



WESTERBACHSTRASSE
EIN PROJEKT DER GENIUSLOCI IMMOBILIENGESELLSCHAFT

28

Großstadt satt

FRANKFURT AM MAIN

Was ich an Frankfurt mag ist die Lage:
die sympathische Metropole mit dem großen Fluss. Diese Weite, der Blick auf die Skyline. Melting Pot
der Kulturen. Lebendig, facettenreich und authentisch. Ständig im Wandel und in Erneuerung, dabei
traditionell verwurzelt und heimatlich herzlich. Ausgehen in die Oper oder ins Bahnhofsviertel. Am
Wochenende mit einem Katzensprung ins Grüne. Hin und weg von FRA in die weite Welt.....

Hier zu wohnen ist eine Bereicherung für die Sinne und ein Fest fürs Leben.





Leben im Stadtteil

EINKAUFEN & AUSGEHEN IN RÖDELHEIM

Was ich an Rödelheim mag, ist die Lage: der freundliche Stadtteil im Nordwesten Frankfurts. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs zwei Minuten zu Fuß. Kaffee und Kuchen bei Graff, die gute Wurst von Heinrich. In der Venos am Wochenende einen Fisch holen. Abends ins Kinopolis im MTZ, sehr amerikanisch. Französische Schule und International School.

Da bleibt kein Wunsch offen.



CAFÉ SAVORY
Burgfriedenstraße 2

CONFISSERIE GRAFF
Reichsburgstraße 12

KELTEREI POSSMANN
Eschborner Landstraße 156

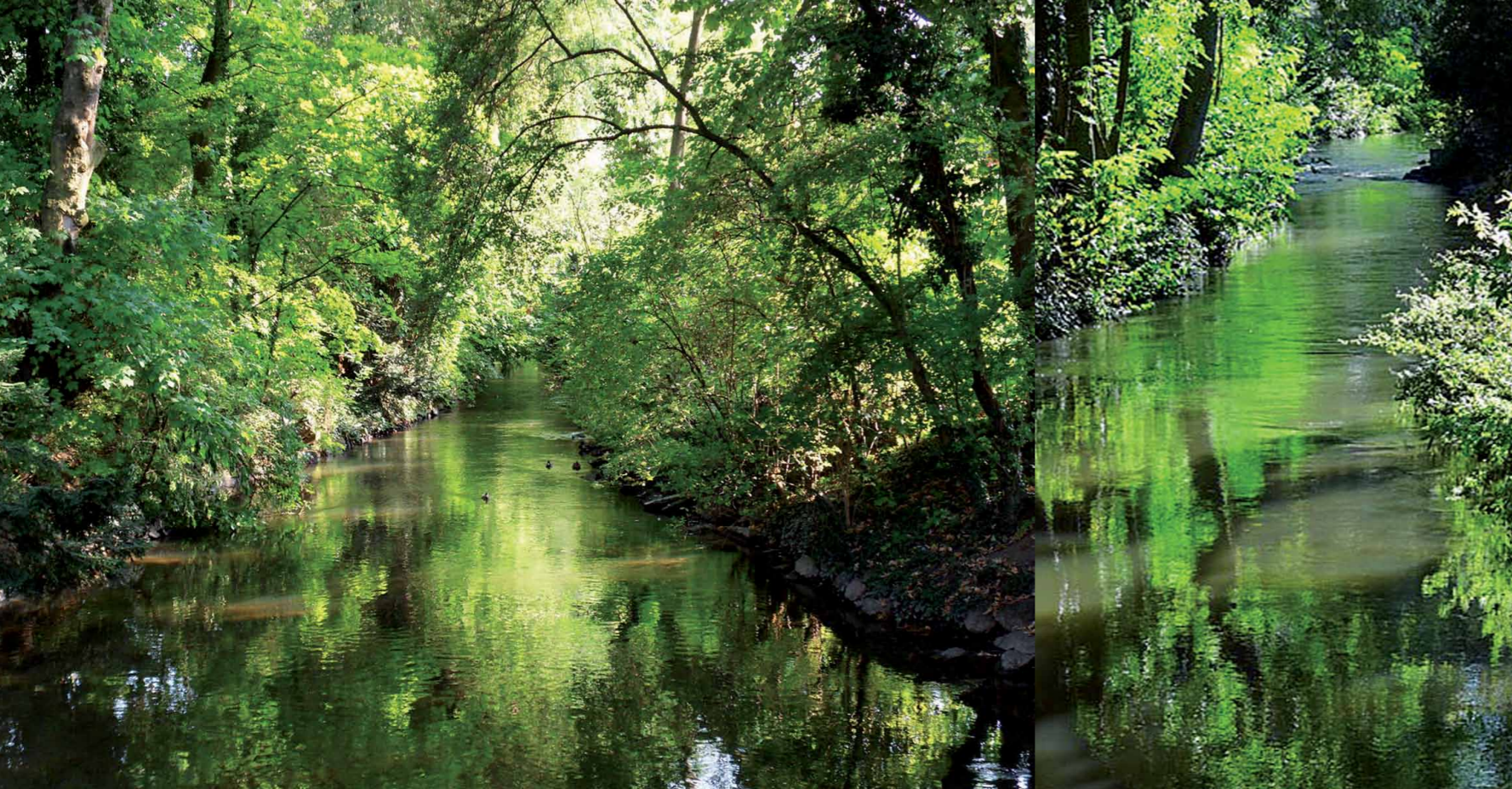
METZGEREI HEINRICH
Winterstraße 20

ORTELLS DIES & JENES
Alt Rödelheim 13

SCHUHMACHER TRÜMPELMANN
Alt Rödelheim 19

VENOS
Rödelheimer Landstraße 75

ZUM LÖWEN GASTHAUS
Alt Sossenheim 74



Raus ins Grüne

LUFT HOLEN IN DER GROßSTADT

... an Rödelheim mag ist die Lage:
 das Brentano Bad ist sehr weitläufig. Im Sommer mit Open-Air-Kino. Ganz nah fließt die Nidda und dort beginnt auch der Park. Ideal zum Joggen oder Fahrradfahren. In die eine Richtung bis zur Mainmündung am Höchster Schloss.....und nach Westen bis Bad Vilbel und weiter in den Vogelsberg.....
 Unter alten Kastanien ein kühler Äpfel. Der erwähnte Goldene Löwe ist im Sommer wirklich sehr schön. Jetzt kurz den Atem anhalten. Schmecken. Riechen.

Seele baumeln lassen.



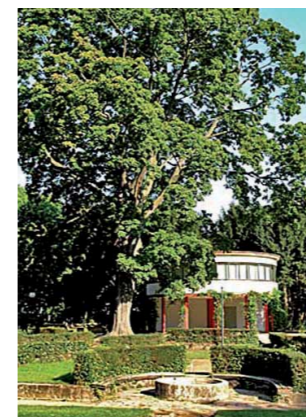
BRENTANOPARK
 Am Fuße der Nidda

BRENTANOBAD
 Rödelheimer Parkweg

PETRIHÄUSCHEN
 Im Brentanopark

SOLMSPARK
 Nachbar Brentanopark

NIDDAUFERWEG
 von Höchst in die Wetterau





Gut angebunden

SCHNELL IN DIE WELT

... ist die Lage:

Schnell in der Stadt oder in der anderen Richtung im Taunus. Die S-Bahn vor der Nase. Großstadtluft schnuppern. Anbindung an die A5 A66 A648 in greifbarer Nähe. Zum Flughafen in 10 Minuten. Alles hinter sich lassen.

Da kommt man gerne zurück.



S - BAHN
Haltestelle Rödelheim
Linie S3, S4, S5
3 min.

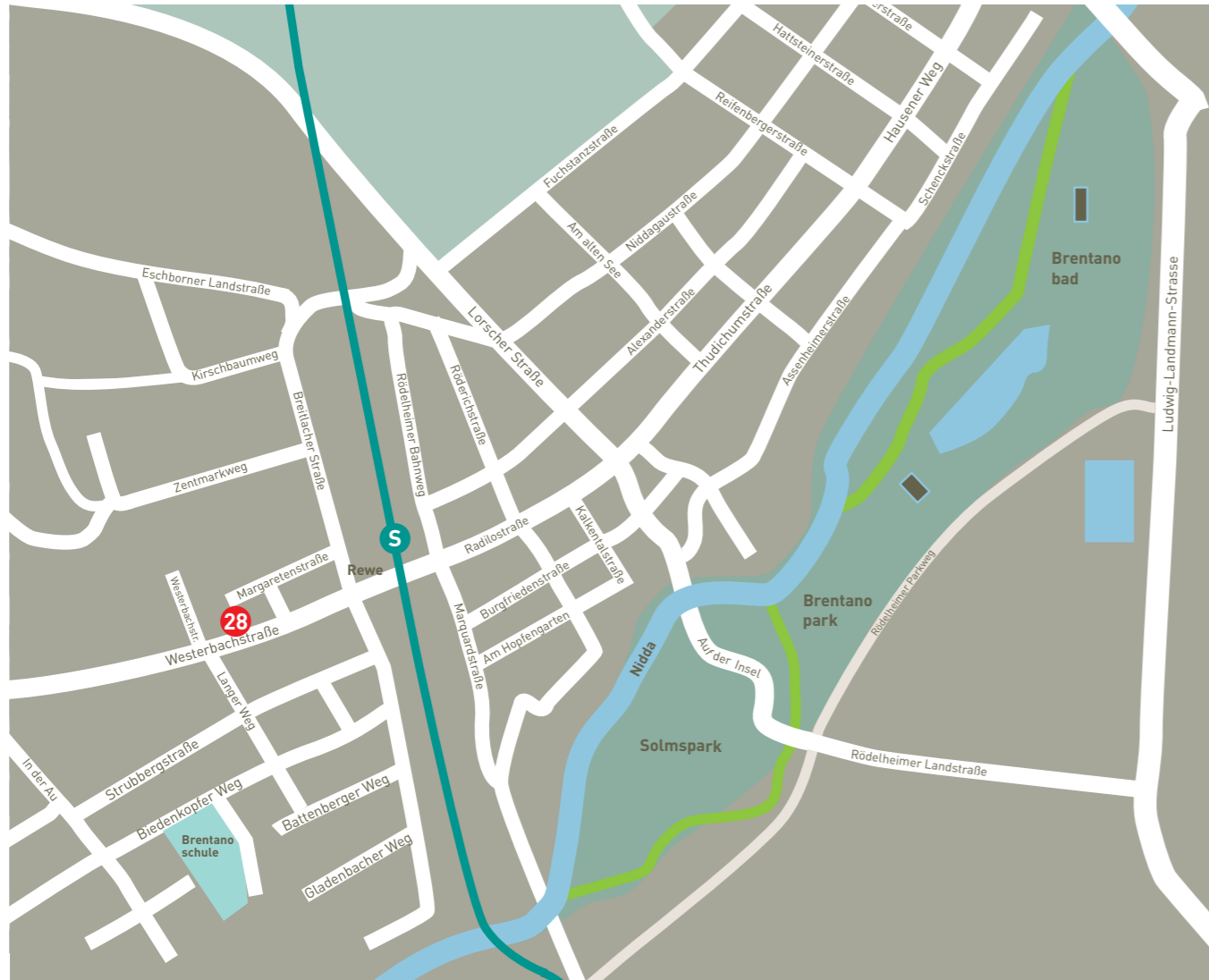
BUS
Haltestelle Bahnhof Rödelheim
Linie 55, 60, 34, 72
3 min.

FERNZÜGE
Haltestelle Rödelheim
Linie S3, S4, S5 zum Hauptbahnhof
5 min.

FLUGHAFEN
Haltestelle Rödelheim
Linie S3, S4, S5 zum Flughafen
15 min.

TAXI
Bahnhof Rödelheim
3 min.

PKW
A5, A66, A648
5 min.



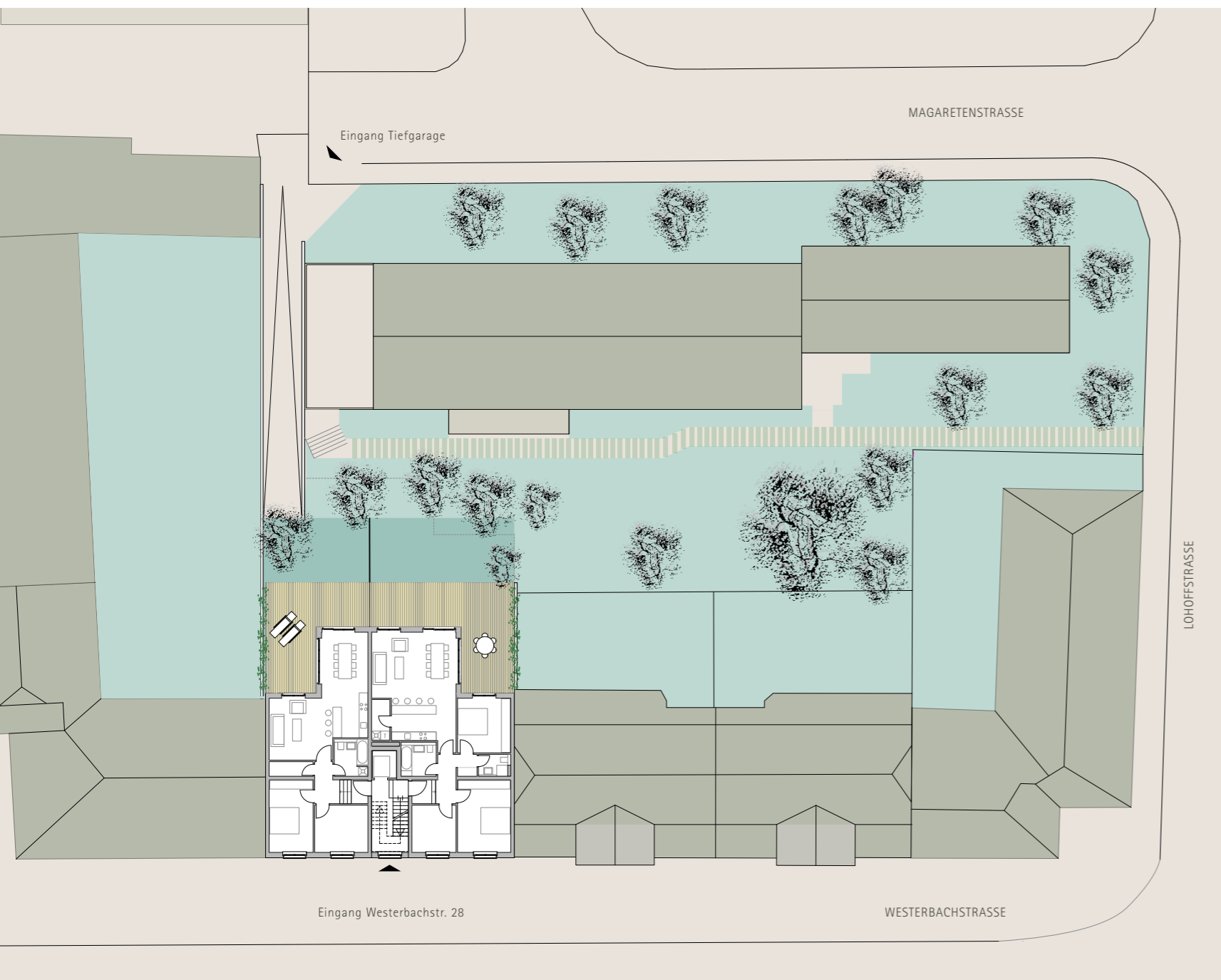
West Side Story

WESTERBACHSTRASSE

Von der Westerbachstraße erreicht man das Stadtteilzentrum in 3 Minuten. Gewachsene Strukturen der Frankfurter Stadtgeschichte. Dort befindet sich auch die S-Bahn- und Busstationen. Die Stadt sehr nah. Das Grundstück ist weitläufig, der Blick aus den Wohnungen entspannt sich im grünen Innenhof. Die moder-

ne Architektur öffnet Spielraum für individuelles Wohnen. Abends auf Terrassen sitzen, dem Himmel ganz nah. Bei einem Glas Rotwein den Feierabend genießen. Ich will noch eine ganze Menge im Leben. Die Stadt sehr weit. Mikrokosmos im Kosmos.





Der weite Blick

DAS GRUNDSTÜCK

Die Schließung der Baulücke ergänzt die städtebauliche Situation. Das weitläufige Grundstück wird zu einem privaten Gartenbereich und vermittelt das Gefühl von Rückzug und Intimität.

Die grüne Oase.



Ausstattung

WOHNEN IN DER WESTERBACHSTRASSE

Wir legen Wert auf natürliche und nachhaltige Materialien. So ein Haus erfindet sich nicht jedes Jahr neu. Technische Details wie Aufzug und Sicherheitskonzept verstehen sich von selbst. Die Ausbildung der Fassade schafft Individualität. Hier wohne ich!



BAUKONSTRUKTION

- KfW-70-Energiestandard
- Massivmauerwerk
- Innenwände Gipskarton oder Vollgipswände
- Untergeschoss und Tiefgarage in wasserundurchlässigem Beton

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- Personenaufzug ab Tiefgarage mit Edelstahlverkleidung und Spiegel, rollstuhlgeeignet
- Elektrische Außenrollläden
- Alle Ausführungen nach gültigen Brand-, Schall- und Wärmeschutz-DIN
- Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, davon 5 im Doppelparker, 8 ebenerdig
- Wohnraumlüftung
- Blockheizkraftwerk zur Erzeugung von Wärme und Strom
- Vorgerichtet für TV-Kabelanschluss

AUSSTATTUNG INNEN

- Holzfenster mit 3-fach-Verglasung
- Bäder mit Fliesen oder Feinsteinzeug ca. 30 x 60 cm
- Sanitärobjekte in Sanitärkeramik von Villeroy und Boch
 - | Kaldewei oder gleichwertig
- Armaturen Chrom von Hansgrohe Talis S
- Großformatige Spiegel
- Leuchten im Bad
- Alle Wohnbereiche mit Fußbodenheizung
- Massivholzparkettböden
- Raumhöhen ca. 2,67 m
- Türhöhen ca. 2,25 m
- Raumhohe Fenstertüren ca. 2,25 m

SICHERHEITSKONZEPT

- Gegensprechanlage Et Videokamera
- Tiefgarage mit ferngesteuertem Tor
- Wohnungseingangstüren mit 3-fach-Verriegelung
- Fenster und Haustür im EG mit Einbruchsisicherung in Anlehnung an WK 2 / RC 2
- Elektrische Außenrollläden

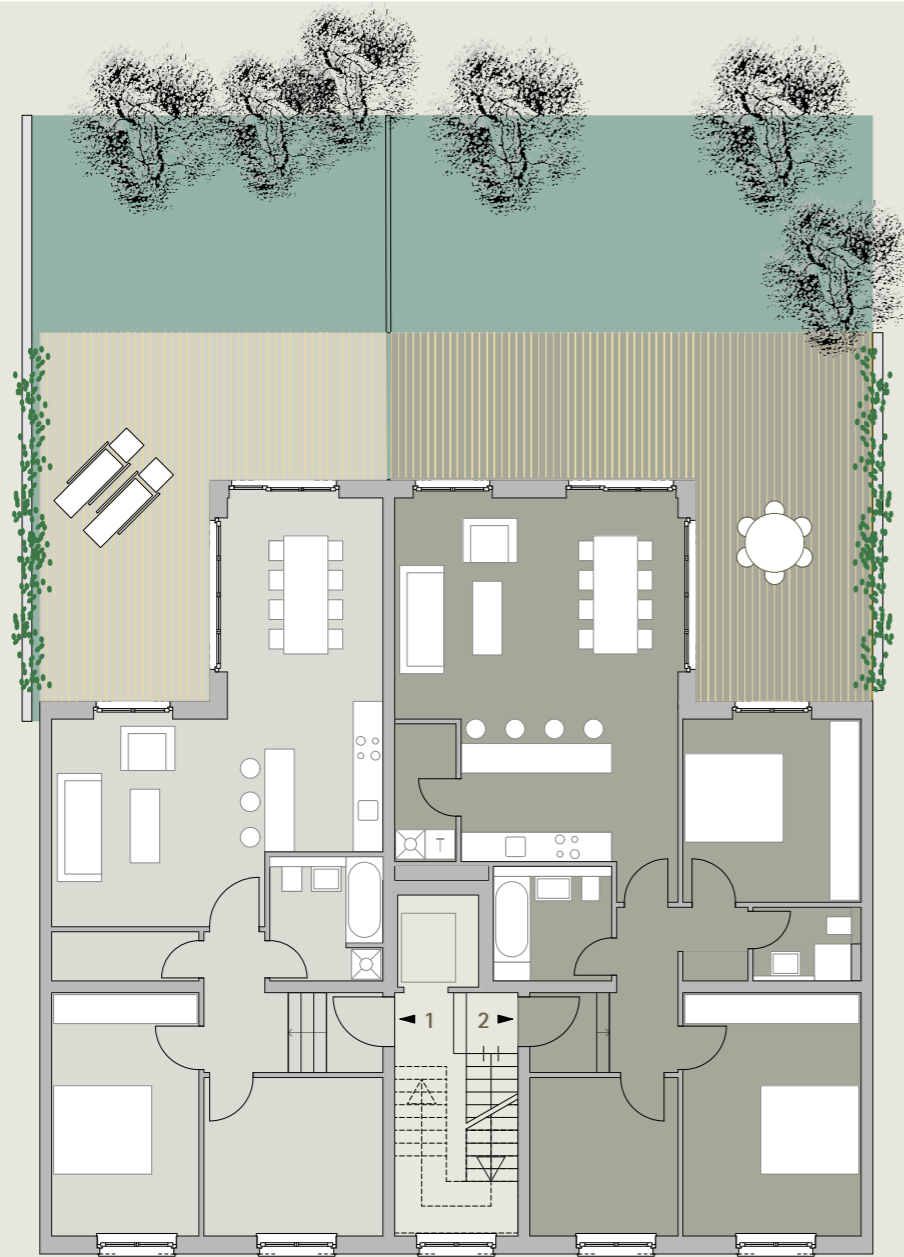


WOHNUNGSÜBERSICHT

Wohnung	Ebene	Zimmer	Größe m ²	Balkon 50 %, m ²	Terrasse(n) 25%, m ²	Gesamtgröße, m ²
1	EG li	3	80,63		9,20	89,83
2	EG re	4	102,49		11,40	113,89
3	1. OG li	3	67,75	5,50		73,25
4	1. OG re	4	96,36	5,50		101,86
5	2. OG li	3	67,75	5,50		73,25
6	2. OG re	4	96,36	5,50		101,86
7	3. OG li	3	67,78	8,40		76,18
8	3. OG re	3	77,56	14,00		91,56
9	4. OG	4	108,76		4,69 + 1,00 + 2,43	118,08

ERDGESCHOSS

Wohnung 1
Wohnung 2

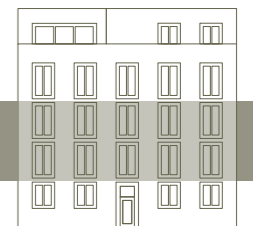


1. & 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 3
Wohnung 4
Wohnung 5
Wohnung 6



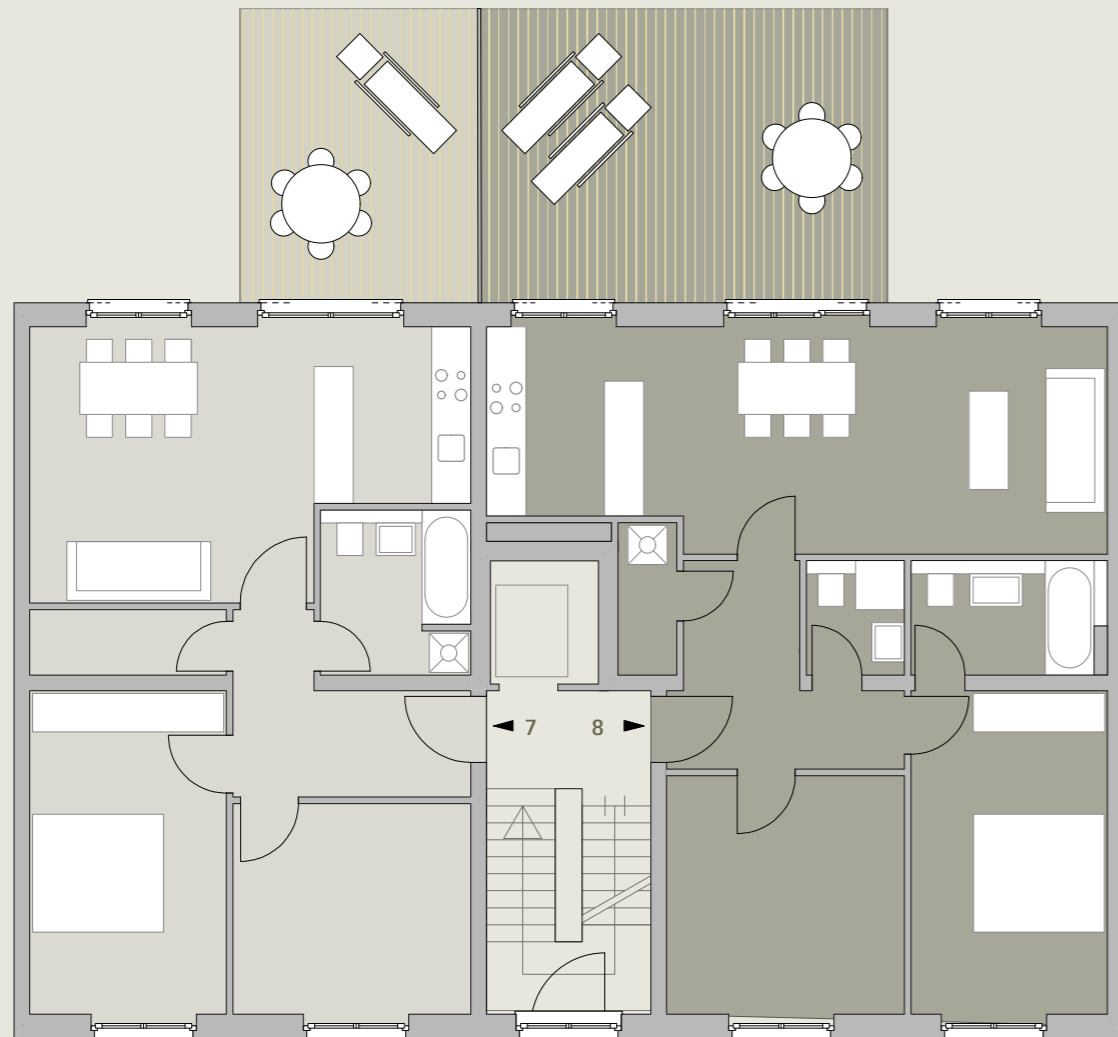
EG links (Whg. 1) | 3 Zimmer | 89,83 m² · EG rechts (Whg. 2) | 4 Zimmer | 113,89 m²



OG 1 & 2 links (Whg. 3+5) | 3 Zimmer | 73,25 m²
OG 1 & 2 rechts (Whg. 4+6) | 4 Zimmer | 101,86 m²

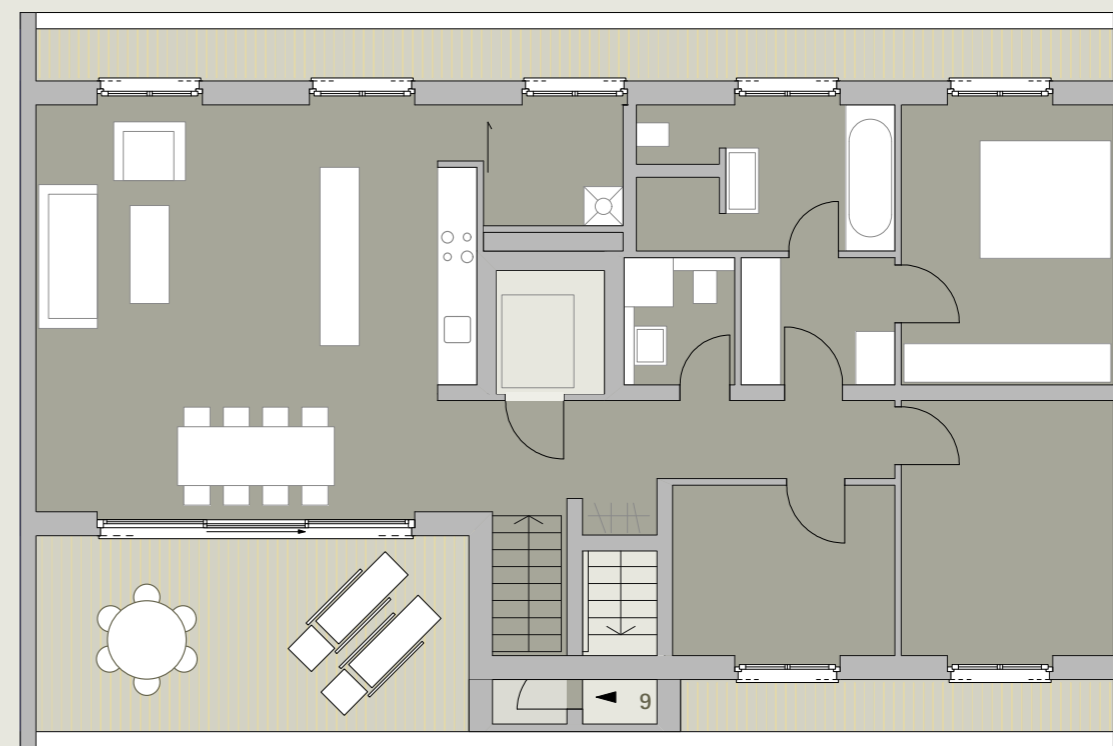
3. OBERGESCHOSS

Wohnung 7
Wohnung 8



PENTHOUSE

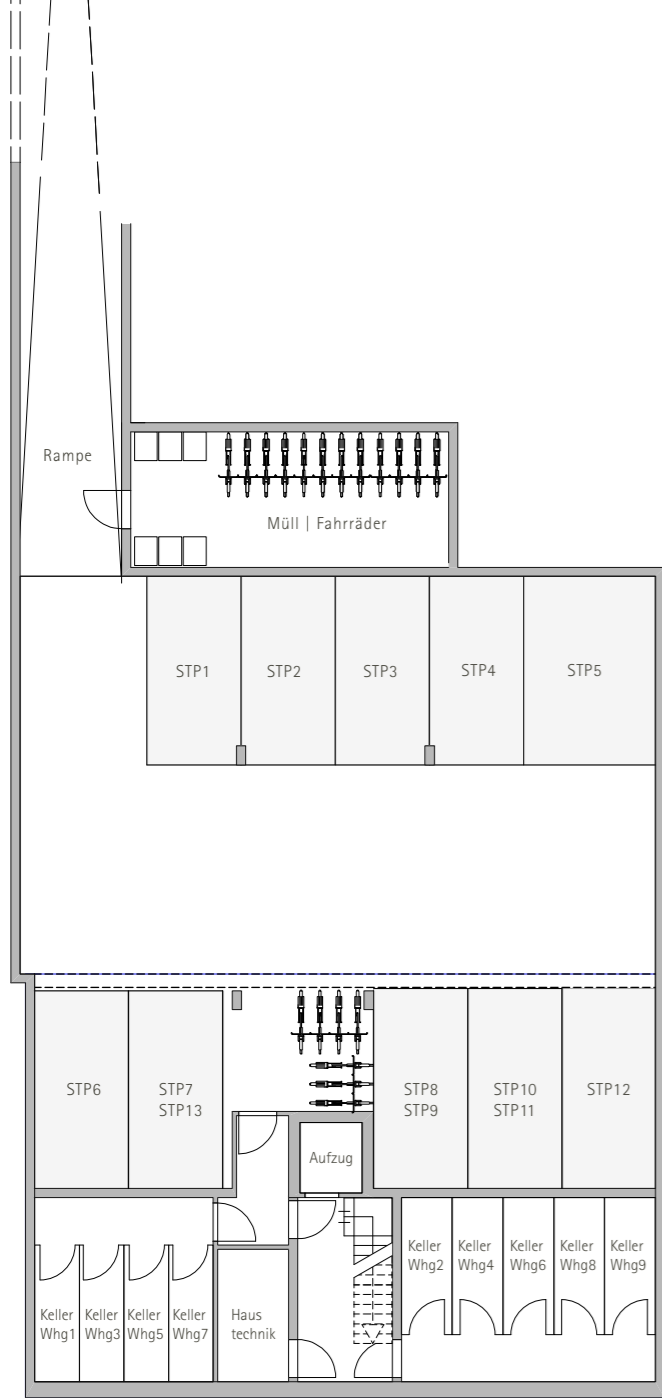
Wohnung 9



OG 3 links (Whg. 7) | 3 Zimmer | 76,18 m² · OG 3 rechts (Whg. 8) | 3 Zimmer | 91,56 m²

DG (Whg. 9) | 4 Zimmer | 118,08 m²

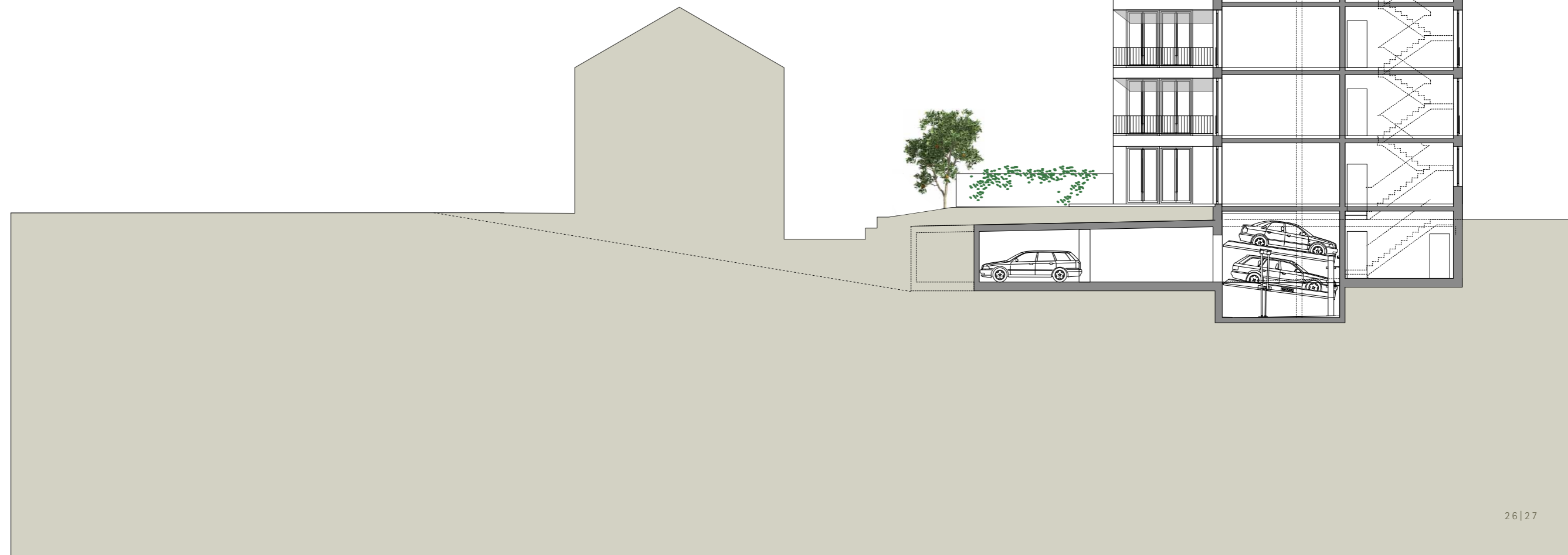


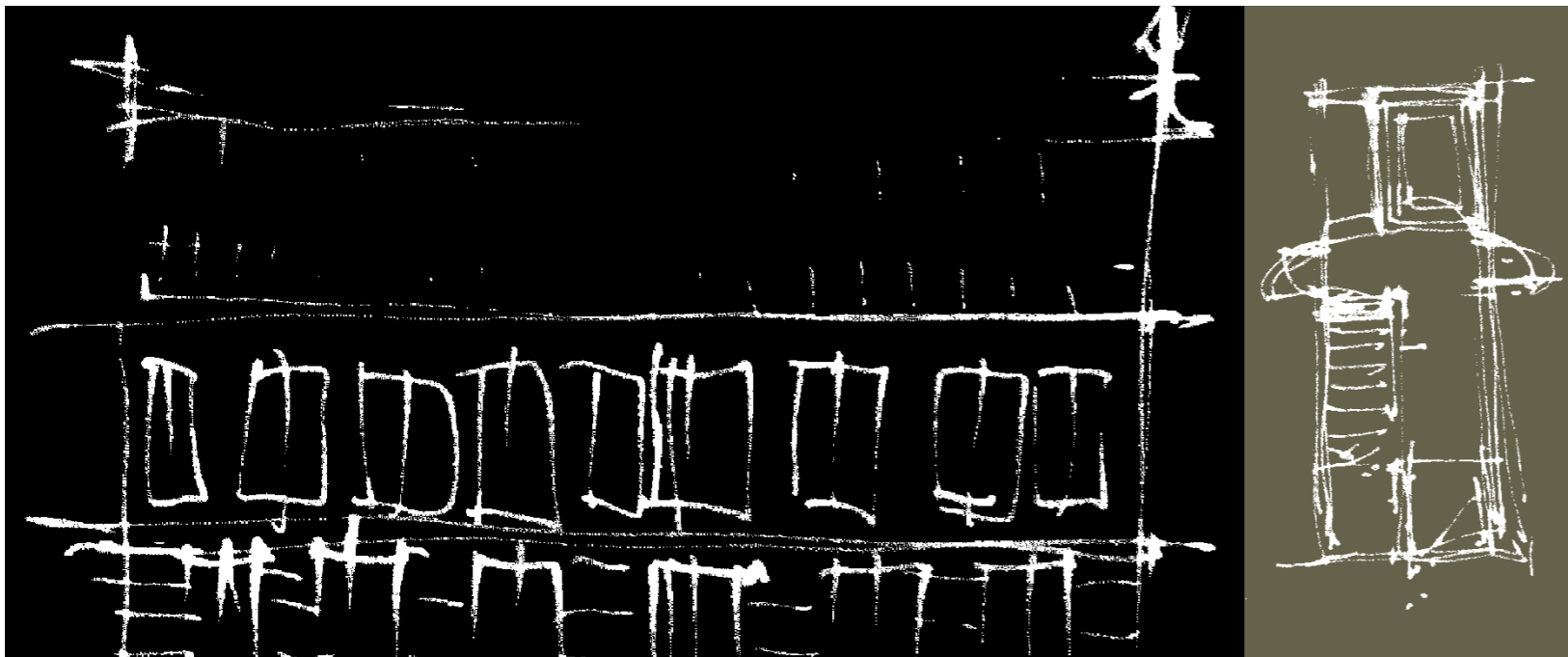


Gut geparkt

DOWN UNDER

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt störungsfrei von der Margaretenstraße.





Genius Loci Immobilien

PLANUNG WESTERBACHSTRASSE

Der Baukörper fügt sich in das bestehende Straßenbild ein und schafft klare Bezüge und Identität.

Das Bauwerk setzt den Schwerpunkt auf helle, großzügige Räume mit großen Fenstern und perfekt geschnittenen Grundrissen. Der Entwurf ergibt wohlproportionierte Räume und eine individuelle, klar erkennbare Gestalt.

Im Zusammenhang mit der Verwendung sorgfältig ausgesuchter Materialien und Technik entsteht eine Anlage mit Wertsteigerungspotential.

REFERENZEN

Die Genius Loci wurde im Jahr 2002 gegründet. Hauptgeschäftsfeld ist die Entwicklung von Grundstücken und deren Bebauung mit Immobilien.

Die Inhaber und Geschäftsführer der Genius Loci sind beide Architekten und planen die Gebäude selbst. In die Entwicklung und Bebauung fließt eine 20-jährige Erfahrung als Architekten in diversen Aufgabenbereichen ein.

Die Genius Loci legt ihre Schwerpunkte auf nachhaltige Planung mit intelligenten Zuschnitten und einer eigenen Identität der Bauwerke. Im Vordergrund stehen außerdem hohe Kundenzufriedenheit und professionelle Abwicklung.

BISHERIGE WOHNBAUPROJEKTE NEUBAU

Eichwaldstrasse 53, Frankfurt: Bornheim, Neubau von 3 Maisonette-Wohnungen mit Terrassen. Gesamtwohnfläche 300 m².

Provenceweg 10, Tübingen: Französisches Viertel in Tübingen, Neubau von 4 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit im EG, Gesamtnutzfläche 700 m²

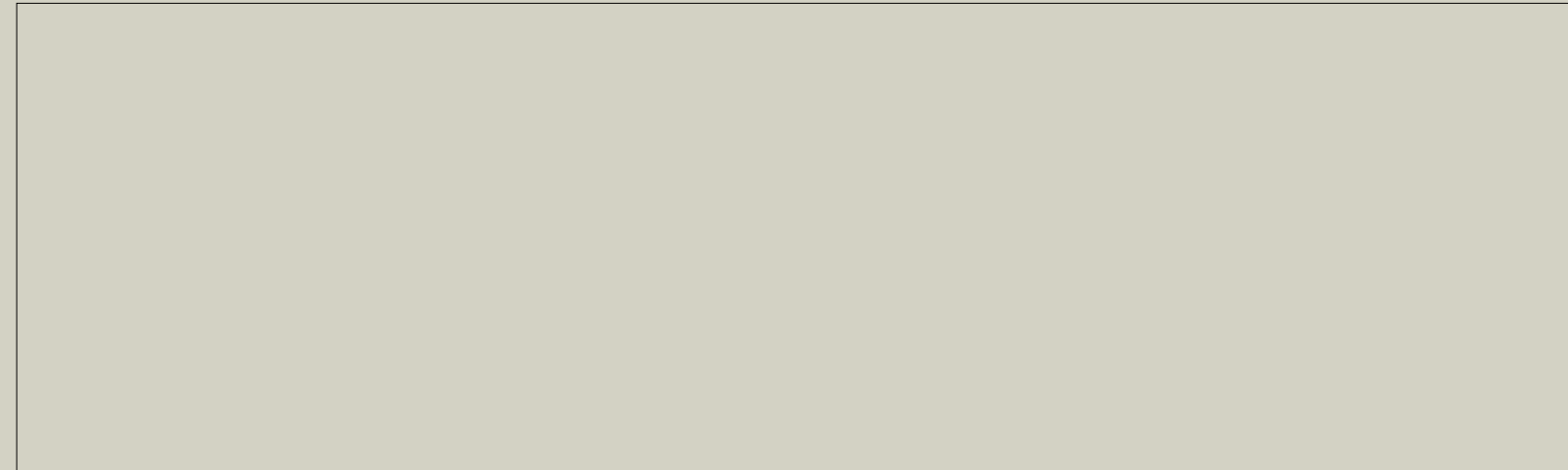
Glauburgstraße 28, Frankfurt: Nordend, Entwicklung, Sanierung & Neuvermietung eines Gründerzeithauses, Gesamtnutzfläche 600 m²

BAUEN IM BESTAND

Schloß Rumpenheim: Offenbach Rumpenheim, Wiederaufbau und Rekonstruktion einer Ruine, Gesamtfläche 2.000 m²

IMPRESSUM

Alleinvertrieb



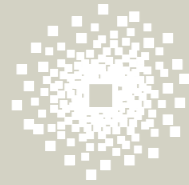
Projektentwicklung

Genius Loci Immobilien GmbH & Co. KG
www.geniusloci-immobilien.de

Architektur & Planung

Sascha Braun und Daniel Güth
Genius Loci Immobilien GmbH & Co. KG
Frankfurt am Main

GENIUS LOCI
Immobilien GmbH & Co.KG



Design Löwenherz-Design · Darmstadt | **Animation** Mainfeld Frankfurt · Frankfurt a.M. | **Finanzierung** Vereinigte Volksbank · Limburg | **Fotografie** (S.5/29) Jean-Luc Valentin

Haftungsausschluss: Die exakte Bau- und Leistungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung. Wir haben uns bemüht, das Exposé so zu gestalten, dass es dem fertigen Stand so nahe wie möglich kommt. Die Entstehung des Exposés erfolgt zu einem frühen Planungsstadium, die Ausführung kann sich bedingt durch neuere Planungskenntnisse noch verändern.

Alle Darstellungen sind beispielhaft. Einrichtungsgegenstände wie Möbel und Küchen sind nicht Bestandteil des Angebotes. Dieses Exposé dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderung und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Die angegebenen Wohnflächen sind Fertigmaße nach dem Planstand

der Baugenehmigung. Mögliche behördliche Auflagen oder die Weiterentwicklung der Planung (Werk- und Detailplanung) können die m²-Angaben geringfügig verändern.
Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung und Teilungserklärung.