# Marie

## Wohnen in Frankfurt-Nordend

INSTONE REAL ESTATE

INSTONE
REAL
ESTATE

# Zu Hause im Nordend – Frankfurts schönster Umgebung

# Tradition und Wachstum.

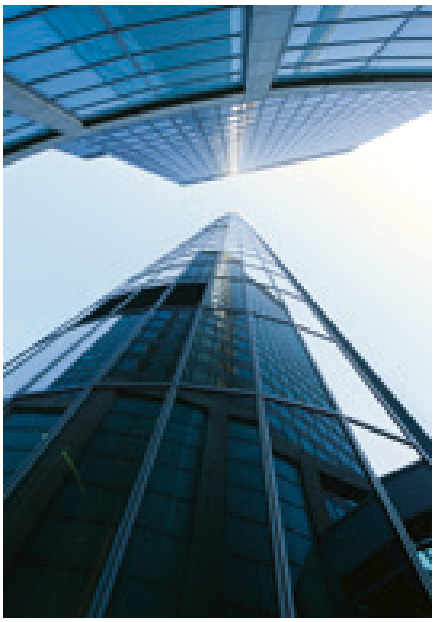
Frankfurt am Main wächst jedes Jahr um mehr als 10.000 Einwohner. Die zentrale Lage in Deutschland und die hervorragende Infrastruktur mit einem der größten Flughäfen Europas sind nur einige Gründe dafür, dass Frankfurt am Main gefragt ist.

In Frankfurt lebt der Esprit. Hier wurde Johann Wolfgang Goethe geboren. An der Universität entstanden Theorien, die bis heute Philosophen weltweit beeinflussen. Die Buchmesse ist Ort des internationalen Literaturgeschehens. Und auch als Finanz- und Dienstleistungszentrum ist Frankfurt heute einer der entscheidenden Wirtschaftsmotoren. Die Silhouette der Skyline ist längst Symbol für finanzielles Wachstum.

**Weltstadt Frankfurt am Main**

Auch die Wertpapierbörse und die Europäische Zentralbank prägen das Weltgeschehen und ziehen internationale Aufmerksamkeit auf sich. Der Ausstieg Großbritanniens aus der EU hat zur Folge, dass Frankfurt am Main für zahlreiche Unternehmen ein immer attraktiverer Standort wird. Wohnraum in der Mainmetropole wird in den kommenden Jahren noch begehrter sein. Vor allem in den zentralen Stadtteilen, die schon jetzt sehr gefragt sind.

Wo **Wohnraum** immer begehrter wird, kommt es auf kreative **Konzepte** an.



# Einmal Nordend, immer Nordend.

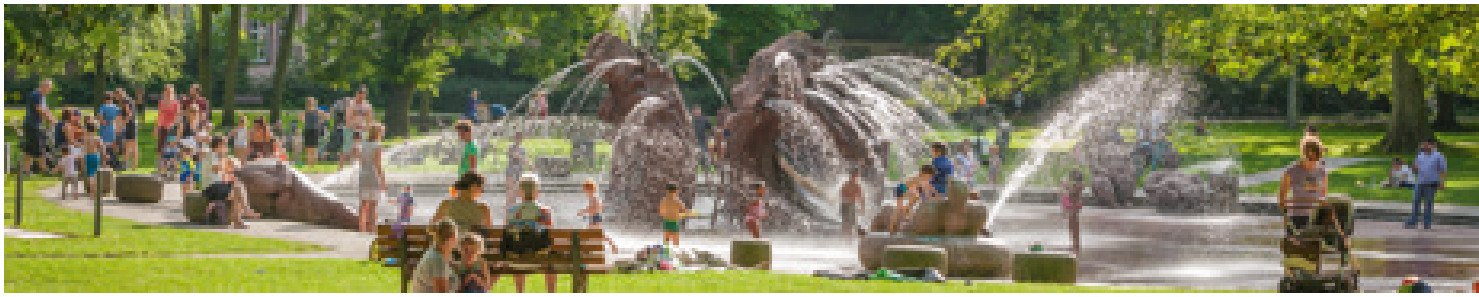
Wer im Nordend aufgewachsen ist oder hier einmal gewohnt hat, kommt zurück oder geht gar nicht erst weg. Die Bindung der Nordendler an ihren Stadtteil ist immens. Und das hat seine Gründe.

**Die Lage**
Das Nordend ist ein eigener, kleiner Kosmos und trotzdem zentral. Von der Innenstadt aus führt beispielsweise der Oeder Weg ins Nordend. Mit ihren Szenetreffs, Liebhaberläden und ihrem urbanen Charme ist die lebendige Einkaufsstraße über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und beliebt. Marie befindet sich im Stadtteil Nordend-West, wo sich viele Freizeitmöglichkeiten anbieten. Beispielsweise auf dem Friedberger Platz, wo Sie tagsüber auf dem Wochenmarkt frisches Obst und Gemüse bekommen und mit Freunden gesellige Abende verbringen können.

**Die Verkehrsanbindung**
Trotz der einladenden und entspannten Grundstimmung des Nordends mit seinen zahlreichen Fahrradfahrern ist die Verkehrsanbindung des Quartiers optimal. Es liegt zwischen Alleen- und Anlagenring. Jedes Ziel in Frankfurt lässt sich von hier aus schnell erreichen. Und zwar nicht nur mit dem Auto, sondern vor allem auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß.

**Die Architektur**
Gründerzeitbauten und Boulevards im Wilhelminischen Stil, romantische Innenhöfe und historisch gewachsene Substanz: Bei einem Spaziergang durch das Nordend wird es Ihnen schwerfallen, sich sattzusehen, denn es gibt jederzeit etwas Neues zu entdecken. Ein verspieltes Detail oder eine architektonische Raffinesse. Der markante rote Sandstein und die sympathischen kleinen Plätze lassen ein warmes und lebendiges Ambiente entstehen.

**Die Atmosphäre**
Grüner wird's nicht. So finden Sie im Nordend zum Beispiel den Günthersburgpark, den Adolph-von-Holzhausen-Park oder den Bethmannpark mit seinem Chinesischem Garten. Dort, wo eine Apfelweinkneipe direkt an ein Theater anschließt und sich eine Schule an die nächste reiht, werden die Bildungsgeschichte der Stadt und das studentische Flair besonders spürbar. Hier befinden sich beispielsweise die Musterschule und Frankfurts ehemals größte jüdische Schule, das Philanthropin.



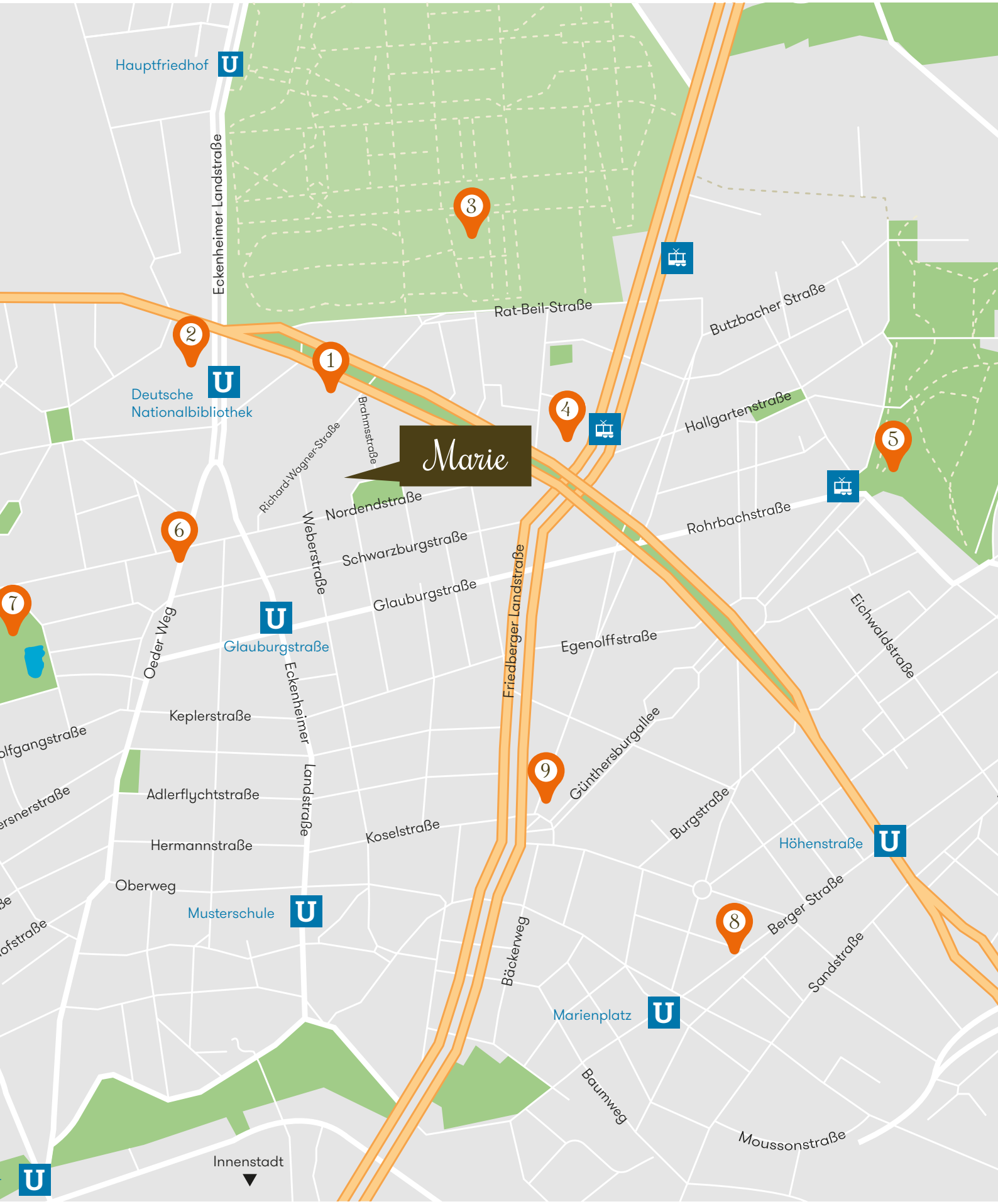
# Gut gelegen.

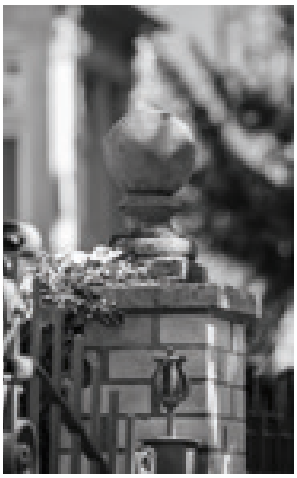
In die Innenstadt? Zum Restaurant? Oder in den Park? Wer im Nordend wohnt, hat es nie weit.

1. **Bürgerhospital**
2. **Deutsche Nationalbibliothek**
3. **Hauptfriedhof**
4. **University of Applied Sciences**
5. **Günthersburgpark**
6. **Oeder Weg**
7. **Adolph-von-Holzhausen-Park**
8. **Berger Straße**
9. **Friedberger Markt**
10. **Goethe-Universität**

**Entfernungstabelle**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hauptfriedhof (U-Bahn) | 350 m | Friedberger Markt | 1 km |
| Glauburgstraße (U-Bahn) | 450 m | Günthersburgpark | 1,1 km |
| Deutsche Nationalbibliothek (U-Bahn) | 450 m | Innenstadt | 1,9 km |
| | | Goethe-Universität | 2,3 km |
| Oeder Weg | 500 m | Berger Straße | 2,4 km |
| Bürgerhospital | 600 m | Alte Oper | 2,7 km |
| FH – Frankfurt University of Applied Sciences | 600 m | Autobahn (A66) | 3,0 km |
| | | Hauptbahnhof | 5,1 km |
| Adolph-von-Holzhausen-Park | 750 m | Flughafen | 19,1 km |


Hauptfriedhof
Eckenheimer Landstraße
Deutsche Nationalbibliothek
Rat-Beil-Straße
Butzbacher Straße
Hallgartenstraße
Marie
Brahmsstraße
Richard-Wagner-Straße
Nordendstraße
Weberstraße
Schwarzburgstraße
Rohrbachstraße
Glauburgstraße
Oeder Weg
Friedberger Landstraße
Egenolffstraße
Eichwaldstraße
Keplerstraße
Eckenheimer Landstraße
Günthersburgallee
Adlerflychtstraße
Burgstraße
Hermannstraße
Koselstraße
Höhenstraße
Oberweg
Musterschule
Berger Straße
Bäckerweg
Sandstraße
Marienplatz
Baumweg
Moussonstraße
Innenstadt



Nordendstraße
Brahmsstraße

# Architektur, Atmosphäre, Abwechslung: Erleben Sie die einmalige Lebensqualität des Nordends.

# Das Projekt Marie.

## Historischer Charme, modernster Komfort

### Wo jahrzehntelang das St. Marienkrankenhaus stand, entstehen nun attraktive Eigentumswohnungen.

Äußerlich wird Marie in Teilbereichen der ursprünglichen Architektur nachempfunden, das Flair der vergangenen Tage blüht wieder auf. Dafür werden beispielsweise die grünen Höfe und die charakteristische Fassade in Richtung Brahmsstraße neu errichtet. Im Inneren von Marie erwartet Sie die Moderne: Aufzüge, eine gehobene Ausstattung und durchdachte Konzepte für Räume mit effizientem Energieverbrauch.

**Ruhe und Sicherheit**
In Anlehnung an die historische Einfriedung wird das Gelände von einem schützenden Zaun umgrenzt, sodass Sie im Innenhof ungestört sind und in Ruhe verweilen können.

# Identität und Neubeginn.

## Magnus Kaminiarz über die Architektur von Marie

Marie hat Geschichte und die Geschichte eines Ortes ist unersetzlich auf unserer ständigen Suche nach den uns prägenden individuellen und kulturellen Leitbildern. Denn aus all diesen Geschichten und Erfahrungen schaffen wir letztendlich unsere eigene Identität und einen ganz besonderen Ort, der unser Zuhause sein soll und darüber hinaus als individuell und wertvoll wahrgenommen wird.

Die Geschichte von Marie bedeutete aber immer auch Veränderung. Ihre ursprünglich klare geometrische Gestalt, versehen mit den Zitaten und Stilmitteln ihrer Zeit, reifte zu einem hochspezialisierten Gebäudeensemble. Erst die Rückbesinnung auf Klarheit und stadträumliche Qualität dieses Erbes schafft in Verbindung mit dem Blick auf die Architektur unserer Zeit einen einzigartigen Ort im Herzen eines innerstädtischen Quartiers.

Das Frankfurter Architekturbüro Magnus Kaminiarz & Cie. interpretiert in seinem Entwurf für das neue Wohnquartier am Nordendplatz dessen historische Bedeutung durch einen spannungsvollen Dialog aus Alt und Neu, in dessen Mitte sorgsam erdachte Landschaftsräume und Gärten wieder erlebbar werden.

Quelle: Thomas Hey'l

„Der Blick mit unserem heutigen kulturellen Verständnis auf die Geschichte der Architektur der 1910er Jahre ermöglicht uns eine schöpferische Vielfalt, die ohne eine Reflexion unseres kulturellen Erbes nicht entstehen könnte."

Magnus Kaminiarz, Architekt

# Acht Häuser, eine Adresse.

Facettenreich: In Marie treffen zukünftige Bewohner auf eine Vielfalt an Wohnungstypen.

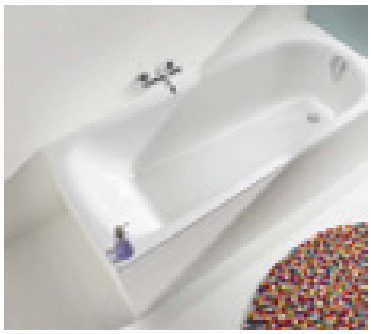
Zwischen Richard-Wagner-Straße im Norden und Nordendstraße im Süden, zwischen Weberstraße im Westen und Brahmsstraße im Osten – dort liegt Marie. Die Verbindung historischer und moderner Elemente erzeugt ein harmonisches Zusammenspiel. Die Einhaltung der Erhaltungssatzung schafft Raum für eine kreative Grundrissgestaltung und schafft Identität.

# Durchdachte Wohnkonzepte.

Die historischen Wurzeln von Marie ermöglichen ein Wohnen, wie Sie es noch nicht erlebt haben.

Hier findet jeder die Wohnung, die seinen Wünschen und Anforderungen entspricht: vom geräumigen Loft für Singles über die Maisonette-Wohnung mit Blick zum Innenhof bis zur großzügigen Familienwohnung mit Balkon oder Garten. Oder darf es eher die Dachgeschosswohnung oder das klassische Penthouse sein? In jeder Wohnung gibt es einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und je nach Wohnungsgröße ein zweites Bad. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über einen Keller und fast jede über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. Marie bietet Lösungen für jede Lebenslage.

**Auszeit im Grünen.**
Viele Erdgeschosswohnungen verfügen über private Gärten, im Innenhof gibt es attraktive Grünflächen mit einzelnen Sitzelementen, die zwischen den verschiedenen Gebäuden eine Vielzahl an Plätzen zum Verweilen und zur Begegnung schaffen.



# Die inneren Werte.

Sofort einziehen und sich gleich wohlfühlen: Hier ist von Anfang an für alles gesorgt. Die Ausstattung ist gewählt, klar und modern.

**Fenster**
- EG-Fenster- und -Fenstertüranlagen in Anlehnung an Widerstandsklasse RC 2
- Fenstergriffe aus Edelstahl (Hoppe AG, Modell Amsterdam)

**Türen**
- Wohnungseingangstüren gemäß den Sicherheitsanforderungen RC 3

**Wände und Decken**
- Mit Malervlies verkleidet
- Wandfliesen in Bädern und WCs von Villeroy & Boch (Serie white & cream)

**Freisitze**
- Nahezu jede Wohnung verfügt über einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia

**Bodenbeläge**
- Eiche-Echtholzparkett von Bauwerk in drei Farbvarianten (Serie Monopark)
- Fliesen von Schöner Wohnen in sechs Farbvarianten (Kollektion Urban)

**Badausstattung**
- Spülrandloses WC (Direct Flush) mit Absenkautomatik und Quick Release und Waschtisch-Anlage von Villeroy & Boch (Serie Avento)
- Bodengleiche Dusche von Kaldewei (Serie Superplan)
- Badewanne (1,80 cm x 80 cm) von Kaldewei (Serie Saniform Plus)
- Armaturen der Markenfabrikate Grohe und Hans Grohe
- Handtuchheizkörper mit Elektro-Heizpatrone von Kermi (Serie Basic)

**Elektro und Multimedia**
- Homeway-Multimediaverkabelungssystem (CAT7)
- Steckdosen und Lichtschalter von Busch-Jaeger (Serie Future)
- Wandsprechanlage mit Videomonitor und Touchdisplay, Fabrikat Busch-Jaeger (Busch welcome)

**Energieeffizienz**
- KfW-55-Energieeffizienzhaus
- Die Richtlinien der Energiesparverordnung 2014 (EnEV) werden samt den Anforderungsverschärfungen vom 1. Januar 2016 berücksichtigt

**Weitere Ausstattungshighlights**
- PKW-Einzelstellplätze in der Tiefgarage
- Aufzug
- Fahrradstellplätze in der Tiefgarage mit Fahrradbügel zum Abschließen
- Fußbodenheizung
- Kellerabstellraum zu jeder Wohnung (zusätzliche Kellerflächen im Teileigentum erwerbbar)
- Je nach Wohnungstyp lichte Raumhöhen bis teilweise mehr als 4 m.

# Entfaltung und Entspannung in grüner Atmosphäre.

# Nur bei Marie.

Was macht ein Projekt zu etwas Einzigartigem? Neben der Lage bietet Ihnen Marie viele Vorteile, die Ihr Leben bereichern werden.

**Architektur**
Marie ist eine einzigartige Symbiose aus Neubau und historischem Flair. So entstehen beispielsweise großzügige Raumhöhen, die heute größtenteils nur in den für das Nordend typischen Gründerzeitbauten zu finden sind.

**Privatsphäre und Sicherheit**
Das Gelände wird von Toranlagen, einem Zaun sowie einer unmittelbar dahinterliegenden Hecke umgrenzt, die mit einer Höhe von etwa 1,80 Metern die privaten Gärten vor äußeren Einblicken schützt. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind zusätzlich mit einbruchhemmenden Fenstern und Eingangstüren versehen.

**Einklang**
Alle acht Mehrfamilienhäuser fügen sich harmonisch in das Gesamtensemble ein. Die Tiefgarage verläuft unter den Häusern und bietet den zukünftigen Bewohnern auf zwei Untergeschossen neben dem eigenen Keller Platz für ihre PKWs, Fahrräder oder Kinderwagen.

**Freizeitqualität**
Marie ist autofrei: Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage, Kinder können so in Sicherheit spielen. Der zentrale Innenhof schafft Entspannungsmöglichkeiten.

**Zentralität**
Schnell etwas erledigen, mit Freunden in die Innenstadt oder in ein Café gehen oder eine der zahlreichen Veranstaltungen besuchen: Die Wege im Nordend sind kurz und mit Marie wohnen Sie mittendrin.

**Komfort**
Bodengleiche Duschen, Aufzüge aus der Tiefgarage zu jeder Wohnung sowie ein treppenloser Zugang zum Innenhof schaffen eine barrierefreie Erreichbarkeit. Jedes dieser Features soll Ihnen den Alltag erleichtern.

**Familienfreundlichkeit**
Im Erdgeschoss des Hauses F befindet sich eine Kita mit separatem Hauszugang. Geplant ist hier eine zweigruppige Krippe für Kinder unter drei Jahren.

Finden Sie Ihre
Eigentumswohnung in
Frankfurts schönster Umgebung.
Bei Marie im Nordend.

# Lernen Sie uns kennen.

Gerne beantworten wir Ihnen Ihre Fragen zum Projekt persönlich in der Info-Lounge.

**Instone Real Estate Development GmbH**
**Niederlassung Rhein-Main**
Wiesenhüttenplatz 25
60329 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 2547414-66
www.marie-frankfurt.de
frankfurt@instone.de
instone.de

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die beurkundeten Unterlagen. Illustrationen sind freie künstlerische Darstellung. Provisionsfreier Verkauf.

**Visualisierungen:** © HHVISION, **Umfeldbilder:** Holger Peters Fotografie
© Instone Real Estate Development GmbH

INSTONE
REAL
ESTATE