

Q



**mülheimer. studios & gardenhouse.**

---

Mülheimer Straße 15 in 40239 Düsseldorf-Düsseldorf, Nordrhein Westfalen, Deutschland



## lage.

---

### stadt düsseldorf.

**Düsseldorf** ist die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen und mit aktuell ca. 628.500 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landes und Behördensitz des gleichnamigen Regierungsbezirkes.

Sie liegt in der Mitte der Metropolregion Rhein-Ruhr mit ihren rund zehn Millionen Einwohnern und im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes. Neben Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg und München zählt die Stadt zu den fünf wichtigsten, international stark verflochtenen Wirtschaftszentren Deutschlands. Düsseldorf ist Messestadt und Sitz vieler börsennotierter Unternehmen, darunter der am DAX notierten Konzerne E.ON und Henkel. Zudem ist sie der umsatzstärkste deutsche Standort für Wirtschaftsprüfung sowie Unternehmens- und Rechtsberatung, Werbung und Kleidermode sowie ein wichtiger Banken- und Börsenplatz.

Düsseldorf besitzt mehrere Rheinhäfen. Sein Flughafen ist das interkontinentale Drehkreuz Nordrhein-Westfalens. Die Stadt ist des Weiteren Sitz von 22 Hochschulen, darunter der renommierten Kunstakademie und der Heinrich-Heine-Universität. Überregionale Bekanntheit genießt Düsseldorf außerdem durch seinen Einkaufsboulevard Königsallee, dem neuen „Kö-Bogen“, die Altstadt, den hiesigen Karneval sowie den Fußballverein Fortuna Düsseldorf und den Eishockeyverein Düsseldorfer EG. Weitere Anziehungspunkte sind zahlreiche Museen und Galerien sowie die Rheinuferpromenade. Bemerkenswert ist die große Anzahl ostasiatischer Einwohner, darunter die japanische Gemeinde. In nationalen und internationalen Städtevergleichen erreicht Düsseldorf regelmäßig gute bis sehr gute Ergebnisse, insbesondere unter dem Kriterium Lebensqualität.

Die Lage am Rhein gibt der Stadt die Möglichkeit, mit ihrer Skyline das Stadtbild im Kontrast zum Fluss, der aufgrund seiner Größe einen weitläufigen Landschaftsraum bildet, imposant zu inszenieren und beides zu einer einprägsamen Stadtlandschaft zu verschmelzen.

Willkommen in der Landeshauptstadt Düsseldorf.



## lage.

### stadtteil düsseltal.

**Düsseltal**, früher auch Düsselthal, ist ein traditionell wohlhabender Stadtteil von Düsseldorf, der sich ursprünglich um ein Kloster herum entwickelte.

In der Bevölkerung wird der Stadtteil häufig Zooviertel, oder kurz Zoo genannt, entsprechend verweist der Name der S-Bahn-Station Düsseldorf-Zoo auf diesen häufig genutzten Stadtteilnamen.

Die Katasterbezeichnung lautet „Unterflinger Broich“. Er gehört zum Stadtbezirk 2. Düsselthal hat eine Fläche von 2,98 km<sup>2</sup> und 25.616 Einwohner. Düsselthal liegt östlich von Derendorf und Pempelfort, südlich von Mörsenbroich, westlich von Grafenberg und nördlich von Flingern. Der Stadtteil wird durch die Bahnlinie Köln-Düsseldorf-Duisburg, die Grashofstraße, Heinrichstraße, Graf-Recke-Straße (östlicher Teil), Simrockstraße und die Grafenberger Allee begrenzt.

Der häufig verwendete Name Zooviertel geht auf den Zoologischen Garten zurück, der sich von 1876 bis 1943 hier befand. Die Anregung zu einem Düsseldorfer Tierpark kam von dem bekannten Zoologen und Tierschriftsteller Alfred Brehm. Er war oft Gast des Düsseldorfer Tierschutzvereins Fauna, der den Zoologischen Garten gemeinsam mit dem städtischen Hofgärtner Heinrich Hillebrecht baute. Feierliche Eröffnung war am 31. Mai 1876. Der Zoologische Garten versank 1943 im Zweiten Weltkrieg in Trümmern. Bis 1987 war der Stadtteil dennoch Standort einer zoologischen Einrichtung; der gegenüber dem ehemaligen Zoo gelegene Luftschutzbunker beherbergte das Löbbecke-Museum und Aquarium mit Sammlungen zu „Zwei Milliarden Jahre Erdgeschichte“. Beide Einrichtungen zogen im Sommer 1987 in einen Neubau am Nordpark um, der Hochbunker wurde 2005 abgerissen und durch Wohnbebauung ersetzt.



---

## stadtteil düsseltal.

Die S-Bahnhöfe Düsseldorf Zoo (gelegen im Stadtteil Pempelfort) und Düsseldorf Derendorf (gelegen im Stadtteil Derendorf) liegen unmittelbar hinter der Stadtteilgrenze. Von dort besteht eine Anbindung an den regionalen Zugverkehr. Die Bahnlinien 706 (Am Steinberg – Brehmplatz – Jan-Wellem-Platz – Am Steinberg) und 708 (Heinrichstraße – Brehmplatz – Uhlandstraße – Hauptbahnhof – Bilk – Hamm) treffen sich am Brehmplatz. Die Brehmstraße gehört zu den großen Durchgangsstraßen Düsseldorfs. Im Süden wird der Stadtteil zudem durch die Grafenberger Allee begrenzt.

Die Rethelstraße ist eine Einkaufsstraße, die täglichen Bedarf abdeckt. Düsseltal zählt zu den gehobenen Wohnlagen in Düsseldorf, besonders die Gegend um den Zoopark ist begehrt und entsprechend hochpreisig. In der Umgebung der Hans-Sachs-Straße gibt es viele villenartige Gebäude, die häufig Eigenheime sind. Auch Eigentumswohnungen sind in Düsseltal häufig. Die Mieten sind recht teuer – selbst für Düsseldorfer Verhältnisse.

Willkommen in Düsseltal.

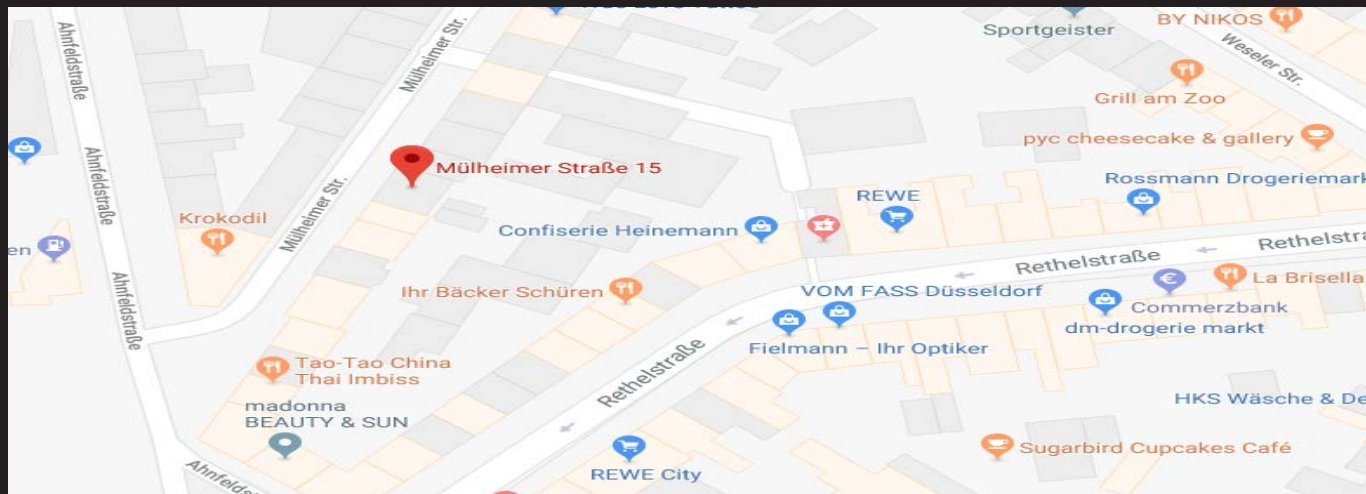
makrostandort.

---



mikrostandort.

---





luftbild.

"Die Zukunft kann man am besten voraussagen, wenn man sie selbst gestaltet."  
alan kay





**mülheimer.**

**studios & gardenhouse.**

*Young – Urban – Düsseldorf.*

In paralleler und urbaner Seitenlage zur pulsierenden Rethelstraße, die wesentliche Einkaufsstraße des etablierten Düsseldorfer Stadtteils Düsseldorf, gelangt hier ein nur Acht-Parteienmehrfamilienhaus - bestehend aus Haupt- und Gartenflügel - nun in Form einer Gesamtprivatisierung zum Verkauf.

Ein- bis Drei-Raum-Studiowohnungen in den Größen von ca. 25,00 bis ca. 93,00m<sup>2</sup> Wohnflächen sowie ein Gardenhouse mit ca. 30,00m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit teils Privatgärten und neuen Sonnenbalkonen mit Hofblick, bestücken die kleine Hausgemeinschaft.

Rückwertig in altem Backstein gehüllt und zur Vorderseite mit neuem Gesicht, hat sich die Liegenschaft Ihren Charme der vergangenen Zeit aufbewahrt und zeigt sich hierbei mit einem Entree in Terrazzo, Treppenhauanlage im Split-Level mit historischem und passendem Holzhandlauf.

Das gesamte Projekt wird in den Gewerken Fassaden, teils Fenster, Haustür-/ Klingel-/ Briefkastenanlage, Treppenhauanlagen, Untergeschoss sowie auszugsweise Technik nochmals optimiert, modernisiert und erfährt hierbei ein frisches und ausdrucksstarkes Erscheinungsbild. Zu jeder der Refugien gehört selbstverständlich ein Privatkeller zur Unterbringung des Notwendigen.

Lassen Sie sich gerne begeistern von achtmal Düsseldorf und einem Angebot in einer der prosperierenden Lagen der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Sie sind herzlich eingeladen.

## ausstattung.

---

### mülheimer.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung der *Mülheimer* darf durchaus als wertig und zeitgemäß - unter Einbezug der weiteren Modernisierungsmaßnahmen - bezeichnet werden.

Ein paar wenige Auszüge hierzu:

- traditionelle Massivbauweise
- teils erhaltene, historische Strukturen
- Neu-Überarbeitung und Gestaltung der Front- sowie Gartenfassaden
- rückwertig in Backstein
- Neue Fensteranlagen in der Frontfassade - partiell - sowie Dachflächenfenster
- neue Haustüranlage
- neues Klingeltableau
- neue Briefkastenanlage
- Eingangsbereich in Terrazzo
- Neu-Gestaltung der gesamten Treppenhauseanlage
- in Holz, Split-Level und Holzhandlauf
- neue Sicherungskastenanlage
- Neu-Anbau Balkone auf der Gartenseite
- vollwertige Neugestaltung des gesamten Untergeschosses
- vollwertige Modernisierung der bezugsfreien sowie bezugsfreiwerdenden Wohnungen nach neuester Materialwahl u.v.m.



"Das größte Vergnügen im Leben besteht darin, das zu tun, von dem die Leute sagen, du könntest es nicht."  
walter bagehot

ein neues, gemeinsames projekt der.

---



Paschertz Perfect  
Wohnen nach Wunsch

MP

MAMISCH PASCHERTZ  
münchen köln düsseldorf

[www.paschertz.com](http://www.paschertz.com)

[www.mamisch.de](http://www.mamisch.de)