

SEGRO PARK

# DÜSSELDORF SÜD

BONNER STRASSE 203, 40589 DÜSSELDORF



**PHASE 9**

# MODERNE GEWERBE- EINHEITEN IN ATTRAKTIVER LAGE

Der innenstadtnahe SEGRO Park Düsseldorf Süd ist eine gelungene Revitalisierung von Industrieflächen auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik Feldmühle, später Stora Enso.

Das junge Gewerbegebiet entstand nach modernen Standards für nachhaltiges, ökologisches und energiebewusstes Bauen. So haben wir zum Beispiel Holz aus der Region für die Holzleimbinder in den Hallen verwendet, um an unserer CO<sub>2</sub>-Bilanz zu arbeiten. Die LED-Beleuchtung wird über moderne Bewegungsmelder gesteuert und wir haben Wert auf viel natürliches Tageslicht gelegt. Zusammen mit Sitzmöglichkeiten im Grünen trägt dies zu einem gesteigerten Wohlbefinden unserer Kunden in ihrer Arbeitsumgebung bei. Auch ein gesundes Ökosystem ist uns wichtig. Daher finden sich in unserem Park neben Bienenstöcken auch Insektenhotels und Nisthöhlen für heimische Vögel.

Das Areal liegt direkt am Rhein, zwischen dem Reisholzer Hafen, dem Industrieterrain des Düsseldorfer Südens und der durch Schloss und Park bekannten Residenz Benrath und ist optimal mit der Stadtmitte, dem Autobahnnetz und dem Flughafen Düsseldorf verbunden.

Die vor kurzem fertiggestellte Phase 9 bietet 16 flexible, kleinteilige Mieteinheiten ab 800 Quadratmeter, die einzeln oder zusammen angemietet werden können und unseren Kunden somit ein flexibles Wachstum am Standort ermöglichen.



FLEXIBLE  
FLÄCHENGRÖSSEN



OPTIMALE  
RAUMNUTZUNG



MODERNE  
INNENAUSSTATTUNG



WELLBEING

INNOVATION  
INNEN  
UND AUSSEN



NACHHALTIGKEIT



BIODIVERSITÄT



INTELLIGENTE  
GEBÄUDETECHNIK



LAGE

# NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

ERFOLGREICH POSITIONIERT



## MODERNE AUSSTATTUNG

Zeitgemäße Innenausstattung der Büros, Serviceräume und Eingangsbereiche, als Standardausbau oder nach Mieterwunsch.



## NACHHALTIGE ASPEKTE

Wir achten auf den ökologischen Fußabdruck unserer Objekte, z.B. durch eine Zertifizierung nach mindestens DGNB Gold, die Nutzung einer LED-Beleuchtungssteuerung und die Verwendung von Materialien aus der Region.



## TOPLAGE

In unmittelbarer Nähe zu Düsseldorfs Innenstadt mit optimaler Anbindung an die Stadtmittel, das Autobahnnetz und den Flughafen.



## BIODIVERSITÄT

Wir unterstützen aktiv den Artenschutz durch Aufstellung von Bienenstöcken, Insektenhotels und Nistkästen.



## WELLBEING

Ein gemeinschaftlicher Sitzbereich im Freien und viel natürliches Tageslicht verbessern das Wohlbefinden.



## Beleuchtung

Moderne LED-Steuerung und viel Tageslicht durch Dachkuppeln und einen hohen Anteil an Fensterflächen



## Smart Buildings

Intelligente Überwachungssysteme & BIM-Modelle ermitteln potentielle Energieeinsparungen



## Grüner Strom

Nutzung von erneuerbaren Energien



## Materialien

Verwendung von recycelten und CO<sub>2</sub>-armen Materialien, vorzugsweise aus der Region



## Biodiversität und Wellbeing

Aufstellung von Bienenstöcken und Sitzbereichen im Grünen

## Grüne Infrastruktur

Ladestationen für Elektro-PKW



# PHASE NEUN

SEGRO PARK DÜSSELDORF-SÜD

Verwendung von nachhaltigen Materialien



**INNOVATIV.  
EFFIZIENT.  
FLEXIBEL.**

Flexible Nutzungsarten,  
z.B. als Showroom



Modernste Hallenausstattung



**MODERN.  
INDIVIDUELL.  
VIELSEITIG.**



Individuelle Nutzung:  
Büroausbau nach Mieterwunsch

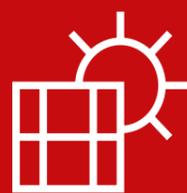


## NACHHALTIGKEIT

### KOSTENEFFIZIENT UND UMWELTFREUNDLICH

In unseren Gebäuden kommen verschiedene nachhaltige Maßnahmen zum Einsatz, wie z.B. intelligente LED-Beleuchtungssysteme, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Verwendung von Materialien aus der Region und Photovoltaik.

Im SEGRO Park Düsseldorf Süd erfolgt die LED-Bewegungssteuerung mittels Bewegungsmeldern. So stellen wir sicher, dass Licht wirklich nur dann eingeschaltet wird, wenn es nötig ist und sparen wertvolle Energie. Auch das Holz für die Holzleimbinder in den Hallen stammt aus der Region. Mit diesen Maßnahmen arbeiten wir stetig an unserer CO<sub>2</sub>-Bilanz.



## BIODIVERSITÄT

### EIN ZUHAUSE FÜR VÖGEL UND INSEKTEN

SEGRO legt seit jeher großen Wert darauf, sämtliche Objekte möglichst nachhaltig zu entwickeln. Doch das geht uns nicht weit genug. Verantwortungsvolle Projektentwicklung bedeutet mehr, als die Immobilie selbst zu optimieren, auch das Areal selbst sollte bestmöglich genutzt werden; und einen Mehrwert schaffen – für unsere Nutzer und Investoren ebenso wie für die Anwohner und Kommunen. Deshalb kommt ein entscheidender Faktor hinzu: Ein gesundes Ökosystem.

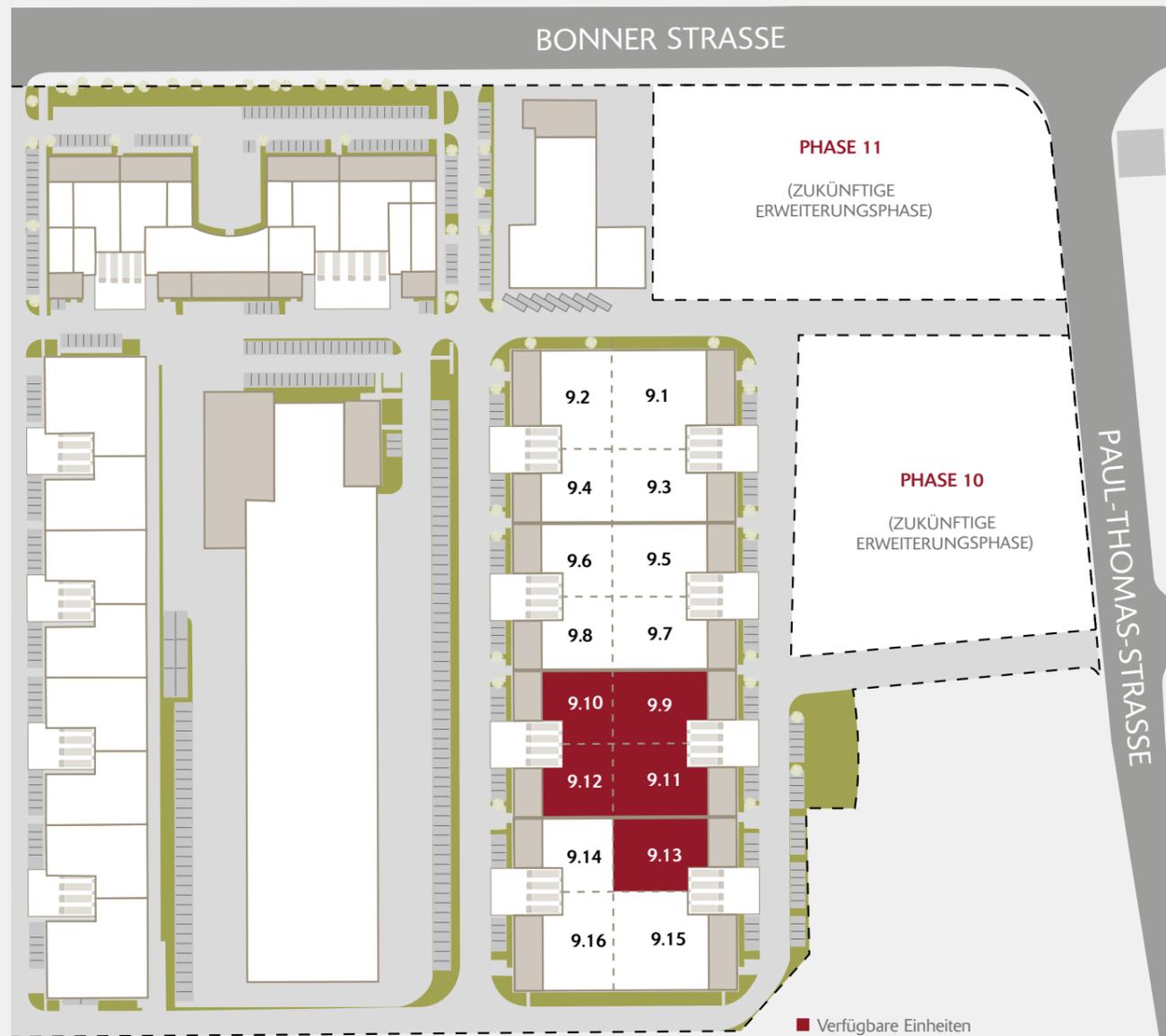
Schon heute finden sich daher an vielen unserer Standorte, unter anderem auch im SEGRO Park Düsseldorf Süd, neben Bienenstöcken auch Insektenhotels und Nisthöhlen für heimische Vögel. Mit diesen Maßnahmen unterstützen wir aktiv den Artenschutz und leisten wir einen wichtigen Schritt in Richtung des Erhalts eines gesunden Ökosystems.

Ein toller Nebeneffekt: der leckere Honig aus der heimischen Region.

## CUSTOMER WELLBEING

### INNOVATION ENTWICKELT FÜR UNSERE KUNDEN

Bequeme Sitzmöglichkeiten im Grünen und viel natürliches Tageslicht tragen zu einem guten Wohlbefinden bei und sorgen für eine gesunde und produktive Arbeitsumgebung im SEGRO Park Düsseldorf Süd.



EINHEITEN	Halle	Service	Büro OG	Total
9.09	707 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>	993 m <sup>2</sup>
9.10	515 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>	801 m <sup>2</sup>
9.11	707 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	987 m <sup>2</sup>
9.12	515 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	795 m <sup>2</sup>
9.13	707 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>	993 m <sup>2</sup>

Alle Angaben sind circa Angaben. Jede Einheit kann mit einer zusätzlichen Mezzaninebene ausgebaut werden, welche die Bürofläche vergrößert. Sämtliche Flächen werden entsprechend den baurechtlichen Auflagen übergeben.

# FLEXIBLE FLÄCHEN FÜR JEDEN BEDARF

## 4.569 m<sup>2</sup>

GEWERBEFLÄCHE VERFÜGBAR

### HALLE

**Hallenhöhe:** 6,50m Unterkante Stahlbetonbinder (UKB)

**Dach:** Folienwärm Dach mit Wärmedämmung gemäß gültiger EnEV

**Fenster:** Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung

**Tore:** ebenerdige Sektionaltore (ca. B 3,00 m x H 4,30 m), kombiniert mit Rampenandienungen

**Hallenboden:** Stahlfaserbewehrte Betonplatte, fugenarm, mit abriebfester Oberfläche.

**Flächenlast:** 50 kN/m<sup>2</sup> (≈ 5 t); Punktlast: 30 kN (≈ 3 t) pro Regalstiel mit einer Fußplatte von 12 x 12 cm; max. Gesamtgewicht Flurförderfahrzeuge: 31 kN (≈ 3,1 t). Ebenheit nach DIN 18202, Tabelle 3, Zeile 3

**Heizung (Gas):** Ausgelegt für Raumtemperaturen bis 17 °C (Halle)

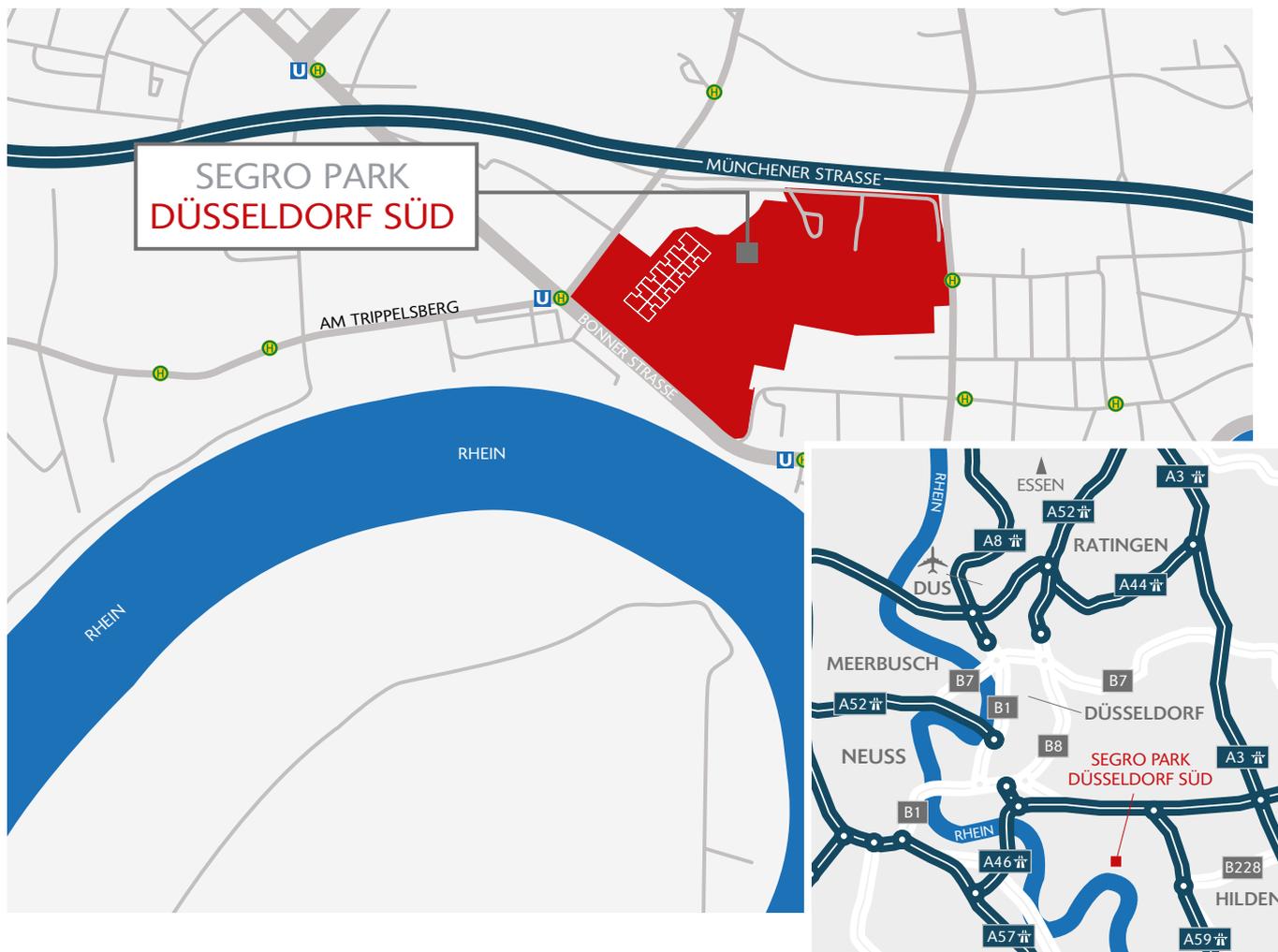
DGNB Gold zertifiziert

### BÜRO

**Servicefläche:** Fensterbänder, geeignet für ständige Arbeitsplätze, Beleuchtung über Langfeldleuchten

**Bürostandardausbau:** Raumaufteilung nach Mieterwunsch, Bodenkanal (inkl. Elektroverkabelung, ohne EDV/IT-Verkabelung), abgehängte Decke mit integrierter BAP-Beleuchtung, außenliegender Sonnenschutz (elektrisch)

**Heizung (Gas):** Ausgelegt für Raumtemperaturen bis 20 °C (Büro/Sozial)



## ENTFERNUNGEN

Autobahnanschluss b228	2,1 km
Autobahnanschluss A46	4,2 km
Autobahnanschluss A59	4,2 km
Düsseldorf Hauptbahnhof	8,1 km
Düsseldorf Flughafen	22,6 km

## ÖPNV

Bus & U-Bahn "Am Trippelsberg"	300 m
Bus & U-Bahn "Schöne Aussicht"	500 m
Bus & U-Bahn "Sportpark Niederheid"	950 m
Bahnhof "Düsseldorf-Benrath"	3 km

## SEGRO NORDEUROPA

SEGRO gehört zu den führenden börsennotierten Industrieimmobilien-Konzernen in Europa und ist seit 1989 auch in Deutschland erfolgreich aktiv.

Von insgesamt sechs Niederlassungen aus (Düsseldorf (HQ), Berlin, Hamburg, Frankfurt, München, Amsterdam) betreuen wir mehr als 40 Standorte in Nordeuropas Ballungsräumen. Mit nahezu 200 Kunden aus Produktion und Logistik, einer verwalteten Mietfläche von insgesamt 1,7 Mio. Quadratmetern und einem Immobilienvermögen von 2,7 Mrd. Euro ist SEGRO eine feste Größe im Industrieimmobiliensegment am nordeuropäischen Markt.

## KONTAKT

Oliver Kuroпка  
Senior Leasing Manager  
Tel. 0211- 49 76 52 00  
oliver.kuroпка@segro.com

**SEGRO Germany GmbH**  
Fichtenstraße 33  
40233 Düsseldorf  
Tel. 0211- 49 76 52 00  
Fax 0211- 49 76 51 11  
germany@segro.com



[WWW.SEGRO.COM/DUESSELDORF-SUED](http://WWW.SEGRO.COM/DUESSELDORF-SUED)

Es wird keine Garantie hinsichtlich der Genauigkeit oder Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen abgegeben. Alle Größen sind ungefähre Angaben. SEGRO ist nicht verpflichtet, die hierin enthaltenen Informationen zu aktualisieren und kann diese Materialien jederzeit ohne Vorankündigung ändern.

**SEGRO**