

# Ich freu mich auf Düsseldorf-Hamm: Zuhause in der kleinen großen Stadt

*Nicht groß, aber groß in Mode ist der südlich der City gelegene Stadtteil Düsseldorf-Hamm. Hier gibt es zwei attraktive Eigentumswohnungen, ein Penthouse und ein Einfamilienhaus zu entdecken*



Die Düsseldorfer Rheinuferpromenade vor abendlicher Skyline - nur ein Stückchen weiter den Rhein hinauf liegt Hamm

Vier feine Stücke Alt-Hamm  
Düsseldorf, Hammer Dorfstraße 154



Wir bauen. Sie leben. W. Paschertz

# Eine angenehme Nachbarschaft mit jahrhundertealter Tradition

*Gewachsene Dorfstrukturen und ländliche Umgebung*



Größer können die Gegensätze kaum sein: Auf der Titelseite das schimmernde Lichtermeer der City und danach der Sandstrand von Hamm - beides am Rhein, beides in Düsseldorf und nur ein paar Kilometer voneinander entfernt.

Dörflich wohnen und dabei die Stadt nicht vermissen müssen - das ist das Angebot, das wir mit zwei Eigentumswohnungen, einem Penthouse und einem Hofhaus auf der Hammer Dorfstraße machen.

Blättern Sie weiter und Sie werden den Charme einer gewachsenen Nachbarschaft und einer naturnahen Umgebung entdecken. Das ist heute kaum noch in einer städtischen Lage zu finden.

Die elegant geschnittenen Eigentumswohnungen erweisen sich mit ca. 114 m<sup>2</sup> bis knapp 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche als äußerst geräumig und bieten außerdem große Terrassen oder Sonnenbalkone. Das Hofhaus allein beeindruckt mit ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen Gartenareal.

Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir. Ich berichte Ihnen sehr gern mehr über unser Projekt in Düsseldorf-Hamm.

Mit besten Grüßen

Christian Paschertz  
Geschäftsführer W. Paschertz Grundstücks GmbH



**Fragen Sie nach unserem Baulexikon.**

Unsere neuesten Projekte finden Sie unter: [paschertz.com/news](http://paschertz.com/news)

**Was können wir für Sie tun?**

Tel.: 02154 95 40 09 90  
[info@paschertz.com](mailto:info@paschertz.com)

# Inhalt

6	<b>Wohnen in Düsseldorf-Hamm</b>
8	<b>Hin und weg auf der Dorfstraße</b>
10	<b>Der Lageplan</b>
13	<b>Die Architektur</b>
14	<b>Das Haus im Hof</b>
16	<b>Das Erdgeschoss im Haupthaus</b>
18	<b>Die erste Etage im Haupthaus</b>
20	<b>Das Penthouse Ebene 1</b>
22	<b>Das Penthouse Ebene 2</b>

Der Stadtteil Hamm liegt direkt am Rhein.  
Hier gibt es genug Ruhe, um wieder einmal tief durchzuatmen.

# Wohnen in Hamm - einem der ältesten und heimeligsten Stadtteile Düsseldorfs



Die Pfarrkirche St. Blasius prägt das Ortsbild von Hamm

## *Kleinstädtisches Flair in zentraler Lage: zwischen Medienhafen, Rheinbogen und Blumenfeldern*

Mit rund 4.500 Einwohnern ist Hamm einer der kleinen Stadtteile Düsseldorfs – und einer der ältesten. Die früheste urkundliche Erwähnung ist ziemlich genau 800 Jahre alt und die bestens bekannte Schützenbruderschaft St. Sebastianus wurde 1458 bereits »erneuert«.

Die Rheinfähre nach Neuss, 1453 erstmals erwähnt, verkehrt nicht mehr. Über den Fluss geht es stattdessen auf der Josef-Kardinal-Frings-Brücke – benannt nach jenem Kölner Erzbischof Frings, der nach dem Krieg für die großzügige

Auslegung des 7. Gebots bekannt wurde: Er vergab seinen Schäfchen, wenn sie Kohlen oder Kartoffeln in der Nachkriegsnot »fringsen« mussten.

### **In alle vier Himmelsrichtungen beste Verbindungen**

Den allermeisten Düsseldorfern ist die Brücke aber viel besser als Südbrücke geläufig. Hier fließt der Verkehr auf der B1 mit direktem Anschluss an die A 46 in Ost-Westrichtung und an die A 57 nach Norden oder Süden.



Hier kann man gemütlich einkaufen: der Hammer Tante-Emma-Laden

## **Hamm? Kappes-Hamm!**

Über Jahrhunderte war die Landwirtschaft Existenzgrundlage für die Bauern der Gemeinde Hamm. So heißt der Stadtteil auch heute noch Wirsing-City oder Kappes-Hamm: »Kappes« steht eben im rheinischen Dialekt allgemein für Kohl.

Aber alte Hammer beharren auch heute noch stolz darauf, dass ihr Platt keineswegs mit dem rheinischen, geschweige denn mit dem Düsseldorfer zusammenfällt. Sie sind überzeugt, etwas Besonderes zu sein.



Umgeben von Feldern: Kappes-Hamm

# Hin und weg auf der Dorfstraße

*Düsseldorf-Hamm hat bis heute etwas von seinem traditionellen Charakter bewahrt – was durchaus der guten Nachbarschaft dient*



Ein Stück »heile Welt«, so präsentiert sich der Stadtteil den Besuchern. Eingeweihte wissen, dass man hier auch sehr modern leben und wohnen kann

Der Name Hamm leitet sich von lateinisch »hamus« (dt. Haken) ab, was sich auf das Rheinknie bezieht, an dem dieser mit ca. 4.500 Einwohnern (2016) kleinste Stadtteil Düsseldorfs liegt.

Vor allem Ein- oder Mehrfamilienhäuser säumen die Dorfstraße – keine Spur von großstädtischer Anonymität. Man grüßt sich im »Dorf«; hier kennt jeder seine Nachbarn.

Der Dorfplatz an der Pfarrkirche Sankt Blasius, der »Bläak« (die Bleiche), ist das Zentrum des Geschehens. Wenn es was zu feiern gibt, dann passiert das hier oder in einem der zahlreichen Lokale, die die rheinische Gastlichkeit pflegen.

## Mitten im Grünen und doch mittendrin

Trotz der Randlage grenzt Hamm direkt an den Düsseldorfer Medienhafen sowie die Stadtteile Bilk und Unterbilk. Ob mit dem Auto, mit der S-Bahn oder mit dem Fahrrad – in rund zehn Minuten ist man am Bilker Bahnhof, wo es in den Bilker Arkaden und den umliegenden Supermärkten alles zu kaufen gibt, was man für das tägliche Leben braucht. Und die City liegt nur ein paar Minuten weiter.

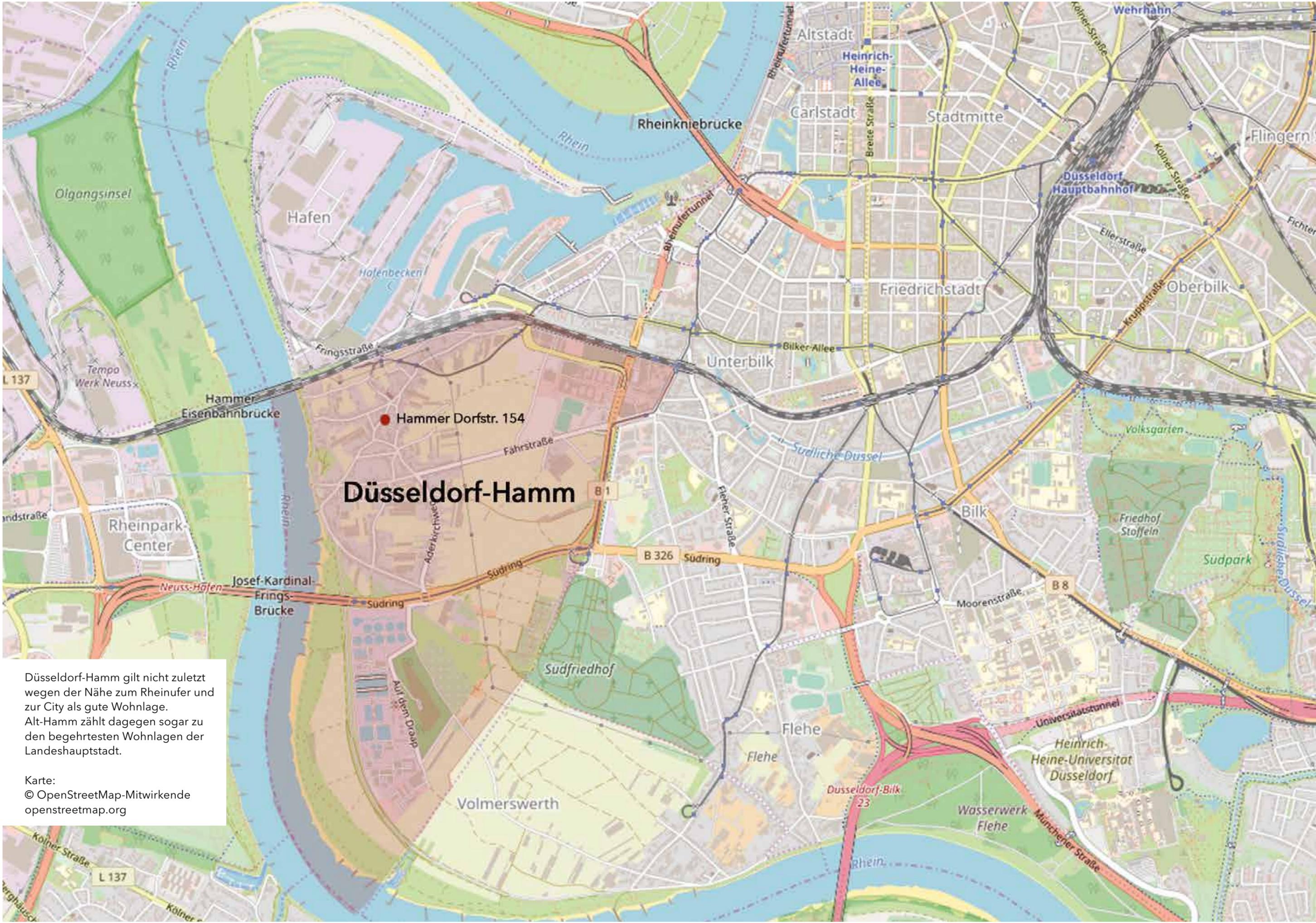
Durch den Rheinufertunnel ist man mit dem Auto in etwa 15 Minuten am Flughafen Düsseldorf – mit der S-Bahn fährt man eine halbe Stunde.



Blick von der Terrasse des Ruderclubs auf die Eisenbahnbrücke



Düsseldorf-Hamm ist mit dem Kö-Bogen in der City über die Straßenbahnlinie 701 direkt verbunden



# Düsseldorf-Hamm

● Hammer Dorfstr. 154

Düsseldorf-Hamm gilt nicht zuletzt wegen der Nähe zum Rheinufer und zur City als gute Wohnlage. Alt-Hamm zählt dagegen sogar zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt.

Karte:  
© OpenStreetMap-Mitwirkende  
openstreetmap.org

# Die Architektur

*Die Gebäudefassaden des Haupt- und Gartenhauses gliedern kontrastreiche Materialien in Weiß- und Grautönen*



Das Einfamilienhaus im Garten des Grundstücks umfasst eine Wohnfläche von gut 154 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen

Die Fassaden zeigen sich mit dunkelgrauen Klinkerriemchen. Erker und Fassadenvorsprünge heben sich hell ab.

Die Kunststofffenster sind innen weiß und außen dunkel. Die Brüstungs- und Balkongeländer fügen sich mit einer passenden Einbrennlackierung farblich gut in die Fassade ein.

Das Entrée empfängt die Besucher mit großformatigen, dunkelgrauen Natursteinfliesen und matt-weißen Wänden. Das Haus erhält einen Personen-Aufzug der Marke Kone, Schindler oder gleichwertig – teilweise als Direkt-Lift in die Wohnung, inklusive Schlüsselssystem.

Die Wohnungseingangstüren werden in der Sicherheitsklasse RC 2 mit einem Weitwinkelspion versehen. Die Innentüren erhalten eine weiße Holzarge und weißes Türfutter. Die Türdrücker bestehen aus Edelstahl, z.B. Typ »Hoppe Amsterdam«.

Wohn- und Schlafräume sowie die Flure werden mit »Landhausdielen Eiche« ausgelegt – geölte Oberfläche. Der Verrech-



Das Mehrfamilienhaus an der Straße umfasst drei Wohneinheiten von 114 m<sup>2</sup> im Gartengeschoss bis knapp 190 m<sup>2</sup> in der Penthouse-Variante

nungspreis für Material und Verlegung beträgt 100,00 €/m<sup>2</sup>. In Küchen und Nebenräumen werden großformatige, hochwertige Feinsteinzeugfliesen, ca. 30 x 60 cm bzw. 60 x 60 cm mit farblich angepasstem Sockel, verlegt. Der Verrechnungspreis auch ca. 100,00 €/m<sup>2</sup>.

Die Flächen der Steildächer liegen sicher unter dunklen Betondachsteinen. Alle Fallrohre sind aus Zink gefertigt. Die Gartenmauern werden teilweise begrünt.

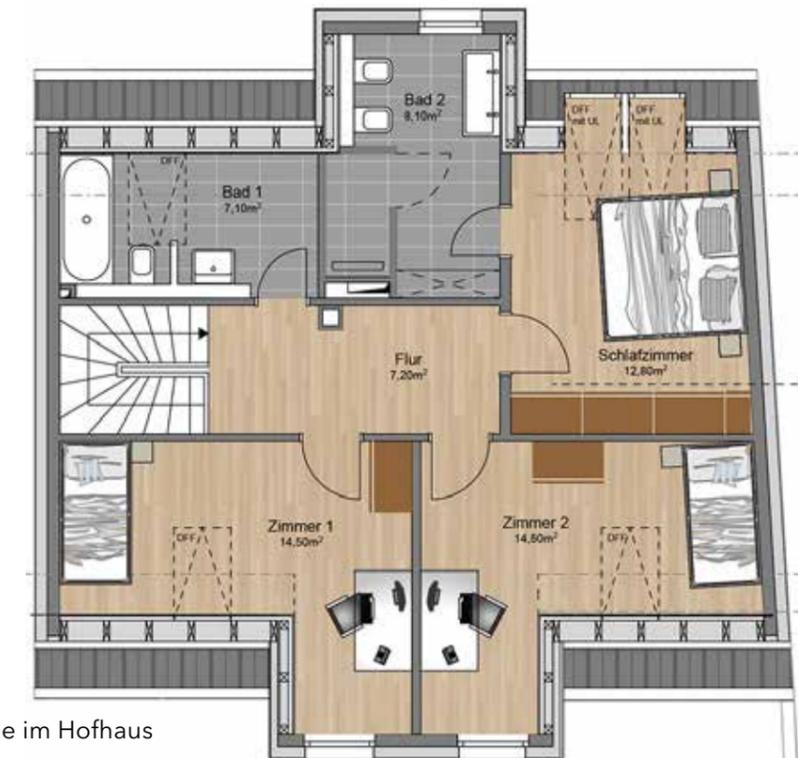
# Das Haus im Hof

## Großzügiges Einfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von über 150 m<sup>2</sup>

*Eine Terrasse zum Garten und eine Terrasse zum Hof - in absoluter Ruhe und Zurückgezogenheit*



Das Haus im Hof liegt hinter dem Haupthaus und ist von allem abgeschirmt. Nach vorne lädt eine Terrasse zum Hof ein. Die hintere Terrasse geht direkt in den großzügigen Garten über



Die erste Etage im Hofhaus

### Damit es im Winter schön warm ist

Die Beheizung aller Gebäude erfolgt über eine Gas-Brennwertheizung mit solarthermischer Unterstützung zur Trinkwasseraufbereitung. Als Wärmeübertragungselement wird eine erprobte DIN-gerechte Fußbodenheizung mit einer Einzelraum-Regulierung eingesetzt. Die Vorregelung erfolgt über eine witterungsgesteuerte Vorlauftemperatur-Regelanlage mit Nachtabsenkung. In jeder Wohneinheit befinden sich ein bzw. zwei Heizkreisverteilerschränke.



Die Gartenansicht des Hofhauses

### Das Haus im Hof - Parterre

Flur	ca. 7,4 m <sup>2</sup>
Kochen/Vorrat	ca. 14,8 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 37,4 m <sup>2</sup>
Gast-/Arbeit	ca. 10,0 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,1 m <sup>2</sup>
Terrassen 1 und 2 (50%)	ca. 18,4 m <sup>2</sup>

### Das Haus im Hof - 1. Etage

Schlafzimmer	ca. 12,8 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 14,5 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 14,5 m <sup>2</sup>
Bad 1	ca. 7,1 m <sup>2</sup>
Bad 2	ca. 8,1 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 7,2 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche insgesamt ca. 154,3 m<sup>2</sup>**

# Das Erdgeschoss im Haupthaus

Ein einladender Wohn-, Ess-, Kochbereich von über 45 m<sup>2</sup> und eine Terrasse von fast 30 m<sup>2</sup>

*Insgesamt fast 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und direkt neben der Haustür ein Autolift in die Tiefgarage*



Ein Blick auf die Balkone und Terrassen im Haupthaus

## Die Tiefgarage

Die Tiefgarage wird benutzerfreundlich und hell gestrichen. Der Bewegungsmelder schaltet die Beleuchtung beim Betreten automatisch ein.

Das Garagentor wird mit Schlüssel oder Fernbedienung gesteuert (2 Sender je Stellplatz). Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt auf der Hammer Dorfstraße und verfügt über einen modernen Autoaufzug.

## Das Gartengeschoss im Haupthaus

Entrée/Garderobe	ca. 10,7 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 18,0 m <sup>2</sup>
Bad 1	ca. 6,5 m <sup>2</sup>
Bad 2	ca. 4,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 15,1 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 45,8 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	ca. 13,5 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>ca. 114,9 m<sup>2</sup></b>



# Die erste Etage im Haupthaus

Über gut 130 m<sup>2</sup> erstreckt sich die größte Etage: Wohn-/Essbereich mit Blick auf die Terrasse

*Eine separate Küche, Schlafzimmer, zwei zusätzliche Räume und zwei Badezimmer machen die erste Etage zu einem großartigen Familiensitz*



Das Haupthaus in der Straßenansicht

## Böden

Die Böden in Wohn- und Schlafräumen sowie in Fluren sind mit »Landhausdielen Eiche«, geölte Oberfläche, ausgelegt. Als Abschluss dient eine ca. acht Zentimeter hohe, weiß lackierte Sockelleiste.

In Küchen und Nebenräumen bedecken hochwertige großformatige Feinsteinzeugfliesen, ca. 30 x 60 bzw. 60 x 60 cm, mit farblich angepasstem Sockel den Boden. Für Material und Verlegung beträgt der Preis ca. 100,00 €/m<sup>2</sup>.

## Die erste Etage im Haupthaus

Entrée/Flur	ca. 14,8 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 17,1 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 19,7 m <sup>2</sup>
Bad 1	ca. 6,0 m <sup>2</sup>
Bad 2	ca. 5,0 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,3 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 28,4 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 12,6 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 18,0 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	ca. 10,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>ca. 132,9 m<sup>2</sup></b>



Waschtische stammen von Duravit, Serie Vero Air, weiß. Die Mischbatterie liefert Steinberg, Serie 100. Die Toilettenanlage kommt aus der oben genannten Serie von Duravit

# Das Penthouse im Haupthaus - Ebene 1: Eine großzügige Wohneinheit im zweiten Stock und eine Überraschung unter dem Dach

*Ob als Familie mit Wunsch nach separaten Kinder- und Arbeitszimmern  
oder als Paar mit Vorliebe für zahlreiche Gäste - hier ist alles möglich*



## Telefon und Internet

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Medientechnikverteiler für die Telefonleitung mit Verbindung zu einem Hausanschlussverteiler und zur Aufnahme der sternförmigen Strukturverkabelung innerhalb der einzelnen Einheiten.

Die Nutzer haben die Möglichkeit, eine eigene PC-, Telefon- und Internetstruktur zu errichten. Der Medienverteiler wird ausreichend dimensioniert, so dass die aktiven Komponenten sowie Router und DSL-Gerät integriert werden können.

## Das Penthouse 1

Entrée/Flur 1 + 2	ca. 19,4 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 15,1 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 17,2 m <sup>2</sup>
Bad 1	ca. 4,3 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,5 m <sup>2</sup>
Abstellraum/HWR	ca. 2,7 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 27,3 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 13,8 m <sup>2</sup>
Esszimmer	ca. 17,5 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	ca. 7,8 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Ebene 1</b>	<b>ca. 127,6 m<sup>2</sup></b>



Als Steckdosen- und Schalterprogramm ist das Fabrikat Gira, Typ E2 in Weiß, vorgesehen. Schalter für die Rollladenmotoren der Fenster werden passend zu den Schaltern ausgesucht

# Das Penthouse im Haupthaus - Ebene 2: Ein reizvoller Rückzugsraum mit Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Bad und Terrasse

*Ein einladendes Apartment mit separaten Arbeitszimmer, kuscheligem Schlaf- und Ankleidezimmer, großzügigem Bad - und Dachterrasse*



Beispielhafte Darstellung

## Sprech- und Klingelanlagen

In der Klingelanlage wird ein Türlautsprecher, eine Kamera und je Wohnung ein Klingeltaster integriert.

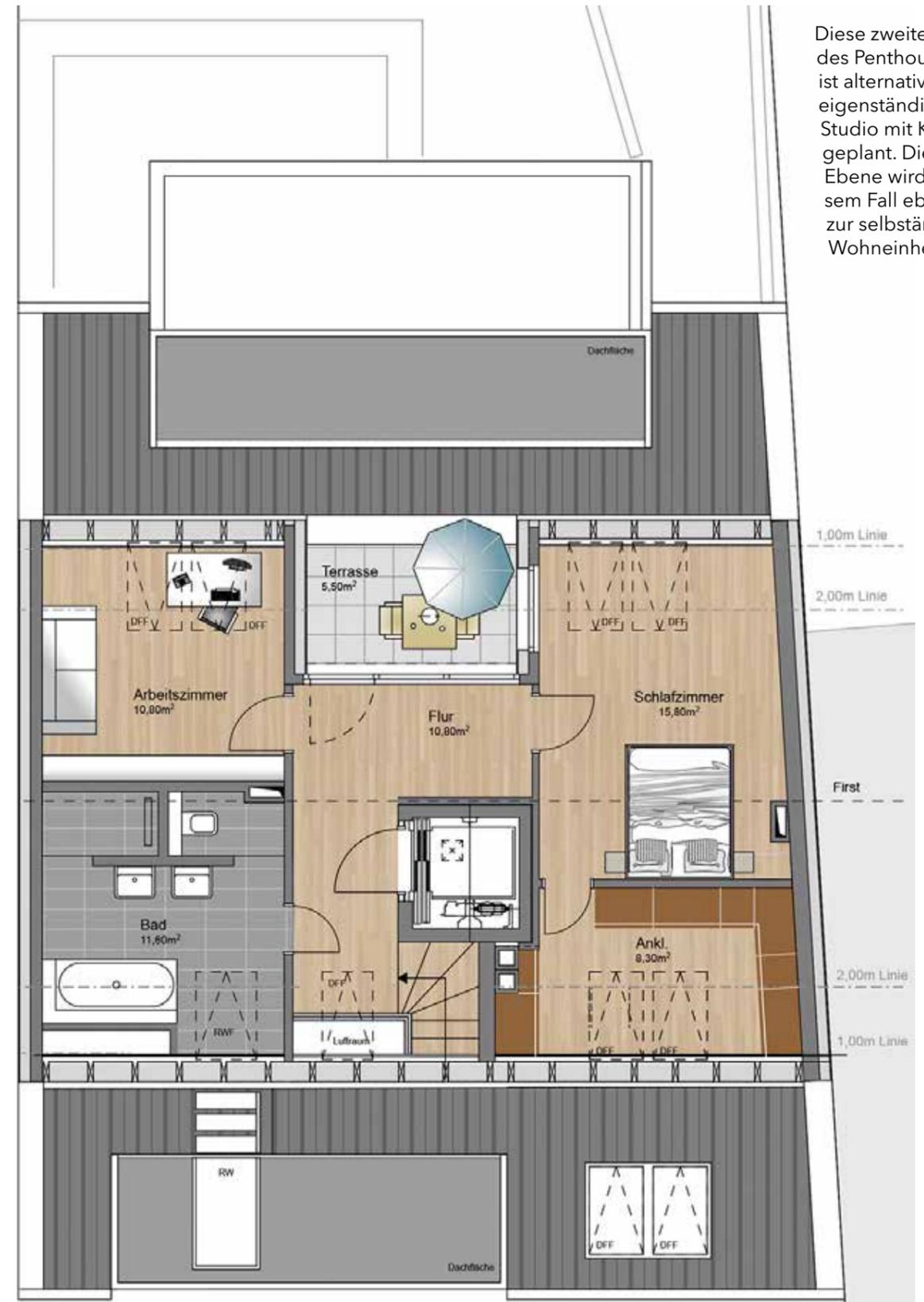
Eine entsprechende Wandsprechstelle mit TFT-Farbmonitor ist in allen Wohnungen vorhanden - Fabrikat Gira oder gleichwertig.

## Kellerräume

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Hauskeller. Die Flure und die Kellerräume sind beleuchtet.

## Das Penthouse 2

Arbeitszimmer	ca. 10,8 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 15,8 m <sup>2</sup>
Ankleidezimmer	ca. 8,3 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 10,8 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 11,6 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	ca. 2,7 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Ebene 2</b>	<b>ca. 60,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Ebene 1</b>	<b>ca. 127,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>ca. 187,6 m<sup>2</sup></b>



Diese zweite Ebene des Penthouse ist alternativ als eigenständiges Studio mit Küche geplant. Die erste Ebene wird in diesem Fall ebenfalls zur selbständigen Wohneinheit.

# Wir bauen. Sie leben.

*W. Paschertz Grundstücks GmbH*

Alle Informationen in diesem Prospekt sind nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert. Trotz aller Mühe kann aber keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernommen werden. Abbildungen sind nur unverbindliche Anschauungsbeispiele. Die Visualisierungen zeigen den Stand der Vorplanung und zum Teil Sonderausstattung, die nicht im Kaufpreis enthalten ist. Die Ausführungsplanung kann dementsprechend abweichend sein. Als Verkaufsobjekt dient ausschließlich die Teilungserklärung mit Plänen und dem dazugehörigen Kaufvertrag.

W. Paschertz Grundstücks GmbH  
Schmelzerstraße 2  
47877 Willich

[www.paschertz.com](http://www.paschertz.com)  
[info@paschertz.com](mailto:info@paschertz.com)  
Tel.: +49 2154 95400990  
Fax: +49 2154 95400999

Visualisierungen: [Synergie-Effekte.com](http://Synergie-Effekte.com)  
Reinzeichnung: [prior-agentur.de](http://prior-agentur.de)  
Fotos: [danielbrunner.eu/Archiv](http://danielbrunner.eu/Archiv)  
Konzept, Text: [leschak.com](http://leschak.com)



**Wir bauen. Sie leben. W. Paschertz**