

MP

MAMISCH PASCHERTZ

münchen köln düsseldorf



PEPALZ 20

DÜSSELDORF
PEMPELFORT

EIN GUTER GRUND

MAMISCH & PASCHERTZ

GESCHÄFTSFÜHRER
CHRISTIAN PASCHERTZ STEFAN WITTLICH



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



Baum-Zertifikat

MP GmbH & Co. KG hat für die Pfalzstraße 20 in Düsseldorf

1.020 Bäume gepflanzt
und **~22.440 kg CO₂** neutralisiert

18757570 - 2022-001298

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, 15.04.2022

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!



PFALZ20

LEBEN MIT ALLEN FACETTEN



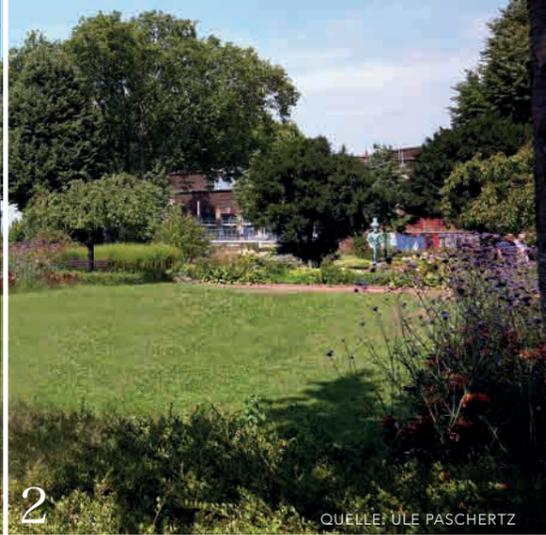
QUELLE: MWZ24

Pempelfort kommt schon recht großstädtisch daher - das liegt aber wohl eher an seinem Angebot, seiner Kultur, seiner Geschichte und dem wundervollen Spagat zwischen großer Wirtschaft und zeitlosem Schöngeist als an Hektik und Lärm.

Denn trotz seiner direkten Nachbarschaft zur Stadtmitte und auch zur Düsseldorfer Altstadt, geht es in Pempelfort beschaulich zu. Man schätzt die Nachbarschaft der Parks, Museen, aber auch der vielen kleinen Shops und Cafés rund um das geschäftige Zentrum - die Nordstraße.

Dort findet man neben Produkten für den täglichen Bedarf noch viel Raum für die Individualität der kleinen privat geführten Geschäfte, das beste Brot der Bio-Bäckerei Schüren, verwunschene Hinterhof-Boutiquen und kleine Galerien.

Und wer dann doch mal hinaus will in die große Welt, der hat die Wahl - gleich mehrere U-Bahn- sowie Straßenbahnlinien verbinden Düsseldorf mit der bodenständigen Altstadt oder der eleganten „KÖ“. Und noch weiter fort geht es ganz direkt per S-Bahn in nur drei Stationen zum Düsseldorfer Flughafen.



PEMPELFORT

KOSMOPOLIT MIT GRÜNEM DAUMEN

...DER VERGANGENHEIT UND DEM HEUTE!

Pempelfort gilt neben Flingern-Nord und Unterbilk als das Szene-Viertel Düsseldorfs. Ein breites Angebot an Kultur- und Freizeitaktivitäten und die Nähe zur lebendigen Innenstadt machen den Stadtbezirk 1 zum äußerst beliebten und lebendigen Wohnort.

Zudem prägen einige der bekanntesten kulturellen Bauwerke der Stadt diese Nachbarschaft: der Ehrenhof - bestehend aus Tonhalle, NRW-Forum und Museum Kunstpalast - die Rochuskirche sowie das romantische Schloss Jägerhof.

Liebhaber von Grün und Freiluft können sich von klein- bis großflächig vergnügen - so bietet das Rheingärtchen liebevoll gestaltete Beete, der Hofgarten eine beachtliche Größe sowie eine Sammlung von Skulpturen und Outdoor-Aktive kommen auf den Rheinwiesen auf ihre Kosten.



IN BESTER NACHBARSCHAFT MIT



1| Das malerische Schloß Jägerhof im Hofgarten beherbergt heute das Goethe Museum.

2| Das „Rheingärtchen“ ist ein liebevoll angelegter kleiner Park und Teil des Ehrenhofs.

3| Schöne historische Fassaden und Bauelemente in Pempelfort prägen das Stadtbild.

4| Der Hofgarten verbindet auf blühenden Wegen Pempelfort mit der Stadtmitte.



ALLES ANDERE
ALS „SCHICKIMICKI“....



PEMPELFORT

DAS KULINARISCHE MEKKA

...GEHT ES IN PEMPELFORT ZU!

Auch wenn die kreativ dekorierten Teller in Pempelfort eine gewisse Noblesse vermuten lassen - hier speist man auf Sternenniveau ganz entspannt in Jeans und T-Shirt und muss für den Rest des Monats nicht von Brot und Wasser leben.

Aber fangen wir mit dem Frühstück an, am besten im Café Florian mit seinem lässigen Pariser Flair oder Sie starten mit einem nachhaltigen Kaffee in einem der vielen kleinen Fairtrade Coffee Shops ums Eck der Nordstrasse. Auch die liebevolle Atmosphäre in der alten Fabrik Spoerl lockt zu jeder Tageszeit Gäste an.

Ab mittags und speziell zum Abend rufen dann die wilden Kreativen der Düsseldorfer Gastroszene an ihre coolen Tafeln nach Pempelfort. Dort ist ein regelrechtes Bermudadreieck an Restaurants von Jungköchen - Gelehrte der Sternegastronomie - entstanden, welche mit ihrer lustvollen Küche Hungrige aus ganz Düsseldorf und über die Stadtgrenzen hinaus zu Tisch locken.

1| Das „Café Florian“ ist von Frühstück bis After Dinner Cocktail ein quirliger Treff.

2| Das „Karls“ ist fester Bestandteil des Pempelforter Gourmet-Bermudadreiecks.

3| Die wohl ungewöhnlichste Location in Pempelfort: das Schiffrestaurant „Canoo“ liegt fest vor Anker.

4| Loftige shabby chic Atmosphäre im Hinterhof beim „Spoerl“ auf einem ehemaligen Fabrikgelände.

5| Auch Axel Herrenbrück mit seinem „Oktopussy“ ist Teil der jungen kreativen Gourmet-Küche.

6| Gemütlichkeit pur: urige Altbierkneipen findet man nicht nur in der Altstadt Düsseldorfs.



PEMPELFORT

EIN ANGEBOT IM ÜBERFLUSS

ZUVIEL DES GUTEN KANN...

...GENAU RICHTIG SEIN.

Auch in der Freizeitqualität schafft Pempelfort den Spagat zwischen Tradition und Moderne, Kultur und Lifestyle.

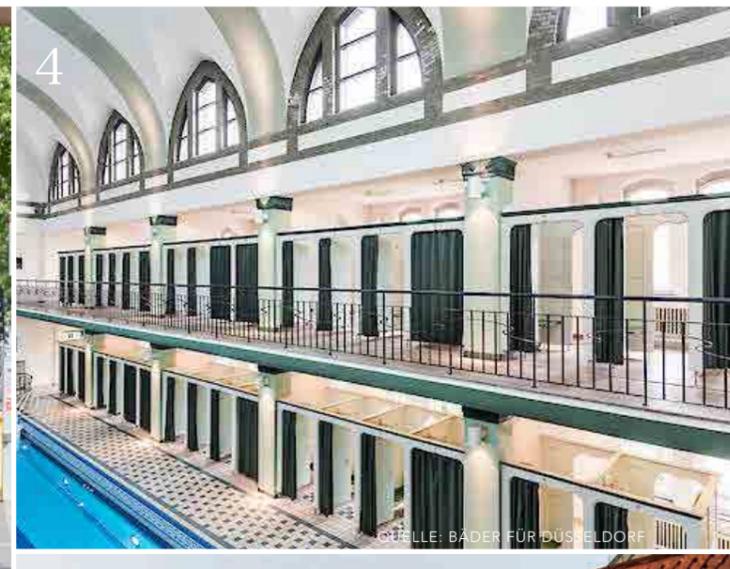
So können Sie im Sommer vor einem der etlichen klassischen Konzerte auf den Tonhallenterrassen mit einem kühlen Bier in der Hand den Blick über den Rhein und Oberkassel schweifen lassen.

Oder Sie besuchen die wunderschöne Münstertherme, ein über 100 Jahre altes „Kaiserbad“, welche heute auf neuestem Stand der Technik Schwimmen, Saunieren und Fitness unter seinem Dach vereint.

Die vielen Museen in Pempelfort sorgen mit wechselnden Ausstellungen und unterschiedlichen Ausrichtungen für ein inspirierendes Wochenend-Programm.

Oder Sie erleben während der "Perlfisch"-Tage die Künstler aus ihrer Nachbarschaft ganz hautnah und live, während die Ladenbesitzer zu Midnight-Shopping, kleinen Aktionen und einem netten Plausch einladen.

Die charmanten Marktdamen auf dem rheinischen Bauernmarkt hingehen freuen sich das ganze Jahr immer mittwochs und samstags über einen kleinen Schwatz.



- 1| Der rheinische Bauernmarkt findet mittwochs und samstags auf dem Kolpingplatz statt.
- 2| PERLFISCH: 1x im Jahr laden in Pempelfort Kunst, Design und Kulinarik zu einem 3-tägigen Fest.
- 3| Die Straßenzüge in Pempelfort locken das ganze Jahr zum Bummeln und Schwelgen.
- 4| Die Münstertherme: historische Hallen mit Bädern, Saunen und Fitnessstudio auf neuestem Stand.
- 5| Der Ehrenhof vereint das NRW Forum, die Tonhalle und das Museum Kunstpalast.
- 6| Die Tonhalle - ursprünglich als Planetarium gebaut - lockt heute mit bester Akustik und kühlen Drinks.

QUELLE: YELP

QUELLE: RP ONLINE

QUELLE: ULE PASCHERTZ

QUELLE: BÄDER FÜR DÜSSELDORF

QUELLE: ULE PASCHERTZ

QUELLE: TONHALLEN TERRASSEN

PFALZ 20

URBANES GLÜCK AUF DEM WEG ZU NEUEN ABENTEUERN



Jetzt, da wir Ihnen den Stadtteil Pempelfort etwas näher vorstellen und schmackhaft machen durften, möchten wir Sie mit der Immobilie PFALZ20, einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1911, bekannt machen.

In einer zentralen aber dennoch sehr ruhigen Lage des kosmopolitischen Pempelforts finden Sie diese schöne Wohnimmobilie. Von dort ist es nur ein Katzensprung ins bunte Leben: in fünf Minuten erreichen Sie die Nordstraße und ein zehnminütiger Fußmarsch bringt Sie sowohl zum Ehrenhof und den Rheinwiesen als auch ins elegante Herz der Stadt - die KÖ.

Das stattliche Mehrfamilienhaus mit 11 geschmackvollen Wohneinheiten verteilt sich auf 5 Stockwerke. Verbunden werden diese durch ein großzügiges und ansprechend saniertes Treppenhaus mit Holzstufen und Echtholzböden.

In vier der fünf Stockwerke teilen sich jeweils nur zwei Wohneinheiten die Geschößfläche. Zudem verfügt jede Wohnung der Immobilie über einen privaten, teilweise neu errichteten Außenbereich.

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist sicherlich die große Dachgeschoß-Wohnung mit einer schönen Dachterrasse.

Alle Wohnungen werden modernisiert übergeben. Es werden alle Böden, Bäder und Wandbeläge, ebenso wie die Heizung und Warmwasserversorgung, erneuert. Die Außenfassade wurde kürzlich saniert und gestrichen. In den Wohnungen finden Sie hochwertige Parkett- und Fliesenböden.

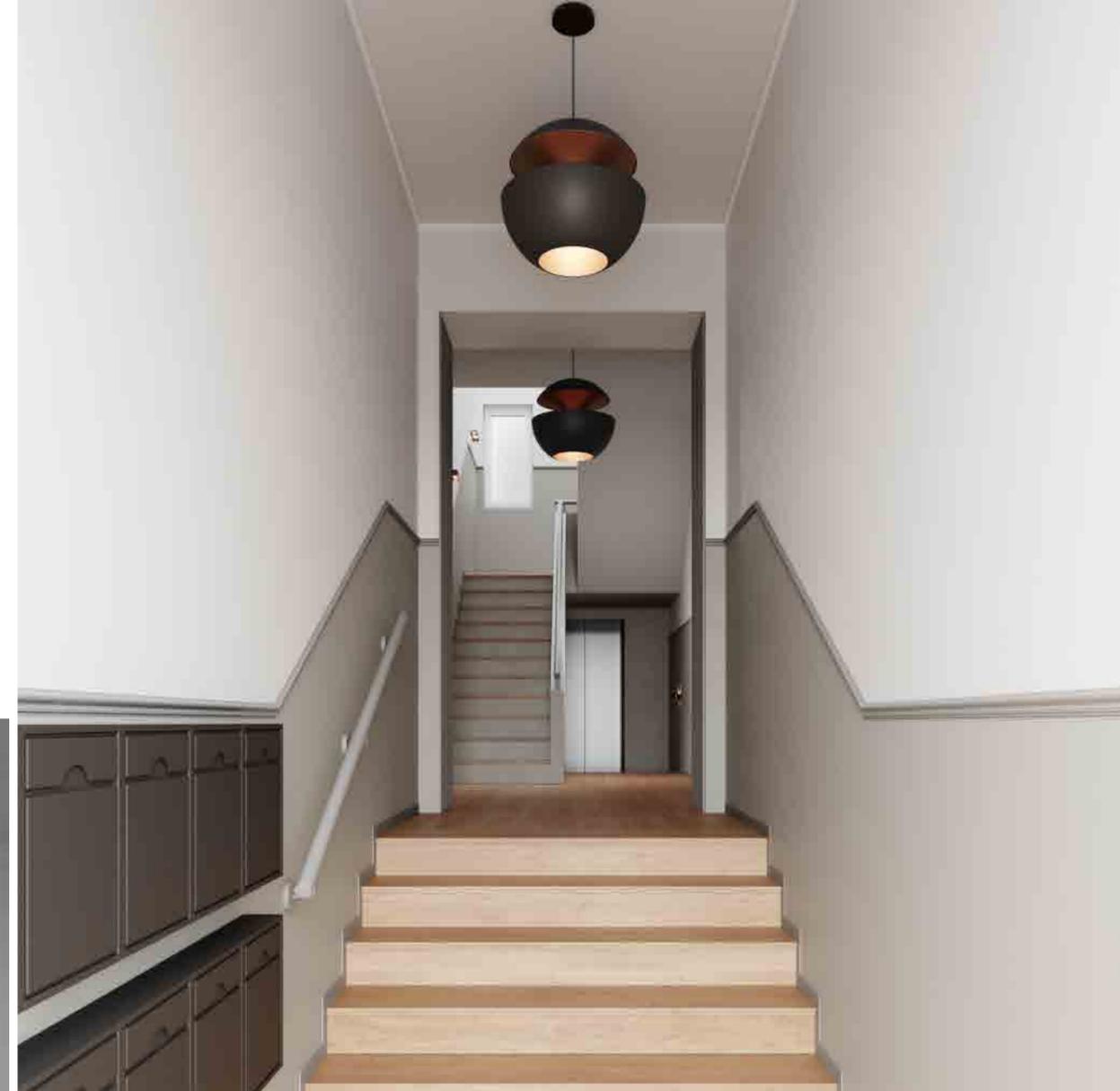
Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einzelnen Kellerräumen zusätzliche Nutzfläche für die zukünftigen Besitzer.

Ein neu errichteter Aufzug bringt die zukünftigen Bewohner in jede Etage und erleichtert somit enorm den Alltag für junge Familien und die ältere Generation.

D Ü S S E L D O R F
P E M P E L F O R T

STILVOLL WOHNEN

EINE PERFEKTE SYMBIOSE AUS TRADITION UND DESIGN



Mit viel Gespür für die Tradition des Hauses und modernes Design wurden das Treppenhaus und der Eingangsbereich nach einem ansprechenden, innenarchitektonischen Konzept neu gestaltet und hochwertig saniert. So spürt man schon beim Betreten des Mehrfamilienhauses die Eleganz und Hochwertigkeit dieser Immobilie.

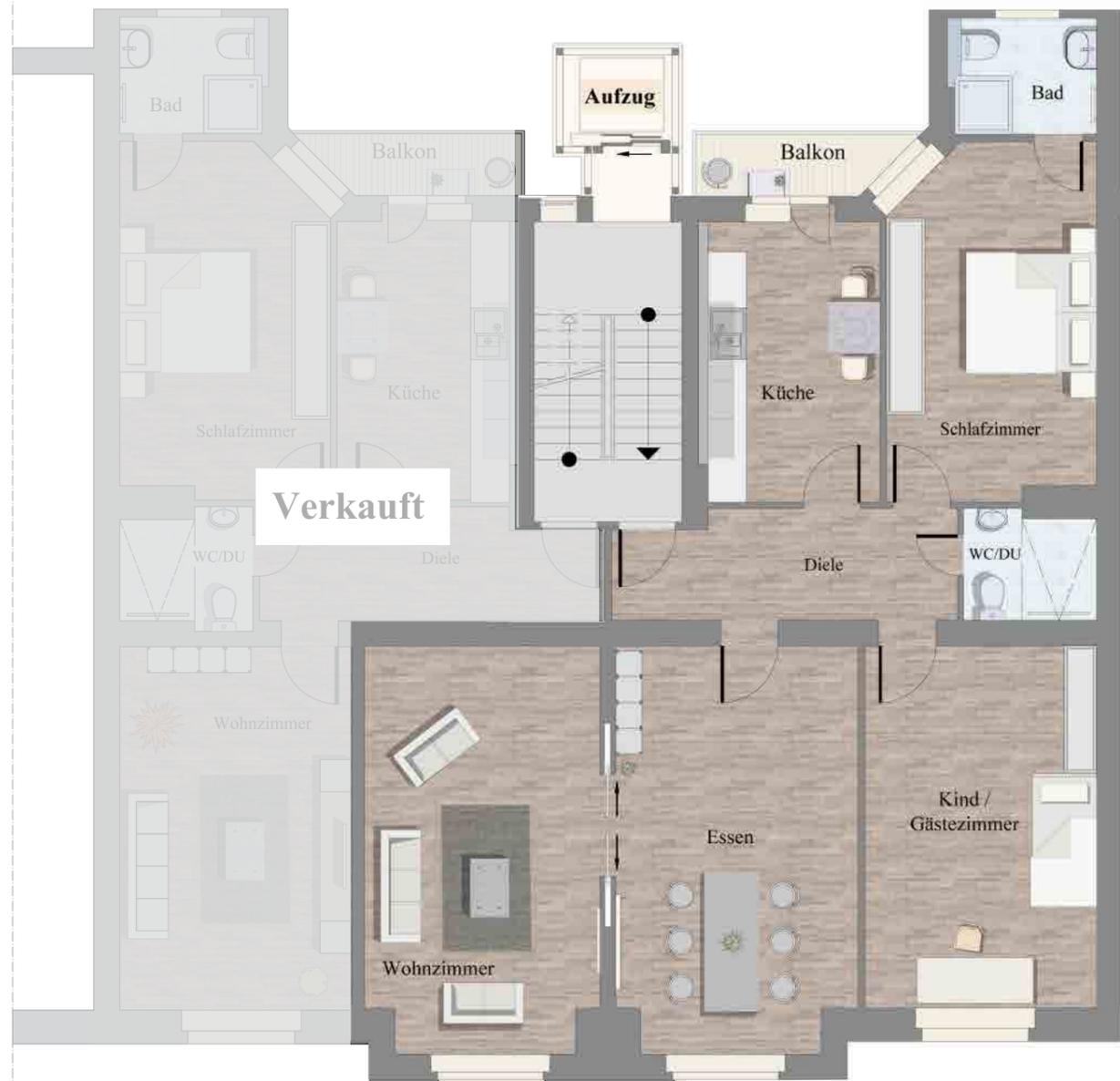
Auch in den Wohneinheiten wurde viel Wert auf die hochwertige Sanierung gelegt, das Potential jeder Wohneinheit individuell betrachtet und vollends ausgeschöpft, um zukünftige Wohnträume wahr werden zu lassen.

PFALZ20 3.OG

WOHNUNG 8 - - VARIANTE 1

DIE AUFTEILUNG

Diese toll geschnittene 4-Zimmer-Wohnung lässt viel Raum für Ihre Ideen und passt sich perfekt Ihren Bedürfnissen an: so eignen sich drei der Zimmer als Schlafräume, ebenso lässt sich eins der Zimmer als Arbeitsbereich oder Erweiterung des Wohnzimmers gestalten. Zwei Bäder bieten genug Platz für alle Familienmitglieder oder Gäste. Von der gemütlichen Küche aus gelangen Sie auf den charmanten Balkon mit Blick in den grünen Innenhof.



WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 8

DIELE	8,78 QM
WC	1,56 QM
KÜCHE	12,56 QM
SCHLAFZIMMER 1	22,67 QM
WOHNZIMMER	23,24 QM
SCHLAFZIMMER 2	17,25 QM
SCHLAFZIMMER 3	20,66 QM
BAD	4,20 QM
BALKON	1,45 QM
GESAMT	112,37 QM



PFALZ20 3.OG

WOHNUNG 8 - VARIANTE 2

DIE AUFTEILUNG

Diese toll geschnittene 4-Zimmer-Wohnung lässt viel Raum für Ihre Ideen und passt sich perfekt Ihren Bedürfnissen an: so eignen sich drei der Zimmer als Schlafräume, ebenso lässt sich eins der Zimmer als Arbeitsbereich oder Erweiterung des Wohnzimmers gestalten.

Zwei Bäder bieten genug Platz für alle Familienmitglieder oder Gäste.

Von der gemütlichen Küche aus gelangen Sie auf den charmanten Balkon mit Blick in den grünen Innenhof.



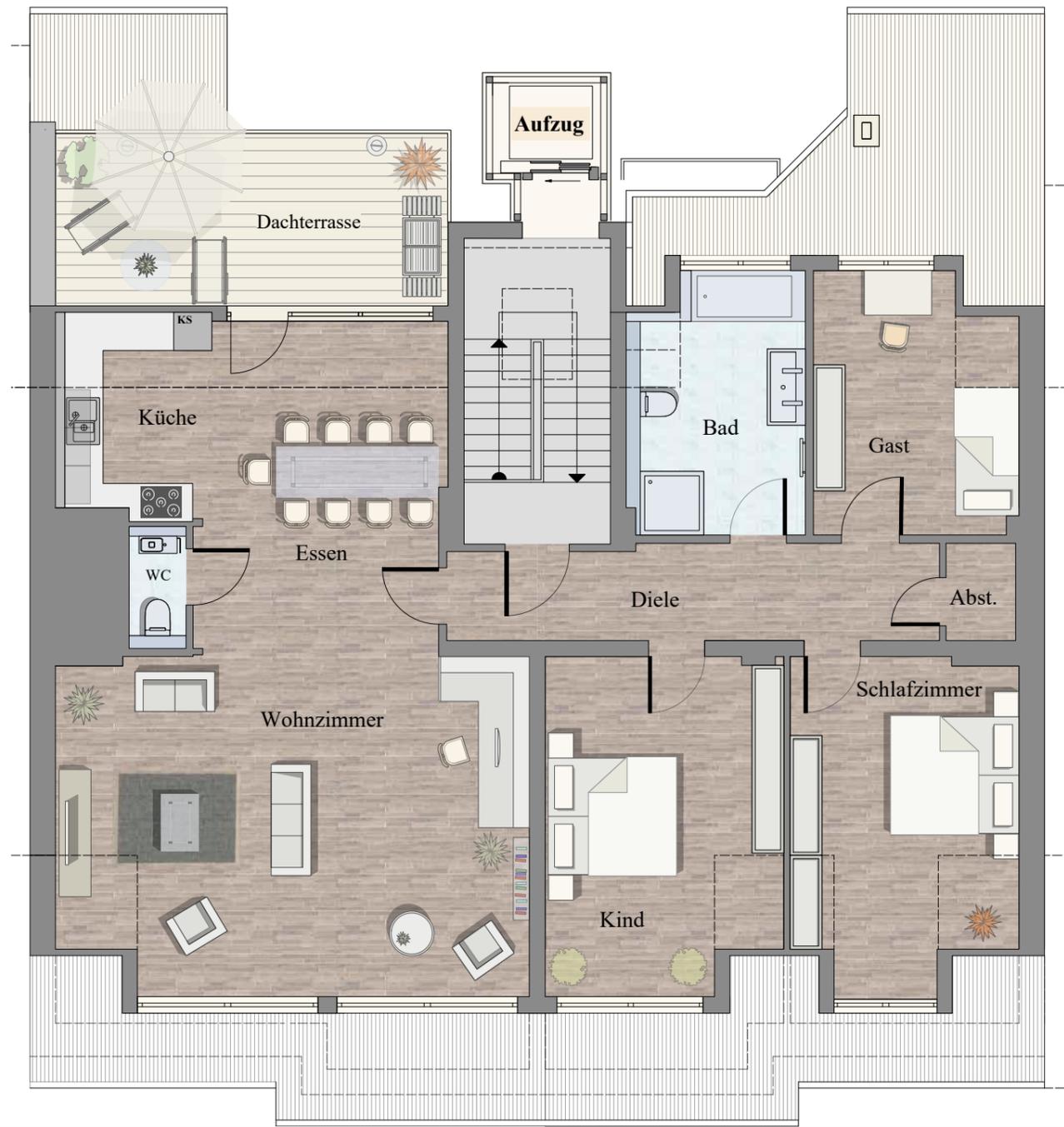
WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 8

DIELE	8,78 QM
WC	1,56 QM
KÜCHE	12,56 QM
SCHLAFZIMMER 1	22,67 QM
WOHNZIMMER	23,24 QM
SCHLAFZIMMER 2	17,25 QM
SCHLAFZIMMER 3	20,66 QM
BAD	4,20 QM
BALKON	1,45 QM
GESAMT	112,37 QM



PFALZ20 DG

WOHNUNG 11



0 1 2 3 4 5m



DIE AUFTEILUNG

Nun präsentieren wir Ihnen ein absolutes Highlight, hoch oben thronend und mit dem modernen Aufzug angenehm erreichbar, mit direktem Blick auf ein Düsseldorfer Wahrzeichen - den Fernsehturm. Und damit Sie über den Dächern von Düsseldorf immer einen kühlen Kopf bewahren, besteht für unser exklusives Penthaus selbstverständlich ein optionales Klimatisierungskonzept.

Direkt nach dem Betreten dieses Wohntraums spürt man das „Besondere“, eine moderne und offen gestaltete Weitläufigkeit, imposante Gaubenbereiche, die dieser Wohnung Gemütlichkeit und gleichzeitig Charakter verleihen sowie einen freien Blick ins Grün - von der eigenen Dachterrasse.

Der offen gestaltete Wohn-Essbereich bietet wunderbaren Raum für all Ihre Einrichtungswünsche, ist gleichzeitig sehr repräsentativ. Die großzügigen Schlafzimmerbereiche versprechen Ruhe und Rückzugsmöglichkeit. Selbstverständlich ist hier auch eine Nutzung als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice gut vorstellbar.

Die modern, hell und ansprechend gestalteten Badezimmer runden das Raumangebot ab. Selbstverständlich steht ein Abstellraum für die täglichen Nutzungsgegenstände zur Verfügung. Und wenn Sie auch jemand sind, der sich für Schuhe begeistern kann, ist dieser Raum etwas Tolles!

WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 11

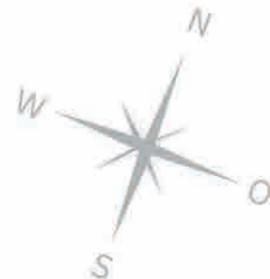
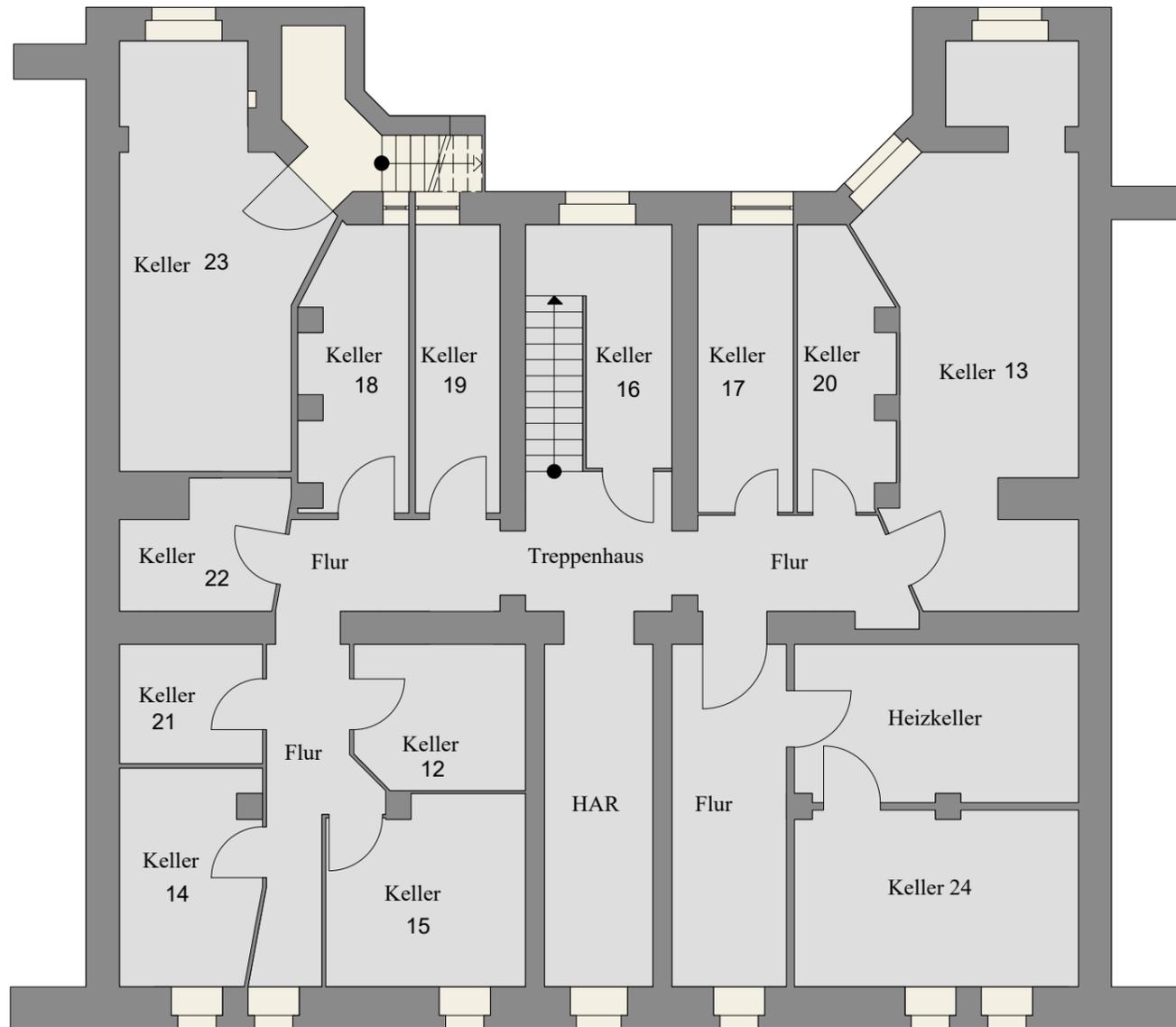
DIELE	11,22 QM
KOCH./ESS./WOHN.	63,45 QM
AR	1,60 QM
SCHLAFZIMMER	16,00 QM
KIND	18,21 QM
GAST	12,01 QM
BAD	10,35 QM
WC	1,64 QM
DACHTERRASSE 50%	8,26 QM
GESAMT	142,74 QM

PFALZ20 KG

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 aufgerüstet wurden. Jeder Wohneinheit ist ein beleuchtetes und mit einer Türanlage versehenes Kellerabteil zugeordnet. Ebenso befindet sich auf dieser Etage die komplett neu eingerichtete Haustechnik.





PFALZ20

AUSSTATTUNG

FÜR DIE GEMEINSCHAFT

- Die Vorder- und Rückfassade wurden überarbeitet und mit einem neuen wetterbeständigen Anstrich versehen. Die verwendete Fassadenfarbe weist folgende besondere Merkmale auf:
 - + Sehr gute Wasserdampfdiffusionsfähigkeit
 - + Hoch wasserabweisend
 - + Geringe Verschmutzungsneigung
 - + Höchste Farbtonstabilität
- Das Treppenhaus wurde durch die Hand einer Innendesignerin neu gestaltet, stets mit Bedacht und passend zu diesem außergewöhnlichen Objekt:
 - + Die Wände und Decken des Treppenhauses werden neu gespachtelt, geschliffen und gestrichen.
 - + Treppe und Treppengeländer werden überarbeitet.
 - + Eine neue Treppenhausbeleuchtung sowie neue Briefkästen werden installiert.
 - + Eine neue Eingangstür nebst Eingangsbeleuchtung, Klingelanlage und Gegensprechfunktion sind installiert.
- Neue Balkonanlagen zur Hofseite wurden errichtet.
- Jeder Wohnung wurde ein überarbeitetes Kellerabteil zugeteilt.
- Jede Etage der Immobilie lässt sich mit dem Aufzug erreichen.

PFALZ20

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-Parquet belegt (ca. 15 mm dick).
- In Küche, Bad und Nebenräumen werden die Böden sowie die Wandbereiche WC und Badewanne mit Feinsteinzeug gefliest.
- Alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon.
- Innentüren und Wohnungseingangstür werden erneuert und instand gesetzt. Schallschützende Eingangstüren in RC2 Sicherheitsklasse, Gegensprechanlage, Videomonitor und elektrische Türöffner.



- Die Beheizung erfolgt über eine neue Gaszentralheizung und neue Heizkörper in allen Wohnungen.
- Waschtische und wandhängende Tiefspül WCs der Marke Villeroy & Boch, Modell Architectura, werden in allen Bädern montiert.
- Als Armaturenserie in den Bädern haben wir für Sie die Serie Eurocube des deutschen Herstellers Grohe gewählt. Optional bieten wir Ihnen als Sonderwunsch gerne den Einbau von Armaturen des Herstellers Gessi an.
- Die Dusche wird mit einer Brausebatterie mit Thermostat und zusätzlichen Ventilen zur Bedienung der Regenbrause und Handbrause versehen.
- Die Badewannen aus emailliertem Stahl werden vom deutschen Markenhersteller Bette (o. ä.) geliefert.
- Zusätzlich finden sich in den Bädern elektrisch betriebene Handtuchheizkörper der Firma Kermi (o. ä.).
- Alle Leitungen in den Bädern wurden erneuert, der Warmwasserbetrieb in allen Räumen erfolgt mit Durchlauferhitzern oder über die Zentralheizung.
- Strom-, Gas- und Wasserverbrauch werden für jede Wohnung an einem eigenen Zähler erfasst.
- Ein Klimakonzept ist im DG möglich.



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, September 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



PFALZ20 DG

WOHNUNG 11

IMPRESSIONEN



Unverbindliche Darstellung



Unverbindliche Darstellung



Unverbindliche Darstellung