



# PANDION ALBERTUSSEE

by Hadi Teherani



# PANDiON ALBERTUSSEE

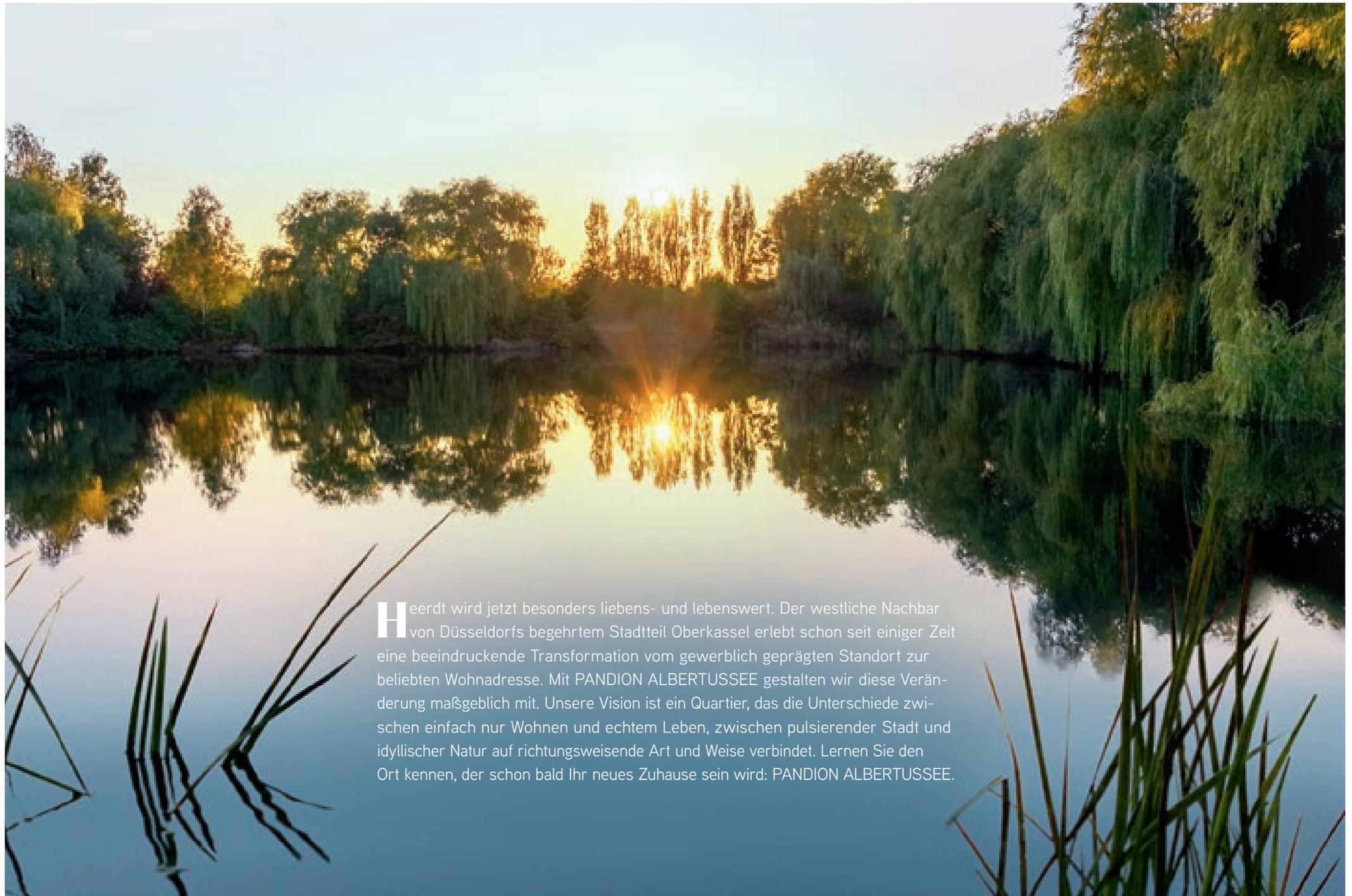
by Hadi Teherani

Eigentumswohnungen in Düsseldorf





Mein  
**Lebensgefühl**  
am See.



**H**eerdt wird jetzt besonders liebens- und lebenswert. Der westliche Nachbar von Düsseldorfs begermtem Stadtteil Oberkassel erlebt schon seit einiger Zeit eine beeindruckende Transformation vom gewerblich geprägten Standort zur beliebten Wohnadresse. Mit PANDION ALBERTUSSEE gestalten wir diese Veränderung maßgeblich mit. Unsere Vision ist ein Quartier, das die Unterschiede zwischen einfach nur Wohnen und echtem Leben, zwischen pulsierender Stadt und idyllischer Natur auf richtungsweisende Art und Weise verbindet. Lernen Sie den Ort kennen, der schon bald Ihr neues Zuhause sein wird: PANDION ALBERTUSSEE.

**„Hier entsteht mehr als  
ein neues Wohnquartier:  
ein lebendiges Viertel  
für alle. Grün, entspannt  
und doch urban.  
PANDION ALBERTUSSEE!“**

*R. Knodel*

**Reinhold Knodel**  
Vorstand PANDION AG



**P**ANDION ALBERTUSSEE – das ist Wohnen im Grünen mit einem einzigartigen Blick auf den See, Joggen am nahe gelegenen Rheinufer, Flanieren entlang der Altbauten im angrenzenden Oberkassel und schnelles Sprungbrett in die City, wo es von Shopping über Cafés, Restaurants und Bars bis hin zu Düsseldorfs großer Kunst- und Kulturvielfalt alles gibt, was das Metropolenherz begehrt.

# Mich zieht es an das Ufer des Neuen.

Erleben Sie Düsseldorf von seiner entspanntesten Seite: am Rhein oder am Albertussee.





# Eine Stadt mit **Oberwasser.** Und ich mittendrin.

Düsseldorf ist geprägt vom Rhein.





- Rathaus ..... 1
- Uerige Obergärige Hausbrauerei..... 2
- K20, Kunstsammlung Nordrhein-Westfalen ..... 3
- Brauerei im Füchschchen ..... 4
- Tonhalle Düsseldorf ..... 5
- NRW-Forum Düsseldorf ..... 6
- Kunstpalast..... 7
- Kö-Bogen II ..... 8
- „Kö“ (Königsallee) ..... 9
- Hauptbahnhof Düsseldorf..... 10
- Medienhafen Düsseldorf ..... 11
- Rheinturm..... 12
- Rheinbogen ..... 13
- Luegallee ..... 14
- Belsenplatz..... 15
- Vodafone Campus ..... 16
- Areal Böhler ..... 17
- Erholungsstätte Lörick ..... 18
- Freizeitpark Heerd ..... 19

Ein Viertelstündchen  
**ins Herz**  
der Metropole.





**M**odemetropole, Messemecca, Kunststadt, Shoppingdestination: All das ist Düsseldorf. Die Rheinmetropole zieht an, wächst, erfindet sich immer wieder neu. Manches aber bleibt, die Altstadt zum Beispiel, gern auch als längste Theke der Welt bezeichnet, oder die Königsallee, liebevoll „Kö“ genannt. Hier schlägt das Herz Düsseldorfs, nur 15 Fahrminuten von PANDION ALBERTUSSEE entfernt. Ob beim Freundetreffen im Straßencafé, beim Spazieren entlang des grünen „Kö-Grabens“ oder beim Entspannen auf der Rheinpromenade, man spürt einfach: Hier ist Lebensqualität zu Hause.



Die Adresse zum Sehen und Gesehen-Werden.



Liebblingsadresse in Rheinnähe:  
Man trifft sich in Oberkassel.



Oberkassel gehört nicht nur zu Düsseldorfs, sondern zu Deutschlands begehrtesten Wohnadressen. Gewachsener Altbaubestand, die Rheinnähe, eine Infrastruktur für höchste Ansprüche und die zahlreichen Ausblicke auf die Düsseldorfer Skyline machen den linksrheinischen Stadtteil zu etwas ganz Besonderem. Mittelpunkt und Magistrale ist die Luegallee mit ihren Seitenstraßen. Ob Restaurant, Café, Fachgeschäft oder Boutique – hier vermisst man einfach nichts und trifft sich mit Freunden zum Genießen und Bummeln.





**Oberkassel ist**

**links vom Rhein**

**und hoch im Kurs.**



Darum ist  
**Heerd**  
meine richtige Wahl.



Königsallee:	 15 Min	 19 Min
Flughafen DUS:	 15 Min	 34 Min
Hauptbahnhof:	 15 Min	 24 Min
Rheinpark:	 10 Min	 4 Min

**W**er das Beste aus beiden Welten genießen will, ist in Heerd goldrichtig. Der Stadtteil besticht mit einer hohen Lebensqualität und hochwertigem Wohnraum zu attraktiven Preisen, einem charmanten Zentrum rund um den Nikolaus-Knopp-Platz, vielen jungen Bewohnern und neuen Wohnadressen sowie einer schnellen Anbindung an das benachbarte Oberkassel und die Innenstadt – und das alles in direkter Nähe zum Rhein. Dort lädt der Rheinpark Heerd zum Verweilen ein. Mit dem Auto in nur 15 Minuten zur „Kö“, zum Flughafen oder zum Hauptbahnhof? Von Heerd aus liegt alles Gute einfach näher!





-  Supermarkt
-  Arzt/Krankenhaus
-  Kita
-  Schule
-  Fitness/Sport
-  Restaurant
-  Bar
-  Spazieren



**Hallo Nachbarn**  
 QR-Code scannen und entdecken –  
 hier geht's zum interaktiven Stadtteilplan.



# Niederkassel

# Oberkassel

# Rhein



U Am Seestern

Brüsseler Straße

Lecherstraße

Maasstraße

Saarwerdenstraße

Niederkasseler Kirchweg

U Heerdt  
Sandberg

Hansaallee

Comenius-  
Gymnasium

Ria-Thiele-Straße

Greifweg

Schanzenstraße

Peter-Ros-Straße

Lewitstraße

Lütticher Straße

Lanker Straße

Arnulfstraße

Belsenplatz

Luegallee

Barbarossaplatz

U Luegplatz

Oberkasseler Brücke

U Drususstraße

Siegfriedstraße

Belsenstraße

Steffenstraße

Düsseldorfer Straße

Dominikanerstraße

Cheruskerstraße

Adalbertstraße

Salierstraße

Kanalstraße

Nieder-kasseler-Straße

Quirinstraße

Kyffhäuserstraße

Oberkasseler Straße

Münchenwerther Straße

Kaiser-Friedrich-Ring

Leostraße

Mein Zuhause  
**steht über**  
den Dingen.





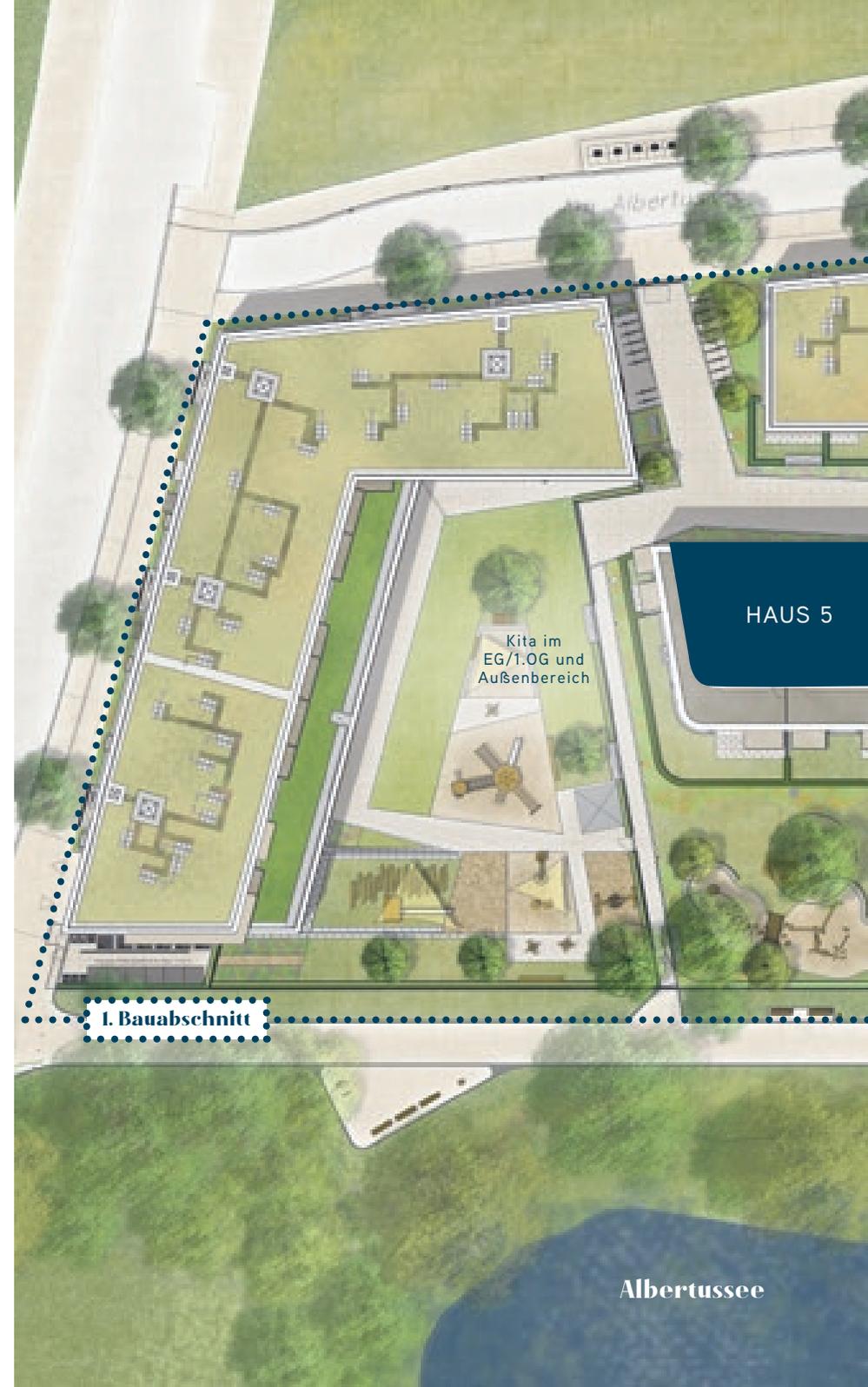
# Ein guter Plan fürs Leben.

**E**ine Oase in der Stadt: Die Stadtvillen von Hadi Teherani liegen perfekt abgeschirmt von der Stadt im Inneren des neuen Wohnquartiers und in der ersten Reihe zum See. Wie auf einem Schachbrett angeordnet, schaffen sie einen spannenden Wechsel von Häusern und grünen Plätzen. Das Hauptaugenmerk bei der Gestaltung der Wohnungen war für den Architekten immer der Seeblick von den Wohnungen aus. Zurück zur Natur, zurück zur Gemeinsamkeit, zurück zur Nachbarschaft. Diese Philosophie ist hier zu Hause.



**Spaziergang Richtung Zukunft**

QR-Code scannen und schon jetzt eintauchen:  
Erfahren Sie mehr über Architektur und Architekten.



2. Bauabschnitt

HAUS 7

HAUS 9

HAUS 6

HAUS 8

HAUS 10

# PANDION ALBERTUSSEE

by Hadi Teherani

# Architektur

by Hadi Teherani





Mehr zur Architektur  
QR-Code scannen und  
das Video-Interview mit  
Hadi Teherani sehen.

# „Der See ist der Star. In jeder Hinsicht. Auf ihn und mit ihm ist unsere Architektur ausgerichtet.“



Hadi Teherani  
Architekt und Designer

Bei Hadi Teheranis Entwürfen geht es nie nur um das Gebäude an sich, sondern immer auch darum, wie es mit seiner Umgebung interagiert. Hier war sofort klar, dass der See einen großen Einfluss auf die Architektur nehmen muss. Die Kunst war es, die perfekte Symbiose zwischen Gebäude und Landschaft zu finden, sodass keiner der beiden Parts zu stark betont oder von seinem Gegenüber erdrückt wird. Dieser Einklang, das Gefühl der Harmonie und das dem Alltag entrückte, exklusive Lebensgefühl machen PANDION ALBERTUSSEE zu einer einzigartig begehrenswerten Adresse.

# „Stadt, Architektur, Innen- architektur und Produkt- design sind atmosphärisch unzertrennlich.“

In Hadi Teheranis ungewöhnlich weitreichender Kompetenz von der Architektur über den Städtebau bis zu Interior- und Produkt-Design gelingen Kompositionen, in denen alle Elemente harmonisch zusammenwirken.

## Mehr über Hadi Teherani

Hadi Teherani wurde Ende 2020 für seine Verdienste im Bereich der Architektur und der Gestaltung mit dem Bundesverdienstkreuz am Bande der Bundesrepublik Deutschland geehrt. Auch in Zusammenarbeit mit PANDION sind bereits einige Referenzen des Architekten entstanden.





PANDION VISTA, Köln

Markenzeichen:  
Architektur mit Charakter.

Die schönsten  
**Aussichten**  
fürs Wohnen.





# Wohnen am See: ein Sehnsuchtsort.

**E**in Zuhause ist nicht nur der Ort, an dem man wohnt. Es ist der Ort, an dem man sich wohl, sicher und geborgen fühlt. An den man nach einem anstrengenden Arbeitstag nach Hause kommt, die Schuhe abstreift und sich endlich entspannen kann. Es ist ein Ort der Liebe und des Beschützens, es ist die Kulisse für die wichtigsten und schönsten Momente im Leben. Aber vor allem ist ein Zuhause der Spiegel des eigenen Stils und gewachsener Ansprüche. PANDION ALBERTUSSEE schafft den Rahmen für Menschen, die höchste Ansprüche an die Gestaltung ihres Umfelds und an die Lebensqualität ihres Alltags anlegen.



**PANDION ALBERTUSSEE erkunden**  
Einfach den QR-Code scannen und  
PANDION ALBERTUSSEE von seiner  
grünen Seite kennenlernen.





# Große Stadt, grüne Seite, geniale Mischung.

**D**urchatmen! Den Wind spüren, den Alltag vergessen und ganz entspannt die Aussichten genießen – dafür sorgt diese Mischung aus Himmelblau, Wiesen grün und Steinbeige, die PANDION ALBERTUSSEE so unverwechselbar macht. Hier zeigt sich die Großstadt von ihrer grünsten Seite, schön zu allen Jahreszeiten, angelegt auf Begegnung und Wohlfühlen. Die Gestaltung von +grün ging als Preisträger aus dem hochkarätig besetzten Wettbewerb hervor. Sie inszeniert das Quartier als ökologisch nachhaltige Mischung aus geometrisch und organisch, privat und offen, städtisch-modern und parkartig-entspannt.



# „Mit PANDION ALBERTUSSEE gehen wir neue Wege. Natürlicher, ökologischer, vielfältiger. Ein Quartier mit Modellcharakter.“



**Sebastian M. Fürst**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Geschäftsführer +grün

**A**utofrei! Begrünte Dächer! Hundertprozentige Regenwassernutzung! Angenehmes Mikroklima! PANDION ALBERTUSSEE setzt in vielerlei Hinsicht Ausrufezeichen. Ein Quartier mit Modellcharakter, das ist der Anspruch an die Gestaltung durch +grün. Mit privaten Gärten und großen Spielflächen, Schatten spendenden Bäumen, entspannten Begegnungs-orten, Wildblumen und einer Pflanzenauswahl, die so bunt ist wie die Vielfalt der Menschen, die hier in Zukunft zu Hause sind. Dabei sind schön, ökologisch und praktikabel hier keine Gegensätze, sondern ein harmonisches Ganzes: Es entstehen nicht nur spannende Perspektiven, die immer wieder den Blick auf den See ermöglichen, sondern auch vielfältige Lebensräume für Vögel und Insekten.



# Harmonie liegt in der Natur der Dinge.



Naturnahe Landschaftsgestaltung:  
Die Spielgeräte im Quartier werden,  
ähnlich wie auf diesen Beispielbildern,  
aus Holz gefertigt.



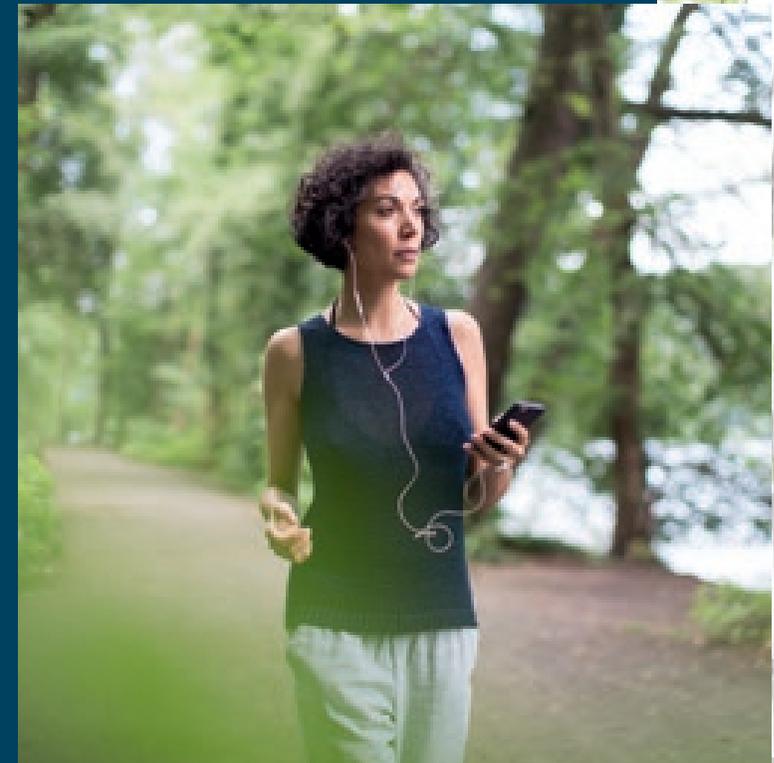
# Wo das Leben zum Spaziergang wird.

Seepromenade und Rundweg laden zum Spazieren, Joggen oder Entspannen auf den bequemen Loungemöbeln und Bänken ein.



**Hubertus Schäfer**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
AKNW Bürogründer / Inhaber GREENBOX

**E**in ganzer Kilometer: So lang ist der neue Weg rund um den Albertussee, wie gemacht zum Spazieren, Joggen und Gassigehen. Unangefochtener Star der von GREENBOX Landschaftsarchitekten geplanten Gestaltung ist die breite Seepromenade, akzentuiert von zwei Aussichtsbalkonen und gesäumt von einem Blütenband. Sie verläuft direkt vor PANDION ALBERTUSSEE und geht im Osten in eine Wegschleife durch ein kleines Wäldchen über. Biodiversität, Nachhaltigkeit, Insektenschutz – das sind hier mehr als Schlagworte: Oberstes Ziel ist, Lebensräume zu erhalten und neue zu schaffen. Darum bleibt das gesamte Ufer konsequent naturnah.





Promenade

Platz am See

Blumenwiese

Öffentlicher Spielplatz

Baumbestand

Öffentlicher Sportbereich

1 km  
Rundweg

Uferbepflanzung

Sitzbereiche

# Entree ins gute Leben.

**E**ndlich zu Hause! Das Gefühl, angekommen zu sein, beginnt in SPANDION ALBERTUSSEE nicht erst in der eigenen Wohnung, sondern bereits vor der Haustür. Das Entree ist repräsentativ und mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bietet als Visitenkarte des Hauses einen fließenden Übergang von der Außenwelt mit ihrer anspruchsvollen Architektur ins elegante Innere des Hauses. Das Foyer heißt Sie im besonderen Stil von Studio a.s.h. willkommen.





PANDION  
ALBERTUSSEE

10





**Auf ein Wort**  
QR-Code scannen und  
das Video-Interview  
mit Silke Knodel sehen.

# „Außen- und Innenraum gestalten wir als Einheit. Mit Naturmaterialien und Wassertönen schaffen wir diesen im Wortsinn fließenden Übergang vom Offenen zum Geschützten.“

**D**as Innenarchitekturkonzept von Studio a.s.h. lässt bereits in den Treppenhäusern Wohlfühlmomente aufkommen. Damit das Interior Design stimmig zum äußeren Erscheinungsbild der Häuser passt, nimmt das a.s.h.-Duo in den Stadtvillen von Hadi Teherani den Schwung seiner „runden Ecken“ im Inneren mit auf und verknüpft es mit der Inspiration der Natur: Im Treppenhaus empfängt die Bewohner eine petrolfarbene Welle – Briefkästen und eine Lichtskulptur sind intelligent integriert. Die Farbwelt bedient sich eher der sanften Töne von Strand, Sand und Wasser.

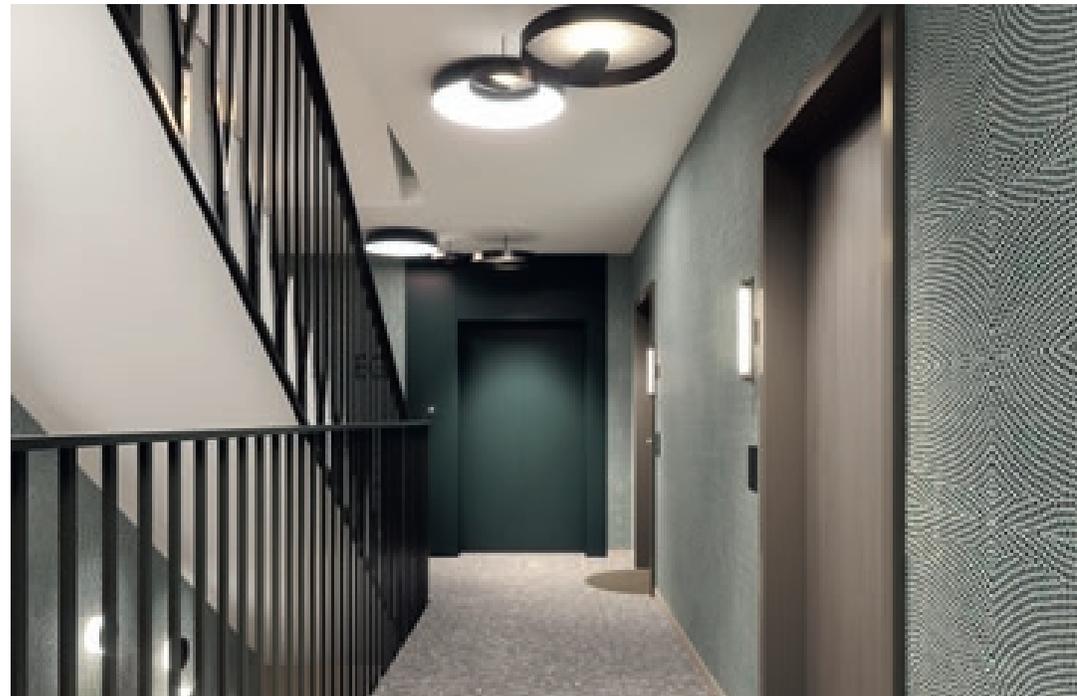


**Astrid Kölsche und Silke Knodel**  
Studio a.s.h.

# Inspiziert vom See, elegant im Look.

**D**ie Kombination verschiedener Naturmaterialien und -farben holt ganz bewusst die Kraft und Schönheit der Natur von draußen nach drinnen. Denn das sieht nicht nur gut aus, es hat auch einen wissenschaftlich bewiesenen positiven Einfluss auf die Stimmung und die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner. Es ist diese Inspirationsquelle, die das Konzept des Innenarchitektenbüros Studio a.s.h. für die Gestaltung der hochwertigen Entrees prägt.

So exklusiv begrüßt Sie  
PANDION ALBERTUSSEE!





# Mein Stück Kurzurlaub zum Feierabend.

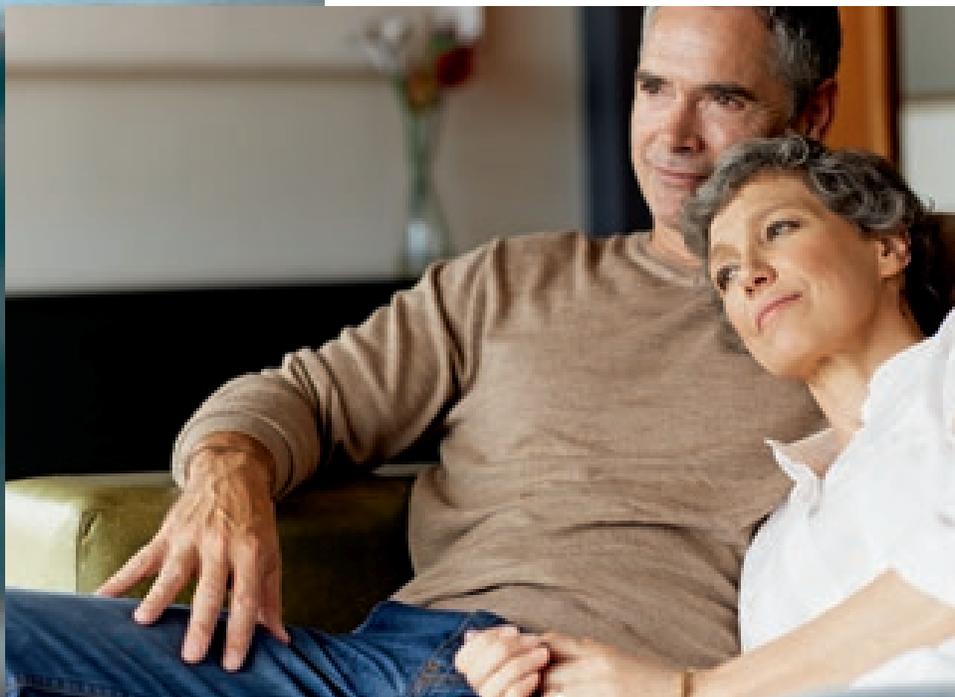
**E**ntspannte Stille, ganz viel Licht und ausgedehnte Spaziergänge im Grünen: Genießen Sie in PANDION ALBERTUSSEE das, wofür andere erst in den Urlaub fahren müssen. Jeden Tag und direkt vor Ihrer Haustür. Spüren Sie, wie Ruhe und Entspannung sich in Ihrem Körper ausbreiten, wenn Sie nach einem stressigen Tag von der Arbeit nach Hause kommen und die Hektik sofort abstreifen können. Wie die Anspannung beim Joggen am Wasser mit jedem Schritt etwas mehr abfällt und die Sorgen des Alltags schnell kleiner werden. Hier können Sie Energie für den nächsten Tag tanken. Denn das Wohnen in PANDION ALBERTUSSEE ist wie Ihr eigener, persönlicher Kurzurlaub direkt von zu Hause aus.







# Vier-Zimmer- Wohnung mit Seeblick.



## WE 6.0.1 – 4-Zimmer-Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen .....	31,80 m <sup>2</sup>
Schlafen .....	14,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 .....	10,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 2 .....	10,90 m <sup>2</sup>
Entree.....	9,50 m <sup>2</sup>
Flur .....	2,80 m <sup>2</sup>
Bad 1.....	7,50 m <sup>2</sup>
Bad 2.....	4,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum.....	2,00 m <sup>2</sup>
Terrasse (18,00 m <sup>2</sup> × 0,5 + 2,80 m <sup>2</sup> × 0,25) .....	9,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt.....</b>	<b>103,60 m<sup>2</sup></b>



**Ihr Flatfinder**

Einfach den QR-Code scannen und weitere Grundrisse entdecken.



# Wo entspannt und elegant eins werden.

**I**n PANDION ALBERTUSSEE finden Sie genau das, was Sie suchen. Sie mögen es lieber kompakt und praktisch, mit einer Aussicht, bei der es anderen die Sprache verschlägt? Dann freuen Sie sich darauf, es sich hier mit einem guten Buch auf dem Sofa oder der Terrasse bequem zu machen, abends gemütlich eine Tasse Tee oder ein Glas Wein zu trinken und einfach mal abzuschalten. Lassen Sie den Alltag hinter sich und genießen Sie die Ruhe und Erholung in Ihrem neuen Zuhause.

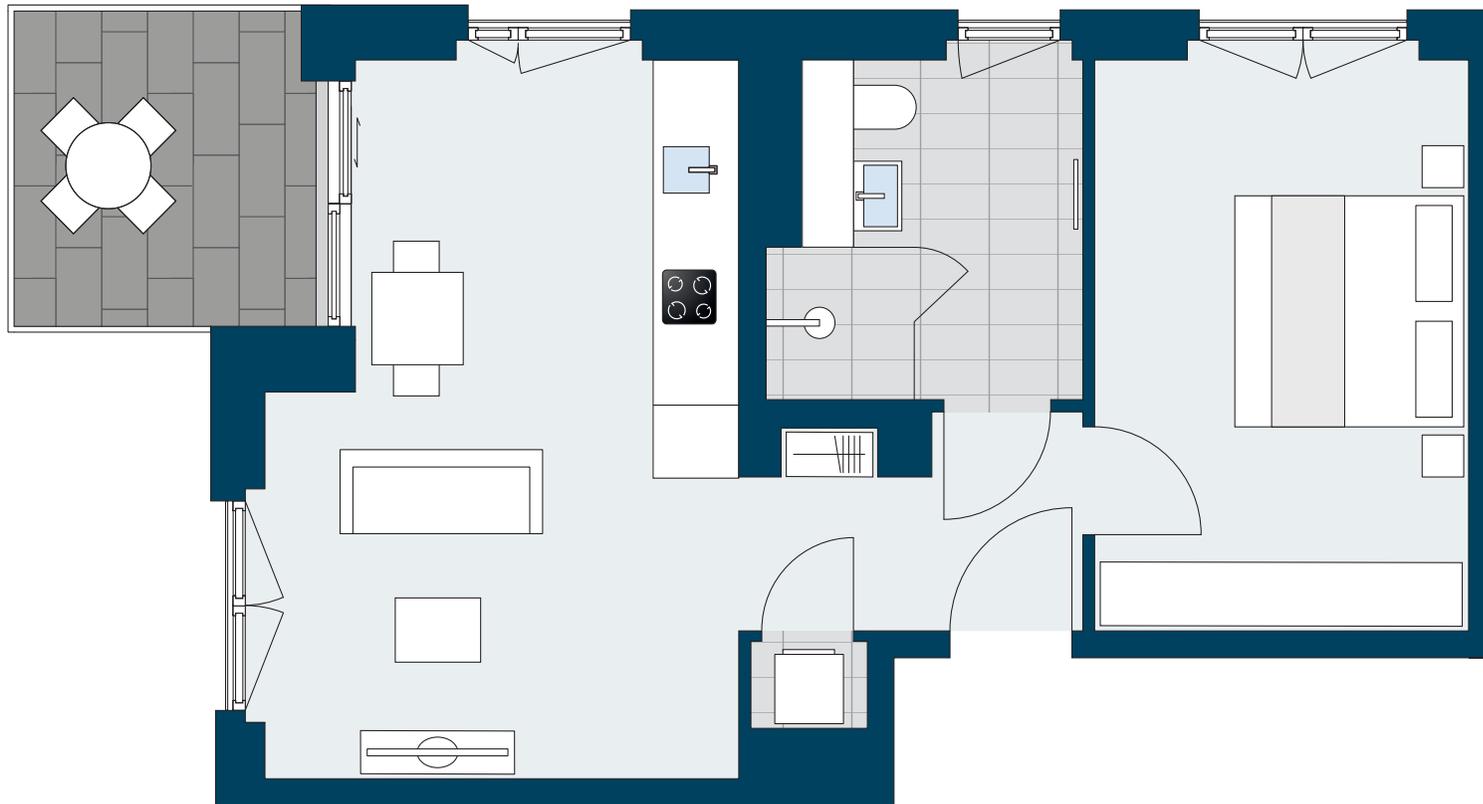






**Ihr Flatfinder**

Einfach den QR-Code scannen und weitere Grundrisse entdecken.



# Zwei-Zimmer- Wohnung

## mit Aussicht.

### WE 8.3.2 – 2-Zimmer-Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen .....	21,80 m <sup>2</sup>
Schlafen .....	14,90 m <sup>2</sup>
Entree .....	4,60 m <sup>2</sup>
Bad .....	6,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum .....	0,70 m <sup>2</sup>
Balkon (6,20 m <sup>2</sup> × 0,5) .....	3,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt .....</b>	<b>51,50 m<sup>2</sup></b>







# Ein Ort, so hoch wie Ihre Ansprüche.

**G**emeinsam draußen frühstücken, einfach mal relaxt in der Sonne liegen oder entspannt mit Freunden oder der Familie den Tag ausklingen lassen – die geräumige Terrasse mit Blick auf den See ist eindeutig das Herzstück dieser Penthouse-Wohnung und wird sicher schnell zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt. Genießen Sie den Platz und das Gefühl von schier grenzenloser Freiheit: Hier können Sie essen, trinken, lachen, entspannen und jeden Tag Ihre Akkus neu aufladen. So gut lebt es sich in PANDION ALBERTUSSEE.

# Drei-Zimmer- Penthouse mit Weitblick.



## WE 5.5.2 – 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen .....	36,90 m <sup>2</sup>
Schlafen .....	19,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 .....	13,60 m <sup>2</sup>
Entree .....	7,90 m <sup>2</sup>
Flur .....	3,10 m <sup>2</sup>
Bad 1 .....	8,80 m <sup>2</sup>
Bad 2 .....	6,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum .....	1,10 m <sup>2</sup>
Terrasse (18,00 m <sup>2</sup> × 0,5 + 12,50 m <sup>2</sup> × 0,25) .....	12,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt .....</b>	<b>109,70 m<sup>2</sup></b>



**Ihr Flatfinder**  
Einfach den QR-Code scannen und  
weitere Grundrisse entdecken.



# Einfach glänzend bis ins Detail.



Schön, wenn man sich nicht falsch entscheiden kann. Dieser Satz gilt für die beiden Ausstattungslinien in PANDION ALBERTUSSEE. Denn egal, ob Sie sich für eine Wohnung in den Regelgeschossen oder ein Penthouse entscheiden, Sie können immer Markenqualität und eine hochwertige Verarbeitung erwarten. Unterschiede gibt es dennoch – im Stil, in Details, aber nicht in der Liebe zu ihnen.



Hier finden auch  
**Innovationen**  
ihr Zuhause.





**A**m Wochenende etwas basteln? Die neue Sitzbank für die Terrasse zusammenschrauben? Das Erbstück reparieren? Wer sich schon immer nach einer perfekt ausgestatteten Werkstatt gesehen hat, ist in PANDION ALBERTUSSEE genau richtig. Denn hier gibt es einen quartierseigenen Do-it-yourself-Raum. Und das ist nur eine von vielen Innovationen und Services. Elektromobilität und E-Lastenfahrradstationen gehören genauso dazu wie eine eigene Paketstation und das gute Gefühl, dank Effizienzhaus-55-Standard auch der Zukunft ein nachhaltig gutes Zuhause zu geben.



KfW-55

**EffizienzHaus**



# Ein Areal mit Geschichte, neu erzählt.

Vom Baggersee zum Verwaltungsstandort, zum Biotop, zum neuen Wohnquartier: Der Albertussee hat eine im Wortsinn wellenbewegte Geschichte. Sie reicht zurück bis ins Jahr 1884, als er als Teil einer Zementwarenfabrik entstand. Baumaterial vom Albertussee findet sich darum überall in Düsseldorf.

1979 beginnt das zweite Kapitel: Große Teile des Werksgeländes werden unter anderem an die damalige Horten AG verkauft. Der See steht zur Disposition, wird aber erhalten. Nach Übernahme durch die Metro AG wird das verbliebene Landschaftsgebiet „Heerdter Hofgarten“ benannt, das Feuchtbiotop mit dem ca. 3,50m tiefen See gehört dazu.

Seit 2015 wird das Areal zur Adresse für innerstädtisches Wohnen am Wasser entwickelt. Mit Workshops, Wettbewerben und Bieterverfahren wird sichergestellt, dass ein Stadtteil entsteht, der der besonderen Lagequalität gerecht wird. Viele große Entwickler haben sich darum beworben, das städtebauliche Konzept von blauraum Architekten Wirklichkeit werden zu lassen, 13 Angebote wurden verifiziert und analysiert. Auf Basis quantitativer und qualitativer Kriterien fällt die Entscheidung für PANDION. Der Grundstein für PANDION ALBERTUSSEE ist gelegt – das architektonische Fundament liefert im nächsten Schritt ein Wettbewerb mit den Siegern HPP Architekten und Hadi Teherani Architects.



Oben: Wohnraum statt Büros. Horten und Metro waren mit ihren Verwaltungen auf dem Albertussee-Areal zu Hause.

Rechts: Der Albertussee. Aus der Quelle für Düsseldorfs Baumaterial wird ein erholsamer Stadteilmittelpunkt.







# Regional stark, global engagiert und nachhaltig erfolgreich.

## **PANDION lebt Immobilien**

Die Philosophie von PANDION liegt in der ganzheitlichen Wertschöpfung einer Immobilie: von der ersten Idee über die Realisierung und den Vertrieb bis zur nachhaltigen Verwaltung. PANDION ist als inhabergeführtes Unternehmen seit dem Jahr 2002 mit hochwertigen Wohnprojekten am Markt präsent. Seit 2014 baut PANDION auch sein Engagement im Gewerbebereich stetig aus.

## **Deutschlandweit aktiv**

PANDION entwickelt architektonisch anspruchsvolle Immobilien in Köln, Bonn, Düsseldorf, Mainz, München, Berlin und Stuttgart. Aktuell plant und baut das Unternehmen 4.600 hochwertige Wohnungen und elf größere Gewerbeobjekte. Über 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen mit viel Engagement und Gespür für die Standorte zur Weiterentwicklung von Stadträumen bei.



PANDION hat mit seiner ganzheitlichen Ausrichtung Modellcharakter.

### Zu Hause im Rheinland

In Köln, der viertgrößten Stadt Deutschlands, hat PANDION seinen Hauptsitz und mit einer Vielzahl an Projekten architektonische Marken gesetzt. Jeder Kölner kennt die vom Volksmund so getauften „Kranhäuser“ im Rheinauhafen. Eines davon ist das PANDION VISTA – das einzige Krankenhaus mit Wohnungen. Für den Bedarf von morgen ist PANDION auch in der Landeshauptstadt Düsseldorf fester Partner bei der Stadtentwicklung. So hat das Unternehmen beispielsweise einen nachhaltigen Beitrag zum Innenstadtviertel Le Quartier Central geleistet. Optische Anziehungspunkte darin sind unter anderem die Wohnhochhäuser PANDION D'OR und PANDION LE GRAND.

In der Stadtmitte von Düsseldorf hat das Unternehmen mit PANDION FRANCIS Wohn- und Gewerbebebauung in eine Symbiose mit dem Umfeld gebracht. Hier sind ein 14-geschossiges modernes Bürohochhaus sowie über 100 Wohneinheiten entstanden. Zum Stadtquartier Belsenpark I in Oberkassel hat PANDION mit PANDION PARKSIDE ONE und PANDION PARKSIDE TWO mit über 150 Wohneinheiten einen großen Teil zur Quartiersentwicklung beigetragen. Die Fortschreibung dieses Quartiers wird mit Belsenpark II in den kommenden Jahren von PANDION komplett in Eigenregie vorgenommen. Aktuell plant und realisiert PANDION in der Landeshauptstadt vier Großprojekte – PANDION ALBERTUSSEE gehört dazu.



**Klaus Küppers**  
Niederlassungsleiter Köln  
PANDION Real Estate GmbH

**Mehr zu PANDION**  
QR-Code scannen und  
das Video-Interview mit  
Klaus Küppers, dem  
Niederlassungsleiter Köln  
bei PANDION, sehen.



# Immer eine Wellenlänge voraus.

**E**rfahrung ist alles. Die Referenzen von PANDION zeigen die Bandbreite und das projektentwicklerische Können auf einen Blick.



PANDION KLOSTERGÄRTEN, Köln



PANDION BALANCE, Köln



PANDION FIRST, Berlin



PANDION PARKSIDE ONE, Düsseldorf

# Anlegen geht am See am besten.

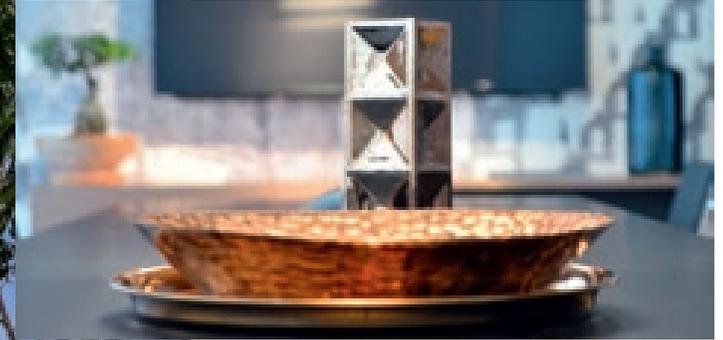
Auch wenn Sie nicht selbst in PANDION ALBERTUSSEE einziehen, sondern Ihre neue Traumwohnung als Investment erwerben möchten, ist PANDION für Sie der perfekte Partner. Die Sondereigentumsverwaltung und der Vermietungsservice der PANDION SERVICE ist die ideale Ergänzung für den Fall, dass Sie Ihre Wohnung vermieten und dabei Zeit sparen, Arbeit abgeben und Rechtssicherheit gewinnen möchten.

- Wir kennen Ihr Objekt in allen Details und schließen für Sie maßgeschneiderte Mietverträge ab.
- PANDION SERVICE übernimmt für Sie alle Arbeiten rund um Ihre vermietete Eigentumswohnung. Sie erhalten einen festen Ansprechpartner und wir erledigen die Mieterkommunikation, Betriebskostenabrechnungen, rechtssichere Mietverträge, Mietanpassungen, Neuvermietungen, Kautionsverwahrung, Ausschüttungen auf Ihr Konto und noch viel mehr.
- Bei Mängeln und Beschwerden sind wir direkt vor Ort und beheben Probleme schnell und zuverlässig.
- Sie profitieren bei der PANDION SERVICE von einer beschleunigten Abwicklung aller verwaltungsrelevanten Sachverhalte und einer schnellen Kommunikation mit Ihrem Mieter. Dabei nutzen wir die Synergien als Ihr WEG-Verwalter. Ihr Mieter profitiert von einem transparenten und verbraucherfreundlichen Kundenportal, ohne dass für Sie ein Aufpreis entsteht.



**Mehr Service, mehr erfahren**  
QR-Code scannen und mehr über  
die Immobilienverwaltung erfahren.

# PANDION SERVICE



**Sie wünschen noch mehr Service?**  
Sprechen Sie uns einfach an! Bei PANDION SERVICE erwartet Sie ein maßgeschneidertes, erweitertes Serviceangebot, bei dem Sie Art und Umfang unserer Tätigkeit bestimmen.



# Verantwortung übernehmen.



## **Langfristigen Wandel ermöglichen**

Die knodel foundation ist eine gemeinnützige Stiftung, die sich für globale Gerechtigkeit und nachhaltiges Empowerment von Menschen einsetzt. Sie wurde 2017 von PANDION Vorstand Reinhold Knodel und seinem Sohn Patrick gegründet, der den Vorsitz der Stiftung innehat. Unterstützt werden Projekte aus den Bereichen Bildung, nachhaltige Produktion & Konsum, Sozialunternehmertum, Frieden, Freiheit und Menschenwürde sowie regionale Lebensräume & Ökosysteme. Oberstes Ziel bei allen Projekten: Menschen ein selbstbestimmtes und selbstständiges Leben ermöglichen und damit langfristig einen nachhaltigen Wandel auf wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Ebene schaffen.

## **Spezifischer Wirkungsansatz, vielfältige Projekte**

Von Indien über Rumänien bis Uganda: Für die Auswahl der geförderten Projekte ist die Wirkung entscheidend und nicht der Ort. So unterstützt die Stiftung beispielsweise Kleinbäuerinnen im indischen Westbengalen dabei, einen Online-Marktzugang für ihre nachhaltig produzierten Produkte zu nutzen. In Uganda und Kenia fördert die knodel foundation Sozialunternehmer\*innen darin, ihre Ideen und Projekte in nachhaltige Einkommen zu verwandeln. Für die Rechtssicherheit und den Schutz von Minderjährigen und Menschen in Armut setzen sich Projekte in Indien, den Philippinen und in Rumänien ein.



Die PANDION AG leistet durch eine jährliche Spende von 500.000 Euro einen entscheidenden Beitrag für die Projektförderung und deckt zudem die anfallenden Verwaltungskosten. So wird sichergestellt, dass jeder an die knodel foundation gespendete Euro zu 100 Prozent in den Projekten ankommt. Seit 2021 wird darüber hinaus jede eingehende Spende von PANDION verdoppelt.



**Patrick Knodel**  
Vorstand der knodel foundation



**Mehr zur knodel foundation**  
Scannen Sie einfach den QR-Code und erfahren Sie mehr über die Stiftung.



Darf es ein Kaffee sein?  
An der vielleicht höchsten Theke der Stadt.



# Willkommen im Showroom über Düsseldorfs Dächern.

PANDION ALBERTUSSEE: Ihr Zuhause von morgen können Sie schon heute sehen, anfassen, fühlen. Dafür sorgt unser Showroom mitten in Düsseldorfs City, im brandneuen PANDION FRANCIS an der Schnittstelle von Oststraße und Immermannstraße. 50 Meter über der Stadt können Sie hier im Wortsinn die schönsten Aussichten genießen, mehr über Architektur und Architekten, die Wohnungen und ihre Grundrisse, Formen, Farben, Materialien und Ausstattung erfahren. Lassen Sie sich umfassend persönlich beraten, welche Wohnung in PANDION ALBERTUSSEE zu Ihnen, Ihren Plänen und Ansprüchen passt. Damit wir uns genug Zeit für Sie nehmen können, vereinbaren Sie bitte vorab einen Termin.

**0221 – 716 00 400**  
**[vertrieb@pandion.de](mailto:vertrieb@pandion.de)**  
**[www.albertussee.de](http://www.albertussee.de)**

Wir sehen uns in der Immermannstraße 20 in 40210 Düsseldorf.



# Willkommen im Stadtquartier der Zukunft.



Direkt am  
Albertussee



Ca. 450  
Eigentumswohnungen



Effizienzhaus-55-  
Standard



Wohnungen von ca. 50  
bis 132 m<sup>2</sup>, 2 – 5 Zimmer



Zwei preisgekrönte  
Architekten



E-Lastenfahrrad-  
Station



Community-  
Werkstattraum



Verkehrsberuhigt



Drei Kitas



E-Mobility



Paketstation



Doppelter  
Stadtbahnanschluss





## **Architektur**

Hadi Teherani Architects, Hamburg | HPP Architekten, Düsseldorf

## **Innenarchitektur**

Studio a.s.h., Köln

## **Visualisierungen**

HHVISION, Köln

## **Konzept und Design**

DUO Werbeagentur, Berlin

## **Copyright**

PANDION Albertussee GmbH & Co. KG, Niederstraße 18,  
40789 Monheim am Rhein

## **Kontakt**

Telefon: 0221-716 00 400, [vertrieb@pandion.de](mailto:vertrieb@pandion.de)  
[www.albertussee.de](http://www.albertussee.de)

## **Bildquellen**

HHVISION | PANDION AG | gettyimages: Andrei Leonenko | gettyimages: Pavlo/500px | unsplash: Insung Yoon | Sebastian Büttner | gettyimages: Johner Images | Alamy Stock Foto: Rainer Holz | Kirscherfotografie | istock: jotily | istock: benkrut | istock: IgorDymov | istock: SolStock | istock: Travel\_Motion | gettyimages: Vesnaandjic | Roger Mandt, Berlin | Yohan Zerdoun Photography | Kai Arndt | Atelier Jahr | istock: simonapilolla | istock: Wenbin | unsplash: Ingo Doerrie | +grün GmbH | Laurence Chataigne Photography | Nikolai Benner | istock: alvarez | Kompan GmbH | GREENBOX Landschaftsarchitekten Hubertus Schäfer + Markus Pieper PartG mbB | istock: Sanja Radin | studio a.s.h. | Sabrina Rothe | istock: undefined undefined | istock: shapecharge | unsplash: David Boca | istock: Morsa Images | istock: AbElena | istock: undrey | unsplash: Alex Seinet | istock: tagphoto | istock: GlobalStock | unsplash: Devan Freeman | gettyimages: Maskot | istock: NightAndDayImages | istock: simonkr | istock: PIKSEL | istock: chabybucko | istock: arcady\_31 | Schneider Electric, Frankreich | METRO PROPERTIES | Stadtarchiv Düsseldorf 1972 | © SIMON BUETTNER – [sb@brikettfilm.de](mailto:sb@brikettfilm.de) | Christoph Kalscheuer | Micky Wiswedel

## **Disclaimer**

Dieser Prospekt dient zur Information und stellt keinesfalls ein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und die Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Alle Darstellungen dienen nur als Beispiel und Gestaltungsvorschlag. Möbel und andere Einrichtungsgegenstände sind nicht Inhalt des Angebots. Die Bildmaterialien, insbesondere die Ansichten und perspektivischen Zeichnungen, verstehen sich als künstlerische Darstellung und sind nicht verbindlich. Die sich diesbezüglich im Prospekt befindlichen Abbildungen sind nicht verbindlich. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und die Quadratmeterzahlen noch verändern. Die angegebenen Wohnflächen sind Zirka-Fertigmaße nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Stand: Juli 2021



**PANDiON**

[www.albertussee.de](http://www.albertussee.de)  
0221 - 716 00 400