pures Leben

modern apartment

GRAFENBERGER ALLEE

DÜSSELDORF

AUSGABE 01 — 2019

PROFESSIONALS & LIVING

PRO URBAN AG

EIN PROJEKT AUS DER PURES LEBEN MICROAPARTMENT-REIHE DER PRO URBAN AG

P

GRAFENBERGER ALLEE

DÜSSELDORF

R

P
U
R

Pures Leben

modern apartment

Die Lage 06
FÜR DÜSSELDORF WIE GESCHAFFEN

Das Investment 26
WOHNEN AUF ZEIT MIT STETEN EINNAHMEN

Pro Urban 28
EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Pures Leben 30
DAS KONZEPT DER MICROAPARTMENT-REIHE

Das Projekt 34
„GRAFENBERGER ALLEE“ IN DÜSSELDORF

Die Apartments 36
MASSGESCHNEIDERT WOHNEN IN DER METROPOLE

FÜR DÜSSELDORF WIE GESCHAFFEN

FÜR ANGEBOT UND *Nachfrage.* FÜR DAS LEBEN. FÜR SIE.

Düsseldorf ist mit rund 640.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen. Täglich pendeln rund 250.000 Berufstätige nach Düsseldorf, hinzu kommen die zum Teil vorübergehend Angestellten der großen Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen. Die Situation in der Landeshauptstadt Düsseldorf entspricht der Entwicklung in Gesamtdeutschland: Arbeitgeber erwarten höhere Flexibilität von Angestellten und Managern. Und mit den PUres Leben Microapartments der Pro Urban AG bietet Düsseldorf nun den dazu passenden, zeitgemäßen Wohnraum.

Die Apartmentanlage wird zwischen Flingern und Düsseltal nach den neuesten energetischen Standards errichtet. Die rund 108 vollmöblierten Apartments werden künftig Berufspendlern, Bauleitern, Ingenieuren, Projektmitarbeitern, Unternehmensberatern, Designern und auch der enormen Anzahl an Single-Haushalten ein neues Zuhause bieten.

Für den platz- und bedarfsoptimierten Wohnraum auf Zeit ist der Stadtteil Flingern bewusst gewählt: Ein wenig Dornröschenschlaf, eine Prise Industrieromantik und eine gute Portion Szeneviertel sind die Mischung, die Flingern für die zukünftigen Nutzer interessant macht. Der Stadtteil ist dynamisch und erlebt einen Wandel zu einem wichtigen Gewerbestandort und Zentrum für Kreativität, mit innovativen Shop- und Gastronomiekonzepten. Modern, am Puls der Zeit und voller Potenzial – eine Umgebung, passend zu den Microapartments von Pro Urban.

DÜSSELDORF

Das Leben in Düsseldorf bietet vielfältige Möglichkeiten. Ob Erholung, Shopping oder Kultur. Für jeden bietet die Landeshauptstadt das Richtige.

STADT – LAND – FLUSS

DIE *Global Player* DER STADT GANZ IN DER NÄHE

GEA

1

Die GEA Group ist ein börsennotierter Industriekonzern, der auf den Bau von Maschinen für die nahrungsmittelverarbeitende Industrie spezialisiert ist. Das international tätige Technologieunternehmen konzentriert sich auf Prozesstechnik und Komponenten für anspruchsvolle Produktionsverfahren.

uniper

2

Uniper ging aus einer Abspaltung von E.ON hervor und ist ein internationales Energieunternehmen mit rund 12.000 Mitarbeitern. Mit einer Produktionsleistung von 36 Gigawatt und unterschiedlichsten Anlagen zur Stromerzeugung ist Uniper einer der größten Energieversorger Europas.

vodafone

3

Die Vodafone Group ist einer der größten Mobilfunk-Konzerne weltweit. Vodafone Deutschland mit dem Hauptsitz „Vodafone Campus“ in Düsseldorf ist gleichzeitig einer der größten TV-Anbieter Deutschlands.

Henkel

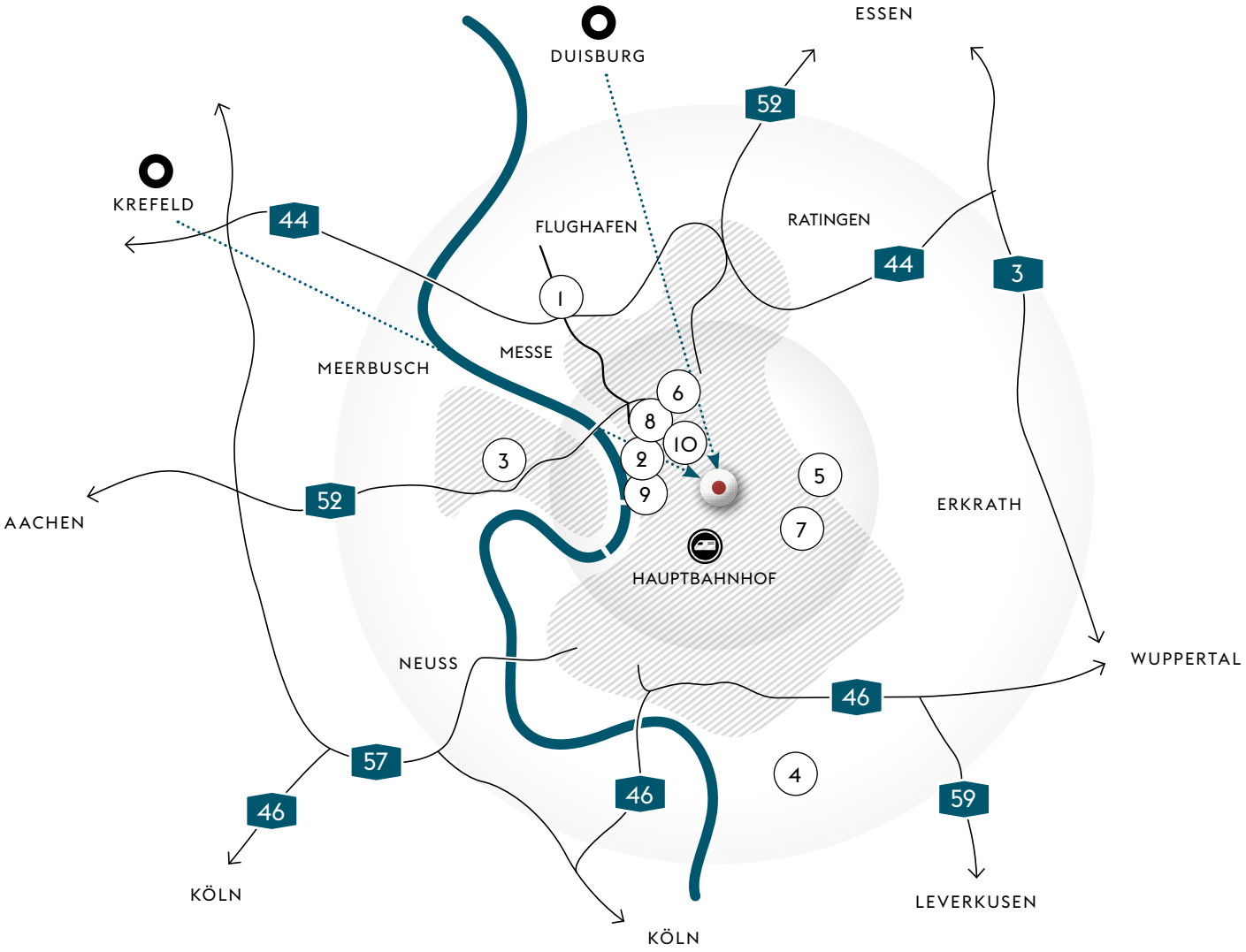
4

Marken und Produkte des Düsseldorfer Traditionsunternehmens Henkel – von Waschmitteln über Klebstoffe bis zu Körperpflegeartikeln – finden sich in nahezu jedem deutschen Haushalt. Gegründet 1876 ist Henkel heute ein global agierender Konzern.

METRO GROUP

5

Mit 103 Märkten ist Metro das führende Großhandelsunternehmen in Deutschland. Der Vertrieb ist speziell auf den Bedarf gewerblicher Kunden ausgerichtet. Den Bedarf von Privatkunden bedient die Metro AG mit der Marke real,-.



Mercedes-Benz

6

Im Düsseldorfer Mercedes-Werk wird das Arbeitstier der Flotte gefertigt – der Sprinter. Das innerstädtische Werk nimmt eine Fläche von beinahe 700.000 m² ein und fertigt mit 6.600 Mitarbeitern im Dreischicht-Betrieb fast 700 Transporter pro Arbeitstag.

Stadtwerke Düsseldorf

7

Die Stadtwerke Düsseldorf AG sind ein kommunales Versorgungsunternehmen, tätig in den Bereichen Strom-, Erdgas-, Trinkwasser- und Fernwärmeversorgung. In Düsseldorf betreiben die Stadtwerke unter anderem 80 Ladesäulen und 190 Ladepunkte für E-Mobilität.

L'ORÉAL

8

Die neue Konzernzentrale des Kosmetikherstellers! Rund 900 Mitarbeiter sind an dem Standort Düsseldorf beschäftigt. Mit einem Umsatz von mehr als einer Milliarde Euro ist L'Oreal die führende Kosmetikfirma auf dem deutschen Markt.

ERGO

9

Der „Ergo-Turm" prägt die Skyline am Rhein im Stadtteil Pempelfort. Die Versicherung zählt zu den führenden Schadens- und Unfallversicherern am deutschen Markt, mit vielfältigen Produkten und Serviceleistungen für den privaten, gewerblichen und industriellen Bedarf.

McKinsey&Company

10

Die in 65 Ländern vertretene amerikanische Unternehmens- und Strategieberatungsgesellschaft hat ihren Hauptsitz Deutschland in Düsseldorf. Darüber hinaus existieren Büros in Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und München.

FACTS AND FIGURES

DAS *alles* IST DÜSSELDORF

Düsseldorf gehört zu den Top 5 der Immobilienstandorte in Deutschland. Die Stadt ist auch als Wohnort beliebt, die Unternehmensberatung Mercer bescheinigt ihr regelmäßig eine hohe Lebensqualität. Auch die wirtschaftliche Situation der Stadt, die prosperierenden Unternehmen und der gute Ruf der Heinrich-Heine-Universität bescheren Düsseldorf einen anhaltend starken Zuzug neuer Bürger. Die Zahl der Haushalte kennt seit Jahren nur eine Richtung: nach oben. Und wie immer folgt der durchschnittliche Mietpreis auf dem Fuß.

Die neue PUres Leben Apartmentanlage orientiert sich mit ihrem Wohnungsmix an der Nachfragesituation. Insbesondere für kleine Wohneinheiten gibt es durch die steigende Zahl der Single-Haushalte einen großen Bedarf, der durch das Angebot des Projektes an der Grafenberger Allee bedient wird. Die Ausrichtung des Wohnungsangebotes an der Bevölkerungssituation und -entwicklung sorgt für eine dauerhaft hohe Mietauslastung. Allerdings erhalten Erwerber durch das Mietpool-Konzept auch bei Leerstand ihrer Wohnung Einnahmen aus dem Projekt. Mehr dazu erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

RHEINMETROPOLE DÜSSELDORF:

- ✓ **SITZ DER NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN LANDESREGIERUNG**
- ✓ **FLÄCHE: 217,41 KM²**
- ✓ **42 KM RHEINLÄNGE INNERHALB DER STADTGRENZEN**
- ✓ **NEUNTGRÖSSTE STADT DEUTSCHLANDS**
- ✓ **356.600 HAUSHALTE (2017)**
- ✓ **450.000 ARBEITSPLÄTZE**

STADT DÜSSELDORF

FLÄCHE: 217,41 QUADRATKILOMETER

LANDESHAUPTSTADT NRWs

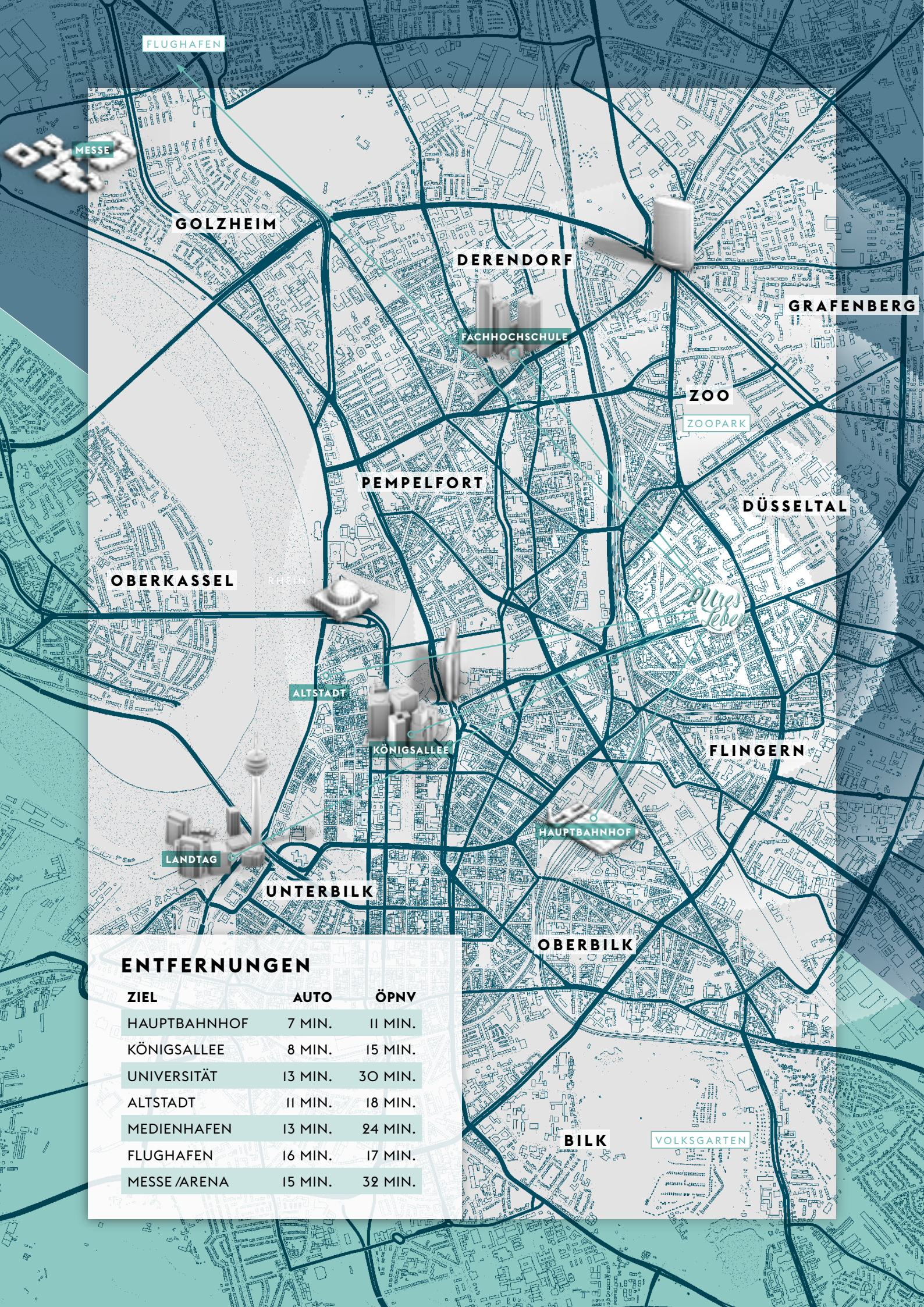
CA. 640.000 EINWOHNER (2017)

BERUFSPENDLER **250.000 (2017)**	KAUFKRAFTKENNZIFFER **120,7 (2017)**
LEERSTANDSQUOTE WOHNEN **2,68 % (> 6 MONATE)**	1-PERSONEN-HAUSHALTE **53,9 % (2017)**
KONSULARISCHE VERTRETUNGEN **40**	AUSLÄNDISCHE UNTERNEHMEN **> 2000**
NR. 1 IN DEUTSCHLAND IM TELEKOMMUNIKATIONSSEKTOR IM INVESTITIONSGÜTERBEREICH	AUSLÄNDISCHE HANDELSKAMMERN **33**

QUELLE: Wirtschaftsförderung Düsseldorf
www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt80/wirtschaftsfoerderung/pdf/standortprofil.pdf

INVESTIEREN SIE IN DAS WICHTIGSTE: IN LEBENSQUALITÄT.

Pures Leben
modern apartment



ENTFERNUNGEN

ZIEL	AUTO	ÖPNV
HAUPTBAHNHOF	7 MIN.	11 MIN.
KÖNIGSALLEE	8 MIN.	15 MIN.
UNIVERSITÄT	13 MIN.	30 MIN.
ALTSTADT	11 MIN.	18 MIN.
MEDIENHAFEN	13 MIN.	24 MIN.
FLUGHAFEN	16 MIN.	17 MIN.
MESSE /ARENA	15 MIN.	32 MIN.

MITTENDRIN

DIE *Lage* IST DAS AH! UND OH!

BESTE LAGE

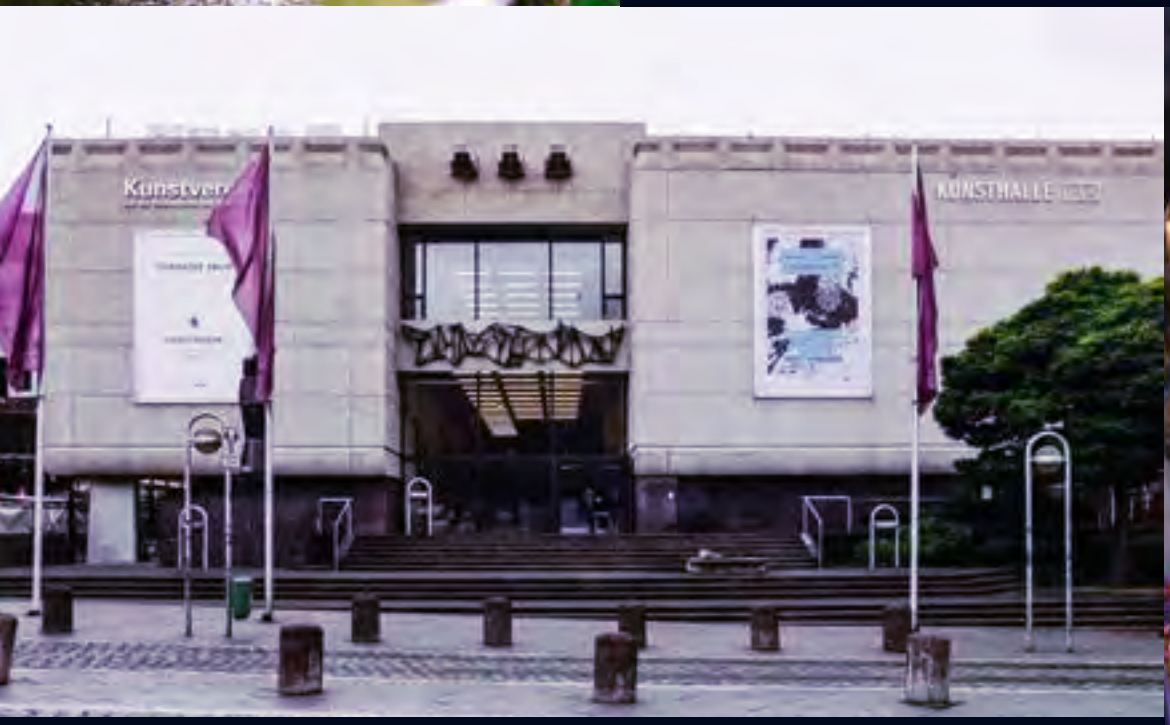
Perfekt gelegen und bestens angebunden an die Stadt und alles, was wichtig ist. Auf der Grafenberger Allee bleiben keine Wünsche offen.

Die PUres Leben Microapartments entstehen in Düsseldorf östlich der City. Über die Grafenberger Allee ist das Stadtzentrum innerhalb von wenigen Minuten zu erreichen. Und zwar sowohl mit dem eigenen PKW als auch der Straßenbahn – oder sogar mit einem Spaziergang von etwa 20 Minuten. Nicht nur die Innenstadt mit ihrer vielfältigen Einkaufslandschaft oder die Altstadt mit ihren Bars und Gastronomien, auch die weiteren wichtigen Ziele der Landeshauptstadt sind von den Microapartments an der Grafenberger Allee aus schnell und einfach zu erreichen. Wie zum Beispiel der Grafenberger Wald, der zum Joggen und Ausspannen einlädt.

Das Projekt ist bestens an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen: Die Bundesstraße B8 erschließt den Medienhafen, die Messe und die Altstadt mit dem Auto. Auch der Weg zum Hauptbahnhof und Flughafen ist so nur eine Frage von wenigen Minuten. Und dank der Haltestellen „Uhlandstraße“ oder „Lindemannstraße“ für Bus und Bahn direkt vor der Haustür, sind alle Ziele im Stadtgebiet auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem und problemlos zu erreichen.

PUres Leben
modern apartment

ARCHITEKTUR TRIFFT NACHTLEBEN IM DÜSSELDORFER MEDIENHAFEN



DIE KUNSTSTADT DÜSSELDORF BIETET ZAHLLOSE MUSEEN UND GALERIEN

IKONEN MIT ECKEN UND KANTEN: DIE GEHRY-BAUTEN

DER KÖ-BOGEN IST DÜSSELDORFS JÜNGSTES WAHRZEICHEN

1001 MÖGLICHKEITEN

DIE *Stadt*, DIE NIEMALS STILLSTEHT

Internationale Mode-Metropole, Werbe- und Medienhochburg, Sportstadt und touristische Destination – vielseitig und wirtschaftlich stark hat Düsseldorf sich einen ausgezeichneten Ruf erworben. Unternehmen und Touristen aus aller Welt kommen in die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen. Sie sorgen für die charakteristische Atmosphäre der Stadt, die einerseits zur Metropole avanciert und doch beschauliches Dorf geblieben ist. Diese Mischung macht Düsseldorf zu einer der lebenswertesten Städte der Welt, wie die Unternehmensberatung Mercer Jahr für Jahr bestätigt: Düsseldorf bietet die zweithöchste Lebensqualität unter den deutschen Städten und liegt im weltweiten Vergleich immerhin auf dem sechsten Platz. Die Einkaufsstraße Königsallee gehört zu den bekanntesten Luxus-Meilen Europas. Auf dem Düsseldorfer Messegelände setzen 25 Weltleitmessen die Trends von morgen. Und über die Düsseldorfer Altstadt ist schon alles gesagt und gesungen worden. Mit den Apartments an der Grafenberger Allee erwerben Sie einen Teil dieser pulsierenden, charmanten Metropole.

SHOPPING

DIE RETHELSTRASSE

Supermärkte, Bäckereien, Metzger und viele andere Geschäfte auf der Rethelstraße übernehmen die Versorgung des Stadtteils.

KULTUR

MUSEEN K20 UND K21

Kunst begeistert: Die beiden Museen gehören zur Kunstsammlung NRW´s und zeigen in ständigen und wechselnden Ausstellungen Werke des 20. und 21. Jahrhunderts von Otto Dix bis Ai Weiwei.

NATUR

GRAFENBERGER WALD

Nur wenige Minuten entfernt liegt der Grafenberger Wald mit Wildpark und der Düsseldorfer Galopprennbahn. Ein grünes Refugium, perfekt zum Joggen und Entspannen.

RELAXEN

DER ZOOPARK

Wo früher der Düsseldorfer Zoo Besucher anzog, liegt heute eine grüne Lunge mit großem See. Direkt angrenzend: ein Tennisclub und die Eissporthalle.

AUSGEHEN

LEBENDIGES STADTLEBEN

Flingern ist jung und modern. Entsprechend präsentiert sich auch das Nachtleben mit kleinen, feinen Bars, Clubs und Restaurants mit Cocktail-Bars.

PRO URBAN
ZOO
GRAFENBERG
DERENDORF
ZOOPARK
DÜSSELTAL
ENDEMANNSTRASSE
TOULOUSER ALLEE
GRAFENBERGER ALLEE
CRANACHSTRASSE
DOROTHEENSTRASSE
BIRKENSTRASSE
KÖLNER STRASSE
FLINGERN NORD
HAUPTBAHNHOF
ERKRATHER STRASSE
RONSDORFER STRASSE
OBERBILK
FLINGERN SÜD
WERDENER STRASSE
LIERENFELD

POINTS OF INTEREST

Vielfalt VOR DER TÜR

Einkaufen und Ausgehen, Familie und Szene, Leben und Nachtleben. Rund um die Apartments an der Grafenberger Allee erstreckt sich ein lebendiges, kreatives Viertel, geprägt von Wohngebäuden und Grünflächen auf der einen und szenigen Läden auf der anderen Seite.

Die Grafenberger Allee bildet eine Grenze zwischen den Stadtteilen Düsseltal und Flingern Nord. Das Projekt selbst liegt in Düsseltal, einem durch hochwertige Wohnbebauung geprägten Stadtteil, mit der Rethelstraße als Einkaufsmeile. Dem gut situierten Wohnen in Düsseltal steht das kreative Flingern gegenüber. Hier sind die kreativen Köpfe zu Hause, mit innovativen Stores für Menschen, für die Individualität mehr zählt als Statussymbole. Obwohl es auch diese hier zu kaufen gibt – zum Beispiel beim Bentley-Händler auf der „Automeile" Höherweg. Und natürlich bietet der gewachsene Stadtteil alles, was den Alltag leichter und das Leben schöner macht. Dazu gehören die Besorgungen des täglichen Lebens, die mit einem kurzen Fußweg zu erledigen sind. Außerdem befinden sich Kitas und Schulen, Ärzte und Apotheken, Banken und viele kleine, kreative Geschäfte im direkten Umfeld.

Der innovative Charakter Flingerns spiegelt sich auch in der Restaurantlandschaft wider. Hier wird Vieles ausprobiert und manches setzt sich durch. Ob laotische Küche im „Luang Prabang", Fernöstliches beim „Bösen Chinesen" oder „Surf & Turf" bei „Dr. Thompson's" – so manche Idee aus Flingern hat von hier aus erst die Stadt und dann die Republik erobert.

FIRMENSITZE IN DER NÄHE

1. BMW
2. METRO GROUP
3. STADTWERKE DÜSSELDORF
4. AUTOMEILE HÖHERWEG

FREIZEIT

1. HANIELPARK
2. SHOPPEN/ACKERSTRASSE
3. SAMMLUNG PHILARA
4. FILMWERKSTATT
5. TÜRKISCHES HAMAM
6. SHIVASLOFT YOGA
7. DÜSSELSTRAND
8. ZAKK
9. RETHELSTRASSE

GENIESSEN

1. KYTARO
2. LILA MOND
3. CALA D'OR
4. FRITTEN PIET
5. VITALE LA CUCINA
6. LUANG PRABANG – DER LAOTE
7. BISTRO FATAL
8. NORDMANNS EISFABRIK

NAHVERSORGUNG

NAHVERSORGER IN DER UMGEBUNG

LEBENDIGE STADT

Stadtleben UND SZENEVIERTEL

Pures Leben
modern apartment

GENIESSEN

KYTARO – 2 MINUTEN

„Die Kult-Griechen sind zurück“, so und so ähnlich titelte die Presse die Wiedereröffnung des Restaurants an der Grafenberger Allee. „Endlich, wir haben Euch sehr vermisst“, schrieben die Kunden. Von 1995 bis 2011 war der Grieche in Flingern geöffnet. Dabei war es nie bloß ein Restaurant – und darauf legen die Besitzer besonderen Wert. Ins Kytaro kommt man als Gast und geht als Freund. Das ist auch heute noch, nach der Wiedereröffnung 2015, die Philosophie. Stin Igia sas!

www.kytaro.de

ALTSTADT – 11 MINUTEN

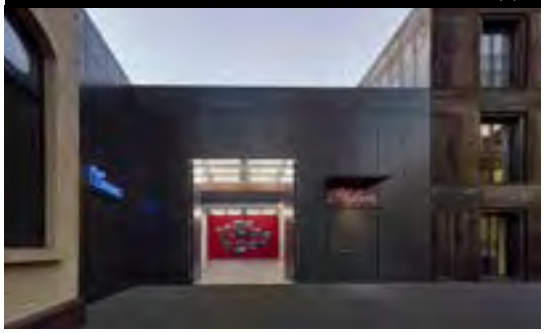
Die „längste Theke der Welt“ ist viel mehr als eine Partymeile für die Partypeople der Region. Selbstverständlich kann man hier feiern – und das wird am Wochenende auch ausgiebig getan – doch mit Museen, Galerien, Heinrich Heines Geburtshaus, vielen Restaurants und historischer Architektur ist die Altstadt vor allem das Herz von Düsseldorf.

FREIZEIT UND KULTUR

MEDIENHAFEN – 12 MINUTEN

Gehry neben Libeskind – der Düsseldorfer Medienhafen ist ein „Who is who“ der großen Architekten und ein Magnet für Nachtschwärmer. Ob wegen der Clubs, der Bars oder der Restaurants, ist dabei ganz egal. Der Medienhafen bietet alles auf hohem Niveau.

SAMMLUNG PHILARA – 9 MINUTEN



Die Sammlung Philara auf der Birkenstraße ist eine Privatsammlung zeitgenössischer Kunst und umfasst über 1000 Arbeiten verschiedener Gattungen wie Malerei, Bildhauerei, Installation, Fotografie und Papierarbeiten. Mitte der 90er-Jahre begann Gil Bronner mit dem Aufbau seiner Sammlung, die sich mit der starken Anbindung an die Kunstakademie Düsseldorf vor allem die Förderung lokaler aufstrebender Künstler/innen zur Aufgabe gemacht hat.

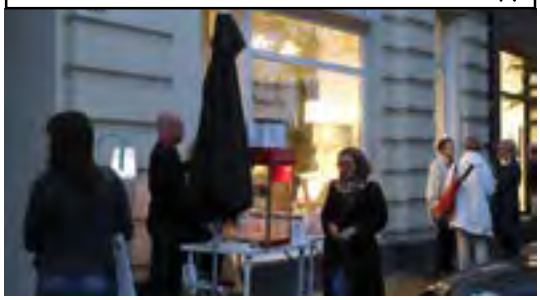
www.philara.de

EINKAUFEN

KÖNIGSALLEE – 11 MINUTEN

Gerade einmal 800 m lang und dennoch einer der wichtigsten Luxus-Boulevards Europas: die Königsallee, von den Düsseldorfern liebevoll nur „Kö“ genannt. Hier sind sie alle versammelt – die großen, die teuren und die luxuriösen Marken. Und seit neuestem auch ein Aldi-Markt. Irgendwo muss man ja sparen …

ACKERSTRASSE – 5 MINUTEN



Während die Geschäfte auf der benachbarten Birkenstraße den Bedarf des täglichen Lebens decken, hat die Ackerstraße in den vergangenen Jahren einen bunten Mix aus Modedesignern, Künstlern und Gastronomen angezogen. Damit bietet die Straße mit ihren individuellen Läden „das gewisse Etwas“.

FOCUS

Pures Leben

modern apartment

GRAFENBERGER ALLEE

DÜSSELDORF

MICROAPARTMENT

WOHNEN AUF ZEIT MIT STETEN *Einnahmen*

DAS INVESTMENT IN DÜSSELDORF

Düsseldorf wächst. Viele bedeutende, international tätige Unternehmen haben eine Niederlassung in Düsseldorf, bauen sie aus oder auf. Neue Mitarbeiter brauchen eine erste Unterkunft für die Dauer der Probezeit. Aber auch viele projektbezogene Arbeitsverhältnisse von begrenzter Dauer entstehen durch die Rolle Düsseldorfs als Sitz der Politik und als Zentrum von Kultur und Wissenschaft. Ob High Potential, Schauspieler, Projektmitarbeiter oder Gastdozent: Ein Hotel für mehrere Monate ist zu teuer und zu unpersönlich, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für kurze Zeiträume ist knapp.

Für diese besondere Situation wurde das Projekt mit möblierten Apartments für eine Vermietungsdauer von mindestens sechs Monaten konzipiert. Die Mieten sind für den hochwertigen Wohnraum absolut angemessen, bieten aber gleichzeitig eine zeitliche Flexibilität bezüglich der Mietdauer. Das Konzept schließt damit die Lücke zwischen Wohnungsmarkt und Boarding House mit Elementen aus beiden Welten. Dabei können die Erwerber die Aufwendungen beispielsweise für die Möblierung des Apartments steuerlich im Rahmen der AfA geltend machen.

Als Microapartments kombinieren die Wohnungen hohe Renditechancen mit niedrigem Aufwand für die Anleger. Sie erwerben ein Apartment und die PRO IMMO-SERVICE GmbH aus dem Unternehmensverbund der Pro Urban Gruppe übernimmt das gesamte Mietmanagement. Dazu gehören neben der Sondereigentumsverwaltung die Vermietung Ihrer Wohnung mit Bonitätsprüfung des Mieters, Aufsetzen eines Mietvertrages, Neuvermietung bei Auszug und die Koordination notwendiger Reparaturen.

DAS MIETPOOL-KONZEPT

Das gesamte Gebäude mit seinen Apartments und der Tiefgarage ist konsequent auf die Anforderungen anspruchsvollen Wohnens auf Zeit ausgerichtet. Damit ist die Grundlage für eine dauerhafte Auslastung gelegt. Falls Ihr Apartment doch einmal leer stehen sollte, sorgt das Mietpool-Konzept für regelmäßige Zahlungsflüsse. Das Prinzip ist einfach: Die Summen der gesamten Mieteinnahmen werden nach Abzug der Kosten unter den Eigentümern aller Wohnungen des Mietpools aufgeteilt. Der Verteilungsschlüssel richtet sich anteilig nach den Miteigentumsanteilen. So fallen selbst Übergangszeiten bei Mieterwechsel so gut wie nicht ins Gewicht. Und Sie erhalten Monat für Monat Ihre anteiligen Mieteinnahmen. Ohne Aufwand oder Sorgen.

DIE VORTEILE DES PURES LEBEN MICROAPARTMENT-KONZEPTES:

- ✓ BELEIHBARES EIGENTUM MIT EIGENEM GRUNDBUCH
- ✓ HOHES WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL DURCH LAGE UND BAUQUALITÄT
- ✓ UMFASSENDER VERMIETUNGSSERVICE
- ✓ REGELMÄSSIGER LIQUIDITÄTSFLUSS DURCH MIETPOOL

PRO URBAN AG

DIE PRO URBAN AG

Erfolg IST FAMILIENSACHE

EIN FAMILIENBETRIEB

Unternehmensgründer Egbert Möller (Vorstandsvorsitzender), Marisa Möller (Vorstand) und Raphael Wellen (Vorstand)

Die Pro Urban AG ist eine inhabergeführte Unternehmensgruppe. Seit der Gründung von Pro Urban im Jahr 1973 ist der Familienbetrieb kontinuierlich ausgebaut und um neue Geschäftsfelder erweitert worden. Insbesondere durch den Bau und erfolgreichen Betrieb von Konzeptimmobilien sind weitere Tätigkeitsfelder hinzugekommen, die in die Gründung von Betreiber- und Management- Gesellschaften mündeten. Die Verbindung dieser Gesellschaften bildet heute die Pro Urban AG.

Aus der engen Zusammenarbeit der einzelnen Unternehmen ergeben sich zahlreiche Synergieeffekte, die letztlich allen Beteiligten zugutekommen: dem Unternehmen Pro Urban durch optimierte Planungen, den Betreibergesellschaften durch bedarfsgerecht gebaute Objekte, den Investoren durch Kapitalanlagen mit hohem Wertsteigerungspotenzial und den Endnutzern durch perfekt geplante, hochwertige Häuser.

PRO URBAN AG

PRO URBAN AG –
ALLES UNTER EINEM DACH

Der Erfolg von Pro Urban motiviert zu weiteren Unternehmungen. Um Finanzkraft und Leistungsfähigkeit für Projekte zu steigern, wurde die Pro Urban AG gegründet, deren Aktienbestand sich komplett in der Hand der Familie befindet.

PRO URBAN

PRO URBAN GMBH –
BAUHERR UND ENTWICKLER

Das Leistungsspektrum von Pro Urban deckt alle Bereiche einer Immobilienentwicklung ab, von der Planung über die Realisierung bis zur Vermarktung von schlüsselfertigen Wohn-, Sozial- und Gewerbeimmobilien.

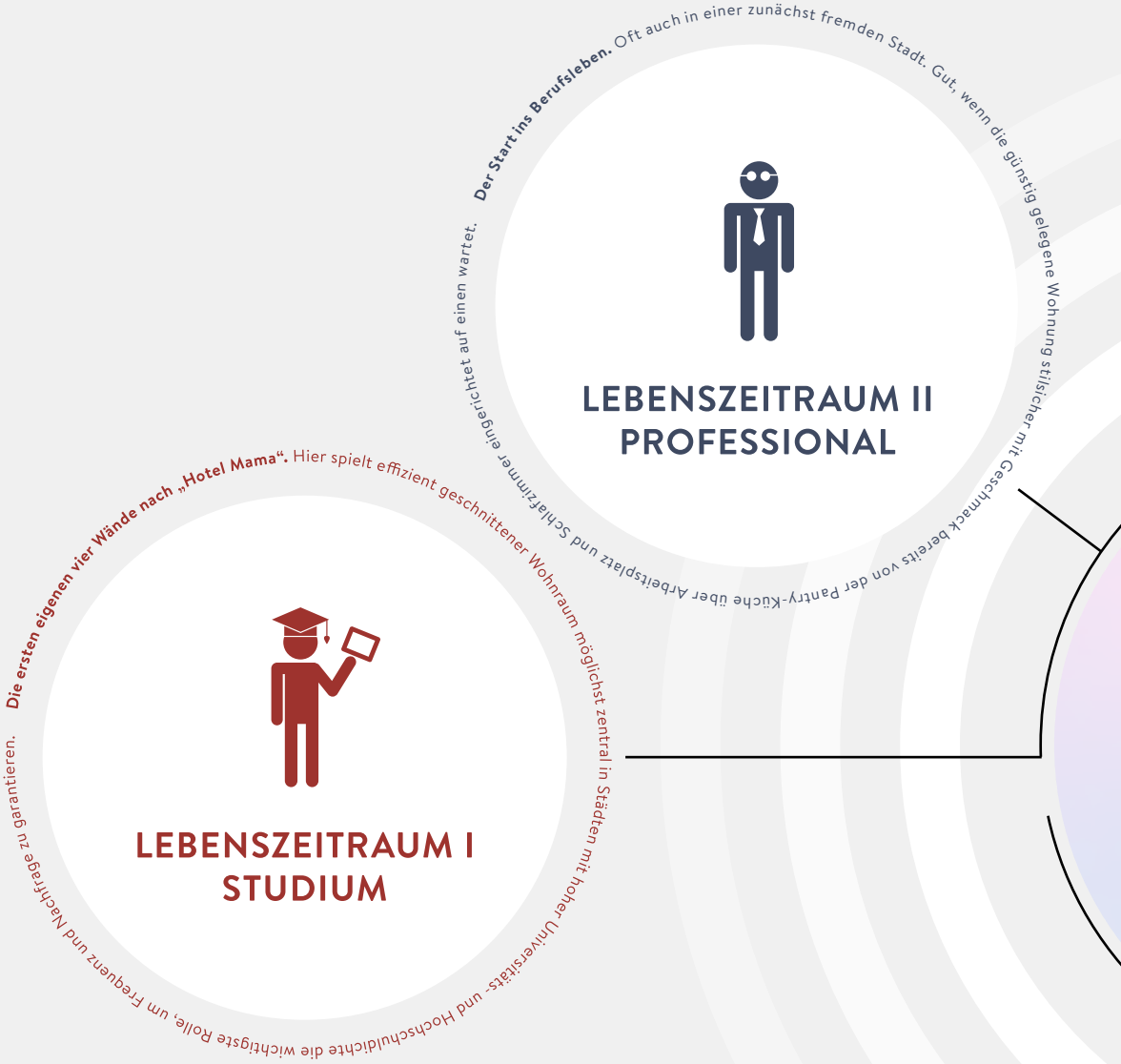
PRO IMMOSERVICE

PRO IMMOSERVICE –
IMMOBILIEN-MANAGEMENT

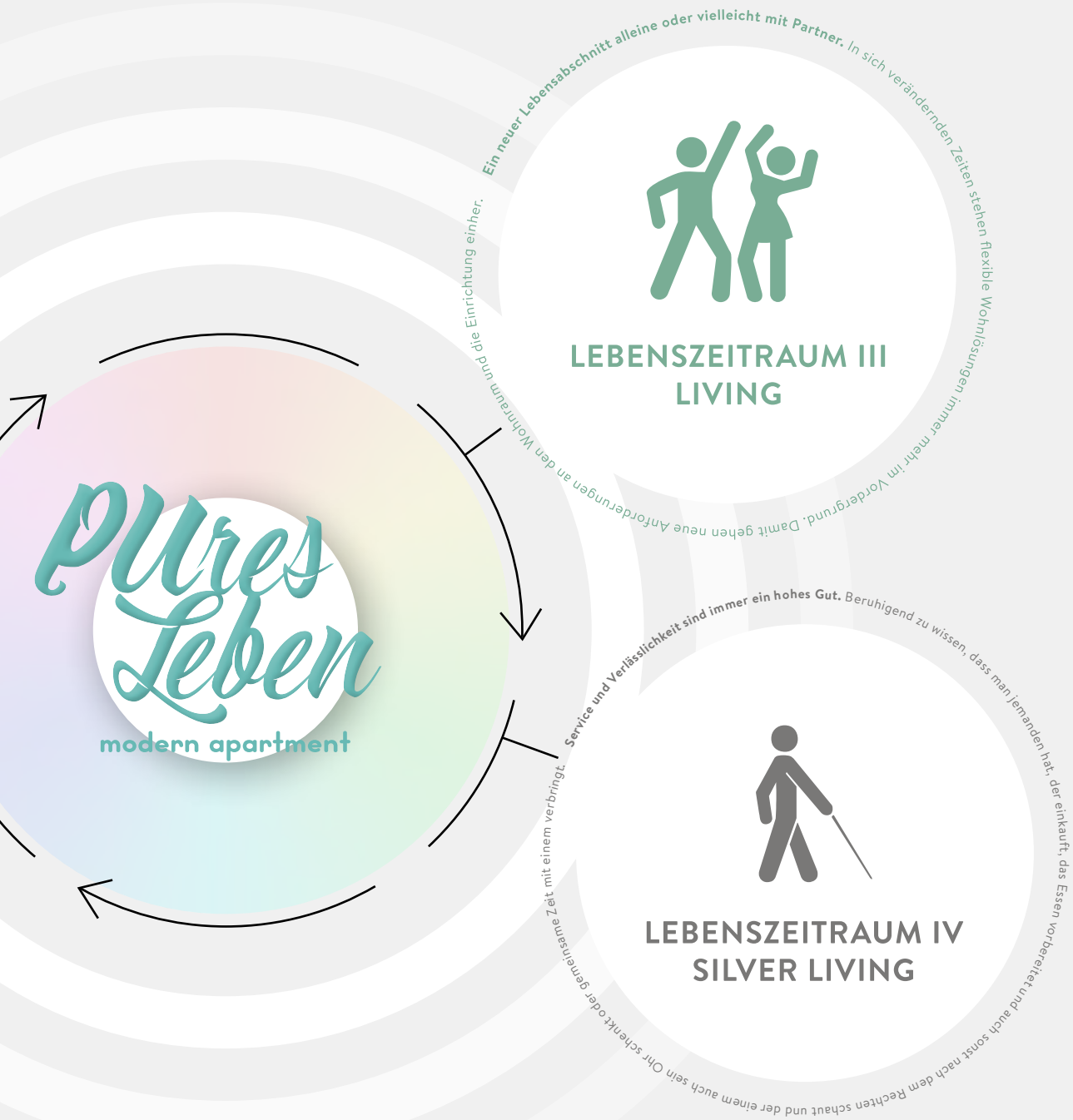
Das gesamte Management eines MICROAPARTMENTS wird durch Pro Immoservice gewährleistet. Die gesamte SEV- und WEG-Verwaltung und insbesondere sämtliche Mietangelegenheiten werden von Pro Immoservice abgedeckt.

PURES LEBEN MICROAPARTMENT-KONZEPT

ZU HAUSE IN JEDER *Lebensphase*



Im Laufe eines Lebens ändert sich nicht nur der Geschmack. Auch die Ansprüche und Bedürfnisse wandeln sich in den unterschiedlichen Stationen eines Lebensweges. Studenten setzen andere Prioritäten als Berufseinsteiger, deren Werte sich wiederum von Familien mit Kindern oder Rentnern deutlich abheben. Jeder dieser Lebenszeiträume hat Gemeinsamkeiten, aber eben auch Besonderheiten. Hier setzen die Micro-Apartment-Konzeptlösungen unter der Marke PUres Leben an: Zusammen mit den Spezialisten aus dem Pro Urban Universum erfolgt die professionelle Verwaltung der Immobilien für den Investor oder die Bereitstellung von Services für die Bewohner. Zentral organisiert aus einer Hand.



POK

R

Pures Leben

modern apartment

J

E

T

GRAFENBERGER ALLEE

DÜSSELDORF

108 VOLLMÖBLIERTE APARTMENTS

Kleiner Schatz, großes Glück und alles dazwischen findet in PUres Leben ein Zuhause.

STELLPLÄTZE FÜR PKW

In der Tiefgarage stehen den Bewohnern rund 51 Stellplätze zur Verfügung.

BALKONE UND TERRASSEN

Viele Apartments verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse.

ISOLIERVERGLASUNG

Die Wärme bleibt drinnen, der Straßenlärm draußen.

INNENHOF MIT BOULE- UND SPIELPLATZ

Hinter der Apartmentanlage liegt ein grüner Innenhof mit entsprechenden Ruheoasen.

KFW-55-EFFIZIENZHAUS

Das Gebäude verfügt über moderne Technik für einen energiesparenden Betrieb.

KAPITALANLAGE MIT 5 STERNEN

1. STANDORT

Das Projekt entsteht in Düsseldorf, an einem der aussichtsreichsten Immobilienstandorte Deutschlands

2. BEST INVEST

Hohe Nachfrage nach kurzfristigem Wohnen auf Zeit

3. NACHFRAGE-OPTIMIERT

Bedarfsgerecht geplantes Immobilienprojekt

4. FULL-SERVICE-OPTIONEN

PRO IMMOSERVICE GmbH kümmert sich um alle Angelegenheiten der Vermietung im Gebäude

5. BAUQUALITÄT

Hervorragende Bauausführung und KfW-Standard 55

SIE WOLLEN DAS BESTE: ALS LEBENSRAUM UND ALS INVESTMENT. DAS APARTMENT A11

pures Leben
modern apartment

Apartment A11

23,72 m²

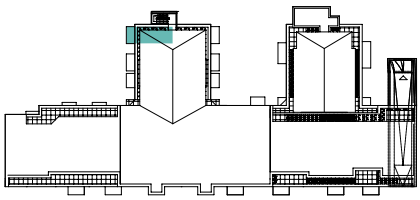
Ein Zimmer – drei Zonen. Damit im Apartment A11 jeder Lebensbereich seinen Platz hat, ist der Grundriss durch Schnitt und Möblierung besonders effektiv aufgeteilt und ermöglicht auf jedem Quadratmeter maximalen Entfaltungsfreiraum. Dem Wohn-/Esszimmer angeschlossen ist eine schöne Terrasse, auf die man durch die Balkontür mit bodentiefem Fenster gelangt. Zugleich sorgt dieser Zugang mit viel natürlichem Licht auch dafür, dass die Wohnung hell und freundlich ist. Die Apartments in der Grafenberger Allee sind komplett möbliert eingerichtet – vorbereitet für den Einzug. Und damit bereit, Rendite zu erwirtschaften.

APARTMENT A11

ERDGESCHOSS, 1-ZIMMER-WOHNUNG

GESAMTWOHNFLÄCHE 23,72 m²

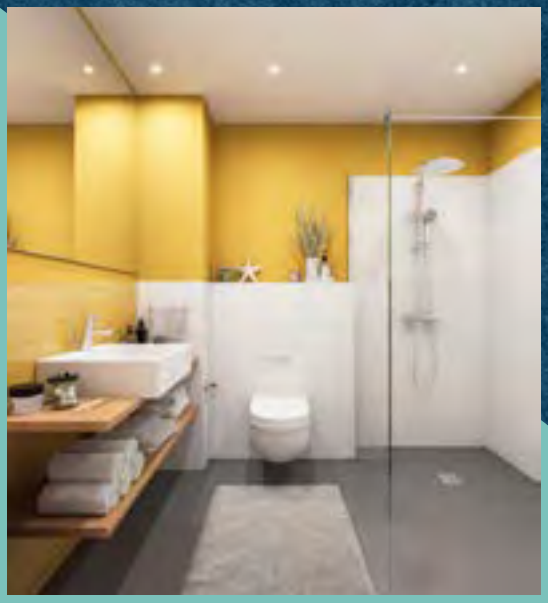
1 Schlafen/Wohnen	16,74 m²
2 Bad	3,63 m²
3 Abstellraumfläche	1,12 m²
4 Terrasse (4,46 m²; 50 %)	2,23 m²
WOHNFLÄCHE	**23,72 m²**



Grafenberger Allee

MASSSTAB 1:55

1 2 3 4 Meter



DARF'S EIN BISSCHEN MEHR SEIN?

So vielfältig wie die Wohnungsgrößen der Apartments sind auch deren Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

COOLNESS KOMMT NACH HAUSE

Die offenen Wohnräume und bodentiefen Fenster bilden den perfekten Rahmen für jeden Geschmack.

WOHNEN AUF KLEINEM RAUM – UND HOHEM NIVEAU. DAS APARTMENT A5

pures
Leben
modern apartment

Apartment A5

25,43m²

Die Qualität einer Wohnung misst sich nicht in Quadratmetern. Die Stärke der Planung zeigt sich in der Aufteilung und Gliederung des vorhandenen Raumes. Auch bei dem Apartment A5 ist der Grundriss zoniert, um innerhalb des Wohnraumes Zonen für Kochen, Wohnen und Schlafen zu schaffen.

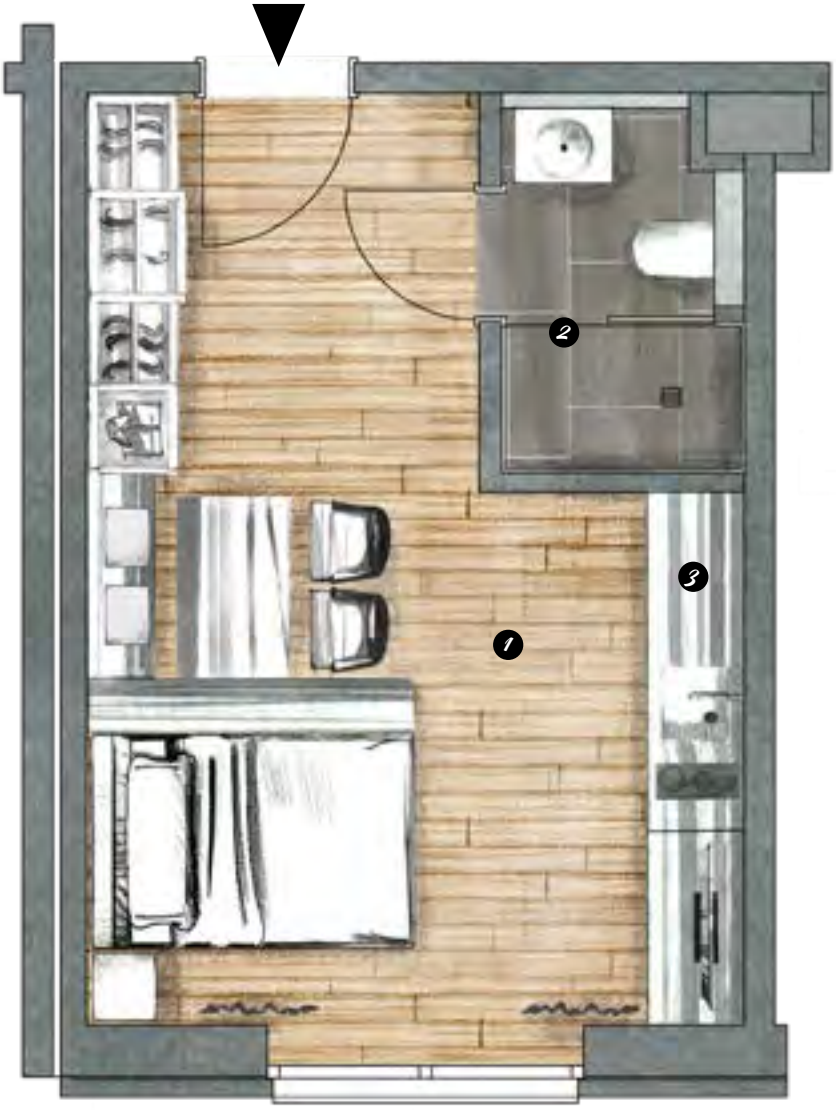
Die Apartments der Grafenberger Allee optimieren den vorhandenen Raum durch maßgeschneidertes, inkludiertes Mobiliar.
Ebenfalls im Mietpreis enthalten sind darüber hinaus schnelles WLAN und weitere Services, die in modernen Wohnungen heute nicht mehr fehlen dürfen.

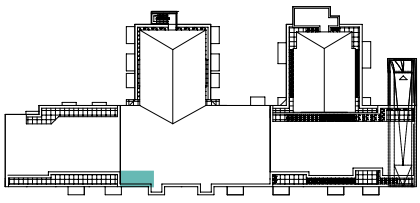
APARTMENT A5

ERDGESCHOSS, 1-ZIMMER-WOHNUNG

GESAMTWOHNFLÄCHE 25,43m²

1 Wohnen/Schlafen	20,87 m²
2 Bad	3,63 m²
3 Abstellraumfläche	0,93 m²
WOHNFLÄCHE	**25,43 m²**





Grafenberger Allee

MASSSTAB 1:55

1 2 3 4 Meter

MICROAPARTMENT – MAXI KOMFORT

Die durchdachten Grundrisse der PUres Leben Microapartments schaffen große Freiheit auf kleinem Raum.

REDUCED TO THE MAX

In die Microapartments passt alles, was man braucht und was das Leben schöner macht.

HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG

- ✓ FUSSBODENHEIZUNG
- ✓ RAUMINDIVIDUELLE TEMPERATURREGELUNG
- ✓ DREIFACH VERGLASTE FENSTER MIT PILZKOPFBESCHLAG (GEGEN AUFHEBELN)
- ✓ SONNENSCHUTZ MITTELS VERDUNKLUNGSSTORES
- ✓ JALOUSIEN IM ERDGESCHOSS
- ✓ GROSSZÜGIGER BADSPIEGEL MIT INTEGRIERTER BELEUCHTUNG
- ✓ HANDTUCHHEIZKÖRPER IM BAD
- ✓ JEDES APARTMENT VERFÜGT ÜBER EINEN EIGENEN KELLERABSTELLRAUM
- ✓ WASCH- UND TROCKENRAUM MIT GERÄTEN IM KELLER

DIE INNEREN WERTE: BESTENS AUSGESTATTET

Qualität BIS INS DETAIL

Der Wohnungsmix bietet das Bedürfnis nach Geborgenheit, Wohnlichkeit und Privatsphäre. Aspekte, die in einem immer schnelleren Alltag zunehmend an Bedeutung gewinnen und daher den Nerv der Zeit treffen. Aus diesem Grund sind die Microapartments wohnlich und geschmackvoll eingerichtet und ausgestattet.

Das macht Ein- und Umzugsentscheidungen leichter und den Mieter flexibler. Außerdem nutzen die eigens für die Grundrisse angefertigten Möbel den zur Verfügung stehenden Wohnraum ideal aus und verströmen zusätzlich ein warmes, angenehmes Wohngefühl. – Willkommen auf der Grafenberger Allee!

WASCHTISCH IDEAL STANDARD

ARMATUREN GROHE

WC IDEAL STANDARD

P

O

Pures Leben

modern apartment

R

GRAFENBERGER ALLEE

DÜSSELDORF

115

PRO URBAN

KONTAKT

PRO URBAN PROJEKT IN DÜSSELDORF „GRAFENBERGER ALLEE“ GMBH
Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen
TEL.: 05931 98990 MAIL: vertrieb@pro-urban.de

Weitere Angaben und eine Darstellung der vertraglichen Grundlagen sowie der Risiken des Erwerbs einer Wohnungseigentumseinheit im Rahmen dieses Projektes finden Sie in unserem Prospektteil B, den wir Ihnen gerne bei einem konkreten Interesse an dieser Kapitalanlage überreichen.

Quellenangaben Zahlen: www.Statista.com und www.duesseldorf.de
Quellenangaben Bildmaterial: www.cadman.de und www.unsplash.com

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Bei der in diesem Exposé dargestellten Immobilie handelt es sich um ein in der Planung befindliches Objekt. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen dem derzeitigen Stand der Planungen. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Einzelne Änderungen in Bezug auf in diesem Exposé wiedergegebenen Planungsstand bleiben ausdrücklich vorbehalten. Durch solche ausdrücklich vorbehaltenen Planungsänderungen können sich daher auch im Hinblick auf die tatsächliche Ausführung des Bauvorhabens sowie im Hinblick auf die in diesem Exposé wiedergegebenen Angaben, Darstellungen und Berechnungen Änderungen ergeben. Für Art und Umfang der tatsächlichen baulichen, technischen sowie rechtlichen Ausführung der in diesem Exposé dargestellten Immobilie sind ausschließlich der mit den jeweiligen Käufern geschlossene Kaufvertrag sowie dessen Anlagen (insbesondere Baubeschreibung und Baupläne) verbindlich. Bei den in diesem Exposé wiedergegebenen dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie, künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die zukünftige Realität wiedergeben. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung und Raumaufteilung stellt lediglich einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Die in diesem Exposé enthaltenen Pläne, Zeichnungen sowie sonstigen Illustrationen und Visualisierungen dienen lediglich und ausschließlich einer ersten und zugleich unverbindlichen Veranschaulichung des bislang noch in Planung befindlichen Bauvorhabens und geben weder die tatsächliche spätere Bauausführung wieder noch stellen sie eine rechtlich verbindliche Baubeschreibung dar. Etwaige in diesem Exposé enthaltene Berechnungen stellen ebenfalls lediglich rechtlich unverbindliche Beispielrechnungen auf der Basis des derzeitigen Planungsstandes dar; solche in diesem Exposé wiedergegebenen Berechnungen begründen keine zugesicherten Eigenschaften und stellen auch keinen sonstigen vertraglichen Leistungsinhalt dar. Maßgeblich für die vertraglichen Leistungsinhalte des Verkäufers sind ausschließlich die Inhalte der mit den jeweiligen Käufern geschlossenen Verträge sowie deren Anlagen.

Pures Leben

modern apartment

MICROAPARTMENT-WOHNANLAGE PURES LEBEN | GRAFENBERGER ALLEE, DÜSSELDORF

MARKETING | www.cadman.de

PRO URBAN

PROJEKT IN DÜSSELDORF „GRAFENBERGER ALLEE“ GMBH, Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen

TEL.: 05931 98990 MAIL: vertrieb@pro-urban.de