

MP

MAMISCH PASCHERTZ

münchen köln düsseldorf

NACHHALTIG
AUFGESTELLT DURCH
ENERGIEEFFIZIENTE
MASSNAHMEN DER
KFW



STEPHANNIEN 19

DÜSSELDORF 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 GmbH & Co. KG hat für die Stephaniestraße 19 in Düsseldorf

1.302 Bäume gepflanzt
und **~28.644 kg CO₂** neutralisiert

18977152 - 2022-001417

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.

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

Nadja Wendenburg
CEO / FOUNDER
growmytree.com

München, 10.06.2022

WIR SCHAFFEN WERTBESTAND MIT NACHHALTIGKEIT

Die MP 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 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.

Uns liegt die Nachhaltigkeit unserer Projekte und unseres Unternehmens am Herzen. Wir schaffen 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!



KÖ BOGEN, SCHAUSPIEL- & DREISCHIEBEN-HAUS



STEPHANIEN 19

KUNST, KULTUR & LEBENSART

Düsseldorf Stadtmitte ist nicht nur geografisch das Zentrum Düsseldorfs, sondern auch das wirtschaftliche Zentrum der Landeshauptstadt. Neben zahlreichen Büros bietet Stadtmitte die höchste Dichte an Einzelhandelsgeschäften in Düsseldorf. Neben der Schadowstraße, einer der meistfrequentierten und umsatzstärksten Straßen Deutschlands, gehört auch die international bekannte Königsallee mit ihren zahlreichen Luxusgeschäften zu Stadtmitte. Abseits der großen Straßen bietet Stadtmitte dabei allerhand zu entdecken. Kleine Boutiquen und individuelle Läden, die die Internationalität dieses Stadtteils mitgestalten. Rund um das Deutsch-Japanische Center auf der Immermannstraße haben sich zahlreiche japanische Unternehmen angesiedelt. Stadtmitte ist der Stadtteil der Gegensätze: historische Gebäude wie das Wilhelm-Marx-Haus, das Düsseldorfer Schauspielhaus und das Dreischeibenhause stehen neben neuen Landmarken wie dem Kö-Bogen I und dem Kö-Bogen II mit seiner bepflanzten Fassade. Stadtmitte selbst ist auch grün: So gehört einer der ältesten Volksgärten Deutschlands, der Hofgarten, zu diesem belebten und beliebten Stadtteil.

DIE STADTMITTE

MITTEN IM LEBENDIGEN DÜSSELDORF



IN BESTER
NACHBAR-
SCHAFT MIT



...KULTUR PUR

Stadtmitte ist ohne Frage der kulturellste Stadtteil Düsseldorfs: Hier gibt es Theater, Oper, Konzerte und Kunst auf kleinem Raum. Das Schauspielhaus, die Deutsche Oper am Rhein, das Capitol, die Tonhalle oder das Apollo Varieté am Rheinufer sind fußläufig von Ihrem neuen Zuhause zu erreichen. Oder wie wäre es mit einem inspirierenden Besuch in einer der zahlreichen Galerien oder Museen, die sich in Stadtmitte befinden?

- 11 Wie der Name des Museums vielleicht schon verrät, verfügt das K20 primär über Werke des 20. Jahrhunderts.
- 21 Das Düsseldorfer Schauspielhaus, kurz D'haus, zählt zu den wichtigsten Sprechtheatern in Deutschland.
- 31 Der Ehrenhof vereint das NRW Forum, die Tonhalle und das Museum Kunstpalast.
- 41 Im K21 gibt eine zeitgenössische Dauerausstellung und zusätzlich wechselnde Sonderausstellungen.
- 51 Die Tonhalle - ursprünglich als Planetarium gebaut - lockt heute mit bester Akustik und kühlen Drinks.
- 61 Das Savoy Theater, früher ein edler Filmpalast, ist heute eine bekannte Kleinkunsthöhle.
- 71 Im Düsseldorfer Capitol Theater erwartet das Publikum ein vielfältiges Live-Entertainment-Programm.



DIE STADTMITTE

EIN STÜCK JAPAN IN DÜSSELDORF



GANZ
SCHÖN
BUNT....



...GEHT ES IN DER STADTMITTE ZU!

In Stadtmitte starten Sie den Tag mit einem Frühstück im Rosalie's direkt am Fuße der Königsallee. Den ganzen Tag über verwöhnt das Deli mit All-Day-Breakfast, Kaffee & Kuchen, Bar-Food sowie einer exklusiven Champagner- und Weinauswahl. Nach dem Bummel durch die Altstadt und über den pittoresken Carlsplatz kommt ein leichter Lunch in Laura's Deli genau recht. Zum Dinner empfiehlt sich das KÖ59, eine Mischung aus rheinischer Küche und internationalem Flair. Neben zahlreichen Restaurants mit Sterneküche finden sich in Stadtmitte auch viele internationale Restaurants, die zu einer kulinarischen Weltreise einladen. Es heißt nicht umsonst, es gibt in Düsseldorf das beste Sushi außerhalb Japans. Wie zum Beispiel im Benkay Restaurant im Hotel Nikko mitten im japanischen Viertel. Für den Drink am Abend empfiehlt sich der Paris Club im 25hours Hotel. Neben französischer Küche, ausgesuchten Weinen und erstklassigen Highballs bietet es eine spektakuläre Sicht über Düsseldorf. Und wenn es etwas rustikaler sein soll, dann darf ein Besuch in einer der zahlreichen Traditionsbrauereien in der Altstadt nicht fehlen. Frisch gebraut, fließt hier das Altbier direkt ins Glas.



11 Die Immermannstraße ist das wirtschaftliche Zentrum der Japaner in Düsseldorf und ihrer „Japantown“.
21 Kushitei of Tokyo: authentisch japanische Grillspieße vom Holzkohlegrill, Sushi & japanische Spezialitäten.
31 Auf dem nahe gelegenen Carlsplatz finden Sie an 6 Tagen der Woche alles, was der Magen begehrt.
41 Bei Sannin speisen Sie in bodenständiger Atmosphäre echt libanesische Köstlichkeiten - alles homemade.
51 Gemütlichkeit pur: unzählige urige Altbierkneipen findet man in der Altstadt Düsseldorfs.
61 Die Rote Laterne ist der Kult-Chinese von Düsseldorf - alles andere als nur „Hühnchen süß-sauer“.
71 What's Beef - Die frischesten Burger der Stadt. Dazu Fries & Shakes, die Sie umhauen werden.
81 Einmal im Jahr erhellt das Japanische Feuerwerk den Düsseldorfer Himmel über der Carlstadt.

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

...LIEGT DIREKT VOR IHRER HAUSTÜRE.

Wenn Sie in der Stadtmitte leben, liegt das Shopping-Mekka Düsseldorfs direkt vor Ihrer Haustüre. Entlang der KÖ reiht sich ein Luxus-Label an das nächste und in der Altstadt gibt es für jeden Geldbeutel und Geschmack Schönes und Nützliches zu erwerben. Auch der neu errichtete KÖ-Bogen I vereint viele spannende Mode, Beauty und Accessoires-Marken unter einem Dach. Dort kann man auch den Einkaufsbummel in der Nachmittagssonne bei einem Aperol-Spritz und italienischen Köstlichkeiten ausklingen lassen und dabei den Enten, Gänsen und Schwänen im Gewässer des Hofgartens bei ihren Schwimmkünsten zusehen.

Der Hofgarten verbindet auch auf direktem Wege die Stadtmitte mit dem Rheinufer, diese älteste und wunderschöne Parkanlage wurde bereits im Jahr 1769 angelegt und misst knapp 28 Hektar. Hier verbindet sich barocker Gartenstil mit naturnahem englischen Landschaftsgarten. Diverse Skulpturen, Springbrunnen, moderne Kunstinstallationen, aber auch Spielplätze laden zum Schlendern und Verweilen ein. Bestens angebunden sind Sie durch den Hauptbahnhof, welcher direkt in der Nachbarschaft liegt, er ist der Hauptverkehrsknotenpunkt in Düsseldorf.

11 Der KÖ-Bogen von Stararchitekt Daniel Libeskind ist mittlerweile das moderne, urbane Wahrzeichen.

21 Die vielen Einkaufsmeilen der Stadtmitte sind weit über die Stadtgrenze hinaus beliebt.

31 Bis zur Düsseldorfer „KÖ“ mit ihren edlen Boutiquen ist es nur ein Katzensprung.

41 Der Hofgarten erwächst mit seinen blühenden Wegen aus der Stadtmitte.

51 Vom benachbarten Hauptbahnhof erreichen Sie alle Stadtteile Düsseldorfs und ganz Deutschlands.

61 In der Altstadt finden Sie in den vielen kleinen Gassen pitoreske und kreative Geschäfte.

71 Ein kurzer Spaziergang führt Sie entlang des Altstadt-Rheinufers bis zu den Düsseldorfer Kasematten.



ALLES, WAS DAS
HERZ BEGEHRT...

STEPHANIEN19

EIN JUWEL MIT NEUBAUSTANDART

Nachdem Sie sich ein erstes Bild vom Stadtteil machen konnten, möchten wir Sie nun mit der STEPHANIEN19, einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1955, bekannt machen. Mitten im Leben und doch ganz ruhig: in unmittelbarer Nachbarschaft zum Düsseldorfer Japanviertel und nur unweit der Düsseldorfer Wahrzeichen wie dem Kö-Bogen von Daniel Libeskind, dem Ingenhoven-Tal oder der Königsallee liegt die Stephaniensstraße im Herzen der Landeshauptstadt. Zahlreiche Restaurants und kleine Cafés in fußläufiger Entfernung zeichnen das Quartier als ideale Wohnlage für Kosmopoliten aus. Das kernsanierte Mehrfamilienhaus mit 15 geschmackvollen Wohneinheiten verteilt sich auf fünf Stockwerke. Verbunden werden diese durch ein repräsentatives Treppenhaus mit Fliesen, hochwertigen Strukturarbeiten und präzise ausgewählten Designerlampen, die Sie mit Wärme und Licht in Ihre Wohnung führen. Zudem verfügen die Wohnungen der Immobilie fast alle über einen eigenen Balkon oder eine Terrasse.

Mit viel Zeit und Liebe zum Detail wurde dieses Wohnjuwel von uns saniert und auf Neubaustandart gebracht: Es wurden alle Böden, Bäder und Wandbeläge, ebenso wie die Heizung und Warmwasserversorgung, erneuert. Die Außenfassade wurde saniert und gestrichen. Die modern ausgestatteten Bäder lassen keinerlei Komfort und Anspruch missen. So verfügen die frisch renovierten Bäder über Duschen mit Regenbrause, wandhängende WC-Anlagen und einen Handtuchheizkörper. Die Design-Armaturen sowie die Waschtische und Wannen stammen von den namhaften Herstellern Grohe und Villeroy & Boch. In den Wohnräumen verleihen hochwertige Parkettböden den Räumen eine elegante, natürliche Wärme. Ein neu errichteter Aufzug erleichtert den Alltag und bringt die zukünftigen Bewohner in jede Etage. Eine Besonderheit dieser Immobilie sind sicherlich die beiden großen Dachgeschoss-Wohnungen mit ihren schönen Terrassen. Alle Wohnungen werden hochwertig saniert übergeben und überzeugen durch ihre Helligkeit.



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

IHR NEUES HEIM

HELL UND FREUNDLICH FÜR SIE GESTALTET



QR CODE SCANNEN
FÜR 360° ANSICHT



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

VISUALISIERUNG WOHNZIMMER W5



Der stattliche Bau aus den 50er Jahren wurde von uns behutsam saniert und auf neuesten energetischen Stand gesetzt. In den Wohnräumen haben wir bewusst helle, freundliche Materialien verwendet und die Badezimmer im neuen frischen Glanz erstrahlen lassen. Zusätzlich wurden großzügige neue Balkone errichtet und für Ihren Komfort eine neue Aufzugsanlage installiert.

VISUALISIERUNG KÜCHE W5

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION



VISUALISIERUNG BAD W5

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION



VISUALISIERUNG SCHLAFZIMMER W5

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

FAMILIÄR & WOHNLICH

WILLKOMMEN IN IHREM PERSÖNLICHEN KLEINOD



VISUALISIERUNG KINDERZIMMER W5

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

STILVOLL WOHNEN

EINE PERFEKTE SYMBIOSE AUS DESIGN UND WOHLNICHKEIT



QR CODE SCANNEN
FÜR 360° ANSICHT



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

VISUALISIERUNG KÜCHE W15



VISUALISIERUNG WOHNZIMMER W15

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

Neben den hübschen kleineren Wohnungen für Singlehaushalte und Paare befinden sich in der Stephaniestraße 19 einige große Wohneinheiten, welche ein erstaunliches Maß an Komfort und Platz bieten. Überzeugende Grundrisse und eine durchdachte Aufteilung lassen für Ihr persönliches Lebenskonzept etliche Gestaltungsmöglichkeiten zu. In den oberen Wohnungen, hoch über den Dächern, mit einem fantastischen Blick über die umliegenden Häuser, können Sie zusätzlich Ihre Privatsphäre auf den eigenen Balkonen und Dachterrassen genießen.



VISUALISIERUNG BAD W15

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION



QR CODE SCANNEN
FÜR 360° ANSICHT

VISUALISIERUNG SCHLAFZIMMER W15

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

PERSÖNLICHE RÄUME

DIE ZU IHREN NEUEN TRAUMORTEN WERDEN



VISUALISIERUNG KINDERZIMMER W15

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

HOCH ÜBER DEN DÄCHERN

DEM HIMMEL SO NAH FINDEN SIE IHRE RUHEOASE



STEPHANINIEN19 EG

WOHNUNG 1

DIE AUFTEILUNG

Diese sehr helle und großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der kernsanierten Immobilie. Das Highlight: Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang mit großer Garderobe. Bei der Sanierung geschmackvoll und hochwertig ausgewählte Parkettböden und das elegante Baddesign des Duschbads sowie des Gäste-WCs schaffen ein repräsentatives Wohnumfeld. Ein heller Wohnraum mit gut aufgeteilter Küche inklusive Essplatz, ein Wohlfühlschlafzimmer mit Bad en suite sowie ein charmantes Gästebad bilden das Raumangebot. Hinzu kommt ein praktischer Raumanschluss für Waschmaschine und Trockner sowie die Nutzungsmöglichkeit eines begehbaren Kleiderschranks. Zusätzlich kommen Sie in den Genuß Ihrer eigenen kleinen Terrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof. Die perfekte Wohnung für Individualisten.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 1

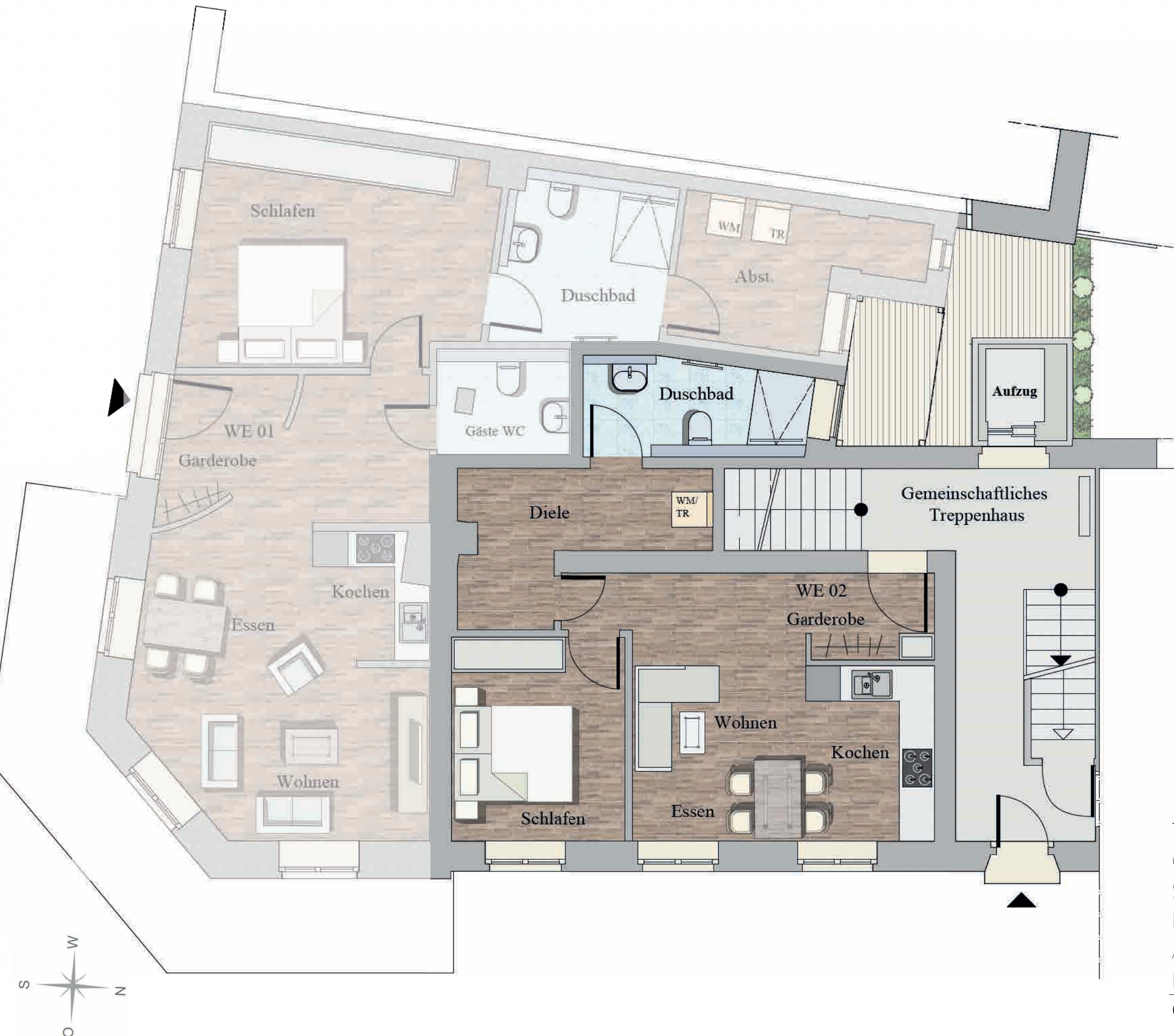
GARD./WOHN./ESS./KOCH.	35,20 M ²
GÄSTE-WC	3,91 M ²
SCHLAFEN	19,19 M ²
DUSCHBAD	8,15 M ²
ABSTELLEN	8,25 M ²
TERRASSE/HOF 50%	3,50 M ²
GESAMT	78,20 M²

STEPHANINIEN19 EG

WOHNUNG 2

DIE AUFTEILUNG

Ein gemütliches Zuhause für Singles bietet diese 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss. Erschlossen über das repräsentative Treppenhaus mit Stuckelementen, führt der Flur in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie in das gemütliche Schlafzimmer. Im hinteren Bereich schließen sich ein Wirtschaftsraum sowie ein Duschbad mit Tageslicht an. Das modern ausgestattete Bad lässt keinerlei Wünsche nach Komfort und Anspruch offen. Die hochwertigen Materialien des elegant gestalteten Duschbads schaffen ein repräsentatives Wohnumfeld.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 2

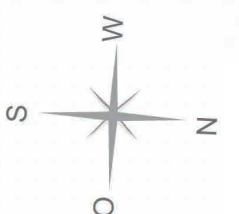
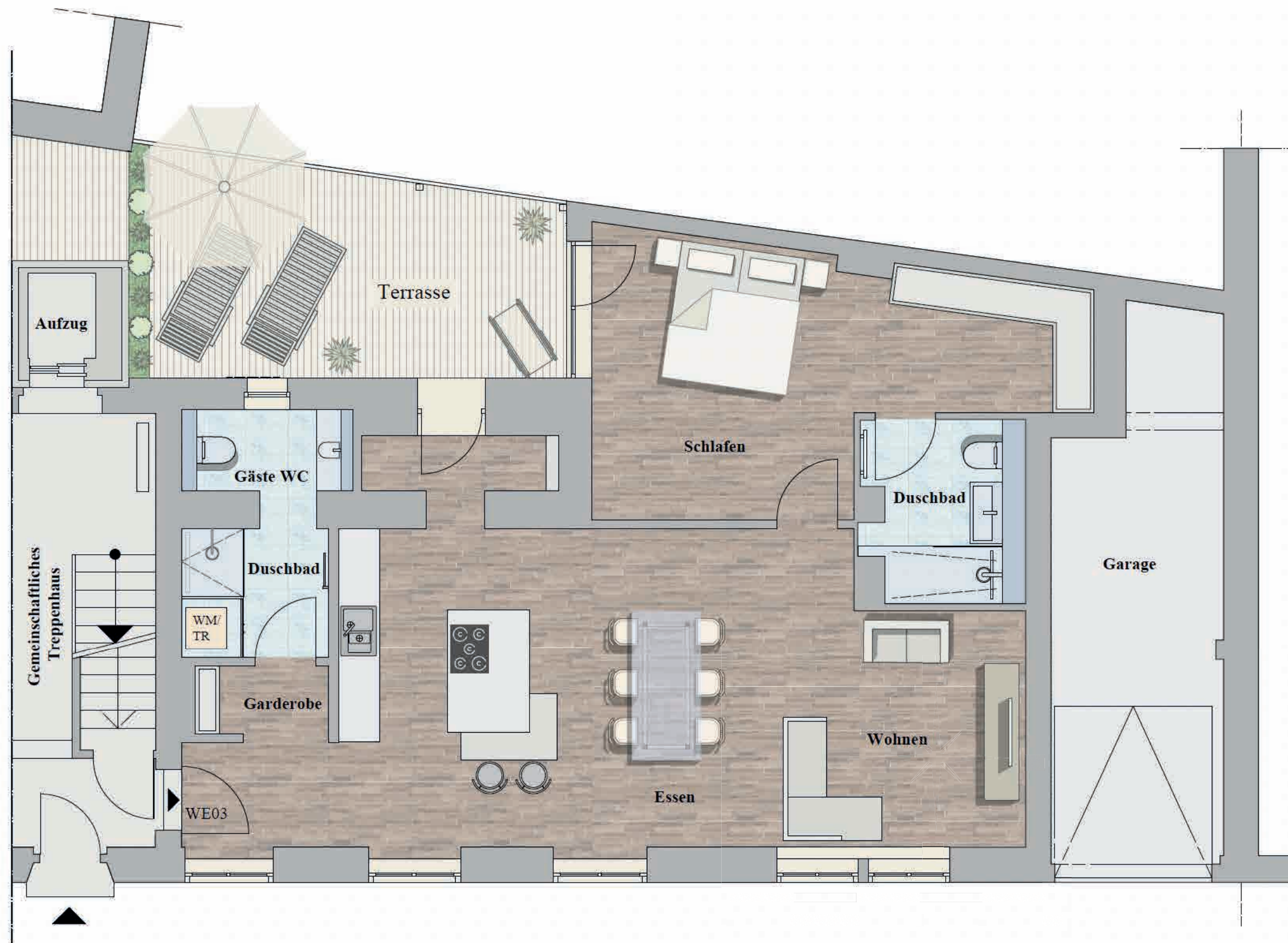
GARD./WOHN./ESS./KOCH.	24,98 M ²
SCHLAFEN	10,50 M ²
DIELE	6,58 M ²
ABSTELLEN (INCL. WM)	1,40 M ²
DUSCHBAD	5,72 M ²
GESAMT	49,18 M²

STEPHANINIEN 19 EG

WOHNUNG 3

DIE AUFTEILUNG

Einladend empfängt Sie das offen gestaltete Entree im Erdgeschoss. Hinter der Eingangstüre mit hochwertigem Schallschutz verbirgt sich eine großzügige, loftartige Wohnung. Mehr als 3 Meter Raumhöhe bieten einen Freiraum, den Sie im Herzen von Düsseldorf so schnell nicht wieder finden. Das Herzstück bildet der Wohn-, Koch- und Essbereich, der durch große Fensterfronten optimal belichtet wird. Von hier aus gelangen Sie zur neu gestalteten Terrasse. Ihr ruhiger Rückzugsort in der Rhein-Metropole. Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zur Terrasse und bietet zudem einen separaten Ankleidebereich sowie ein Duschbad en suite. Ein zusätzliches Duschbad im Eingangsbereich rundet das Angebot dieser luxuriösen Wohnung ab. Alle Räume sind mit hochwertigen, zertifizierten Parkettböden sowie ausgewähltem Feinsteinzeug ausgestattet. Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster im Doppelflügel-Design, elektrische Rollläden und Vorbereitungen für eine Kochinsel unterstreichen dieses einmalige und exklusive Wohnenerlebnis. Wer doch gerne noch „mehr Raum“ haben möchte: Bei dieser Wohnung besteht die Möglichkeit, den Wohnbereich abzutrennen: Nehmen Sie die hier gezeigten Raumideen als Basis für Ihre ganz persönlichen Vorstellungen und individuellen Wünsche.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 3

GARDEROBE	2,20 M ²
DUSCHBAD (INCL. WM)	6,00 M ²
ENT./ KOCH./ ESSE./ WOH.	48,21 M ²
DURCHGANG TERRASSE	2,47 M ²
SCHLAFEN/ ANKLEIDE	23,18 M ²
DUSCHBAD	7,60 M ²
TERRASSE 50%	10,25 M ²
GESAMT	99,91 M²

STEPHANIEN19 1.OG

WOHNUNG 4

DIE AUFTEILUNG

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Beletage des repräsentativen Gebäudes im Herzen Düsseldorfs. Vom großzügigen Koch- und Essbereich mit Platz für einen Esstisch gelangen Sie in das nach Süden ausgerichtete Wohn- und Schlafzimmer. Das Duschbad mit Tageslicht verfügt über eine hochwertige Ausstattung. Dem Kochbereich schließt sich ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie der ruhige Balkon der Wohnung an. Bei der Sanierung ging es um Geschmack und Wertigkeit, denn die Parkettböden, das elegante Baddesign des Duschbads von Villeroy & Boch sowie Grohe schaffen ein repräsentatives Wohnumfeld. Exklusiv für diese Wohnungen: Unsere Innenarchitekten haben bereits eine hochwertige Ausstattung für Sie integriert, die für diese Wohnung kaum noch einen Wunsch offen lässt.

Die Wohnung eignet sich auch perfekt als Kapitalanlage.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 4

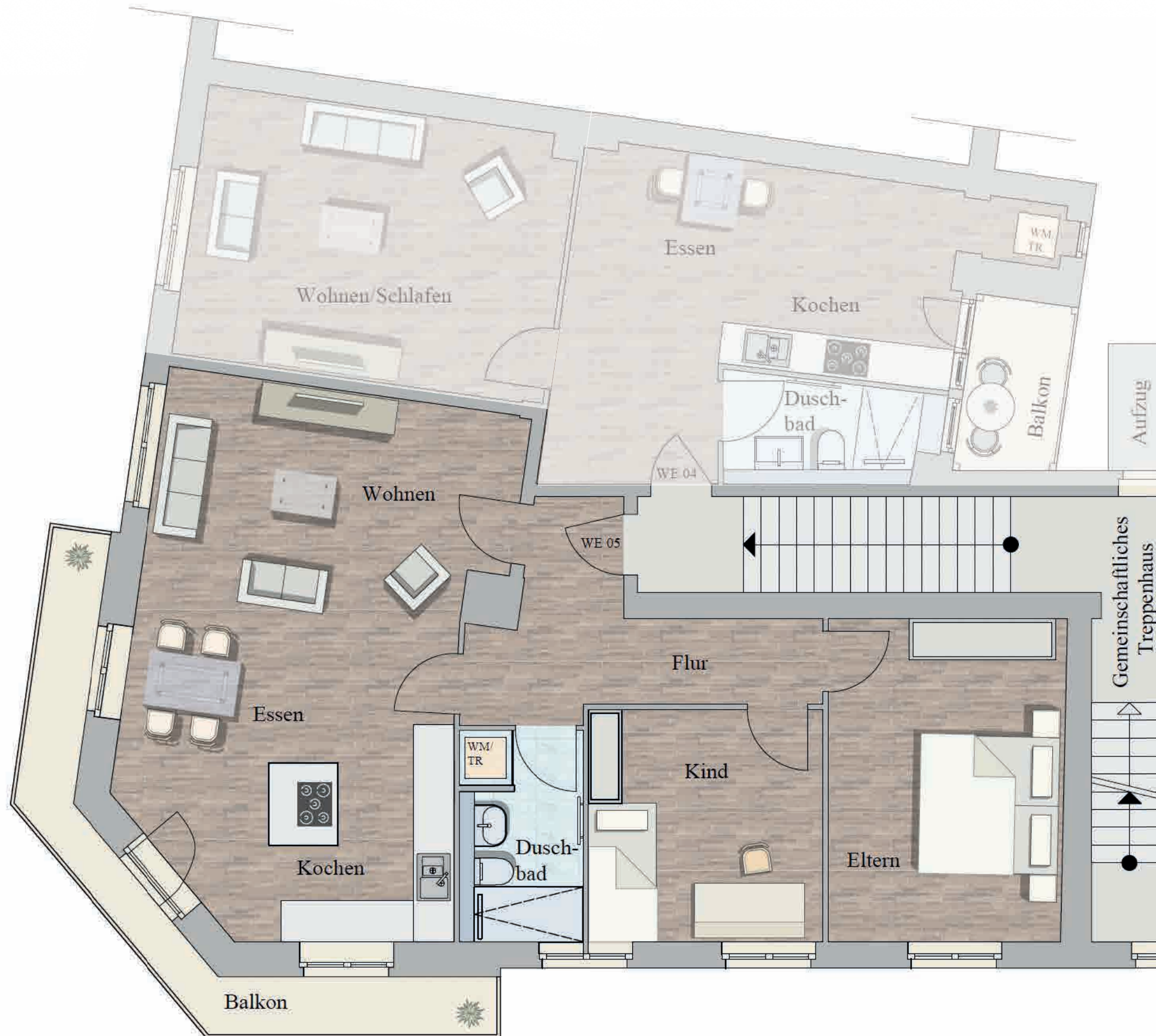
ENTREE/ ESSEN/ KOCHEN	21,09 M ²
ABSTELLEN (INCL. WM)	1,07 M ²
WOHNEN/SCHLAFEN	21,07 M ²
DUSCHBAD	4,45 M ²
BALKON 50%	1,83 M ²
GESAMT	49,51 M²

STEPHANIEN19 1.OG

WOHNUNG 5

DIE AUFTEILUNG

Diese bildschöne, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Beletage des repräsentativen Gebäudes. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich überzeugt zum einen mit seinem Platzangebot, zum anderen mit seiner Helligkeit. Aufgrund der Ecklage reichen die Zimmer dieser Wohnung in fast alle Himmelsrichtungen. Vorbereitete Anschlussmöglichkeiten einer Kochinsel rücken Essen als Genuss und Lebensstil in den Mittelpunkt. Hier liegt auch der Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon, der eine hohe Aufenthaltsqualität verspricht. Die separierten Schlafzimerbereiche geben Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Selbstverständlich ist hier auch eine Nutzung als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice gut vorstellbar. Das Duschbad mit Regendusche und Tageslicht ist mit hochwertigen Materialien der namhaften Marken Villeroy & Boch und Grohe ausgestattet.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 5

FLUR	9,70 M ²
ELTERN	15,80 M ²
KIND	11,60 M ²
DUSCHBAD	5,40 M ²
WOHN./ESS./KOCH.	38,80 M ²
BALKON 50%	4,24 M ²
GESAMT	85,54 M²

STEPHANIEN19 2.OG

WOHNUNG 6

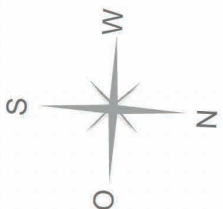
DIE AUFTEILUNG

Nahezu 2,80 Meter Deckenhöhe, eine großzügige und lichtdurchflutete Raumaufteilung, hochwertige Innenausstattung, zwei Balkone und ein weiträumiger Wohn- und Essbereich erwarten Sie. Über den Aufzug erreichen Sie bequem Ihr neues Zuhause. Die Wohnung begrüßt Sie mit einem großen Eingangsbereich inklusive Garderobe. Vom zentralen Flur aus erreichen Sie alle Räume: Das große helle Master-Schlafzimmer, das zweite Schlafzimmer / Kinderzimmer oder Ihr neuer Homeoffice-Bereich mit exklusivem Zugang zum neuen Balkon, das Gäste WC, das hochwertige Badezimmer mit Dusche und Badewanne aus ausgesuchten Materialien sowie den einzigartigen Wohn- und Essbereich der Wohnung mit einem zweiten exklusiven und nicht einsehbaren Balkon. Hochwertigen Parkettboden und exklusive Sanitärgegenstände haben wir bereits für Sie vorbereitet. Einfach ein großartiges Gesamtpaket - eine einmalige Chance auf eine wunderschöne Wohnung im Herzen Düsseldorfs.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 6

GARDEROBE/ DIELE	20,46 M ²
GÄSTE-WC	3,30 M ²
SCHLAFEN 1	15,22 M ²
KOCH./ WOHN./ ESS.	46,08 M ²
BAD (INCL. WM)	7,61 M ²
SCHLAFEN 2	15,85 M ²
BALKON 50%	2,90 M ²
TERRASSE 50%	3,56 M ²
GESAMT	114,98 M²



STEPHANIEN19 2.OG

WOHNUNG 7

DIE AUFTEILUNG

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der zweiten Etage des repräsentativen Gebäudes im Herzen von Düsseldorf. Vom weiträumigen Koch- und Essbereich gelangt man in die nach Süden ausgerichteten, hellen Wohn- und Schlafzimmer mit Blick ins Grüne. Das Duschbad mit Tageslicht verfügt über eine hochwertige Ausstattung sowie eine Regendusche. An den Kochbereich schließen sich ein Hauswirtschaftsraum sowie der ruhige Balkon der Wohnung an. Bei der Sanierung geschmackvoll und hochwertig ausgewählte Parkettböden, das elegante Badesign des Duschbads, Fußbodenheizung sowie die Eingangstüre mit entsprechender Schall- und RC2-Sicherheitsklasse schaffen ein repräsentatives Wohnumfeld.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 7

ENTREE/ ESS./ KOCH.	22,01 M ²
ABSTELLEN (INCL. WM)	1,08 M ²
WOHNEN	20,63 M ²
SCHLAFEN	15,32 M ²
DUSCHBAD	4,24 M ²
BALKON 50%	1,83 M ²
GESAMT	65,11 M²

STEPHANINIEN19 3.OG

WOHNUNG 9

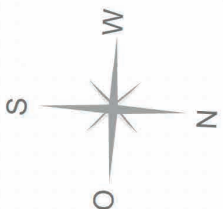
DIE AUFTEILUNG

Bequem mit dem Aufzug erreichbar ist auch diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in der dritten Etage des charakteristischen Gebäudes. Nahezu 2,80 Meter Deckenhöhe, eine großzügige, lichtdurchflutete Raumaufteilung, hochwertige Innenausstattung, ein neuer Balkon und ein großzügiger Wohn- und Essbereich erwarten Sie. Auch hier begrüßt Sie ein weiträumiger Eingangsbereich mit Garderobe. Vom zentralen Flur aus erreichen Sie alle Räume: Das große, lichtdurchflutete Schlafzimmer, das zweite Schlafzimmer / Kinderzimmer oder Ihr neuer Home-office-Bereich, das Gäste WC, das hochwertige Badezimmer mit ausgewählten Materialien mit Regendusche, Badewanne und großem Waschtisch für zwei. Ein großzügiger Wohnraum rundet das Raumangebot Ihres Zuhauses ab. Von der separaten Küche aus gelangen Sie auf Ihren Balkon, auf dem Sie die Ruhe hoch oben genießen können. Hochwertiger Parkettboden, dreifach verglaste Fenster im Doppelflügel-Design, Fußbodenheizung und eine exklusive Materialauswahl runden dieses tolle Gesamtpaket ab.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 9

GARDEROBE/ FLUR	20,18 M ²
GÄSTE-WC	2,68 M ²
KOCHEN (INCL. WM)	15,19 M ²
WOHNEN/ ESSEN	34,38 M ²
KIND	10,21 M ²
BAD	8,27 M ²
SCHLAFEN	17,82 M ²
BALKON 50%	2,90 M ²
GESAMT	111,63 M²

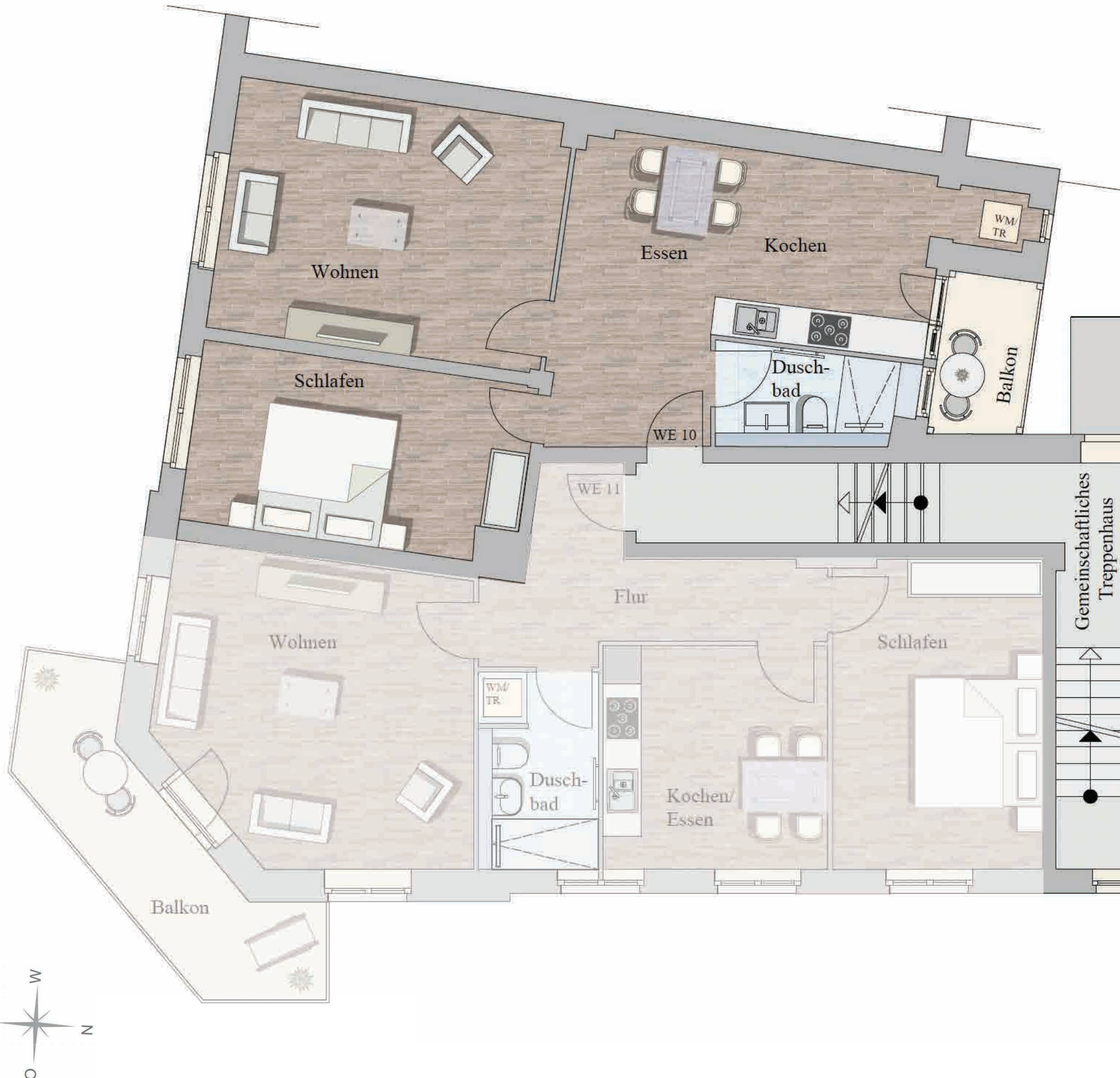


STEPHANINIEN19 3.OG

WOHNUNG 10

DIE AUFTEILUNG

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der dritten Etage des modernisierten Gebäudes im Herzen der Landeshauptstadt. Vom einladenden Koch- und Essbereich gelangt man in die nach Süden ausgerichteten Wohn- und Schlafzimmer mit Blick ins Grüne. Das Duschbad mit Tageslicht verfügt über eine hochwertige Ausstattung der Marken Villeroy & Boch und Grohe sowie einer Regendusche. An den Kochbereich schließen sich ein Hauswirtschaftsraum sowie der ruhige Balkon der Wohnung an. Bei der Sanierung geschmackvoll und hochwertig ausgewählte Parkettböden und das elegante Baddesign des Duschbads, Fußbodenheizung sowie die Wohnungstüre mit entsprechender Schall- und RC2-Sicherheitsklasse schaffen ein repräsentatives Wohnumfeld.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 10

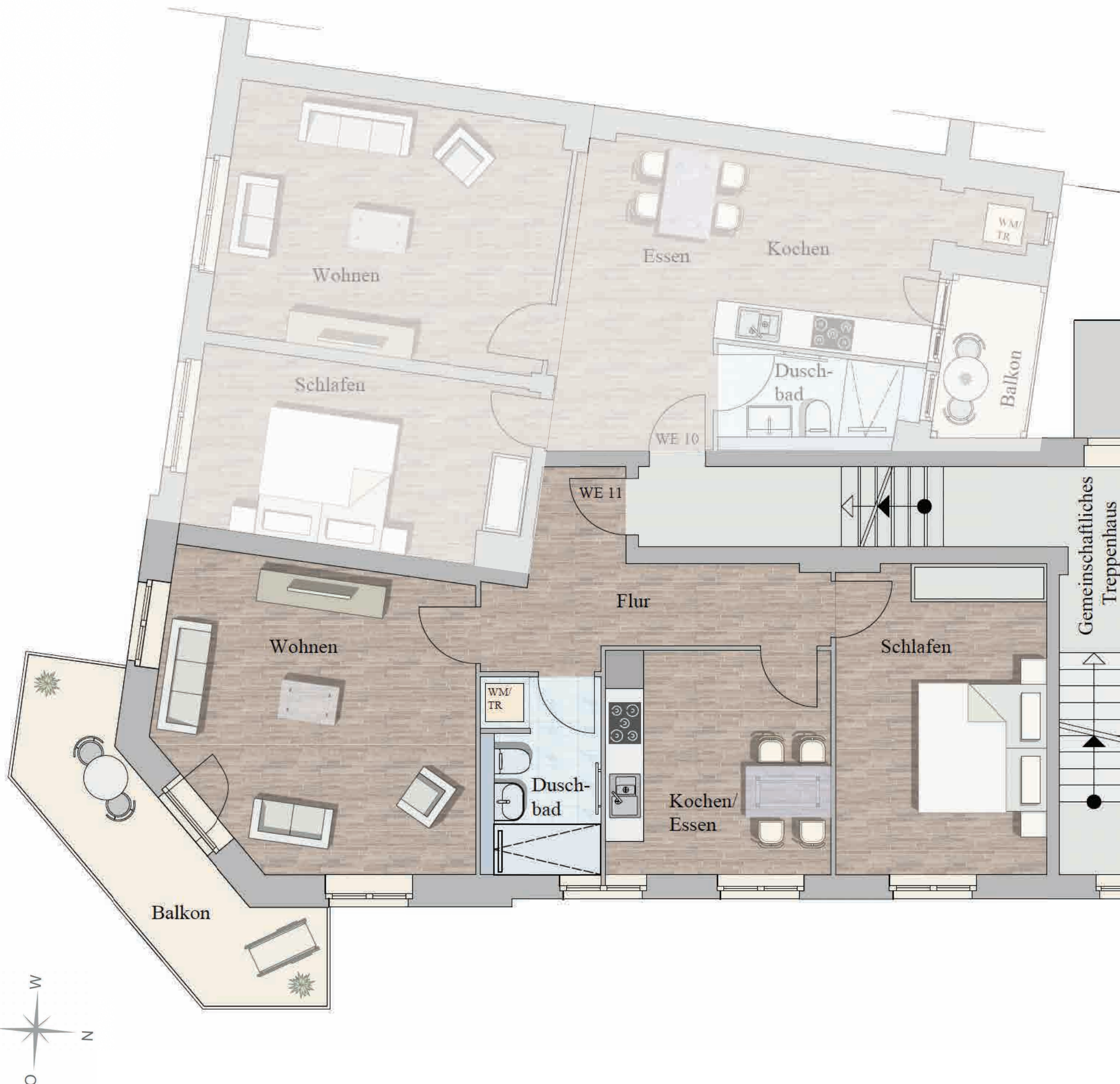
ENTREE/ ESS./ KOCH.	22,44 M ²
ABSTELLEN (INCL. WM)	1,12 M ²
WOHNEN	20,59 M ²
SCHLAFEN	15,39 M ²
DUSCHBAD	4,46 M ²
BALKON	1,83 M ²
GESAMT	65,83 M²

STEPHANINIEN19 3.OG

WOHNUNG 11

DIE AUFTEILUNG

Ein gemütliches Zuhause für ein Paar oder den platzliebenden Single bietet diese Wohnung im dritten Stockwerk. Diese helle 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ihrem lichtdurchfluteten Wohnzimmer und ihrem großzügigen Südbalkon. Ein herrlicher Ort, um die Sonne zu genießen - und dies mitten in der Stadt. Eine separate Küche mit Platz für einen Esstisch, ein elegant gestaltetes Duschbad mit Tageslicht und ein geräumiges Schlafzimmer bilden das Raumangebot. Diese repräsentative und hochwertig sanierte Wohnung bietet alles für ein modernes Wohnen hinter historischer Fassade.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 11

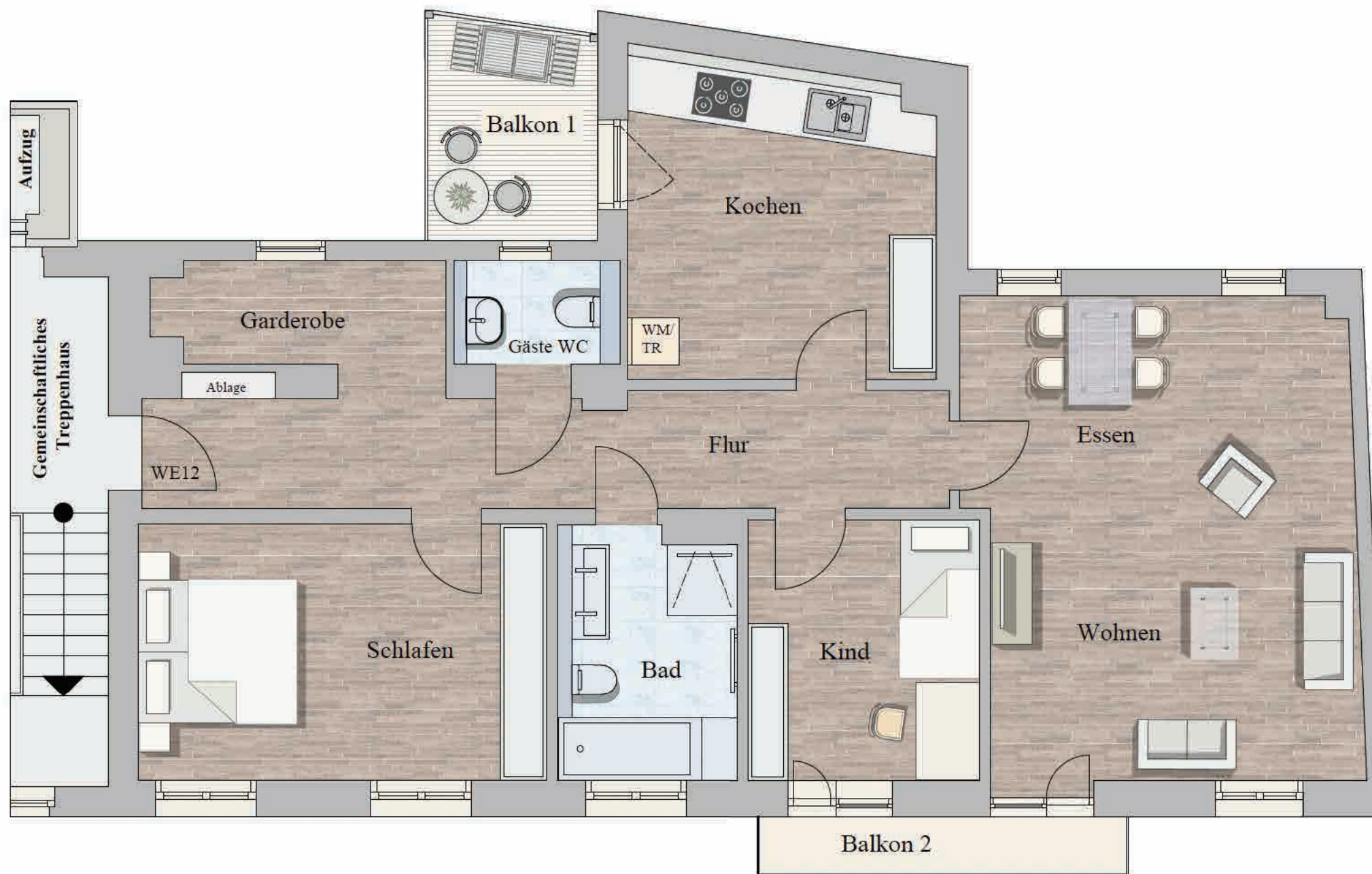
ENTREE/ FLUR	9,40 M ²
SCHLAFEN	16,10 M ²
KOCHEN/ESSEN	12,20 M ²
DUSCHBAD	5,50 M ²
WOHNEN	22,60 M ²
BALKON 50%	5,59 M ²
GESAMT	71,39 M²

STEPHANINIEN19 4.OG

WOHNUNG 12

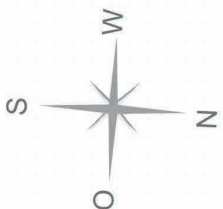
DIE AUFTEILUNG

Auch diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in der vierten Etage ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Hier erwarten Sie nahezu 2,80 Meter Deckenhöhe, eine großzügige, lichtdurchflutete Raumaufteilung, hochwertige Innenausstattung, ein neuer Balkon sowie ein geräumiger Wohn- und Essbereich. Ein weiträumiger Eingangsbereich mit separierter Garderobe sorgt für eine aufgeräumte Eingangssituation. Vom zentralen Flur aus erreichen Sie alle Räume: Das große, helle Schlafzimmer, das zweite Schlafzimmer / Kinderzimmer oder Ihr neuer Homeoffice-Bereich, das Gäste WC, das hochwertige Badezimmer mit ausgewählten Materialien inklusive Regendusche, Badewanne und großem Doppelwaschtisch. Ein geräumiger Wohnraum mit Austritt auf den vorderseitigen Balkon bietet ein helles und großzügiges Raumangebot in Ihrem neuen Zuhause. Von der separaten Küche gelangen Sie auf Ihren nach Süden ausgerichteten Balkon, auf dem Sie die Ruhe hoch oben genießen können. Hochwertiger Parkettboden, dreifach verglaste Fenster im Doppelflügel-Design, Fußbodenheizung und eine gelungene Materialauswahl runden das Angebot ab.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 12

FLUR	15,49 M ²
GARDEROBE	5,17 M ²
GÄSTE-WC	2,95 M ²
KOCHEN (INCL. WM)	15,60 M ²
WOHNEN/ ESSEN	30,54 M ²
KIND	9,27 M ²
BAD	7,60 M ²
SCHLAFEN	17,02 M ²
BALKON 1 50%	2,90 M ²
BALKON 2 50%	1,82 M ²
GESAMT	108,36 M²



STEPHANINIEN19 4.OG

WOHNUNG 13

DIE AUFTEILUNG

Hier präsentieren wir Ihnen die größte Wohneinheit in dem sanierten Gebäude: Ein Zuhause für die ganze Familie und viel Platz für sich selbst bietet diese 4-Zimmer-Wohnung im vierten Obergeschoss, die Sie bequem über den Aufzug erreichen. Der großzügige Wohn- und Essbereich schließt direkt an den neuen, nach Süden ausgerichteten, Balkon an. Hier kann die Familie zusammenkommen, kochen und entspannen. Hell und lichtdurchflutet - ein Gefühl der Offenheit und Freiheit entsteht durch die Fenster und den umlaufenden Balkon. Auch die weiteren Räume bieten großzügigen Platz zum Rückzug. Ein exklusives Schlafzimmer, ein separates Kinderzimmer mit angeschlossenem, vollwertigem Badezimmer - welches perfekt geeignet und komfortabel ist, wenn man mal Übernachtungsgäste hat - und den zusätzlichen Balkonaustritt, findet man so schnell nicht wieder. Das Arbeitszimmer mit Südausrichtung ist hell mit Blick in die sommerlich grünen Baumkronen. Das Badezimmer bietet eine großartige Materialauswahl mit Regendusche, Badewanne und einem großen Doppelwaschtisch. Eine wunderschöne Wohnung mit exklusiver Etagennutzung und tollem Platzangebot wartet auf Sie.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 13

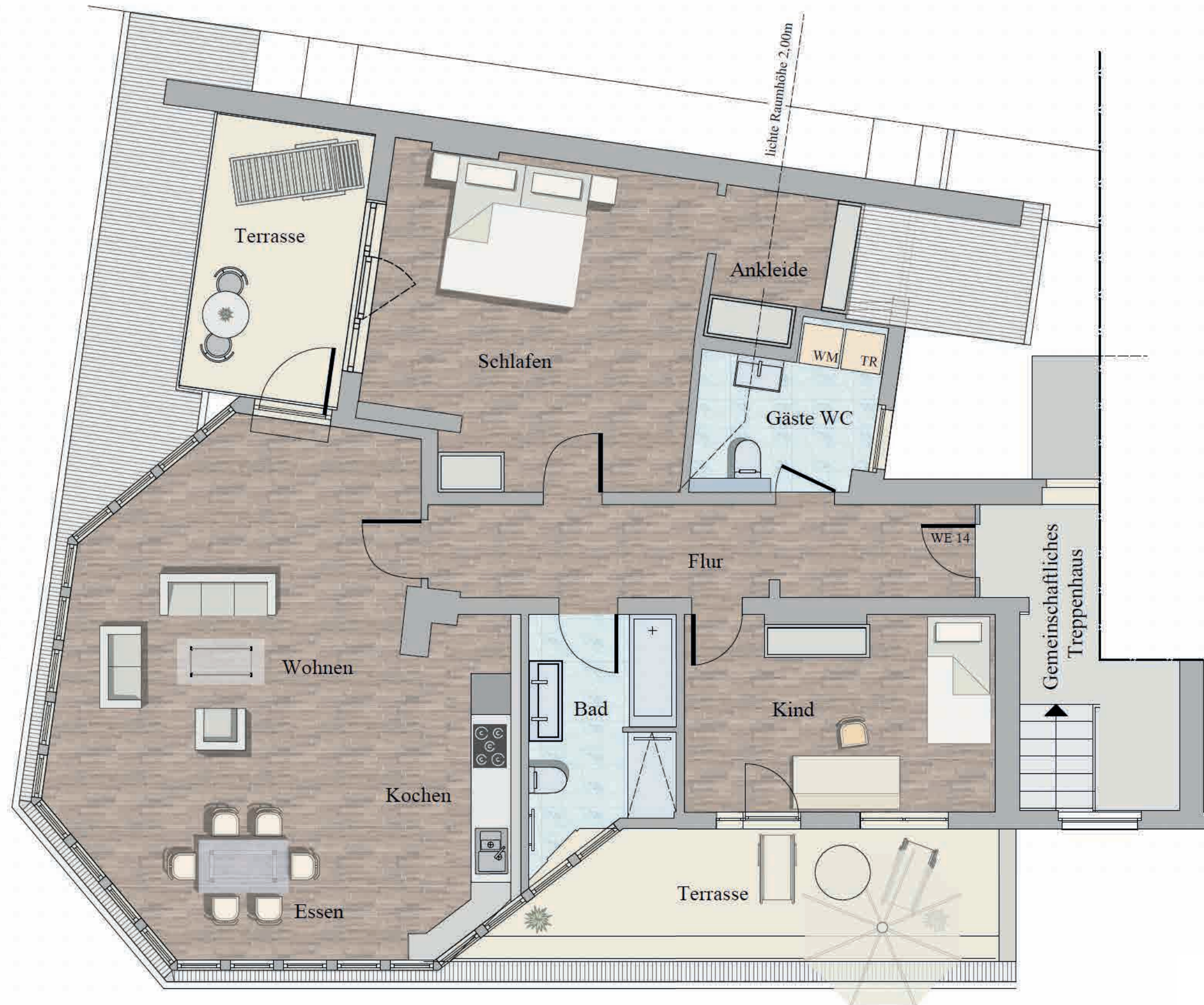
ENTREE/ FLUR	14,00 M ²
SCHLAFEN	28,30 M ²
BAD (INCL. WM)	8,20 M ²
WOHN./ESS./KOCH.	44,40 M ²
ARBEITEN	15,00 M ²
KIND	18,10 M ²
ABSTELLEN	1,90 M ²
DUSCHBAD	4,70 M ²
BALKON 1 50%	5,59 M ²
BALKON 2 50%	1,83 M ²
GESAMT	142,02 M²

STEPHANINIEN19 DG

WOHNUNG 14

DIE AUFTEILUNG

Direkt nach dem Betreten dieses Wohntraums spürt man das Besondere, eine moderne und offen gestaltete Weitläufigkeit, die dieser Wohnung Gemütlichkeit und gleichzeitig Charakter verleiht. Dazu einen freien Blick ins Grüne - von den eigenen zwei Dachterrassen. Diese Wohnung ist das absolute Unikat dieses Objekts. Neben ihrem großzügigen Schnitt überzeugt die 2,5-Zimmer-Wohnung vor allem mit ihrem nahezu unverbauten Blick: Der turmartig gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bietet eine einzigartige Aussicht in drei Himmelsrichtungen mit Austritt auf eine private, nahezu uneinsehbare Dachterrasse. Das Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang zur Dachterrasse, ist unvergleichlich und muss man einfach erlebt haben. Vervollständigt wird der Komfort durch die angeschlossene Ankleide an das Hauptschlafzimmer. Die weitere große Dachterrasse ist über das zweite Schlafzimmer / Office / Kinderzimmer erreichbar und bietet ebenfalls Platz, um sich zu erholen oder einfach mal für sich zu sein. Freiliegende Dachbalken und hohe Decken sorgen für den besonderen Charme dieser äußerst luxuriösen Dachgeschosswohnung. Ausgestattet mit Keramik von Villeroy & Boch und Armaturen von Grohe verfügt das hochwertige Badezimmer neben einer Regendusche mit viel Bewegungsfreiheit zusätzlich noch über eine Badewanne. Ein weiteres Gäste-WC mit Fenster und Platz für Waschmaschine und Trockner rundet das Angebot ab.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 14

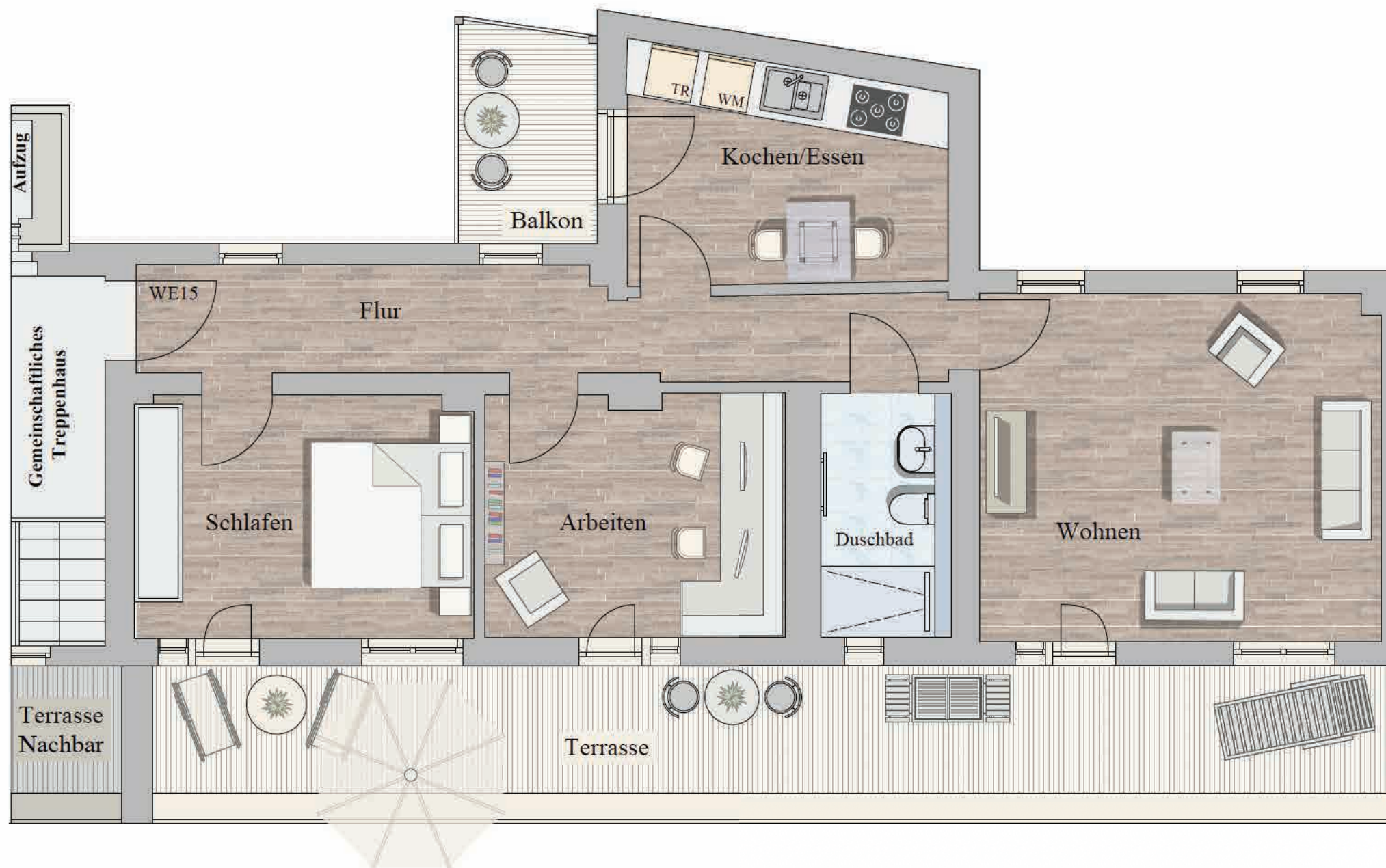
FLUR	11,50 M ²
KIND	13,70 M ²
BAD	9,50 M ²
WOHN./KOCH./ESS.	42,50 M ²
SCHLAFEN	17,50 M ²
ANKLEIDE	3,50 M ²
GÄSTE WC (INCL. WM)	4,80 M ²
TERRASSE 1 50%	5,38 M ²
TERRASSE 2 50%	10,08 M ²
GESAMT	118,46 M²

STEPHANINIEN19 DG

WOHNUNG 15

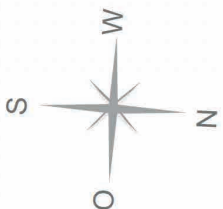
DIE AUFTEILUNG

Über den Dächern der Stadt befindet sich diese außergewöhnliche Wohnung im markant-modern sanierten Gebäude im Herzen der Stadtmitte. Die geräumige 3-Zimmer-Wohnung ist genau das richtige Zuhause, wenn Sie Ruhe suchen und abschalten möchten - und das auf einer rd. 20 m² großen Dachterrasse. Hoch oben und dennoch bequem mit dem Aufzug zu erreichen, können Sie nach Feierabend auf dem Balkon oder der großen Terrasse den Tag ausklingen lassen. Über den Flur mit Tageslicht erreichen Sie alle Zimmer. Neben dem Schlafzimmer verfügt diese Wohnung noch über ein weiteres Zimmer, das entweder als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann und ein großes / weiträumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die wunderschöne Dachterrasse. Die Küche mit dem zweiten, neu angebauten Balkon, lädt zum Verweilen ein. Das Tageslicht-Duschbad mit Regendusche ist komfortabel und hell. Ein tolles Lebensgefühl entsteht hier im obersten Stockwerk mit zwei Dachterrassen und einer umlaufenden Belichtung in nahezu allen Räumen.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 15

FLUR	12,11 M ²
KOCHEN/ ESSEN	10,98 M ²
WOHNEN	22,20 M ²
DUSCHBAD	5,08 M ²
ARBEITEN	13,02 M ²
SCHLAFEN	13,05 M ²
BALKON 50%	2,90 M ²
TERRASSE 50%	20,49 M ²
GESAMT	99,83 M²



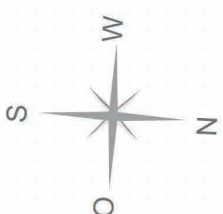
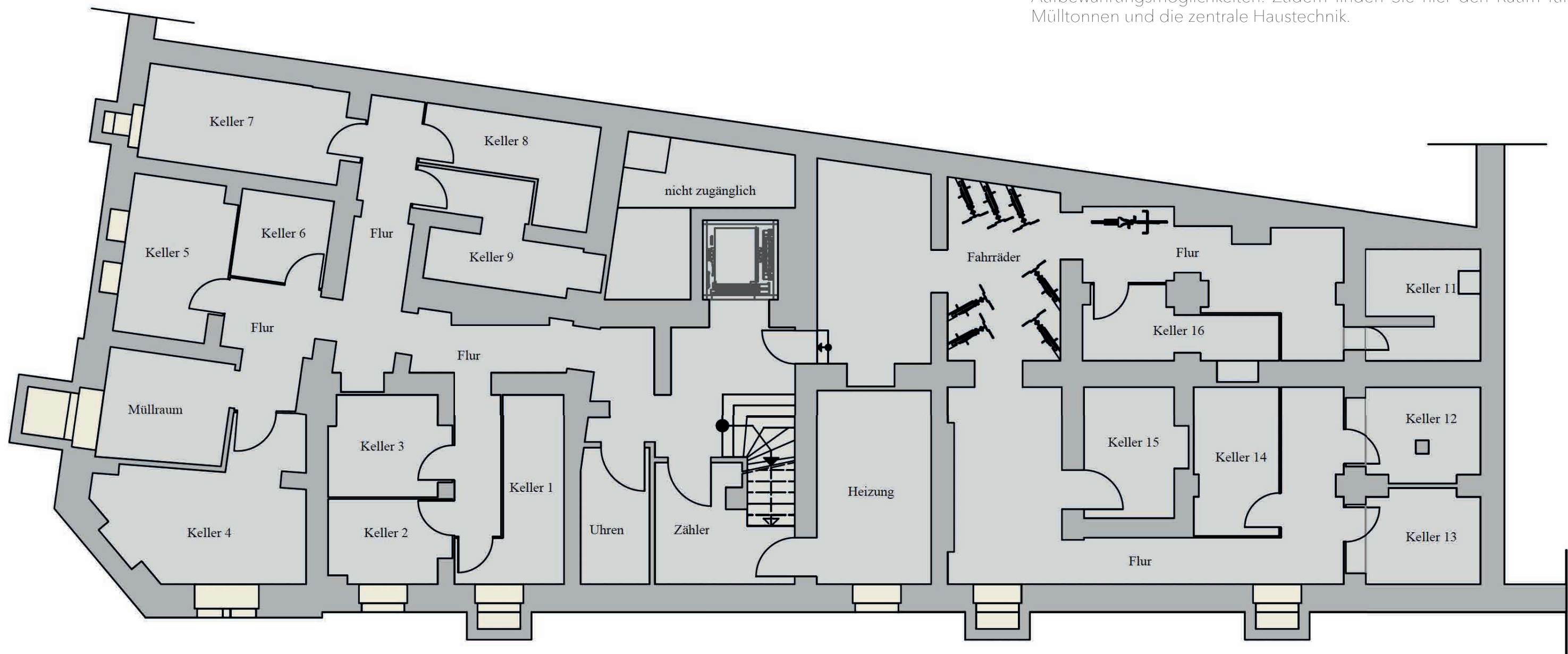
STEPHANINIEN19 KG

DAS KELLERGESSCHOSS

DIE AUFTEILUNG

Das Kellergeschoss - Durchdachte Infrastruktur für Ihren Wohnkomfort

Hier erwarten Sie zahlreiche Vorteile, die Ihren Wohnkomfort steigern. Sie gelangen bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug ins Kellergeschoss. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. Ein separater Fahrradraum bietet sichere Aufbewahrungsmöglichkeiten. Zudem finden Sie hier den Raum für Mülltonnen und die zentrale Haustechnik.





STEPHANINIEN 19

AUSSTATTUNG

FÜR DIE GEMEINSCHAFT

- Vollständige energetische Sanierung auf Basis der KfW Standards:
 - Neues Wärmedämmverbundsystem der Fassade
 - Neue Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung
 - Neue Heizung ausgeführt als Hybrid-Anlage mit Wärmepumpe ergänzt durch Gas-Brennwert Kessel
- Neue Balkone für jede Wohnung (außer WE 1+2)
- Neuer Aufzug für sämtliche Etagen
- Vollständig erneuerte Zu- und Abwasserleitungen in der gesamten Immobilie
- Vollständig erneuerte elektrische Verkabelung mit sternförmiger Verteilung der Netzkabel zu den MMI Dosen (außer WE8)
- Neue Video Gegensprechanlage für jede Wohneinheit
- Elektrische Rollläden in den EG Einheiten
- Hauseingangstüren mit RC3 Sicherheitsklasse
- Hinweis:
 - Auf Grund der Bestandssituation können nicht in allen Bereichen (z.B. Eingang ins Gäste WC) die gewohnten Bewegungsräume errichtet werden
 - Keine Barrierefreiheit

STEPHAN IEN 19

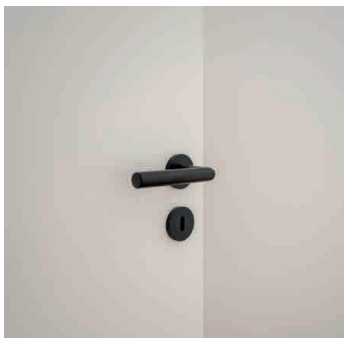
AUSSTATTUNG

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.
- Neue Fußbodenheizung in allen Einheiten (außer WE 8) mit vollständig neuem Bodenaufbau.
- 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.
- Neue weiße, stumpf einschlagende Innentüren mit verdeckten Bändern.
- Wohnungseingangstür werden erneuert und instand gesetzt. Schallschützende Eingangstüren in RC2 Sicherheitsklasse, Gegensprechanlage, Videomonitor und elektrische Türöffner.



- Es werden in allen Bädern keramische Waschtische und wandhängende Tiefspül-WCs der Marke VILLEROY & BOCH, Serie OMNIA ARCHITECTURA, montiert.
- Die Dusche wird mit einer Brausebatterie mit Thermostat und zusätzlichen Ventilen zur Bedienung der Regen- und Handbrause versehen - Marke GROHE, Modell EUROCUBE Regendusche mit Einhandbatterie.
- Sämtliche Armaturen sind als Unterputzvariante vorgesehen.
- GEBERIT Betätigungsplatte Sigma 30 für 2-Mengen Spülung in Weiß.
- Die Badewannen (wenn vorhanden) aus Acryl werden ebenfalls vom deutschen Markenhersteller VILLEROY & BOCH, Modell OMNIA ARCHITECTURA, geliefert.
- Das Bad erhält zusätzlich zur Fußbodenheizung einen elektrischen Handtuch-Wärmekörper aus Qualitätsstahl (Typ Kermi oder ähnlich)
- Alle Leitungen in den Bädern wurden erneuert, der Warmwasserbetrieb in allen Räumen erfolgt über Durchlauferhitzer.
- Strom-, Gas- und Wasserverbrauch werden für jede Wohnung an einem eigenen Zähler erfasst.



STEPHANIEN19

MUSTERWOHNUNG 6



FLUR



WOHNEN/ESSEN/KOCHEN



ENTREE UND GARDEROBE

Wir freuen uns, Ihnen heute einen exklusiven Einblick in eine frisch sanierte Wohnung zu präsentieren, die keine Wünsche offen lässt. Betreten Sie eine Welt voller Helligkeit und Großzügigkeit, die Ihre Vorstellung von Wohnkomfort revolutionieren wird.

Die Räume dieser traumhaften Wohnung erstrahlen in einem Flair, das einladender und wohnlicher nicht sein könnte. Licht durchflutet die großzügigen Zimmer und schafft eine Atmosphäre des Wohlbefindens, in der Sie sich sofort zuhause fühlen werden.

Bei der Sanierung wurde auf jedes Detail geachtet, um eine zeitlose Eleganz zu erschaffen. Edle Materialien und hochwertige Ausstattungsdetails verleihen der Wohnung einen Hauch von Luxus und Komfort. Jeder Raum wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet, sodass Sie sich hier ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen entfalten können.

STEPHANINIEN19

MUSTERWOHNUNG 6



SCHLAFZIMMER 1



WANNENBAD



SCHLAFZIMMER 2



GÄSTE-WC

STEPHANINIEN 19

MUSTERWOHNUNG 4



Betreten Sie die heimelige Wohnung 4 und lassen Sie sich von der Leichtigkeit und Helligkeit verzaubern, die durch die großzügigen Fenster in jeden Winkel strömt. Dieser Ort wird Sie einladen, den Alltagsstress hinter sich zu lassen und zur Ruhe zu kommen. Unser Möblierungs-Beispiel präsentiert Ihnen eine liebevoll gestaltete Einrichtung, die das Beste aus der kleinen Fläche herausholt. Bei der aufwändigen Sanierung der Stephaniestraße 19 haben wir selbstverständlich auch die kleinen Einheiten mit der gleichen Liebe bedacht, wie die großen.

UNSER VERTRIEBSPARTNER



KAI HOFFMANN
GESCHÄFTSFÜHRER
BUSCH WOHNIMMOBLIEN

hoffmann@busch-wohnimmobilien.de
fon + 49 (0) 211 35 59 35 0



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 dazu gehörigen Kaufvertrag. Grünwald, JULI 2023



MP 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

