

# MP

MAMISCH PASCHERTZ

münchen köln düsseldorf



# HOFFELD 39

DÜSSELDORF  
FLINGERN

# 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**

# WIR SCHAFFEN WERTBESTAND MIT NACHHALTIGKEIT



Das 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.**

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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß: Pro verkauftem Quadratmeter Wohnfläche lassen wir einen Baum pflanzen. Mit nur ca. 440 Bäumen wird der gesamte jährliche CO<sub>2</sub> Ausstoß eines Menschen durch Bäume neutralisiert. Jahr für Jahr!

# HOFFELD39

## EIN ZUHAUSE IM SZENEVIERTEL

Düsseldorf Flingern ist bunt, multikulturell, lebendig und immer noch ein wenig wild. Einst Arbeiterviertel ist es heute nach Jahren des sozialen Brennpunkts und Treff der Hausbesetzerszene das absolute „In-Viertel“ für junge Menschen, aber auch für Familien in Düsseldorf geworden.

Die Hoffeldstraße liegt inmitten dieses Stadtteils, welcher ebenso das Zuhause der FORTUNA und der DEG ist. Wo die Coolen und Kreativen der Stadt arbeiten und leben, kleine Cafés, innovative Einkaufskonzepte und eine große Kultur- und Kunstszene ihren Mittelpunkt gefunden hat. Viele der schönen Altbauten des Viertels wurden bereits saniert und zahlreiche Neubauprojekte tragen zur optisch positiven Veränderung des Stadtteils bei. Ein Grund für die große Anziehungskraft Flingerns ist sicherlich die zentrale Lage, verbunden mit seiner eigenen vielfältigen Infrastruktur, dem kulturellen Angebot und der direkten Nähe zu Natur und Umland.





# FLINGERN

## WO KEINE WÜNSCHE UNERFÜLLT BLEIBEN

### ...DEM BUNTEN LEBEN DER GROßSTADT

Rund um die Hoffeldstraße gibt es viel zu entdecken in Flingern-Nord: neben den vielen liebevollen Cafés und Restaurants haben sich zahlreiche schöne kleine Geschäfte mit überaus interessanten und innovativen Konzepten angesiedelt. So eröffnete in Flingern der erste „Unverpackt-Laden“ Düsseldorfs und kleine Feinkost- und Lebensmitteläden bieten nicht nur beste Qualität, sondern biologisch korrekt auch ein gutes Gewissen an. Aber auch die Lust nach Bekleidung, Schmuck, Wohn- accessoires und Ausgefallenem lässt sich in der Nachbarschaft befriedigen, wie wäre es zum Beispiel mit einem neuen Longbord von evolve - und das mit E-Power!

Auch in der Freizeitgestaltung ist Flingern ein wahres Chameleon: für Groß und Klein gibt es Spielplätze, eine Kletterhalle, Freizeitbäder, Beachvolleyball, Kochschulen und sogar eine Indoor-Minigolf-Halle mit Schwarzlicht und musikalischer Untermalung. Kunstbegeisterte kommen in den vielen Galerien auf ihre Kosten und auch musikalisch gibt es auf den kleinen Bühnen ebenso wie in den alteingesessenen Konzerthallen für jeden Geschmack etwas auf die Ohren.

- 1| Brot, Käse, Wein und Gin - darauf haben sich die NATURBURSCHEN spezialisiert.
- 2| Das Leben in Flingern findet vor allem in den vielen kleinen Restaurants und Cafés statt.
- 3| Alles unverpackt - so kauft man Regionales müllschonend bei FLINSE & CO ein.
- 4| Bei KOCH DICH TÜRKISCH lernt man mit Herz und Lust türkisch kochen und kauft dazu noch ein.
- 5| Aus Spielplatz wurde Vielplatz - auf der Flurstraße begegnen sich Jung und Alt.
- 6| Hoch hinaus geht es bei jedem Wetter im SUPERBLOCK für Fortgeschrittene und absolute Anfänger.

## IN BESTER NACHBARSCHAFT MIT DER FÜLLE UND...

QUELLE: NATURBURSCHEN

QUELLE: ULE PASCHERTZ

QUELLE: FLINSE & CO

QUELLE: KOCH DICH TÜRKISCH

QUELLE: ULE PASCHERTZ

QUELLE: SUPERBLOCK



QUELLE: CAFÉ BARRÉ



QUELLE: ULE PASCHERTZ



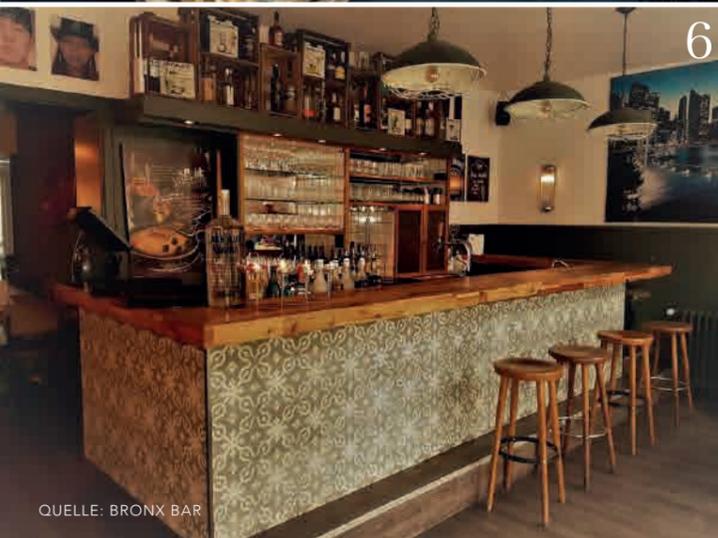
QUELLE: NORDMANN EISFABRIK



QUELLE: COOKING DAD



QUELLE: WAYA



QUELLE: BRONX BAR



QUELLE: DR THOMPSON

## HIPP UND RUNDUM GSCHMACKVOLL..

# FLINGERN

## DAS RUNDUM-ERLEBNIS

### ...GEHT ES IN FLINGERN ZU!

Trotz seiner zentralen Lage ist Flingern ein absoluter Lebensort für lukullische Genießer. Die Geschmäcker der Welt lassen sich hier in gemütlicher und meist lässig-hipper Atmosphäre erleben.

Französische Cafés, lässige Bars, beste Burger und Wohlfühlfood von motivierten jungen Gastronomen, aber auch flingersche Urgesteine locken Genuss-Begeisterte über die Grenzen hinaus in den angesagten Stadtteil.

Die Gastronomie ist in Flingern Begegnungsstätte, es geht nachbarschaftlich zu und so knüpft man schnell neue Kontakte und entdeckt jeden Tag ein Stück mehr Schönes und Lebenswertes seines neuen Wohnortes.

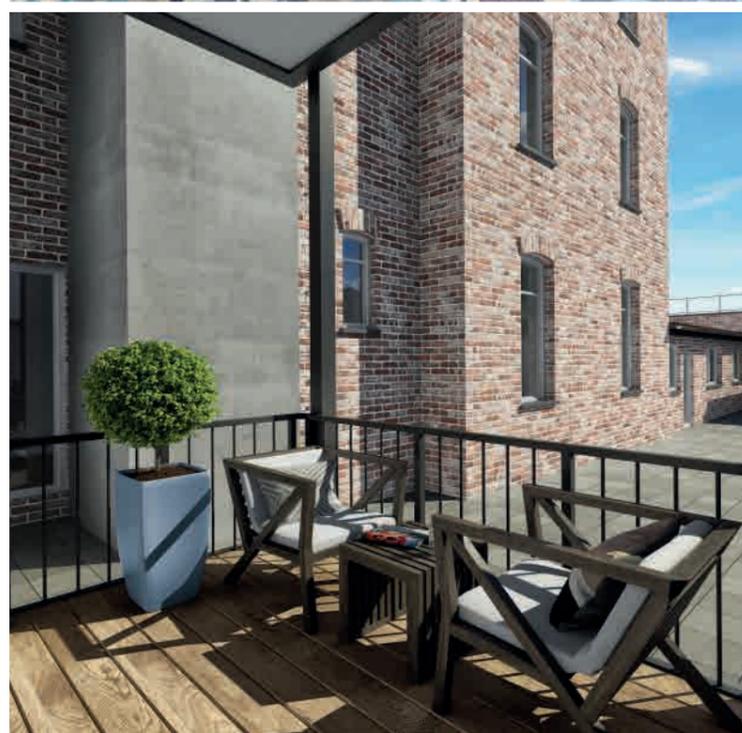
Auch die Veranstaltungsindustrie hat in Flingern eine lange Tradition, der älteste Punk-Club Düsseldorfs existiert heute, wenn auch unter neuem Namen, immer noch. Ehemalige Industriehallen beherbergen heute Konzerthallen wie das ZAKK oder die Veranstaltungsgastronomie DR THOMPSON.

Wer es kuscheliger mag, genießt die Gin&Jazz Abende in der Flurklinik oder trifft sich dort mit seinen Nachbarn zum gemeinsamen Fussball-Schauen.

- 1| Ein kleines Fleckchen Frankreich mitten in Flingern verspricht das CAFÉ BARRÉ.
- 2| Nachbarschaftliche Veranstaltungen und bestes Essen gibt es in der FLURKLINIK.
- 3| Natürlich, frei von Zusätzen, aber voller Geschmack und Kreativität ist die NORDMANNS EISFABRIK.
- 4| Die hohe Kunst der Pekingente beherrscht keiner so wie COOKING DAD.
- 5| Im WAYA gibt es Soulfood aus der ganzen Welt und eine hippe und liebenswerte Crew.
- 6| So cool wie in New York sitzt man nur in der BRONX BAR, die Burger sind legendär.
- 7| Im DR THOMPSON wird geschlemmt und gefeiert - auch für private Veranstaltungen ein Erlebnis.

# HOFFELD 39

## IHR WOHNGLÜCK IM SZENEVIERTEL



Jetzt, da wir Ihnen den Stadtteil Flingern-Nord etwas näher vorstellen und schmackhaft machen durften, möchten wir Sie mit der Immobilie HOFFELD39, einem historischen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1895, bekannt machen. Besonders Fußball-Fans sollte diese Jahreszahl bekannt sein, da in diesem Jahr in eben diesem Stadtteil der Fußballverein der Fortuna gegründet wurde.

In einer der schönsten Straßen Flingerns befindet sich dieses wunderschöne Gebäude aus der Gründerzeit. Die dezente und geschmackvoll verzierte Fassade wurde über die Jahre achtsam gepflegt und immer wieder saniert. Im Eingangsbereich weisen Ihnen die ornamentalen Originalfliesen mit ihrem Farbenspiel den Weg und lassen Sie den Geist vergangener Epochen atmen. Diesen treffen Sie ebenso in den Wohneinheiten der Immobilie: Stuckdecken und auch die alten Kassettentüren konnten teilweise erhalten werden.

Acht geschmackvolle Wohneinheiten verteilen sich auf fünf Stockwerken in Vorder- und Rückgebäude. Verbunden werden diese durch ein massives und gepflegtes Holz-Treppenhaus sowie, nur bequemer, durch die neu errichtete Aufzugsanlage. Das Vordergebäude wurde zusätzlich durch eine neue und großzügige Balkonanlage aufgewertet.

Die Wohnungen werden modernisiert übergeben: alle Böden, Bäder und Wandbeläge wurden erneuert. In den Wohneinheiten finden Sie hochwertige Parkett- und Fliesenböden.

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

D Ü S S E L D O R F  
F L I N G E R N

# HOFFELD39 EG

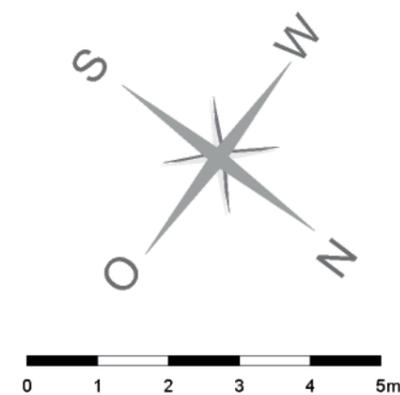
## WOHNUNG 1

### DIE AUFTEILUNG

Gerade für Senioren ist die Wohneinheit im Erdgeschoß ein echter Gewinn, ebenerdig verteilen sich hier Wohnraum und eine großzügige Wohnküche. Von der Diele aus gelangen Sie in das perfekt geschnittene Duschbad. Eine erhöhte Terrasse schließt an die Küche mit Blick in den ruhigen Innenhof an.

### WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 1

KÜCHE	24,18 QM
WOHNEN/SCHLAFEN	32,05 QM
BAD	4,16 QM
TERRASSE	2,29 QM
<b>GESAMT</b>	<b>62,68 QM</b>



# HOFFELD39 EG

## WOHNUNG 2

### DIE AUFTEILUNG

Eine gemütliche kleine Wohnung für einen Studenten oder Single ist die Wohnung 2 im Erdgeschoß.

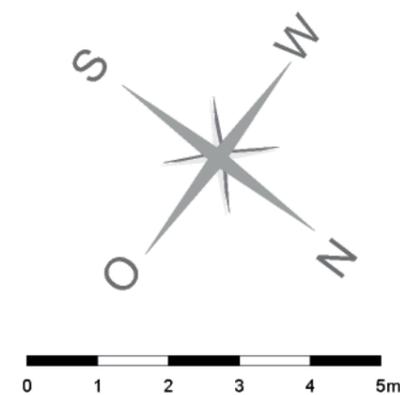
Praktisch geschnitten befindet sich der Schlafbereich ruhig hinter der Wohnküche, das Bad lässt sich von der Diele aus erreichen.

Aufgrund ihrer Größe ist diese Wohnung gerade für Kapitalanleger eine werthaltige Investition.



### WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 2

FLUR	2,52 QM
KÜCHE	12,98 QM
WOHNEN/SCHLAFEN	15,54 QM
BAD	3,64 QM
<b>GESAMT</b>	<b>34,68 QM</b>



# HOFFELD39 1.OG

## WOHNUNG 3

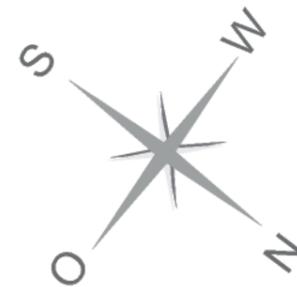
### DIE AUFTEILUNG

Sie suchen eine Wohnung mit einer perfekten und vielseitigen Aufteilung? Dann haben wir mit dieser Wohnung sicher das Richtige für Sie: bis zu drei Schlafzimmer lassen sich hier realisieren. Die großzügige Diele bietet genug Fläche für die Familiengarderobe und der Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum und Mehrwert. Dahinter verbirgt sich das Tageslichtbad mit Wanne. Von der Küche gelangen Sie auf den geräumigen neu errichteten Balkon mit Blick in den ruhigen Hof.



### WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 3

DIELE	7,65 QM
ABSTELLRAUM	4,37 QM
BAD	5,84 QM
KÜCHE	10,45 QM
SCHLAFZIMMER	15,29 QM
WOHNZIMMER	24,00 QM
KIND 1	16,00 QM
KIND 2	17,09 QM
BALKON	5,22 QM
<b>GESAMT</b>	<b>105,91 QM</b>



# HOFFELD39 1.OG

## WOHNUNG 4

### DIE AUFTEILUNG

Eine gemütliche kleine Wohnung für einen Studenten oder Single ist die Wohnung 4 im 1. Obergeschoß.

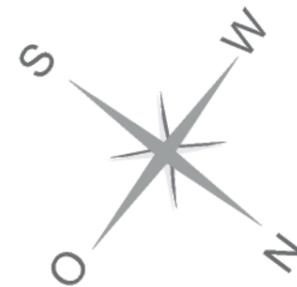
Praktisch geschnitten befindet sich der Schlafbereich ruhig hinter der Wohnküche, das Bad lässt sich von der Diele aus erreichen.

Aufgrund ihrer Größe ist diese Wohnung gerade für Kapitalanleger eine werthaltige Investition.



### WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 4

FLUR	2,52 QM
KÜCHE	12,98 QM
WOHNEN/SCHLAFEN	15,54 QM
BAD	3,64 QM
<b>GESAMT</b>	<b>34,68 QM</b>



# HOFFELD39 2.OG

## WOHNUNG 5

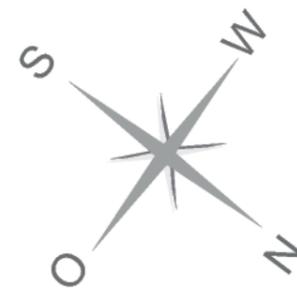
### DIE AUFTEILUNG

Sie suchen eine Wohnung mit einer perfekten und vielseitigen Aufteilung? Dann haben wir mit dieser Wohnung sicher das Richtige für Sie: bis zu drei Schlafzimmer lassen sich hier realisieren. Die großzügige Diele bietet genug Fläche für die Familiengarderobe und in dem großen Tageslichtbad kommt man sich kaum in die Quere. Von der Küche gelangen Sie auf den geräumigen neu errichteten Balkon mit Blick in den ruhigen Hof.



### WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 5

DIELE	7,65 QM
BAD	10,52 QM
KÜCHE	10,45 QM
SCHLAFZIMMER	17,53 QM
WOHNZIMMER	25,25 QM
KIND	17,86 QM
SCHLAFEN	16,28 QM
BALKON	5,22 QM
<b>GESAMT</b>	<b>110,76 QM</b>



# HOFFELD39 2.OG

## WOHNUNG 6

### DIE AUFTEILUNG

Eine gemütliche kleine Wohnung für einen Studenten oder Single ist die Wohnung 6 im 2. Obergeschoß.

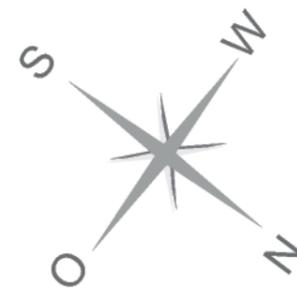
Praktisch geschnitten befindet sich der Schlafbereich ruhig hinter der Wohnküche, das Bad lässt sich von der Diele aus erreichen.

Aufgrund ihrer Größe ist diese Wohnung gerade für Kapitalanleger eine werthaltige Investition.



### WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 6

FLUR	3,05 QM
KÜCHE	13,18 QM
WOHNEN/SCHLAFEN	15,74 QM
BAD	3,69 QM
<b>GESAMT</b>	<b>35,66 QM</b>



# HOFFELD39 3.OG

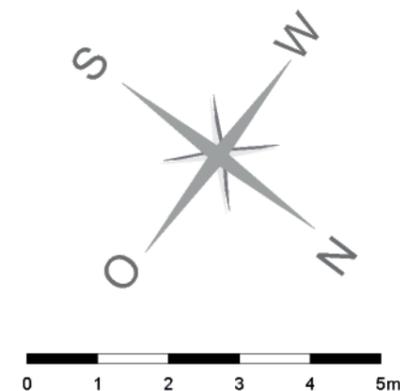
## WOHNUNG 7

### DIE AUFTEILUNG

Sie suchen eine Wohnung mit einer perfekten und vielseitigen Aufteilung? Dann haben wir mit dieser Wohnung sicher das Richtige für Sie: bis zu drei Schlafzimmer lassen sich hier realisieren. Ein großzügige Diele bietet genug Fläche für die Familiengarderobe und in dem großen Tageslichtbad kommt man sich kaum in die Quere. Das Wohnzimmer teilt sich in Ess- und Couchbereich. Aber auch ein Arbeitsplatz oder ein weiteres Schlafzimmer wären hier möglich. Die Küche bietet genug Platz für einen Frühstückstisch und von dort gelangen Sie auf den geräumigen neu errichteten Balkon mit Blick in den ruhigen Hof.

### WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 7

DIELE	7,74 QM
ABSTELLRAUM	1,81 QM
BAD	11,14 QM
KÜCHE	10,83 QM
SCHLAFEN	17,96 QM
WOHNEN	25,25 QM
KIND	17,86 QM
SCHLAFEN	16,28 QM
BALKON	5,22 QM
<b>GESAMT</b>	<b>114,08 QM</b>



# HOFFELD39 DG

## WOHNUNG 8

### DIE AUFTEILUNG

Ein absolutes Highlight ist diese Dachgeschoßwohnung über zwei Etagen, welche man über den neu errichteten Aufzug bequem erreichen kann. Von der Diele gelangen Sie in den Wohnbereich mit offener Küche und genügend Platz für den Essbereich. Zwei Türen führen auf den neuen, großzügigen Sonnenbalkon.

Angrenzend an diesen Bereich lassen sich drei Schlafzimmer realisieren oder Sie nutzen einen Raum als Gäste- bzw. Arbeitszimmer. Ebenso befindet sich ein Bad angrenzend an den Wohnraum. Der Abstellraum ist extern gelegen und bietet einen praktischen Mehrwert.

Über ein internes Treppenhaus gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden mit Masterschlafzimmer, Bad Ensuite und Ankleidebereich.



### WOHNFLÄCHEN WOHNUNG 8

#### DACHGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	47,63 QM
KIND 1	22,91 QM
KIND 2	18,08 QM
ARBEITEN/GAST	18,53 QM
DIELE	2,61 QM
BAD	7,69 QM
ABSTELLRAUM	4,57 QM
BALKON	5,22 QM

#### SPITZBODEN

SCHLAFEN	29,18 QM
ANKLEIDE	13,50 QM
BAD	7,88 QM
<b>GESAMT</b>	<b>177,81 QM</b>

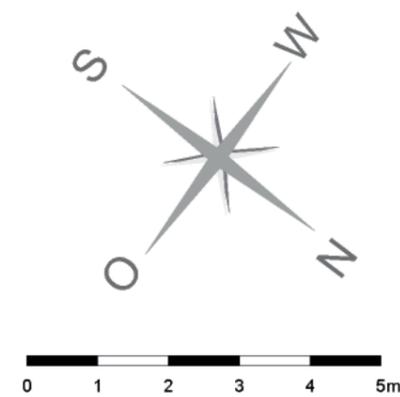
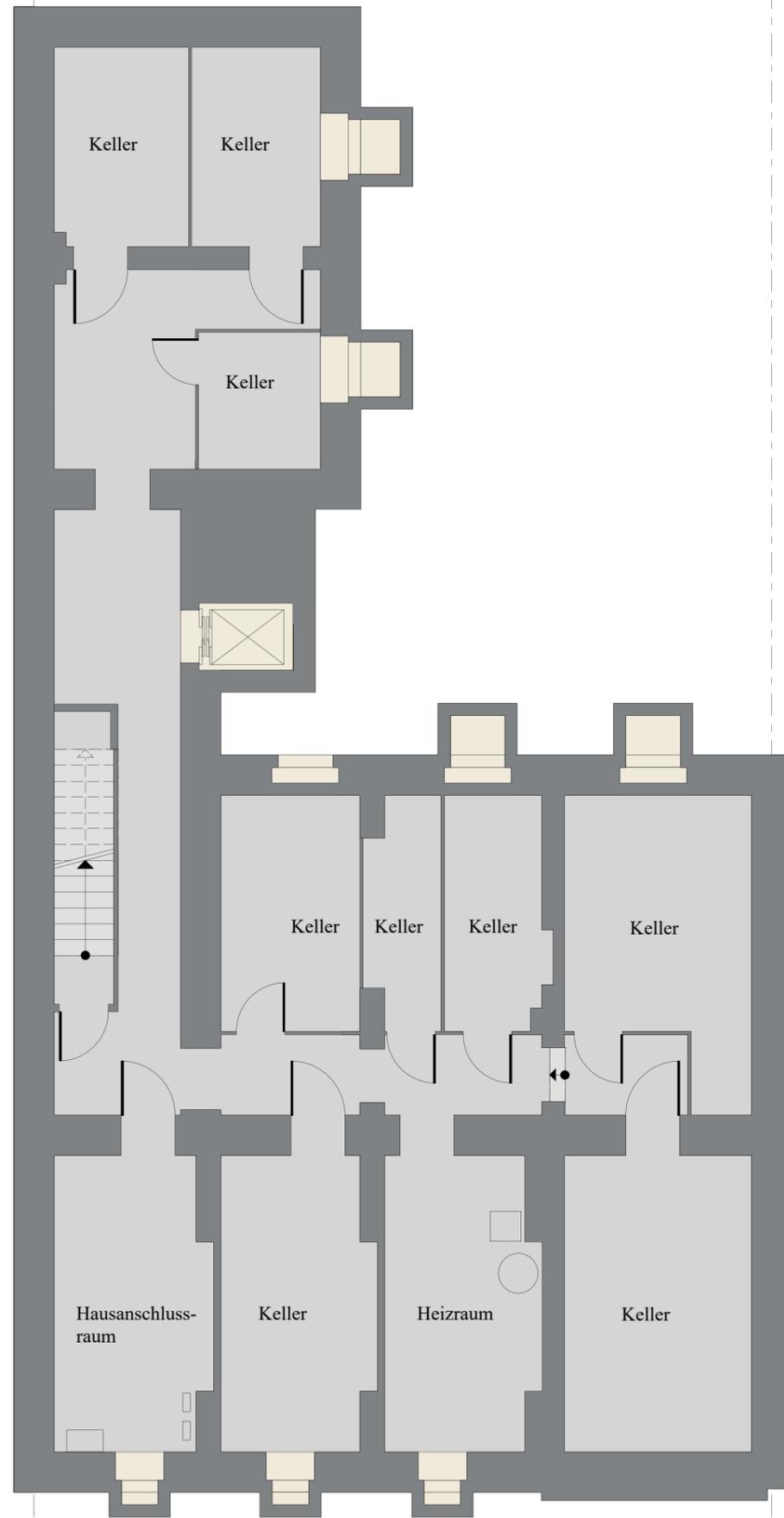


# HOFFELD39 KG

## KELLERGECHOSS

### DIE AUFTEILUNG

Da die Immobilie voll unterkellert ist, findet sich hier ausreichend Platz für die separaten, abgeschlossenen Kellerabteile jeder Wohneinheit.





# HOFFELD39

## AUSSTATTUNG

### FÜR DIE GEMEINSCHAFT

- Die Wände und Decken des Treppenhauses werden nach architektonischem Konzept überarbeitet und neu gestaltet.
- Das gesamte Treppenhaus wird hochwertig überarbeitet, neue Briefkästen und neue Beleuchtung installiert.
- Eine neue Eingangstür nebst Eingangsbeleuchtung, Klingelanlage mit Video- und Gegensprechfunktion wurde installiert.
- Jeder Wohnung wurde ein überarbeitetes Kellerabteil zugeteilt.
- Eine neue Balkonanlage wurde errichtet.
- Eine Aufzugsanlage wird aktuell noch errichtet.

### 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 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, den 11.02.2021

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

