



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

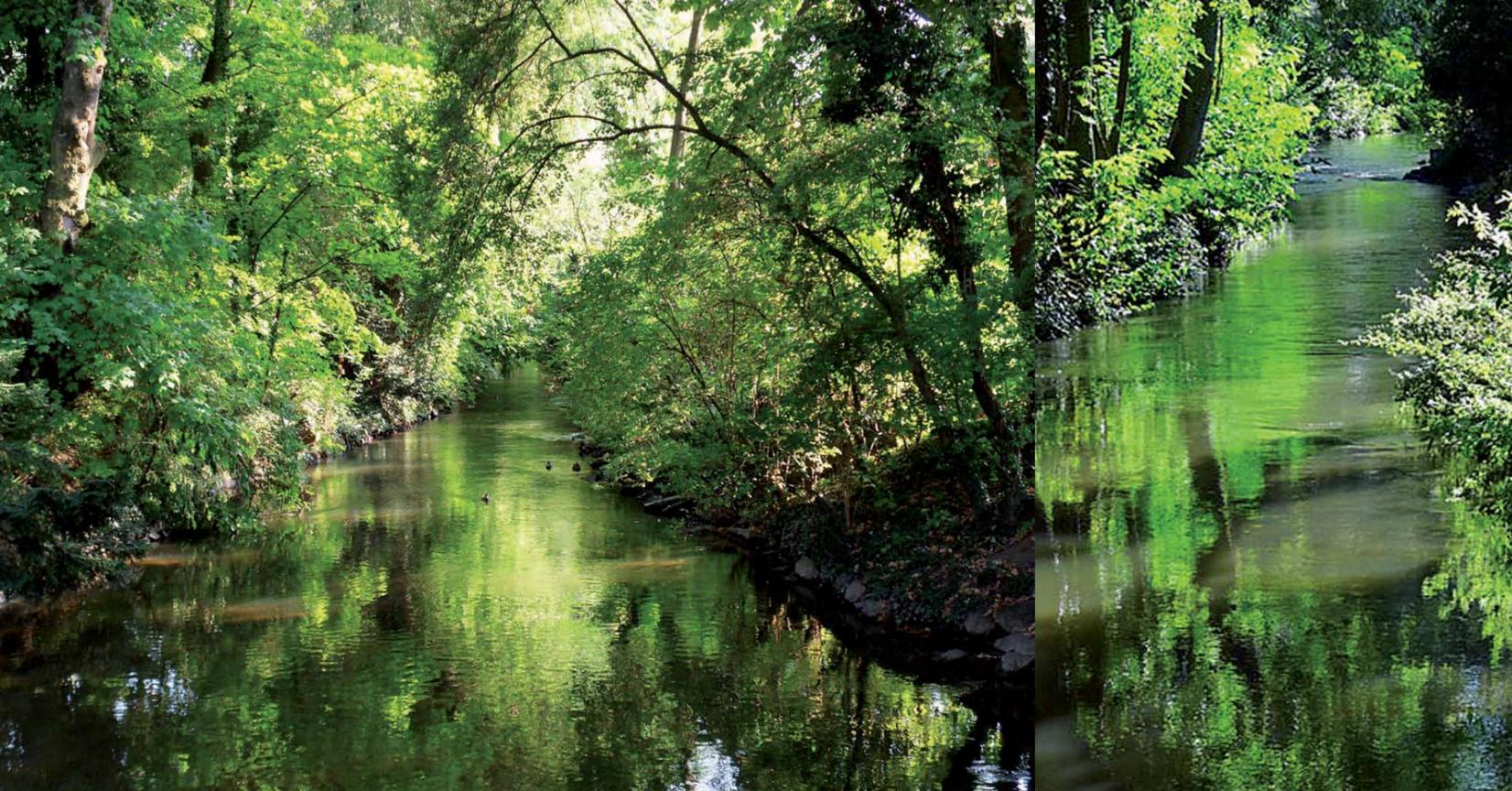
METZGEREI HEINRICH  
Winterstraße 20

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.



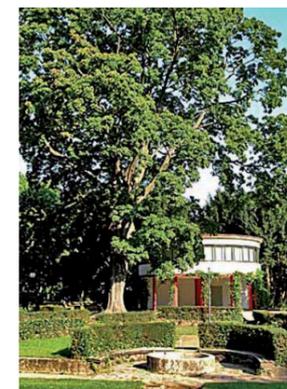
**BRENTANOPARK**  
 Am Fuße der Nidda

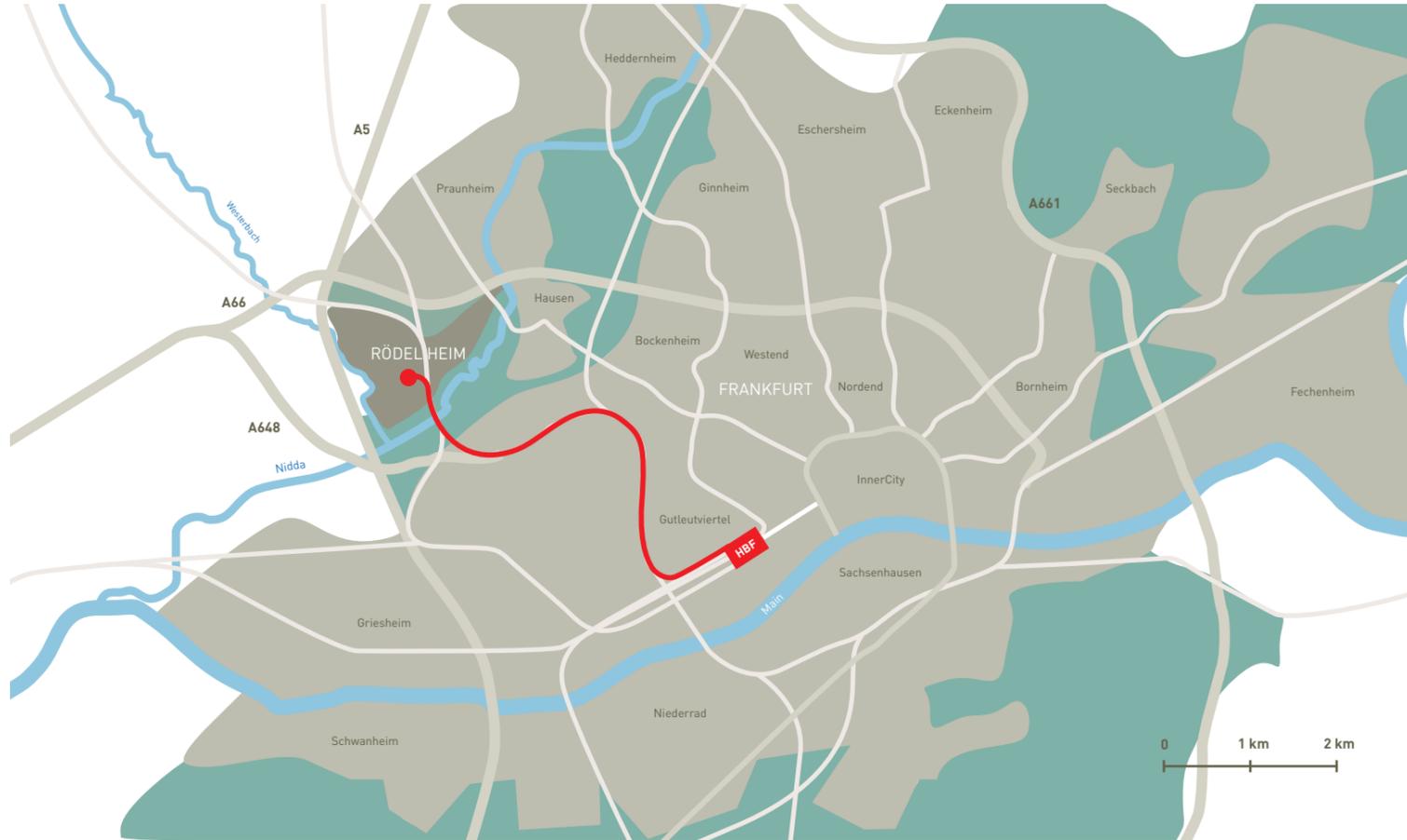
**BRENTANOBAD**  
 Rödelheimer Parkweg

**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.

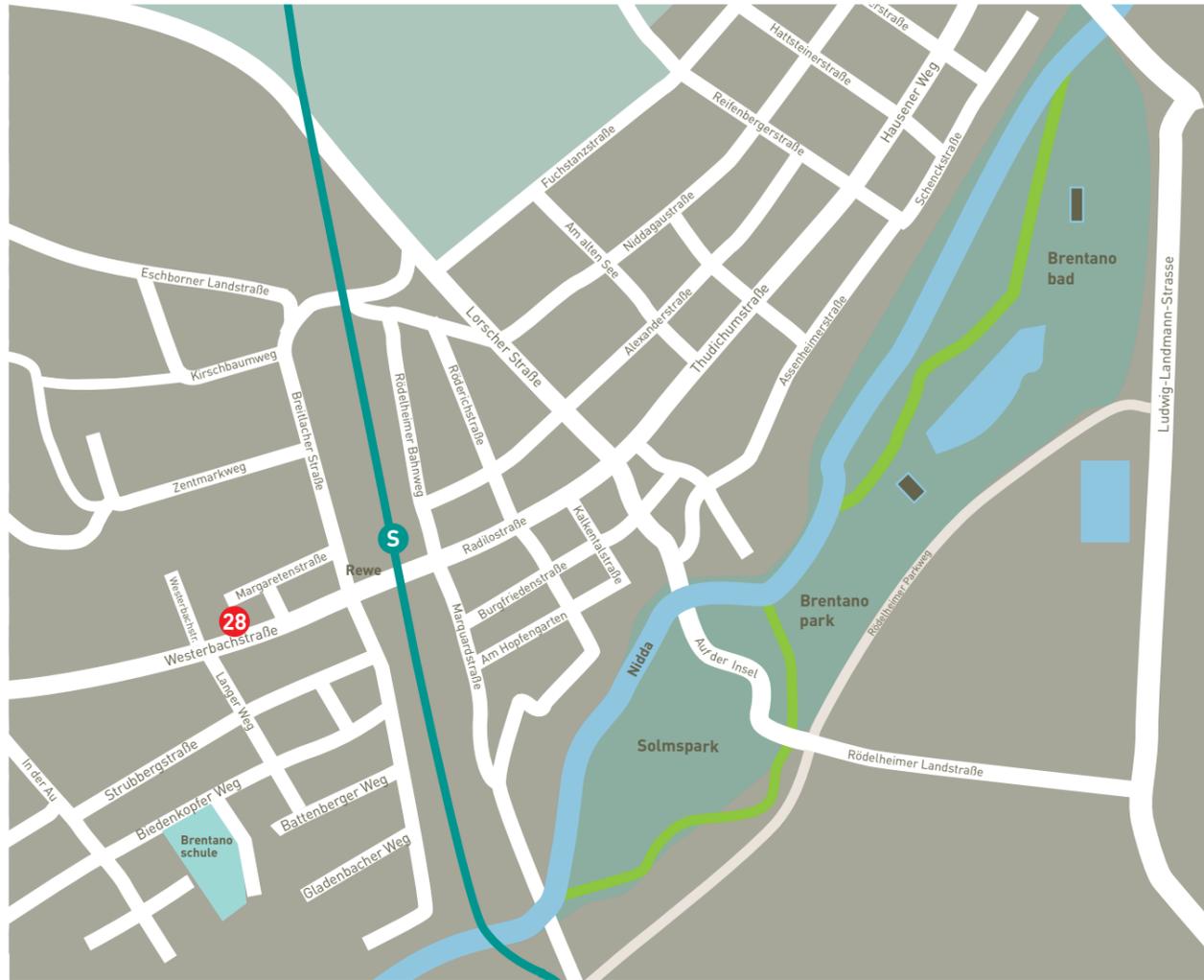
**BUS**  
Haltestelle Bahnhof Rödelheim  
Linie 55, 60, 34, 72  
3 min.

**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.



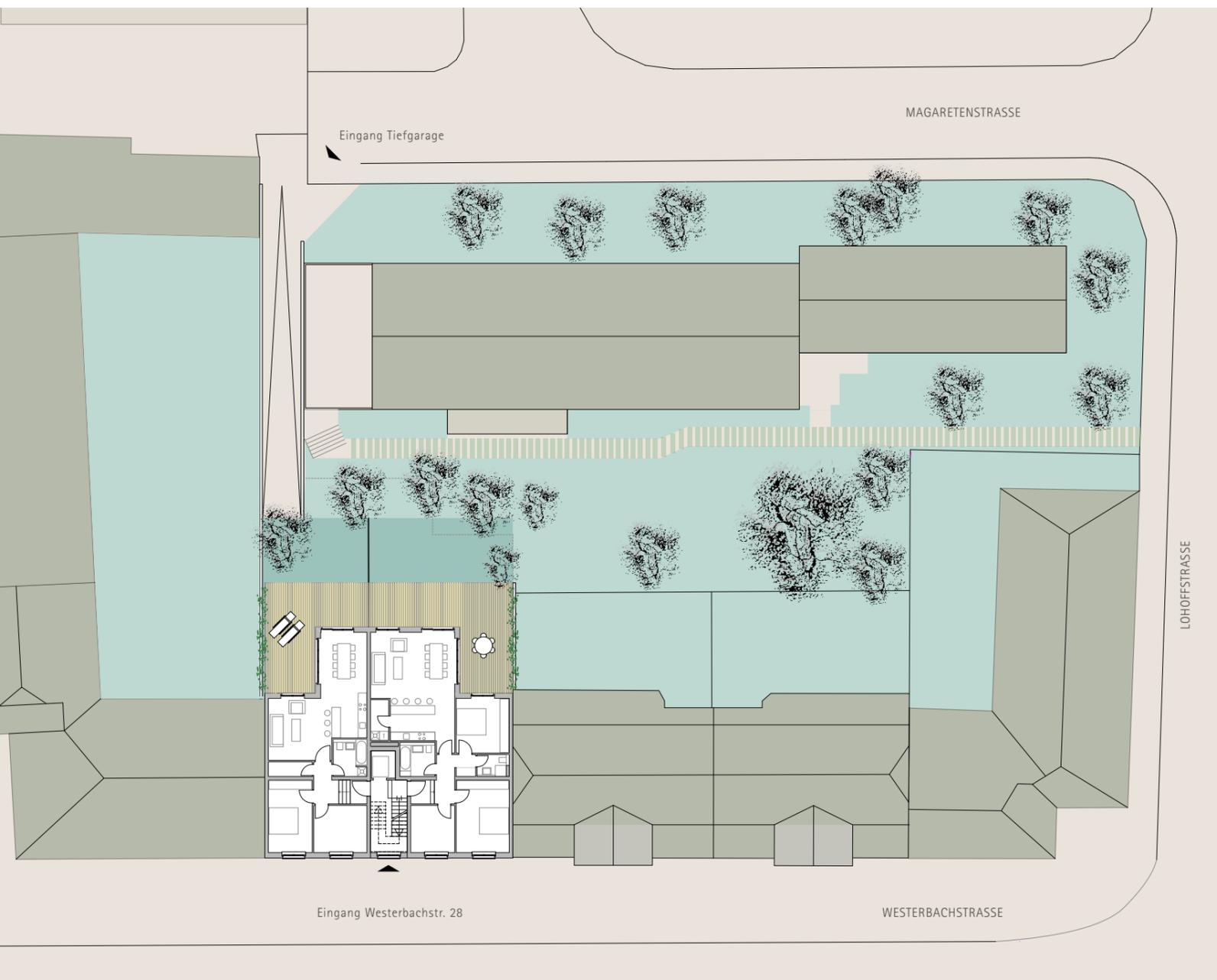
## West Side Story

### 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
- Vorgefertigt 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 Einbruchsicherung in Anlehnung an WK 2 / RC 2
- Elektrische Außenrollläden

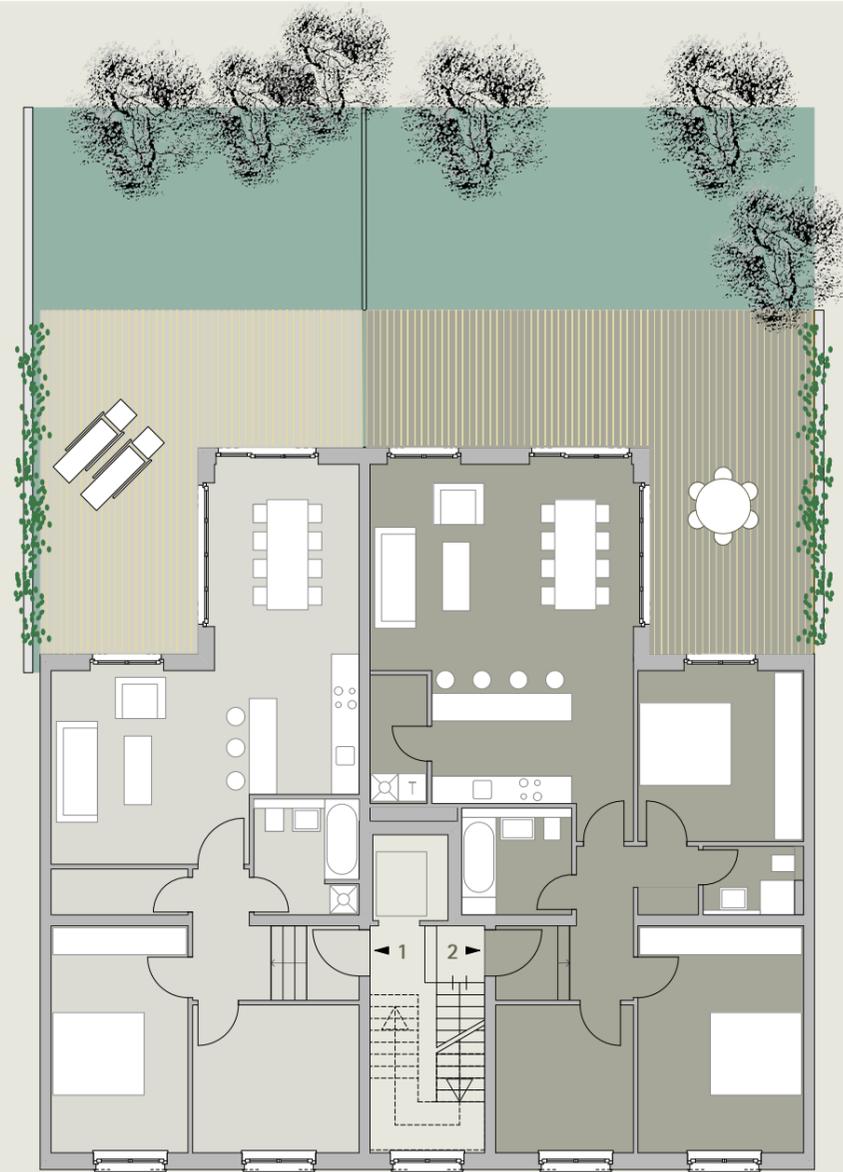


WOHNUNGSÜBERSICHT

Wohnung	Ebene	Zimmer	Größe m <sup>2</sup>	Balkon 50 %, m <sup>2</sup>	Terrasse(n) 25%, m <sup>2</sup>	Gesamtgröße, m <sup>2</sup>
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



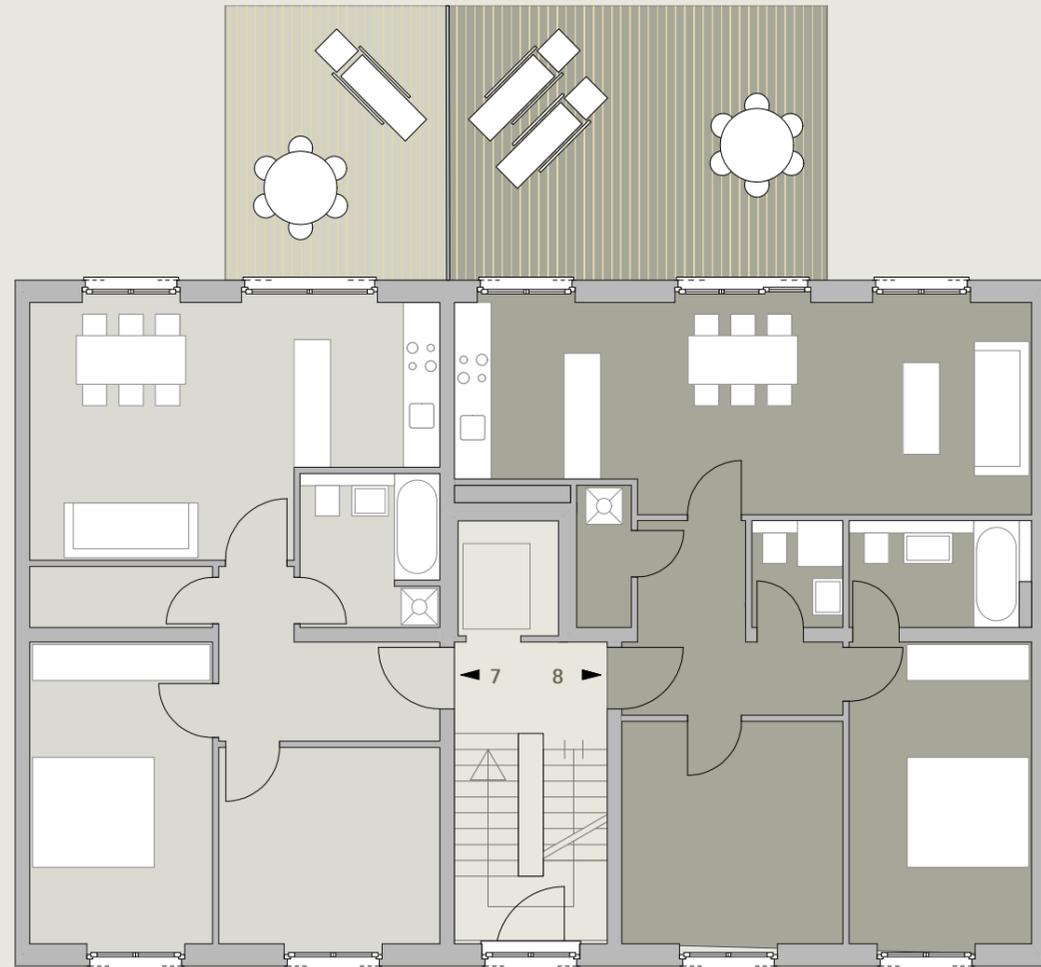
EG links (Whg. 1) | 3 Zimmer | 89,83 m<sup>2</sup> · EG rechts (Whg. 2) | 4 Zimmer | 113,89 m<sup>2</sup>



OG 1 & 2 links (Whg. 3+5) | 3 Zimmer | 73,25 m<sup>2</sup>  
OG 1 & 2 rechts (Whg. 4+6) | 4 Zimmer | 101,86 m<sup>2</sup>

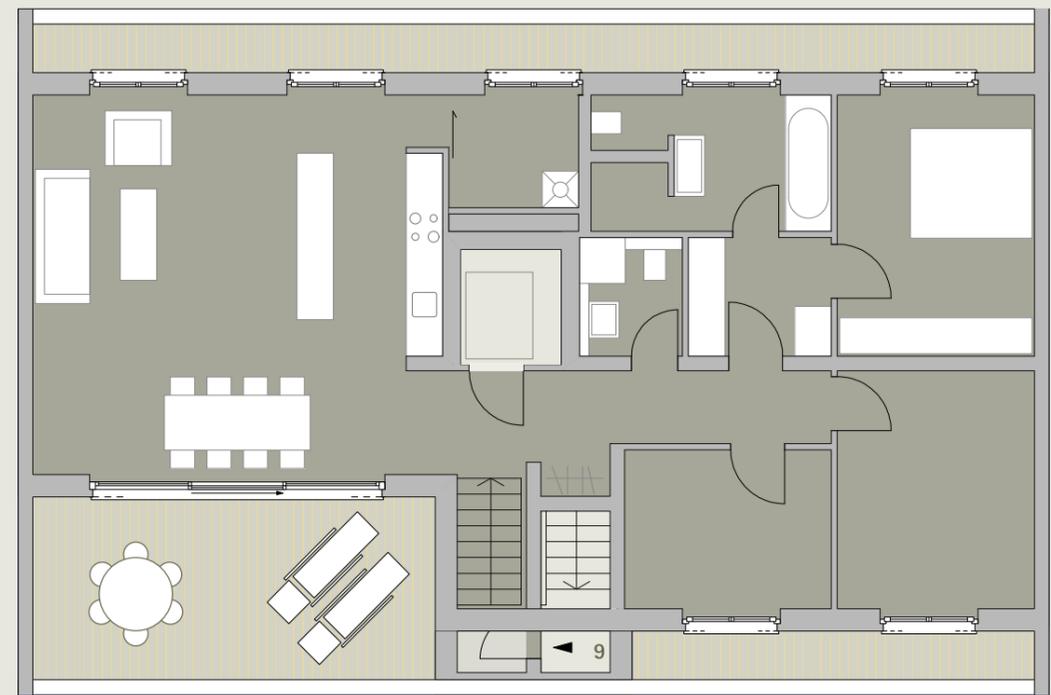
3. OBERGESCHOSS

Wohnung 7  
Wohnung 8



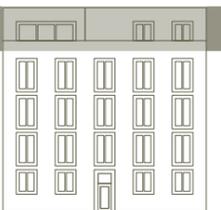
PENTHOUSE

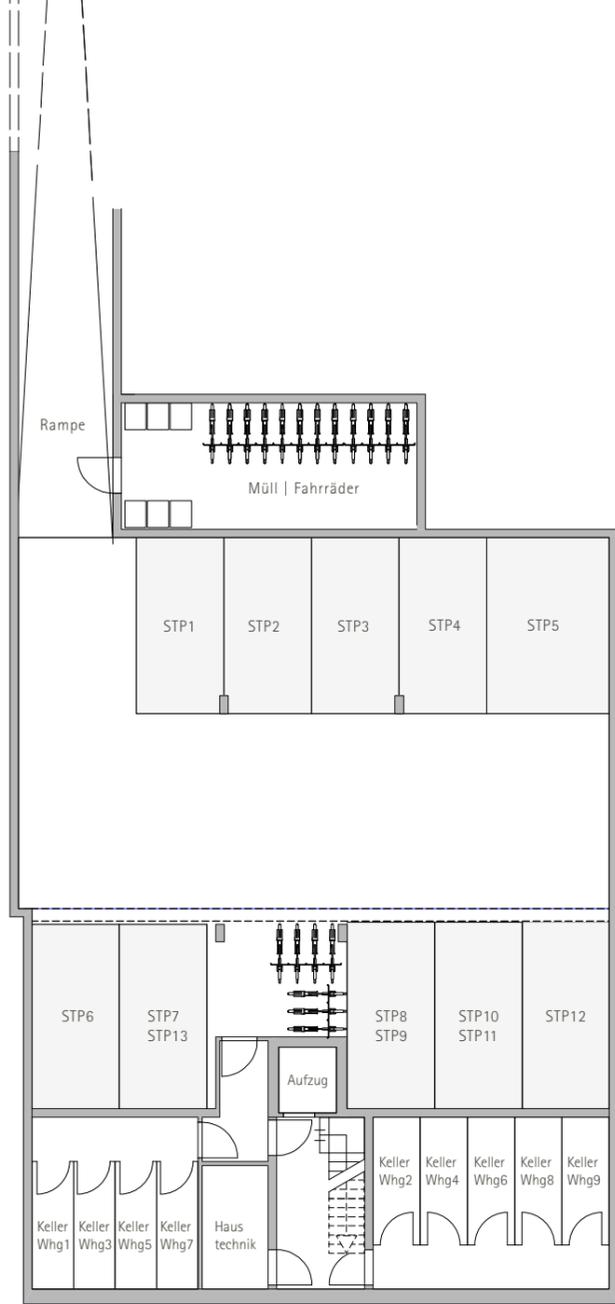
Wohnung 9



OG 3 links (Whg. 7) | 3 Zimmer | 76,18 m<sup>2</sup> · OG 3 rechts (Whg. 8) | 3 Zimmer | 91,56 m<sup>2</sup>

DG (Whg. 9) | 4 Zimmer | 118,08 m<sup>2</sup>

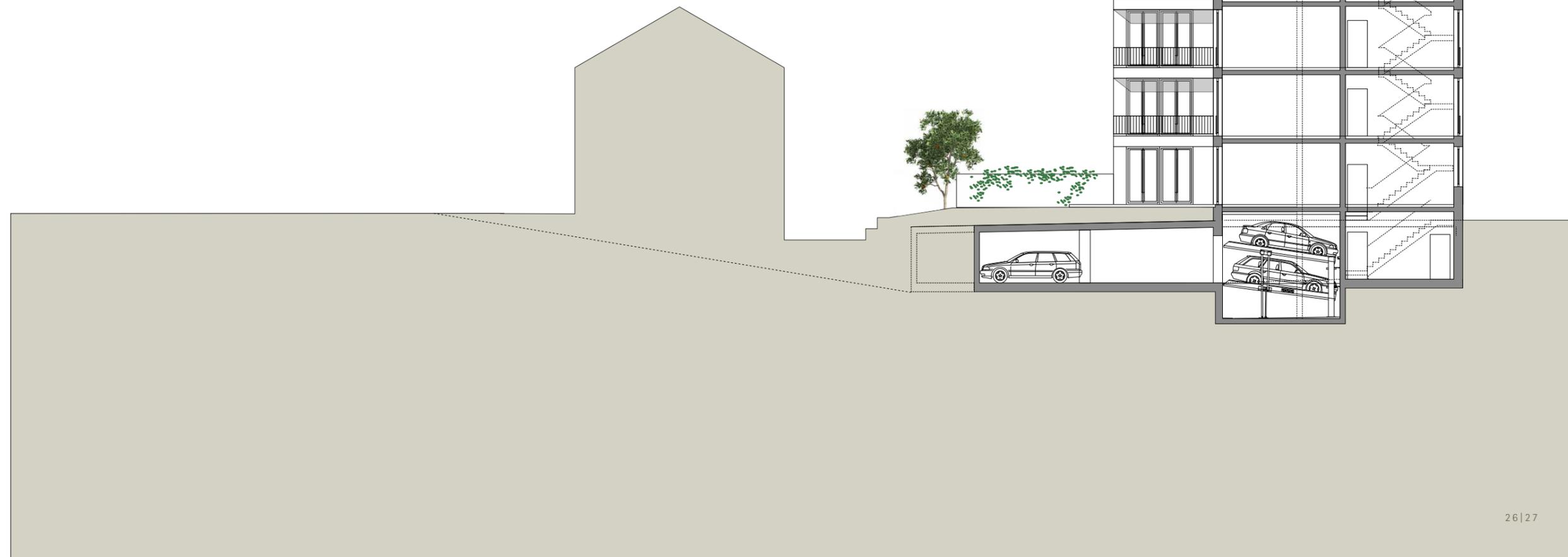


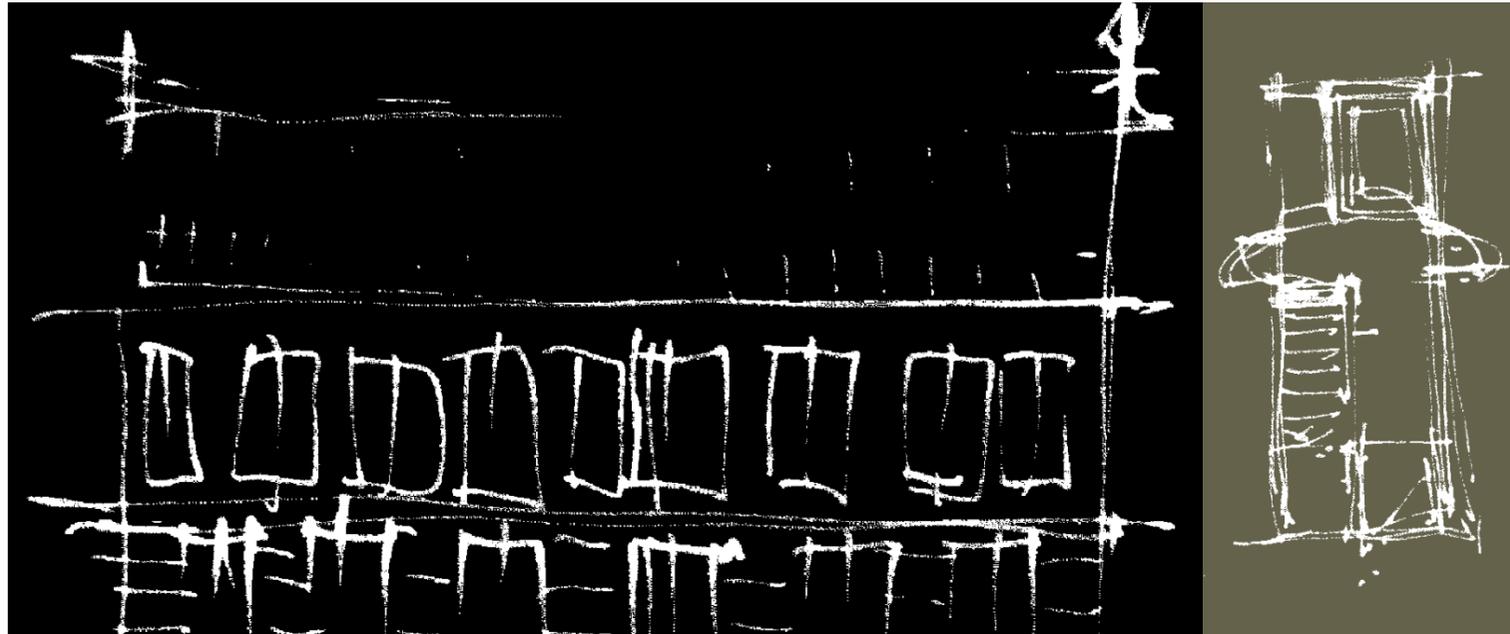


*Gut geparkt*

**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 Aufgabebereichen 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 m<sup>2</sup>.

**Provenceweg 10, Tübingen:** Französisches Viertel in Tübingen, Neubau von 4 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit im EG, Gesamtnutzfläche 700 m<sup>2</sup>

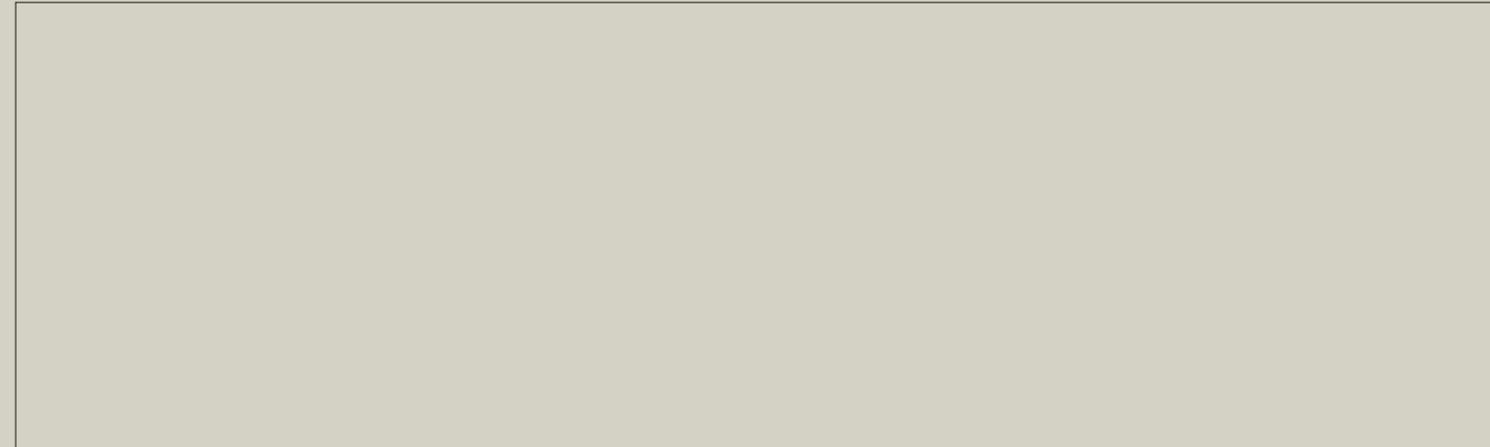
**Glauburgstraße 28, Frankfurt:** Nordend, Entwicklung, Sanierung & Neuvermietung eines Gründerzeithauses, Gesamtnutzfläche 600 m<sup>2</sup>

#### BAUEN IM BESTAND

**Schloß Rumpenheim:** Offenbach Rumpenheim, Wiederaufbau und Rekonstruktion einer Ruine, Gesamtfläche 2.000 m<sup>2</sup>

## IMPRESSUM

### Alleinvertrieb



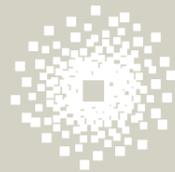
#### Projektentwicklung

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 m<sup>2</sup>-Angaben geringfügig verändern. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung und Teilungserklärung.