

MP

MAMISCH PASCHERTZ

münchen köln düsseldorf



OSKAR-KÜHELEN 19

MÖNCHENGLADBACH
STADTMITTE

EIN GUTER GRUND

MAMISCH & PASCHERTZ

GESCHÄFTSFÜHRER

CHRISTIAN PASCHERTZ

STEFAN WITTLICH



Erfolgreich in Immobilien investieren:
„Mit Leidenschaft, Kompetenz und Erfahrung.“

Wir sind ein junges, aber dennoch erfahrenes, wachstumsorientiertes Immobilienunternehmen und haben ständig Interesse an Wohn- und Geschäftshäusern in Köln, Düsseldorf und Umgebung. Unser unbürokratischer und lösungsorientierter Stil, unsere Offenheit, unsere Verlässlichkeit und Gradlinigkeit sind von Partnern und Kunden hoch geschätzte Merkmale der Zusammenarbeit.

Durch unsere Dynamik und Kapitalstärke können wir Ihnen Schnelligkeit und Flexibilität in der Abwicklung garantieren.

Wir freuen uns, Sie persönlich kennenzulernen!

CHRISTIAN PASCHERTZ & STEFAN WITTLICH



GROW MY TREE

Baum-Zertifikat

MP Quadrat GmbH & Co. KG hat für die Oskar-Kühlen-Straße 19 in 41061 Mönchengladbach

357 Bäume gepflanzt
und **~7.854 kg CO₂** neutralisiert

94633391 - 2023-002153

Das Pflanzen von Bäumen ist ein effektives und nachhaltiges Mittel im Kampf gegen den Klimawandel. Bäume absorbieren CO₂ und setzen gleichzeitig Sauerstoff frei. Der Baum bietet einen Lebensraum für Tiere und sorgt für einen gesunden Boden.

Jeder Baum kann ~22 kg CO₂ pro Jahr absorbieren, um den Klimawandel zu bekämpfen - Jahr für Jahr. Alle unsere Pflanzungen sind fair, nachhaltig und zertifiziert. Durch die Zusammenarbeit mit Grow My Tree pflanzen Sie Bäume dort, wo die soziale, ökologische und ökonomische Wirkung am größten ist:

1. Die **soziale Ebene**: Wir unterstützen die lokalen Gemeinden und stärken insbesondere die Position von Frauen. Wir arbeiten mit lokalen Partnern in Ländern des Globalen Südens zusammen, um Bäume in großem Umfang zu angemessenen Kosten und mit einem ethischen Kodex zu pflanzen.

2. Die **ökologische Wirkung** ist dann am größten, wenn mit einem vorgegebenen Nachhaltigkeitsbudget eine große Anzahl von Bäumen gepflanzt und dauerhaft geschützt werden kann. Aufgrund geringerer Löhne und Kosten für den Boden in den Aufforstungsgebieten ist dies insbesondere in Ländern des Globalen Südens gegeben, wo auch die soziale Hebelwirkung vergleichsweise hoch ist.

3. Gemeinsam mit unseren Partnern pflanzen wir Bäume dort, wo die Armut sehr groß ist, sodass die lokalen Gemeinschaften durch langfristige Beschäftigungs- und Einkommensmöglichkeiten gestärkt werden können. Dies dient der **wirtschaftlichen Hebelwirkung**.

Unsere Methodik basiert auf der Idee, dass eine nachhaltige Entwicklung nur durch die gleichzeitige und gleichberechtigte Umsetzung von ökologischen, ökonomischen und sozialen Zielen erreicht werden kann.

Dr. Roland Puettmann-Holgado CEO /
Co-FOUNDER

Das Baum-Zertifikat bestätigt Ihren Beitrag zum Klimaschutz durch Aufforstung.

Berlin, 20.02.2023

growmytree.com

WIR SCHAFFEN WERTBESTAND MIT NACHHALTIGKEIT

Die MP QUADRAT GMBH & CO. KG steht nicht nur für zeitlose Architektur, kompromisslos hochwertige Bauqualität und Baugrundstücke mit Wertbeständigkeit. Mit einem eigenen Team aus Architekten, Projektleitern und Baumanagern sind wir auch in der Lage, Baurechte zu schaffen oder bereits während der Planungsphase die Wünsche von Erwerbern umfassend zu berücksichtigen.

Ob Neubau, Sanierung oder Erhalt von Wertbestand: Wir wirken nicht nur im Auftrag unserer anspruchsvollen Kunden, sondern auch im Sinne einer zufriedenen Nachbarschaft und eines schöneren Stadtbildes.

Wir als MP QUADRAT GMBH & CO. KG möchten Ihnen helfen Ihre Träume und Wünsche zu realisieren! Dabei liegt uns das Vertrauen, die Bedürfnisse und die Zufriedenheit unserer Kunden am Herzen.

So unterstützen wir Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause und sind ebenso am Ankauf Ihrer Immobilie (Haus/Grundstück) interessiert.

Ebenso liegt uns die Nachhaltigkeit unserer Projekte und unseres Unternehmens am Herzen. So schaffen wir nicht nur Immobilien mit Wertbestand, sondern achten auch bei der Auswahl der Baustoffe auf die Umweltverträglichkeit. Darüber hinaus engagieren wir uns als Partner von „grow my tree“ für die Neutralisierung des CO₂-Ausstoß: Pro verkauftem Quadratmeter Wohnfläche lassen wir einen Baum pflanzen. Mit nur ca. 440 Bäumen wird der gesamte jährliche CO₂ Ausstoß eines Menschen durch Bäume neutralisiert. Jahr für Jahr!

OSKAR-KÜHLEN19

STADTLIBEN MIT HERZ



Mönchengladbach ist mit über 261.000 Einwohnern die größte Stadt am linken Niederrhein, zudem erstreckt sie sich über eine Fläche von über 170 km². Das bedeutet nicht nur viel Raum für Natur und Mensch, sondern auch eine lebendige Stadtkultur mit einem Angebot, welches keine Grenzen kennt. Auch die Anbindung an umliegende Stadtgebiete ist bestens: In nur 30 Minuten gelangen Sie z.B. nach Roermond/NL. Oder Sie nutzen die Autobahn Richtung Osten, um in nur 25 Minuten einen Ausflug in die Düsseldorfer Innenstadt zu unternehmen. Ebenso erreichen Sie den internationalen Flughafen in Düsseldorf in weniger als einer halben Stunde.

Die Oskar-Kühlen-Straße 19 befindet sich im Stadtgebiet Gladbach in der Stadtmitte. Alle Shoppingangebote, die gute Anbindung an alle Möglichkeiten des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs, Kinos und auch das Ausgehviertel sind nur einen Katzensprung von der Haustüre entfernt. Anders als erwartet, ist die Oskar-Kühlen-Straße aber dennoch eine sehr ruhige und familienfreundliche Straße.



IN BESTER
NACHBAR-
SCHAFT MIT



MÖNCHENGLADBACH

GESCHICHTE MIT GRÜNEM HERZEN

...KULTUR UND GESCHICHTE!

Mehr als 1000 Jahre Stadtgeschichte haben in Mönchengladbach – auch bekannt als Vitusstadt nach dem Patron Heiliger Vitus – eindrucksvolle Spuren hinterlassen. Wunderschöne Altbauten und pittoreske Marktplätze laden zum Schlendern und Verweilen ein.

Ebenso hat Mönchengladbach für Kulturliebhaber einiges zu bieten. Zahlreiche Museen findet man im Stadtgebiet. Teilweise befinden sich diese in herrschaftlichen Schlössern, deren traumhaft angelegte Gärten oder parkähnliche Grünanlagen den Besuch zu einem besonderen Erlebnis werden lassen.

Aber auch zeitgenössische Kunst in modernen Bauwerken und der Skulpturengarten, welcher anlässlich der EUROGA 2002 initiiert wurde, lassen Kunstbegeisterte aus dem Umland anreisen.

Des Weiteren ist Naturnähe eine der herausragenden Qualitäten Mönchengladbachs, denn über die Hälfte der Stadtfläche besteht aus Grünflächen, reizvollen Gärten und Parklandschaften.

- 1| Skulpturenpark und -meile werten seit 2002 das MG Stadtgebiet künstlerisch auf.
- 2| Das Museum Abteiberg hält hervorragende Sammlungsbestände internationaler Kunst.
- 3| Der Botanische und der Bunte Garten im Kaiserpark laden zum Verweilen ein.
- 4| Das Gründerzeitviertel mit seinen verzierten Fassaden liegt ums Eck der Oskar-Kühlen-Straße.
- 5| Das Münster Basilika St. Vitus ist das Wahrzeichen der Stadt, mit Blick über die Stadt.
- 6| Das Schloss Rheydt wird heute museal genutzt, mit Kunst und Artefakten alter Zeiten.
- 7| Das Schloß Wickrath ist einer der schönsten Orte, um seine Seele baumeln zu lassen.

REGIONAL ABER DURCHAUS KREATIV ...



MÖNCHENGLADBACH INNOVATIV, JUNG & KÖSTLICH



...GEHT ES ZU!

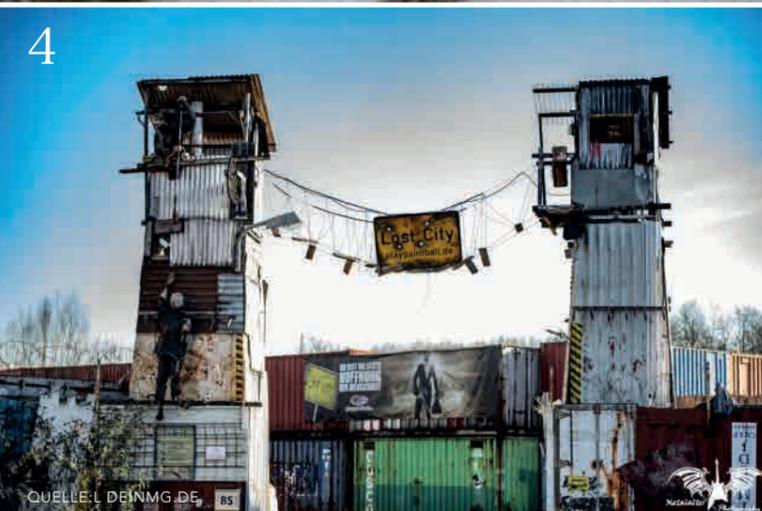
Auch kulinarisch muss sich Mönchengladbach nicht verstecken - so hat sich in den letzten Jahren eine kreative und junge Gastroszene entwickelt - innovative Konzepte, vegane Restaurants und regionale Traditionen werden modern interpretiert und auf ansehnlich dekorierten Tellern gereicht. Ebenso bunt geht es im Nachtleben zu, etliche Bars und Clubs finden sich entlang der Waldhausener Straße im Zentrum. Einige Speiselokale bieten zudem auch hausgemachte Leckereien wie Öle, Brotaufstriche und Delikatessen für den daheim gedeckten Tisch. Als „FAIRTRADE TOWN“ hat Mönchengladbach einen Führer entwickelt, in dem alle Geschäfte, Lokale oder Clubs erwähnt werden, welche mit fair produzierten Lebensmitteln handeln und diese ausschenken. Wussten Sie, dass Sie in Mönchengladbach mit dem „Gladbacher“ den ersten Fairtrade-Kaffee „made in Mönchengladbach“ genießen können?



- 1| Die ALGE, ein veganes Restaurant, inspiriert von deutscher Sterneküche.
- 2| Das BAAN CHANG bietet authentische thailändische Küche, die frischer nicht sein kann.
- 3| Essen und Shoppen im STOPKAS, der ersten nachhaltigen Gastronomie Mönchengladbachs.
- 4| SONDERBAR: junge Küche, deren Grundlage auf heimischen Produkten aus der Region basiert.
- 5| Die Brasserie GERO ist französische Lebensart, nur noch einen Tick gemütlicher.
- 6| Ein besonderes Ambiente, Events und Speisen der modernen mediterranen Küche bietet das ELIA.
- 7| Die BAR PLASTIQUE paart moderne Barkultur mit einem außergewöhnlichen Ambiente.
- 8| Das GRAEFEN ist bekannt für Top-Events - weit über die Grenzen Mönchengladbachs hinaus.



AKTIV & DRAUSSEN...



MÖNCHENGLADBACH FÜR GROSS, KLEIN UND ABENTEUERLUSTIGE

...ZU JEDER JAHRESZEIT!

In Mönchengladbach sind Sie und Ihre Familie bestens unterhalten: mehrere Kinos, Theater oder ein nervenaufreibender Besuch im Stadion der berühmten „Borussia“ sind eine beliebte Abwechslung vom Alltag.

Werden Sie lieber selber aktiv, so bietet Ihnen die Stadt neben all den wunderschönen Spaziergängen und unendlichen Radtouren entlang des Niederrheins actiongeladene Stimmung beim Paintball oder ausreichend Nervenkitzel an den Kletterwänden der umgebauten Kirche St. Peter Waldhausen.

Ein Spaß für Jung und Alt ist der Tierpark, im Sommer eines der zahlreichen Bäder oder auch der liebevoll angelegte Naturspielplatz.

Shopping-Begeisterte finden ihr Mekka in der modernen MINTO Mall und der angrenzenden Hindenburgstraße. Wer es trendig mag, sollte einen Abstecher in das Gründerzeitviertel oder in die kleinen aber feinen Nebenstraßen wie z.B. Wallstraße oder Friedrichstraße unternehmen.

- 1| In der „Kletterkirche“ wird zwischen Kirchenschiff und Sakristei ordentlich geklettert und geschwitz.
- 2| 4.000 Quadratmeter: Fühlen und Toben in und mit der Natur – hier werden alle Sinne gekitzelt.
- 3| Der Tiergarten hat an 364 Tagen im Jahr geöffnet und stellt seine über 80 Tierrassen vor.
- 4| Paint-Ball: Vergiss Alltagsorgen und Stress und erlebe eine moderne Abenteuer- und Teamsportart.
- 5| Heute bietet das Volksbad eine Vielzahl an unterschiedlichen Freizeitangeboten inmitten der Natur.
- 6| Glanz und Gloria vieler Luxusmarken beherbergt das 4-Sterne-Shopping-Center MINTO.
- 7| Mönchengladbachs Mythos hat einen Namen: Borussia! Kaum ein Fussballclub ist so beliebt!

OSKAR-KÜHLEN19

URBANES GLÜCK AUF DEM WEG ZU NEUEN ABENTEUERN



MÖNCHENGLADBACH
STADTMITTE

Jetzt, da wir Ihnen die Stadt Mönchengladbach etwas näher vorstellen und schmackhaft machen durften, möchten wir Sie mit der Immobilie OSKAR-KÜHLEN19, einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958, bekannt machen.

In einer zentralen, aber dennoch sehr ruhigen Lage der lebenswerten Stadt Mönchengladbach, finden Sie diese schöne Wohnimmobilie. Von dort ist es nur ein Katzensprung ins bunte Leben: in wenigen Geh-Minuten erreichen Sie z.B. die Shoppingmall MINTO und bereits eine Straße weiter finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs und das Haupteinkaufszentrum Mönchengladbachs. Des Weiteren sind es nur zehn Minuten bis Sie in den wundervollen Kaiserpark gelangen, in dem sich auch der botanischen Garten befindet.

Das zeitlose und gepflegte Mehrfamilienhaus verfügt über vier Wohneinheiten auf vier Stockwerken. Verbunden werden diese durch ein großzügiges und ansprechend saniertes Treppenhaus. Jede Wohneinheit nutzt für sich exklusiv eine Geschossfläche.

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist sicherlich die zentrale, aber überaus ruhige Lage und der traumhafte Blick in die großzügigen grünen Gärten.

Alle Wohnungen werden modernisiert übergeben, alle Böden, Bäder und Wandbeläge werden erneuert. Die Außenfassade wurde kürzlich saniert und gestrichen. In den Wohnheiten finden Sie hochwertige Parkett- und Fliesenböden. Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit ausreichend Kellerräumen zusätzliche Nutzfläche für die zukünftigen Besitzer.

KLARE FORMEN

DIE PERFEKTE SYMBIOSE AUS
WOHNLICHKEIT UND DESIGN

OSKAR-KÜHLEN19

WOHNUNG 1

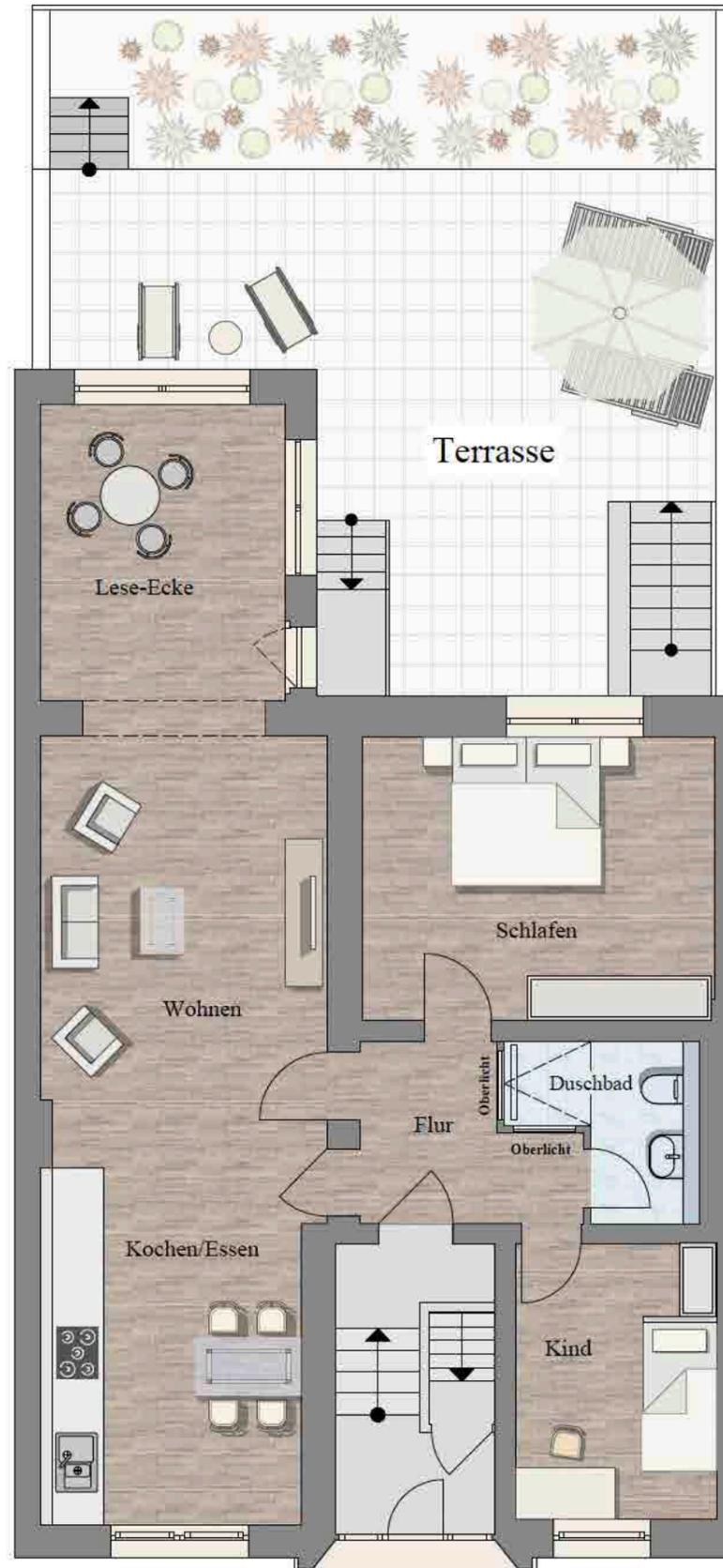
DIE AUFTEILUNG

Diese Wohneinheit im Erdgeschoss ist eine absolute Rarität. Nicht nur die perfekte Aufteilung mit zwei Schlafzimmern macht sie zu einem Juwel für eine kleine Familie, sondern auch die großzügige und lichtdurchflutete Lese-Ecke ist definitiv ein Highlight dieser Wohnung. Diese eröffnet einen freien Blick über die schön angelegten Beete. Offen gestaltet verbindet sie sich mit dem Wohnraum, welcher mit einer Schiebetür mit der großzügigen Küche verbunden ist.

Die über 40 Quadratmeter große Terrasse bietet etliche Gestaltungsmöglichkeiten und dort lassen sich perfekt die lauen Sommernächte und sonnigen Tage genießen.

WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 1

| | |
|--------------|-----------|
| FLUR | 6,05 QM |
| KOCHEN/ESSEN | 18,71 QM |
| SCHLAFEN | 18,44 QM |
| WOHNEN | 20,67 QM |
| KIND | 10,21 QM |
| DUSCHBAD | 4,99 QM |
| LESE-ECKE | 13,32 QM |
| TERRASSE | 21,59 QM |
| GESAMT | 113,98 QM |



OSKAR-KÜHLEN19

WOHNUNG 2

DIE AUFTEILUNG

Diese schöne Belétage Wohnung präsentiert sich überaus großzügig mit optimalen Nutzungsmöglichkeiten. Von der geräumigen Diele gelangen Sie in auf direktem Wege in alle Wohnräume sowie in Küche und Bad. Die schöne Dachterrasse eröffnet den Blick in die grünen Gärten der umliegenden Häuser und lädt dazu ein, warme Sonnenstunden zu verbringen. Optimal geeignet für eine junge Familie oder ein Paar präsentiert sich diese Dachterrassen-Wohnung. Dank der perfekten Raumaufteilung lassen sich alle Anforderungen und Bedürfnisse verwirklichen.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 2

| | |
|--------------|----------|
| FLUR | 6,04 QM |
| KOCHEN/ESSEN | 19,59 QM |
| SCHLAFEN | 19,46 QM |
| KIND | 10,54 QM |
| WOHNEN | 21,75 QM |
| DUSCHBAD | 5,04 QM |
| DACHTERRASSE | 7,90 QM |
| GESAMT | 90.32 QM |



OSKAR-KÜHLEN19

WOHNUNG 3

DIE AUFTEILUNG

Das gesamte 2. Obergeschoss des Hauses präsentiert sich hier als Ihr Reich. Von der großzügigen Diele gelangen Sie in die zwei Schlafzimmer, das Duschbad, den großzügigen Wohnbereich mit anschließendem Balkon sowie in die Küche mit Essbereich, welche sich zum Wohnzimmer öffnet.

Für eine junge Familie oder ein Paar eignet sich die Wohnung ebenso, wie für einen berufstätigen Single im Homeoffice. Dank der perfekten Raumaufteilung lassen sich alle Anforderungen und Bedürfnisse verwirklichen.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 3

| | |
|---------------|----------|
| FLUR | 5,99 QM |
| KOCHENE/ESSEN | 19,61 QM |
| SCHLAFEN | 19,56 QM |
| WOHNEN | 21,79 QM |
| DUSCHBAD | 5,05 QM |
| BALKON | 3,95 QM |
| GESAMT | 86,65 QM |

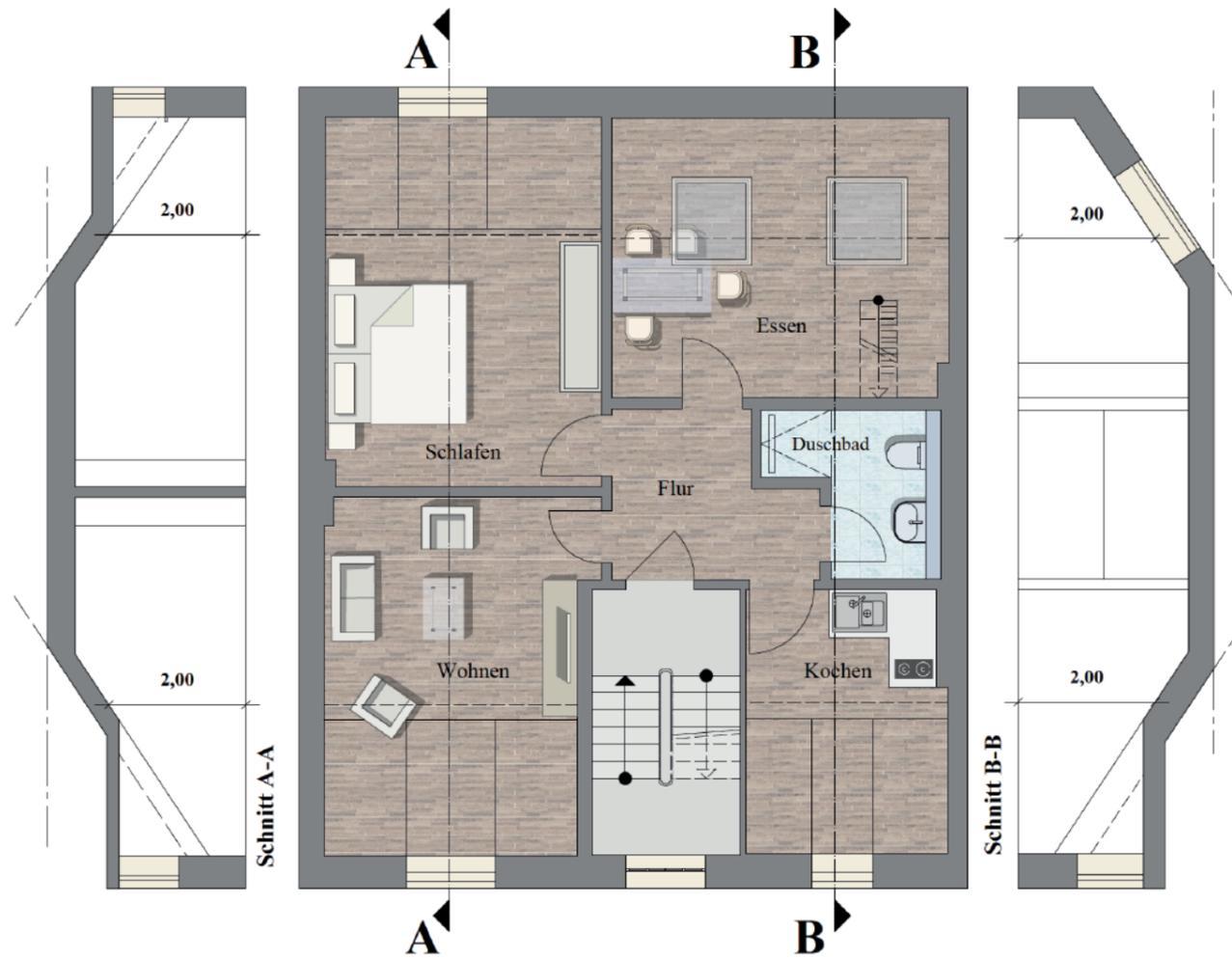


OSKAR-KÜHLEN19

WOHNUNG 4

DIE AUFTEILUNG

Eine besonders schöne Aufteilung für ein Paar oder einen Singlehaushalt bietet die Dachgeschoss-Wohnung des Hauses. Der Essbereich ist äußerst großzügig gestaltet und offeriert somit weitere Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich stehen ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Duschbad zur Verfügung. Alle Räume erreichen Sie bequem von dem großzügigen Flur.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 4

| | |
|----------|----------|
| FLUR | 6,42 QM |
| KOCHEN | 7,10 QM |
| ESSEN | 15,05 QM |
| WOHNEN | 14,86 QM |
| SCHLAFEN | 17,93 QM |
| DUSCHBAD | 4,98 QM |
| GESAMT | 66,34 QM |

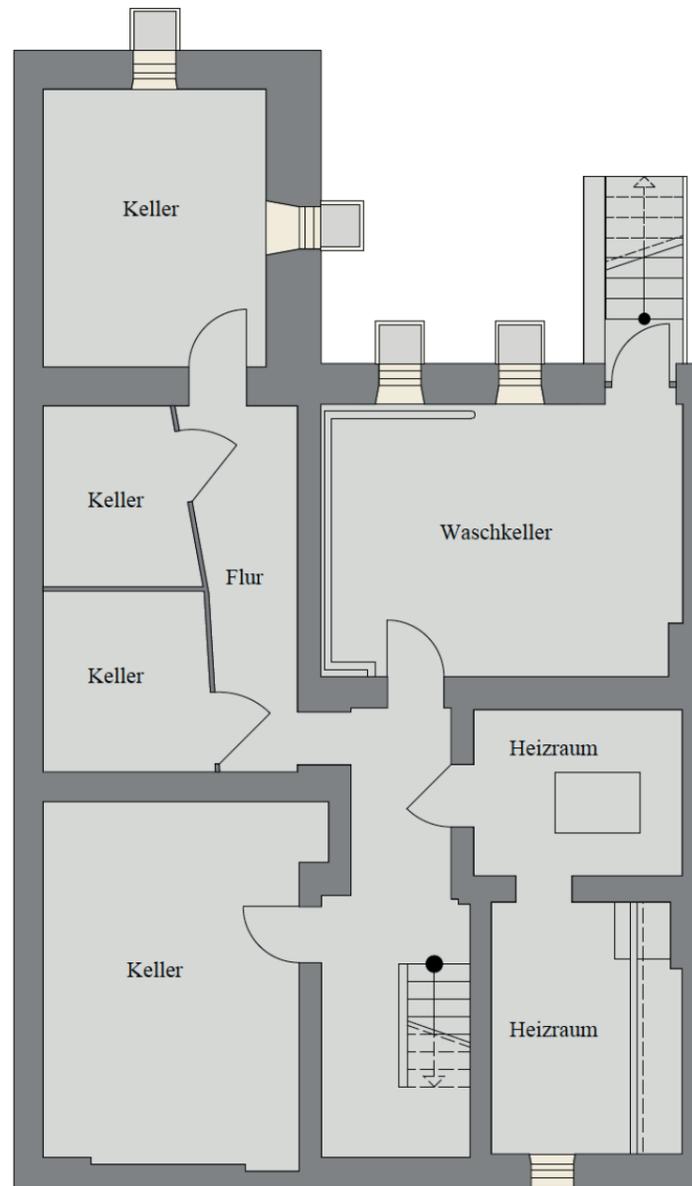


OSKAR-KÜHLEN19

KELLERGESSCHOSS

DIE AUFTEILUNG

Vom ebenerdigen Hausflur gelangen Sie über das Treppenhaus in das Untergeschoss der Immobilie. Dort finden Sie die Kellerräume, welche modernisiert und neu aufgeteilt wurden. Somit ist jeder Wohneinheit ein beleuchtetes und mit einer Türanlage versehenes Kellerabteil zugeordnet. Ebenso befinden sich auf dieser Etage eine Waschküche und die Haustechnik.



OSKAR-KÜHLEN19

AUSSTATTUNG

FÜR DIE GEMEINSCHAFT



- Die Fassaden zur Straßen- und Hofseite wurden überarbeitet und mit einem neuen wetterbeständigen Anstrich versehen.
- Die Wände und Decken des Treppenhauses wurden neu gespachtelt, geschliffen und gestrichen.
- Treppe und Treppengeländer werden überarbeitet und eine neue Treppenhausbeleuchtung sowie eine neue Briefkastenanlage angebracht.
- Eine neue Eingangstür nebst Eingangsbeleuchtung, Klingelanlage mit Video- und Gegensprechfunktion wurden installiert.
- Jeder Wohnung wurde ein überarbeitetes Kellerabteil zugeteilt.

OSKAR-KÜHLEN19

AUSSTATTUNG

IHR WOHN(T)RAUM

- Alle Gewerke werden von langjährigen Partnern mit deutschem Qualitätsanspruch und deutschen Markenprodukten ausgeführt.
- Alle Wände und Decken der Wohneinheiten werden in Q3 Qualität gespachtelt, geschliffen und mit weißer Wandfarbe versehen.
- Die Böden der Wohn- und Schlafräume werden mit Echtholz-Parkett belegt (ca. 15 mm dick).
- In Bad und Gäste-WC werden die Böden sowie die Wandbereiche WC und Badewanne mit Feinsteinzeug gefliest.
- Innentüren und Wohnungseingangstür werden erneuert und instand gesetzt. Schallschützende Eingangstüren in RC2 Sicherheitsklasse, Gegensprechanlage, Videomonitor und elektrische Türöffner.
- Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung und neue Heizkörper in allen Wohnungen.

- Waschtische und wandhängende Tiefspül WCs der Marke DURAVIT/MODELL VERO werden in allen Bädern montiert.
- Als Armaturenserie in den Bädern haben wir für Sie die SERIE 100 des deutschen Herstellers STEINBERG gewählt.
- Die Dusche wird mit einer Brausebatterie mit Thermostat und zusätzlichen Ventilen zur Bedienung der Regen- und Handbrause versehen.
- Zusätzlich finden sich in den Bädern Handtuchheizkörper der Firma KERMI (o. ä.) in verchromter Optik.
- Alle Leitungen in den Bädern wurden erneuert, der Warmwasserbetrieb in allen Räumen erfolgt mit Durchlauferhitzern.
- Strom-, Gas- und Wasserverbrauch werden für jede Wohnung an einem eigenen Zähler erfasst.



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 Sonder- ausstattung, die nicht im Kaufpreis enthalten ist. Die Ausführungsplanung kann dementsprechend abweichend sein. Als Verkaufsobjekt dient ausschließlich die Teilungserklärung mit Plänen und dem dazu gehörigen Kaufvertrag. Grünwald, FEBRUAR 2023

MP QUADRAT GMBH & CO. KG
SÜDLICHE MÜNCHNER STRASSE 66 C
D - 82031 GRÜNWALD
FON +49 (0)89-649 48 79 -29
FAX +49 (0)89-649 48 79 -34
HELLO@HELLO-MP.DE
WWW.HELLO-MP.DE