

# Neubauprojekte #City.Life.Düren II STAUFFENBERGSTRASSE 7 & 20, 52351 DÜREN

mhi  
GRUPPE



Vers.: 01/21.06.2021

## EXPOSÉ

[www.MHI-GRUPPE.de](http://www.MHI-GRUPPE.de)

# Neubauprojekte #City.Life.Düren II Stauffenbergstraße 7 & 20, 52351 Düren

## // DIE ECKDATEN



// Visualisierung Luftbild (5- & 1-Familien-Haus)



// Visualisierung Seitenansicht 5-Familienhaus



Adresse

Stauffenbergstraße 7 & 20,  
52351 Düren



Mietwohnanlage

Fünf-Familienhaus & ein separates  
Wohnhaus mit 6 PKW-Garagen



Flächenmix  
(Wohnflächen)

409,46 m<sup>2</sup>  
(von 53,11 m<sup>2</sup> - 117,55 m<sup>2</sup>)



Stellplätze

6 PKW-Garagen



Aufzug

Personenaufzug (5 Fam.-Haus: EG – DG)



Energiestandard

KfW 55-Energie-Standard mit  
Luft-Wärmepumpen



Ausstattung

gehobener Standard



Bezugsfertigkeit

Sommer 2022

# Neubauprojekte #City.Life.Düren II Stauffenbergstraße 7 & 20, 52351 Düren

## // DIE VISUALISIERUNGEN



// Visualisierung Seitenansicht 5-Familien-Haus



// Visualisierung Rückansicht 1-Familienhaus



// Visualisierung Wohn- / Essbereich



// Visualisierung Wohnbereich

## // FAKTEN & HIGHLIGHTS



Referenz Bad Projekt City.Life.Düren I



Referenz Gäste-WC Projekt City.Life.Düren I

Projekt City.Life.Düren I: Robert-Koch-Straße 39/39a, Düren

- **gefragter Wohnraum** in durchdacht geplanten Grundrisstypen mit zeitgemäßen und zukunftsfähigen Wohnungsgrößen (Flächenmix von 53,11 m<sup>2</sup> - 117,55 m<sup>2</sup>-Wohnfläche)
- **hochwertige Tageslichtbäder**
- **große Fensterflächen** mit funktional gestalteten und lichtdurchfluteten Wohnräumen
- **elektrisch bedienbare Rollläden**
- Schüco-Kunststofffenster mit Dreh- / Kippbeschlag mit **Dreifach-Wärmeverglasung**
- hochwertige **Aluminium-Haustüranlagen** mit satinierten Glaselementen & integrierter Videokamera
- **hochwertige Innenausstattung** (u. a. großformatige Steinzeugfliesen 120 x 60 cm PORCELANOSA URBATEK, hochwertige Sanitärausstattung PORCELANOSA)
- **hohe Innentüranlagen** (2,11 m)
- Beheizung mit **Luft-Wasser-Wärmepumpe** (Fußbodenheizung)
- **kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen** mit Wärmerückgewinnung
- Ausführung nach **KfW 55-Energiestandard**

## // AUSSTATTUNG – BÄDER

- elegante und hochwertig ausgestattete Tageslichtbäder mit zeitlosen Sanitärobjekten und Qualitätsarmaturen (PORCELANOSA)
- **komplett ausgestattet z. B.** mit Ablage-/ Schranksystemen, mit Spiegelanlagen, WC-Halter, WC-Bürste, Seifenablage usw.
- **Bodentiefe, geflieste Duschanlage** (90 x 90 cm) mit Edelstahl-Duschrinne
- **rahmenlose Echtglas-Duschkabinen** oder **Echtglas-Trennwandanlagen** bzw. **massive, geflieste Trennwandanlage**
- **großformatige Steinzeugfliesen** 120 x 60 cm PORCELANOSA URBATEK (siehe unser Referenzbad City.Life.Düren I)
- Wände umlaufend gefliest, im Duschbereich deckenho
- mit **kontrollierter Lüftungsanlage** mit Wärmerückgewinnung



# // DIE WOHNHEITEN & MIETPREISE IM ÜBERBLICK

WHG	Lage*	Struktur	Ausstattung	Flächenübersicht *1)			Nettomiete €/ [Monat]	BK-/ HZ Vorauszhlg. €/ [Monat]	Bruttomiete €/ [Monat]
				Wohnung [m <sup>2</sup> ]	Terrassen / Balkone *1) [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			
<b>WOHNUNGEN HAUS A (Nr. 7)</b>									
1	Haus A // WHG 01 // EG links	2 Zimmer	Terrasse   Garten	52,92 m <sup>2</sup>	6,72 m <sup>2</sup>	59,64 m <sup>2</sup>	655,00 €	115,00 €	770,00 €
2	Haus A // WHG 02 // EG rechts	2 Zimmer	Terrasse   Garten	49,05 m <sup>2</sup>	5,34 m <sup>2</sup>	54,39 m <sup>2</sup>	625,00 €	105,00 €	730,00 €
3	Haus A // WHG 03 // 1. OG links	2 Zimmer	Balkon	52,92 m <sup>2</sup>	3,00 m <sup>2</sup>	55,92 m <sup>2</sup>	615,00 €	105,00 €	720,00 €
4	Haus A // WHG 04 // 1. OG rechts	2 Zimmer	Balkon	49,05 m <sup>2</sup>	4,06 m <sup>2</sup>	53,11 m <sup>2</sup>	585,00 €	100,00 €	685,00 €
5	Haus A // WHG 05 // DG	2 Zimmer	Loggia	65,27 m <sup>2</sup>	3,58 m <sup>2</sup>	68,85 m <sup>2</sup>	775,00 €	130,00 €	905,00 €
<b>HAUS A - gesamt</b>						<b>291,91 m<sup>2</sup></b>			
<b>WOHNUNG Haus B (Nr. 20)</b>									
6	Haus B // WHG 01 // 1. OG	2 Zimmer	Terrasse   Garten	110,03 m <sup>2</sup>	7,52 m <sup>2</sup>	117,55 m <sup>2</sup>	1.295,00 €	130,00 €	1.425,00 €
<b>HAUS B - gesamt</b>						<b>117,55 m<sup>2</sup></b>	*2) Haus B: exkl. HK		

## Abkürzungen | Erläuterungen

Irrtum / Änderungen / Ergänzungen vorbehalten. Stand: 18. Juni 2021

\* WHG = Wohneinheit, EG = Erdgeschoss, OG = Obergeschoss, DG = Dachgeschoss. Wohnungen nur in Kombination mit einer PKW-Garage zu 85,00 € p. M. anmietbar.

Im Mietvertrag wird ein Kündigungsausschluss von 3 Jahren ab Mietvertragsabschluss vereinbart.

Auf Basis einer Staffelfvereinbarung werden die Nettomieten nach 3, 6, 9, 12 und 15 Jahren Vertragslaufzeit jeweils um 1,5 % angepasst.

\*1) ca.-Wohnflächen, Grundlagen sind die Flächenberechnungen der Architekten, Terrassen und Balkone wurden bei den m<sup>2</sup>-Angaben hälftig mit berücksichtigt.

\*2) Die Beheizung von Haus B erfolgt über eine eigene Luft-Wärmepumpe, die über den Wohnungsstrom versorgt wird. Aus diesem Grund sind in der Tabelle lediglich die "kalten" Betriebskosten berücksichtigt.

## // DIE LAGE & DER STANDORT

Das Grundstück „Stauffenbergstraße 7 & 20“ befindet sich in gewachsener, sehr gefragter, absolut ruhig gelegener und gepflegter City-Lage von Düren (direkt angrenzend an das Städt. Krankenhaus) am Ende einer Sackgasse in einer 30-er Zone.

Das Neubauprojekt verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung zur Innenstadt (in rd. 900 Meter fußläufig erreichbar) und dem Bahnhof Düren (rd. 2.000 Meter).

Alles für den täglichen Bedarf finden Sie in direkter Umgebung:

- Bäcker,
- Supermärkte (EDEKA, Lidl, Aldi, Netto),
- Bank (Sparkasse Düren),
- Bushaltestelle,
- Schulen (Grundschulen und diverse weiterführende Schulen),
- Sportvereine, usw..

**#City.Life.Düren II**

Das städtische Krankenhaus Düren ist nur rd. 400 Meter entfernt.

Die Bundesautobahnen A4 (rd. 5.000 Meter) bzw. A44 leiten Verkehre aus Rotterdam bzw. Antwerpen, Paris und Brüssel nach Köln bzw. in die Metropolregion Rhein-Ruhr. Damit sind diese Verbindungen wichtige Teilstücke zwischen Osteuropa und den Häfen an der Nordsee.

## // DIE ENTFERNUNGEN



Die **Entfernung** zu den nächstgelegenen Städten beträgt - jeweils von der Stauffenbergstraße bis zur jeweiligen Stadtmitte:

- // nach Düren – 900 Meter bzw. 20 Minuten Fußweg
- // nach Eschweiler – 23 km bzw. 25 Minuten PKW-Fahrzeit
- // nach Aachen – 37 km bzw. 33 Minuten PKW-Fahrzeit
- // nach Köln – 43 km bzw. 40 Minuten PKW-Fahrzeit
- // nach Bonn – 62 km bzw. 50 Minuten PKW-Fahrzeit



# // HAUS A – WOHNEINHEIT 1

## ERDGESCHOSS LINKS // 59,64 M<sup>2</sup>



### // Wohneinheit 1

### HAUS A

Lage Haus A // WHG 01 // EG links

Struktur 2 Zimmer, Terrasse + SNR Garten

### // Aufteilung

Wohnen / Essen / Kochen 27,32 m<sup>2</sup>

Schlafen 14,52 m<sup>2</sup>

Flurbereiche 3,66 m<sup>2</sup>

Bad 5,85 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,57 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche - exkl. Terrasse 52,92 m<sup>2</sup>**

Terrasse 6,72 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche - inkl. Terrasse 59,64 m<sup>2</sup>**

SNR = Sondernutzungsrecht Gartenteilfläche

*Praktische und alltagstaugliche  
Wohnraumkonzepte mit moderner  
Raumaufteilung – Platz zum Relaxen  
inmitten einer absolut ruhigen und  
zugleich zentraler Lage von Düren*

# // HAUS A – WOHNEINHEIT 2

## ERDGESCHOSS RECHTS // 54,39 M<sup>2</sup>



### // Wohneinheit 2

### HAUS A

Lage	Haus A // WHG 02 // EG rechts
Struktur	2 Zimmer, Terrasse + SNR Garten

### // Aufteilung

Wohnen / Essen / Kochen	20,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,41 m <sup>2</sup>
Flurbereiche / Garderobe	5,68 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,63 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche - exkl. Terrasse</b>	<b>49,05 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	5,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche - inkl. Terrasse</b>	<b>54,39 m<sup>2</sup></b>

SNR = Sondernutzungsrecht Gartenteilfläche

*#City.Life.Düren II:  
Wohnen in Bestform.  
Nicht nur dank attraktivem  
Wohnungsmix unschlagbar vielseitig.*



# // HAUS A – WOHNEINHEIT 3

## 1. OBERGESCHOSS LINKS // 55,92 M<sup>2</sup>



### // Wohneinheit 3

### HAUS A

Lage	Haus A // WHG 03 // 1. OG links
Struktur	2 Zimmer, Balkon

### // Aufteilung

Wohnen / Essen / Kochen	27,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,52 m <sup>2</sup>
Flurbereiche	3,66 m <sup>2</sup>
Bad	5,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche - exkl. Balkon</b>	<b>52,92 m<sup>2</sup></b>
Balkon	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche - inkl. Balkon</b>	<b>55,92 m<sup>2</sup></b>



*Das Projekt #City.Life.Düren II:  
Eine gelungene Kombination  
aus designorientierten Materialien  
und funktional  
geschnittenen Wohnungen.*

# // HAUS A – WOHNEINHEIT 4

1. OBERGESCHOSS RECHTS // 53,11 M<sup>2</sup>



## // Wohneinheit 4

## HAUS A

Lage	Haus A // WHG 04 // 1. OG rechts
Struktur	2 Zimmer, Balkon

### // Aufteilung

Wohnen / Essen / Kochen	20,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,41 m <sup>2</sup>
Flurbereiche / Garderobe	5,68 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,63 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche - exkl. Balkon</b>	<b>49,05 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche - inkl. Balkon</b>	<b>53,11 m<sup>2</sup></b>



*Grundrisse für nötigen Raum zum  
Genießen des Lebens.*

# // HAUS A – WOHNEINHEIT 5

## DACHGESCHOSS (2. OG) // 68,85 M<sup>2</sup>



### // Wohneinheit 5

### HAUS A

Lage	Haus A // WHG 05 // DG
Struktur	2 Zimmer, Loggia

### // Aufteilung

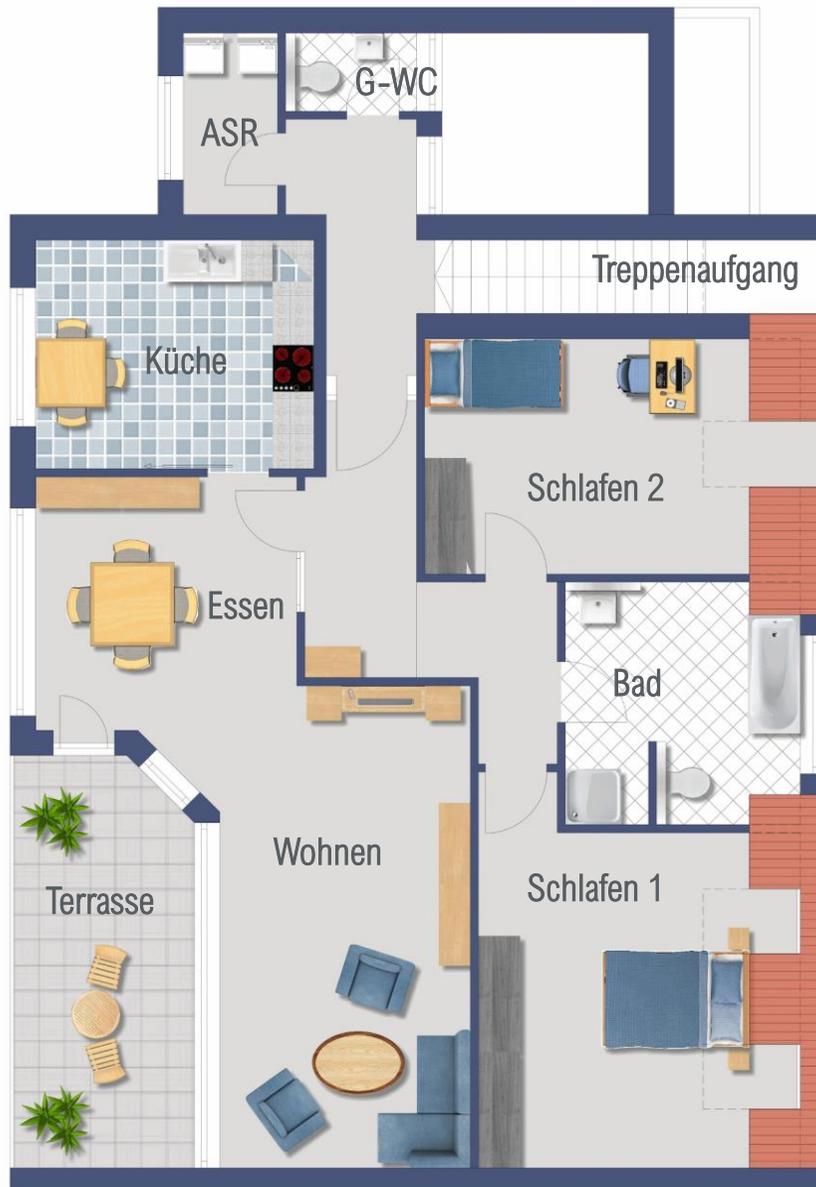
Wohnen / Essen / Kochen	35,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,74 m <sup>2</sup>
Flurbereiche	4,87 m <sup>2</sup>
Bad	7,65 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,36 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche - inkl. Loggia</b>	<b>65,27 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	3,58 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche - inkl. Loggia</b>	<b>68,85 m<sup>2</sup></b>

*In unserem Neubauprojekt City.Life.Düren II sichern Sie sich nicht nur eine einzigartige Wohnung in einer besonderen Immobilie. Sie erwerben auch ein individuelles Stück Lebensqualität in nachgefragter und absolut ruhiger Lage von Düren.*



# // HAUS B – WOHNEINHEIT 1

1. OBERGESCHOSS // 117,55 M<sup>2</sup>



// Wohneinheit 1

HAUS B

Lage

Haus B // WHG 01 //1. OG

Struktur

3 Zimmer, Terrasse

// Aufteilung

Wohnen / Essen	37,70 m <sup>2</sup>
Kochen	12,87 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,23 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	13,72 m <sup>2</sup>
Flurbereiche / Galerie	15,86 m <sup>2</sup>
Bad	9,18 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,39 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche - exkl. Terrasse</b>	<b>110,03 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	7,52 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche - inkl. Terrasse</b>	<b>117,55 m<sup>2</sup></b>



*Zuhause ankommen.  
Genießen Sie den Neubau City.Life.Düren II  
auf dem aktuellen Stand von Technik  
und Ausstattung.*



## // Der Bauherr & Vermieter – wer wir sind und was wir tun...

Die **tm property invest GbR** wurde Anfang 2019 als Zusammenschluss erfahrener Dürener Immobilienbestandshalter als private Immobiliengesellschaft gegründet und ist Bauherr und Vermieter dieses Neubauprojekts.

Die Investmentstrategie fokussiert bevorzugt auf Wohnimmobilien im mittleren bis hohen Mietpreissegment – gerne auch mit Sanierungsbedarf sowie Baugrundstücke in gefragten Lagen zur Bebauung mit qualitativ hochwertigen Mietwohnungsanlagen – ausschließlich für den eigenen, langfristig orientierten Bestand.



Die tm property invest GbR ist an die mhi immobilien Gruppe ([www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)) angeschlossen, die seit über zwanzig Jahren mit ihren sieben operativ agierenden Gesellschaften und zahlreichen Beteiligungsgesellschaften zu den führenden unabhängigen Full-Service-Immobilienunternehmen in der Region zählt.

Als kundennahe und kundenorientierte Unternehmensgruppe mit klaren und überschaubaren Strukturen sowie flachen Unternehmenshierarchien bietet die mhi immobilien Gruppe mit ihrem multidisziplinärem Team im Verbund von rund 80 Mitarbeitern ein ganzheitliches Leistungsspektrum.

In diesem Verbund kann die tm property invest GbR auf alle Funktionsbereiche für ein professionelles Wohnungsmanagement, wie zum Beispiel interne Handwerksbetriebe und Immobilienservicebereiche sowie Abteilungen für Immobilienmanagement und Vertrieb, zurückgreifen.

Die tm property invest GbR hat ihren Sitz im Bereich des Gewerbeparks „Alte Molkerei“ in Düren und erwirbt Wohnimmobilien vor allem in Düren und in Gemeinden des Kreises Düren sowie im Umkreis von 70 Kilometer darüber hinaus mit guter Infrastruktur und starker Nachfrage wie zum Beispiel Nörvenich, Langerwehe, Kreuzau sowie im Städtedreieck Aachen-Köln-Bonn.



## // Antworten auf häufig gestellte Fragen...

**Stehen hinter der tm property invest GbR Finanzinvestoren, sog. „Heuschrecken“?**

Nein. Gesellschafter sind Dürener Privatpersonen, die sich bewusst dafür entschieden haben, werthaltig in Immobilien zu investieren. Wir denken und handeln langfristig, weshalb wir zielgerichtet und fortlaufend in die Immobilien investieren, die wir erworben haben.

**Habe ich in Zukunft einen festen Ansprechpartner?**

Ja. Die tm property invest GbR überträgt die Bewirtschaftung der Immobilien grundsätzlich an die ProCasa Immobilien GmbH ([www.procasa-immobilien.com](http://www.procasa-immobilien.com)) als erfahrene Immobilienverwaltung in Düren. Dort haben die Mieter für alle Angelegenheiten rund um Ihr Mietverhältnis einen Ansprechpartner, der vor Ort unbürokratisch für Sie da ist.

# Neubauprojekt #JBS Jakob-Breidkopff-Str. 35+37, 52388 Nörvenich

100 %  
VERMIETET



// Visualisierung Straßenansicht „Jakob-Breidkopff-Straße“



// Visualisierung Luftperspektive „Jakob-Breidkopff-Straße“



Adresse



Mietwohnanlage



Flächenmix  
(Wohnflächen)



Stellplätze



Aufzug



Energiestandard



Ausstattung



Bezugsfertigkeit



Vermietungsstand

## // WEITERE PROJEKTE

Jakob-Breidkopff-Straße 35+37,  
52388 Nörvenich

2 Fünf-Familienhäuser

48,48 m<sup>2</sup> / 49,23 m<sup>2</sup> / 50,53 m<sup>2</sup> /  
70,79 m<sup>2</sup> / 71,85 m<sup>2</sup> / 88,27 m<sup>2</sup>

15 Außenstellplätze

Personenaufzug (EG - DG)

KfW 55-Energie-Standard mit  
Luft-Wärmepumpe

gehobener Standard

01.12.2021

Vollvermietung

# Neubauprojekt #AS

## Am Steinchen, 52379 Langerwehe

## // WEITERE PROJEKTE



// Visualisierung Rück-/ Gartenseite



// Visualisierung Straßenansicht



Adresse

Am Steinchen, 52379 Langerwehe



Mietwohnanlage

5 Familienhaus



Wohnfläche

445 m<sup>2</sup>  
(62,20 – 97,50 m<sup>2</sup>)



Stellplätze

10 Außenstellplätze



Aufzug

Personenaufzug (EG - DG)



Energiestandard

gem. aktueller Energieeinspar-Verordnung



Ausstattung

gehobener Standard



Bezugsfertigkeit

01.12.2021



Vermietungsstand

kurz vor Vollvermietung

# ...weitere Projekte der tm property invest GbR in aktueller Planung...

## // WEITERE PROJEKTE



Adresse

Röntgenweg 10, 52477 Alsdorf



Mietwohnanlage

3 Familienhaus



Baubeginn

Herbst 2020



Vermietungsstand

Vermarktung hat begonnen

// Visualisierung Frontansicht



Adresse

Vicus Quartier, 52388 Nörvenich



Mietwohnanlage

7 Familienhaus mit Tiefgarage



Baubeginn

Bauantragsstellung Winter 2021  
(Baubeginn Frühjahr 2022)



Vermietungsstand

noch nicht in der Vermarktung

// Visualisierung aus der Machbarkeitsstudie



*Sachwerte mit Zukunft!*

**VERMIETER / BAUHERR**

**tm property invest GbR**

**Mitglied der mhi immobilien Gruppe**

Herausgeber dieses Exposés: mhi management GmbH  
Gewerbepark „Alte Molkerei“  
Mariaweilerstraße 83 a-c/85 | D-52349 Düren

Geschäftsführer: Michael Hommelsheim  
HRB 5475 – Amtsgericht Düren

[W] [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

**KUNDENBETREUUNG „VERMIETUNG“**

**Sandra Eil**

[T] + 49 (0) 24 21. 9775.610

[F] +49 (0) 24 21. 9775.99

[E] [s.eil@mhi-gruppe.de](mailto:s.eil@mhi-gruppe.de)

Die Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig geprüft und stellen den derzeitigen Planungsstand (21. Juni 2021) dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Das in diesem Exposé verwendete Visualisierungs- und Bildmaterial, insbesondere Ansichten und perspektivische Zeichnungen der Architektur, einschließlich der gezeigten Grün- und Freiraumplanung, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Die Farbgebung der innen- und Außenansichten kann bezogen auf die tatsächliche Ausführung abweichen. Alle Materialbeschreibungen dienen als Orientierung über die geplante Qualität. Abweichungen in der Ausführung sind möglich und bleiben ausdrücklich vorbehalten.