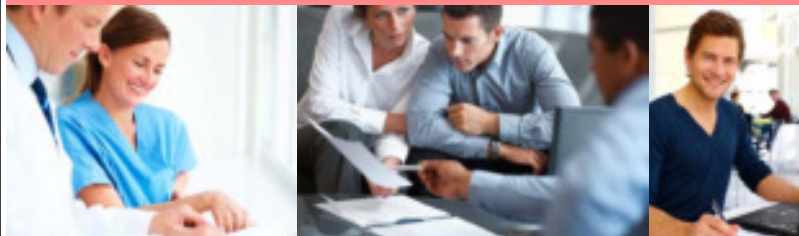
Das LUMion

Drei Geschosse - viele Optionen



Mietflächenaufstellung

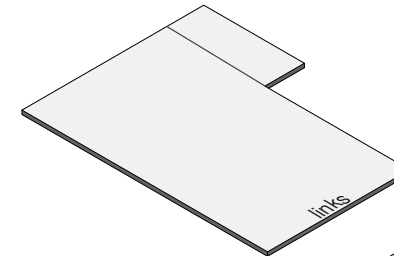
2. Obergeschoss	
Links	ca. 533 m ²
1. Obergeschoss	
Rechts	ca. 386 m ²
Links	ca. 533 m ²
Erdgeschoss	
Rechts	ca. 386 m ²
Links	ca. 378 m ²
Kellergeschoss	ca. 40 m ²
GESAMT	ca. 2.256 m²



Sichern Sie sich die nach Ihrem Bedarf zugeschnittene Räume und gestalten Sie diese individuell nach Ihren Vorstellungen!

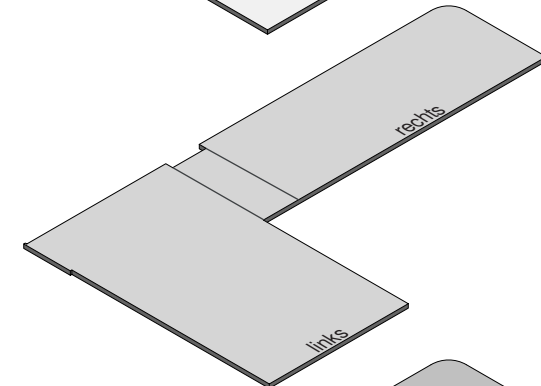
2. OG

ca. 533 m² Mietfläche



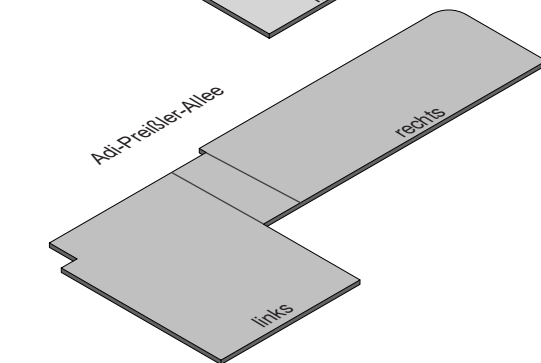
1. OG

ca. 919 m² Mietfläche



Erdgeschoss

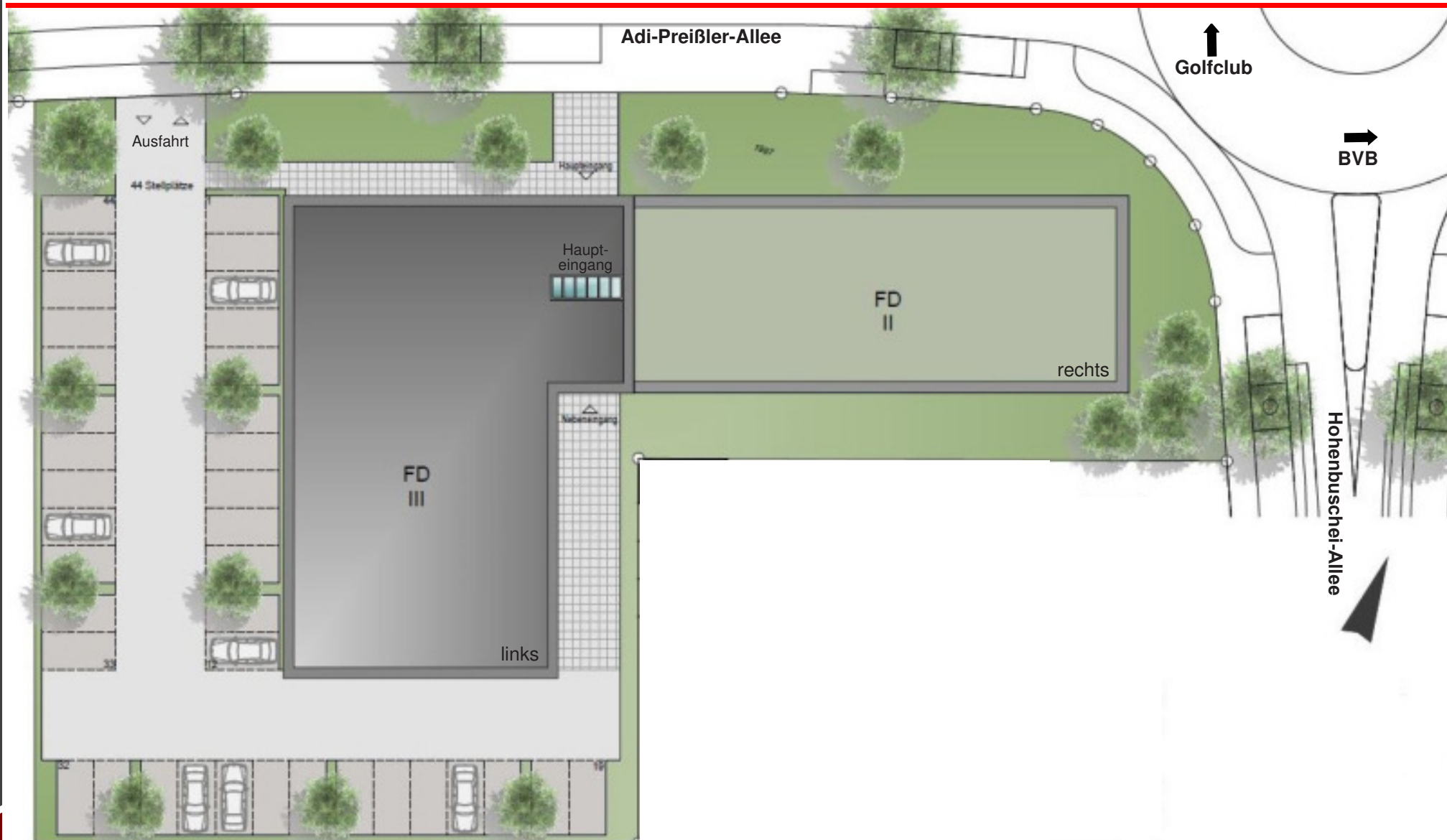
ca. 764 m² Mietfläche



Freiraum und Flexibilität

Das LUMion

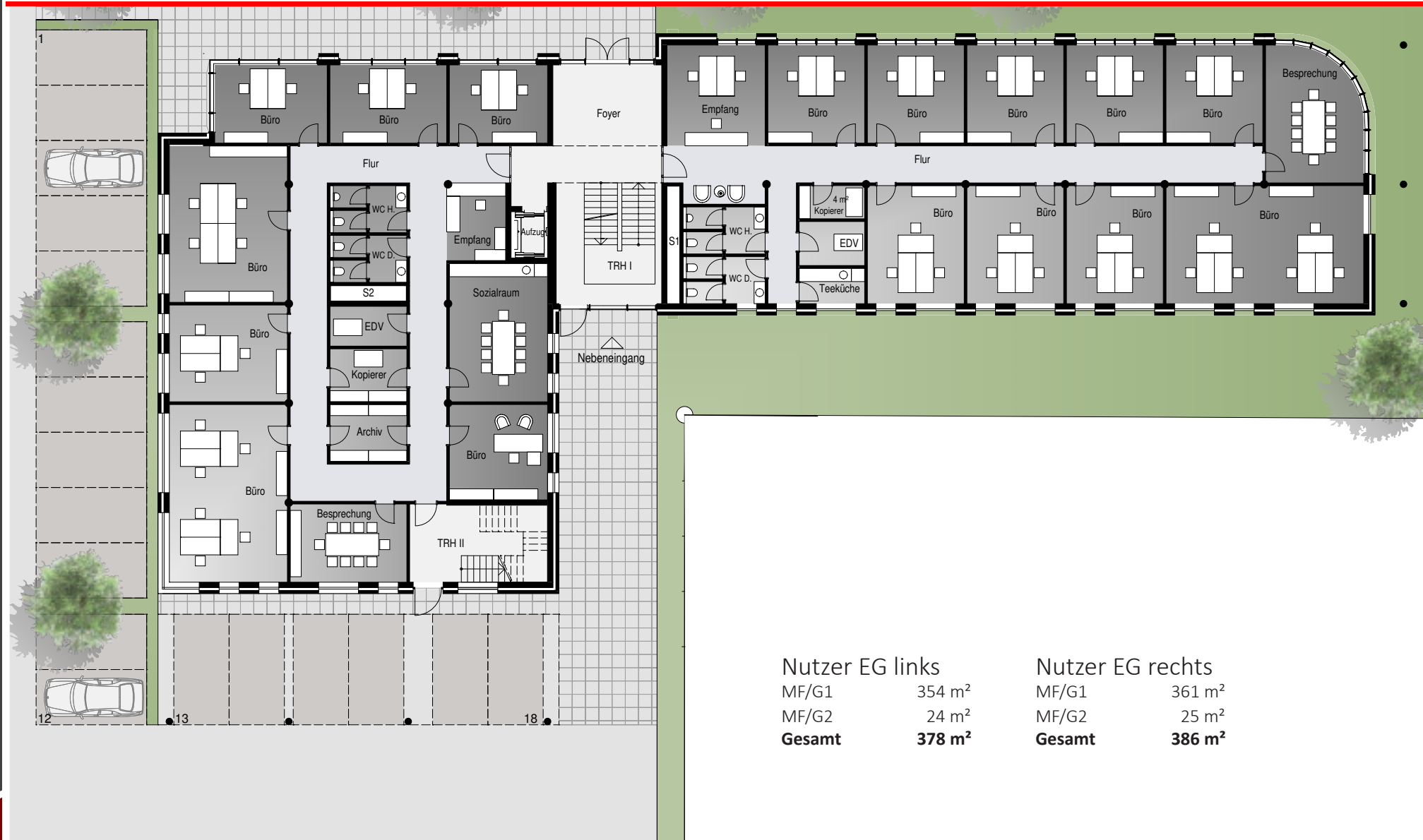
Stellplätze direkt am Objekt



Lageplan

Das LUMion

Musteraufteilung



Nutzer EG links

MF/G1	354 m ²
MF/G2	24 m ²
Gesamt	378 m²

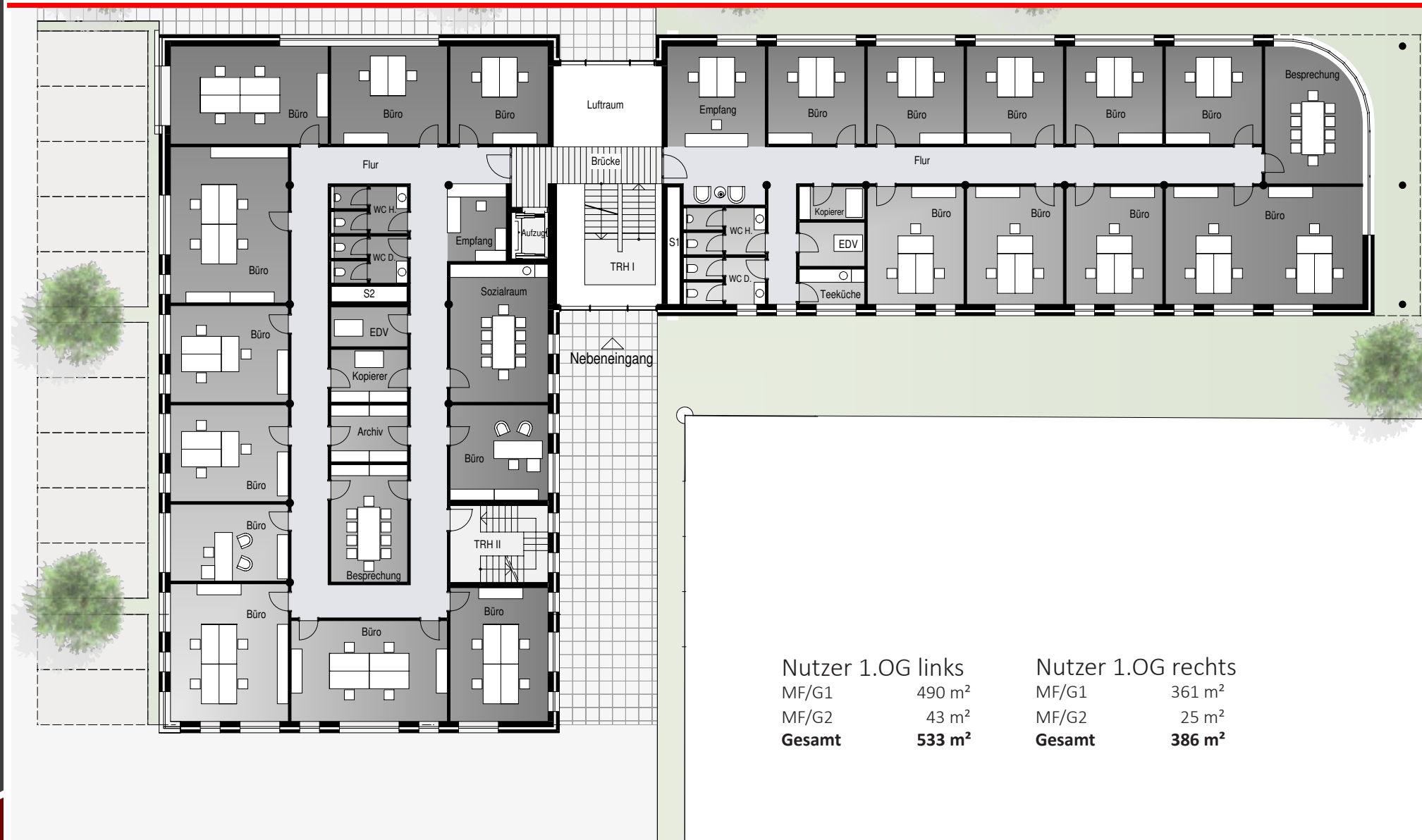
Nutzer EG rechts

MF/G1	361 m ²
MF/G2	25 m ²
Gesamt	386 m²

Grundriss Erdgeschoss

Das LUMion

Musteraufteilung



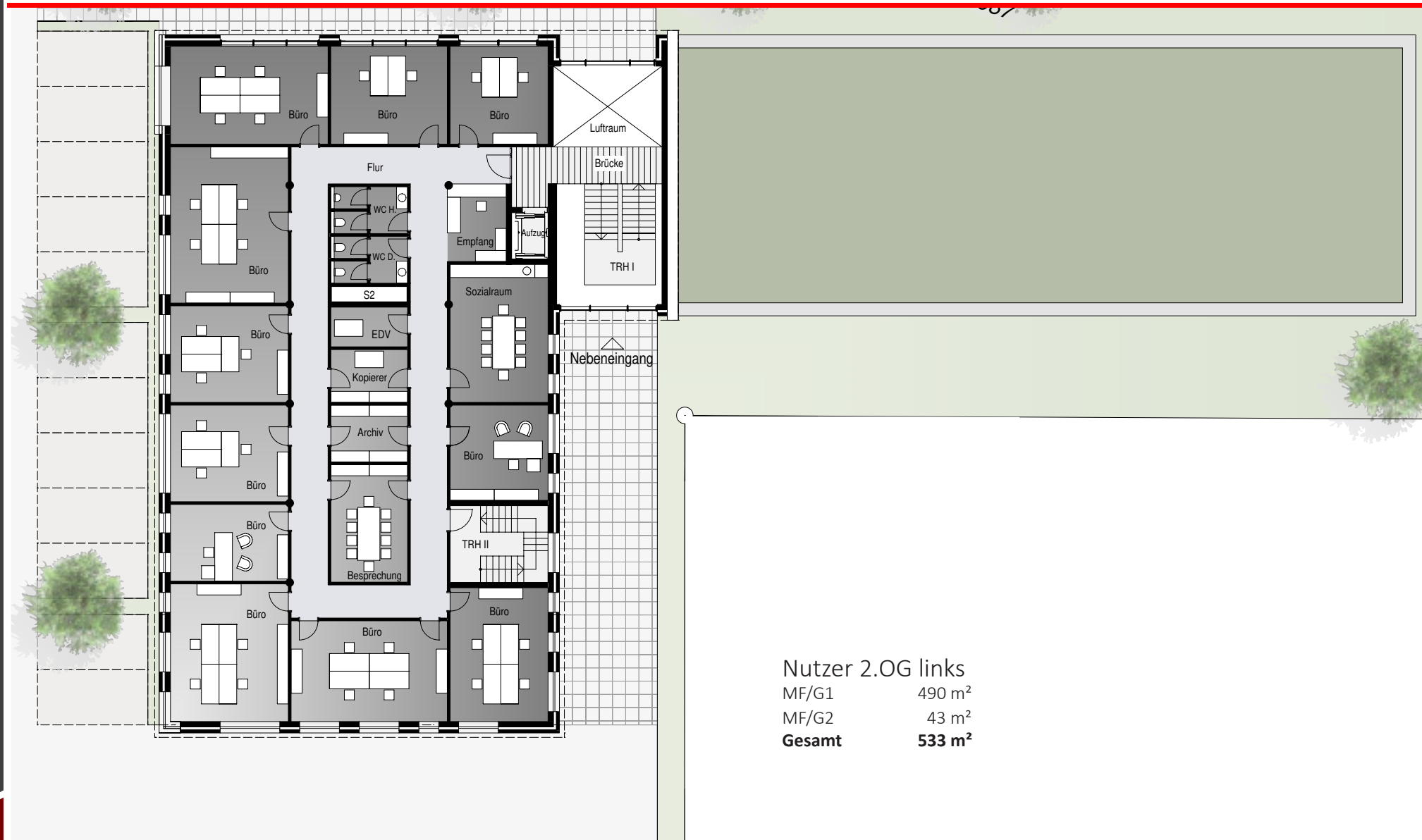
Nutzer 1.OG links
 MF/G1 490 m²
 MF/G2 43 m²
Gesamt 533 m²

Nutzer 1.OG rechts
 MF/G1 361 m²
 MF/G2 25 m²
Gesamt 386 m²

Grundriss 1. Obergeschoss

Das LUMion

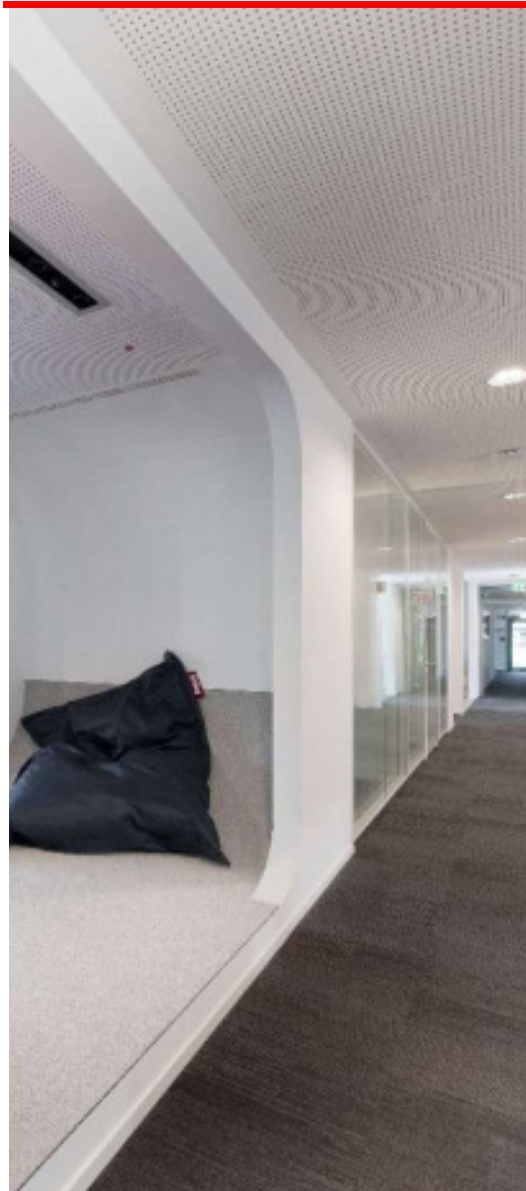
Musteraufteilung



Grundriss 2. Obergeschoss

Das LUMion

Beispiel Mietpreisberechnung



BEISPIEL MIETPREIS EG

11,90€/m² zzgl. USt. (abhängig von Ausstattung)

gesetzliche USt.: derzeit 16%

	Fläche/ Stück	m²/ Stück	Preis	Gesamt netto	zzgl. USt.
Miete					
Mietfläche 1.OG exklusiv:	361,00 m²		11,90 €	4.295,90 €	
Mietfläche Gemeinschaftsfläche:	24,93 m²		11,90 €	296,67 €	
Gesamtsumme Mietfläche:	385,93 m²			4.592,57 €	734,81 €
zzgl. Keller:	8,00 m²		3,50 €	28,00 €	
zzgl. Stellplätze:	6 Stk.		50,00 €	300,00 €	
Miete pro Monat gesamt o. NK:				4.920,57 €	787,29 €
Nebenkostenvorauszahlung					
Betriebskosten:	385,93 m²		2,00 €	771,86 €	
Heiz- und Kühlkosten:	385,93 m²		0,80 €	308,74 €	
Nebenkostenvorauszahlung pro Monat:				1.080,60 €	172,90 €
Nettomiete pro Monat inkl. NK:				6.001,17 €	
Bruttomiete pro Monat inkl. NK:				6.961,36 €	960,19 €
Vertragslaufzeit					
Festlaufzeit:			10 Jahre		
Optionen:			2 x 5 Jahre		

Individuelle Ausstattung möglich

Das LUMion

Moderne Geschäftsräume



Hochwertige Ausstattung inklusive

Das LUMion

Attraktive Arbeitsräume



Arbeitswelten nach Ihren Wünschen

Das LUMion

Individuelle Gestaltung



Hochwertig und modern

Neubau Geschäftshaus Hohenbuschei

Unser Ziel: Räume schaffen, die Erfolg versprechen



Dipl.-Ing. Ingo Hoff
Geschäftsführer
Immobilienökonom (ebs)



Rob Beerkens
Architect BNA
Geschäftsführer
MAS architectuur bv

HOFF und Partner zählt regional zu den führenden Projektentwicklern mit eigenem Planungsbüro in NRW. Seit über 50 Jahren realisiert das Unternehmen mit über 60 Mitarbeitern anspruchsvolle und architektonisch reizvolle Immobilienprojekte. Als Gesellschafter der Hohenbuschei GmbH & Co. KG, zusammen mit den Stadtwerken Dortmund, ist HOFF und Partner bereits seit vielen Jahren ein zuverlässiger Partner in der Region und hat auf den Nachbargrundstücken bereits das LElon und das LUXon erfolgreich entwickelt und auch das gegenüberliegende LUVis befindet sich gerade im Bau.

Wodurch unterscheidet sich HOFF und Partner von anderen Projektentwicklern?

Ingo Hoff: Erstens durch Ideen und Erfahrungen im Entwickeln von nutzerspezifischen Immobilien. Das jahrzehntelange ständige Erarbeiten von wirtschaftlichen Raum- und Gebäudelösungen hat uns sensibel gemacht für die Bedürfnisse unserer Nutzer - verbunden mit einer wirtschaftlichen Umsetzung. Zweitens betrachten wir die ganze Wertschöpfungskette einer Immobilie - und denken bei der Entwicklung sehr detailliert an die Folgekosten – das im Übrigen zum monetären Vorteil unserer Mieter. Drittens sicher durch unsere bonitätsstarke Unternehmensbasis - verbunden mit kürzesten Entscheidungs- wegen eines Familienunternehmens.

Von welchen Leitgedanken ist die Entwicklung des Gebäudes inspiriert worden?

Rob Beerkens: Wichtig ist mir immer die Ur-Inspiration aus dem Ort und der Umgebung zu schöpfen. Nur dann kann ein Gebäude auch dauerhaft wertbeständig einen Ort bereichern.

Der zentrale Kreisel dominiert mit seinen zwei imposanten Löwen die Erschließungs-Haupttrichtungen zu einem wichtigen, weiter zu entwickelnden Teil des Gewerbegebiets Hohenbuschei in Dortmund. Mit der Realisierung des LElons und dem LUXon wurde die geplante "Tor-Situation" städtebaulich umgesetzt. Die zwei hochwertigen Gebäudekörper mit ihrer nahezu identischen Architektursprache bilden nicht nur ein Tor zum Eingang des BVB - Trainingsgeländes, sie markieren auch den qualitativ hochwertigen Abschluss der Adi-Preißler-Allee. Die beiden direkt am Kreisel neu geplanten Bürogebäude leiten mit ihrer länglichen Ausrichtung entlang der Allee direkt darauf hin.

Hauptmerkmal des Entwurfes ist es, einerseits eine deutliche Einheit zwischen den Gebäuden zu erzielen. Andererseits wird mit kantigen horizontalen und vertikalen Linien gespielt, wodurch verschiedenartige und sehr dynamische Fassaden entstehen; Materialien wie Mauerwerk und Holzlamellen verstärken die gewünschte natürliche Ausstrahlung und das architektonische Band zu den Nachbargebäuden LElon, LUXon und LUVis.

Im Innern bietet das flexibel gehaltene Raumkonzept eine große gestalterische Freiheit für die Nutzer: Einzel- oder Open Space Büros, Praxen oder Gastronomie. Eine Vielzahl an Möglichkeiten kann hier realisiert werden.

Ein Team mit Ideen und Erfahrungen

Neubau Geschäftshaus Hohenbuschei

Interesse geweckt?



Julia Weber
Projektentwicklung
Bachelor of Engineering

**Das LUMion entspricht Ihren Vorstellungen?
Sprechen Sie uns an - einfach & direkt!**

HOFF Projektentwicklung GmbH
Frau Julia Weber
Tel. 02562 / 705-13
Email: julia.weber@hoffundpartner.de

Wir freuen uns auf Sie!

Ergänzende Informationen finden Sie auch unter:
www.hoffundpartner.de
www.lumion-do.de



Die Angaben dienen lediglich der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und die Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen und Ergänzungen bleiben vorbehalten. Stand 12.08.2020

Rufen Sie uns an!

