




# L I F E I N O F F E N B A C H



# ZUKUNFT DES WOHNENS\* LIFE IN OFFENBACH

 Offenbach wurde auf der  
Architekturbiennale 2017 in Venedig  
für seine Architektur und Stadtplanung als  
vorbildlich gefeiert und als Stadt der Zukunft  
beschrieben.

Dritter Bauabschnitt City-Quartier Luisenhof Offenbach am Main.

Ein City-Quartier und trotzdem ruhig gelegen,  
nur wenige Minuten vom Zentrum Offenbachs entfernt. Direkt am Westend,  
ganz nah zum Main und zum Frankfurter Osten.  
Mit direkter Verbindung zum Flughafen, nach Wiesbaden, Mainz oder Darmstadt.  
Mitten in Offenbach. Mitten im Grünen. Mitten im Leben.  
Willkommen im Luisenhof.



# ZENTRAL, EINZIGARTIG, JUNG UND MODERN

Die neuen Wohnungen und Appartements bieten ein einzigartiges Lebensgefühl.

Zu Fuß auf den Wochenmarkt oder zum Lieblings-Bistro – wenige Minuten bis zur Fußgängerzone oder in eine der umliegenden Schulen und Hochschulen – Einkaufen, Apotheke, Ärzte – alles in unmittelbarer Nähe.

Nicht nur für Familien ist eine gute Infrastruktur unverzichtbar. Spielflächen auf dem Grundstück des Quartiers und in direkter Umgebung.

Kindergärten im unmittelbaren Umfeld – darunter der multilinguale Erasmus-Kindergarten. Dazu kommen weiterführende Schulen, unter anderem das humanistische Gymnasium Leibnizschule mit ausgezeichnetem Ruf und international anerkannte Hochschulen wie die Hochschule für Gestaltung (HfG). Rund dreitausend Studenten haben ihren Wohnsitz hier in Offenbach und tragen zum Flair der Stadt mit bei.

Die zentrale Lage des Luisenhofes bietet darüber hinaus große Vorteile beim Einkaufen oder Ausgehen. Geschäfte, Wochenmarkt, Kinos, Restaurants, Cafés und Musikclubs sind zu Fuß zu erreichen – die Kulturangebote Frankfurts sind nur wenige Haltestellen entfernt.

Hier verbindet sich hochwertige Wohnlage mit urbanem Leben. Ein Konzept, das Spontanität Raum gibt und lange Wege vermeidet.



Von links nach rechts:  
Offenbacher Wochenmarkt,  
Französisch-Reformierte Kirche  
und City-Tower Offenbach und  
Römer in Frankfurt





# WOHLFÜHLEN BEGINNT VOR DER HAUSTÜR

**Der Außenbereich ist anspruchsvoll gestaltet, Fußwege zwischen den Wohneinheiten gliedern und erschließen das Areal.**

**Das in sich geschlossene Quartier bietet Plätze für nachbarschaftliche Kontakte und Raum zum Verweilen –  
geborgen und trotzdem mitten im Leben.**

Das umfassende Angebot und die lückenlose Infrastruktur der City  
treffen auf eine breite Palette von Kunst- und Kulturangeboten sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in und um Offenbach, in Frankfurt  
und im Rhein-Main Gebiet.

Der Luisenhof verfügt über eine Expressverbindung zu allen Zielen im Rhein-Main-Gebiet. Die unterirdisch geführte S-Bahn-Linie  
ist in 300 Metern Entfernung über die Station „Offenbach-Ledermuseum“ zu erreichen.

Von dort aus ist die Frankfurter Hauptwache in zehn Minuten erreichbar. Es besteht eine direkte S-Bahn-Anbindung ohne Umsteigen bis Frankfurt Airport.

Auch mit dem Pkw sind es nur kurze Fahrzeiten. Der Bahnhof ist in zwei Minuten erreichbar, der Marktplatz in drei,  
Kaiserlei-Kreisel und damit die Autobahn in fünf Minuten, der Frankfurt Airport in siebzehn und die Hauptwache Frankfurt in achtzehn Minuten.



Von links nach rechts:  
Mainwiesen,  
Rumpenheimer Schloss



Alleine der  
Offenbacher  
Stadtwald um-  
fasst eine Fläche  
von 1.252  
Hektar



# IDEALE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR IHRE INDIVIDUALITÄT

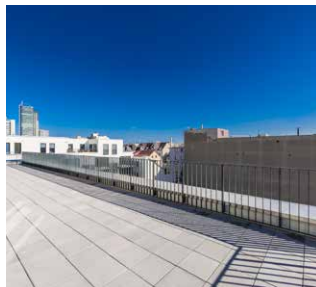
Ein Komfortkonzept.

**Wenige Wohneinheiten in ruhiger Lage, intelligente Grundrisse, hochwertige Ausstattung und Materialien, Tiefgaragen zu den Wohnungen – durchdacht und komfortabel. Ideale Rahmenbedingungen für ihren individuellen Wohnstil.**

Den Ausblick von Terrasse oder Balkon mit Freunden genießen, den Kindern beim Spielen zuschauen.

Die Wohnungen sind modern ausgestattet und repräsentativ geschnitten. Offene Küche, Essbereich, Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und moderne Badezimmer. Die Wohnungen zeichnen sich durch ihre helle, freundliche Atmosphäre aus.

Die Appartements sind mit ihren ab 42 qm Grundfläche und den großen Terrassen bzw. Balkonen ausreichend kompakt und trotzdem großzügig. Interessante Architektur und eine effektive Wärmedämmung, die die Unterhaltskosten in Grenzen hält, Aufzüge zu jeder Wohnung und die Vorbereitung für die Nachrüstung mit Smart Home Systems unterstreichen den hohen Anspruch dieser Anlage.





# AUSSTATTUNG DER EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Zeitlos schöner Eiche-Parkettboden
- angenehme Fußbodenheizung
- Hochwertige 3fach verglaste, bodentiefe Fenster
- bodentiefe Fensterelemente zu den Balkonen und Terrassen
- Glatte Wände mit Malervlies
- Lichte Raumhöhen von ca. 2,60 m
- Niedrigenergiegebäude
- Herrlich große Sonnenbalkone
- Moderne Badausstattung
- Kfz-Einstellplätze in der Tiefgarage teilweise mit Elektroanschluss für Ihre Ladestationen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Bädern
- Hochwertige Sanitärkeramik
- bodengleiche Duschen
- bequeme elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Video-Sprechanlage
- barrierefreier Zugang / Aufzüge in alle Etagen
- Vorrichtung für die Nachrüstung mit Smart Home Systems
- Niedrigenergiegebäude / KfW-Effizienzhaus 55  
(Förderdarlehen KfW je WE voraussichtlich 100.000,- € sowie einem voraussichtlichen Tilgungszuschuß von 5.000,- €)



Beispielhafter Grundriss  
eines Regel-Geschosses  
des Hauses 1 (Laura)



Beispielhafter Grundriss  
eines Regel-Geschosses des  
Hauses 2 (Lili)

Wohnungen  
und Apparte-  
ments von  
41 - 104 m<sup>2</sup>





# IN DER MITTE VON OFFENBACH, MITTEN IM LEBEN

**Der Standard ist hoch und jetzt noch besser.**

**Ob Single, Familie oder Investor, die neuen Wohneinheiten im Luisenhof bieten für jeden Bedarf das passende Angebot.**

**Im besonderen Ambiente des Quartiers und mit den Vorteilen der zentralen Lage.**

**In der Mitte von Offenbach, nah am Westend, mitten im Leben.**

Insgesamt 63 Wohneinheiten werden in der 3. Bauphase erstellt, wobei die Ausstattung auf dem sehr hohen Niveau der bisherigen Bebauung fortgeführt und noch verbessert wird. So gehören nun die Vorrichtungen für die Nachrüstung von Smart Home Systems, bodentiefe Fensterelemente, KfW 55 Standard und teilweise Steckdosen für Ladestationen von E-Cars in der Tiefgarage mit in den Planungsumfang.



Die Abbildungen entsprechen unverbindlichen Einrichtungsbeispielen.



# KUNST, KULTUR, SHOPPEN UND ERHOLUNG GANZ NAH

Attraktive Unternehmen ganz nah in Offenbach und Frankfurt. Naherholung, Urbanität und Kultur direkt vor der Haustüre.  
Kurze Wege und entspanntes Leben kennzeichnen die Lage des Quartiers Luisenhof. Zu Fuß ins Zentrum – Theater, Musik, Ausstellungen,  
Shoppen – Offenbach ist eine lebendige, quirlige Großstadt im Kleinen.

Die Städte Frankfurt und Offenbach bilden den Mittelpunkt der Metropolregion Rhein-Main und sind eng miteinander verflochten.

Hier findet man die höchste Dichte an Schulen, Universitäten und globalen Unternehmen in ganz Deutschland.

Bedeutende Messen in Offenbach und Frankfurt, internationales Finanzzentrum und europäischer Verkehrsknotenpunkt mit einem der weltgrößten Flughäfen.





# EINE INSEL MITTEN IN DER CITY

An allen Seiten umschlossen ist der Luisenhof wie eine Insel mitten in der City von Offenbach. Moderne Architektur, hochwertige Materialien, durchdachte Grundrisse – Wohnungen, die keine Wünsche offen lassen. Eingebettet in großzügige Grünanlagen – ein Ort zum Wohlfühlen.

Die einmalige Lage dieses kleinen und feinen Quartiers, direkt im Zentrum und doch ganz außerhalb von Trubel und Hektik, ist nur ein Argument für das Wohnen im Luisenhof.

Eine perfekte Infrastruktur mit eigener Tiefgarage, gut erreichbaren Nahverkehrseinrichtungen, fußläufiger Lage zur S-Bahn, ins Zentrum, zu weitläufigen Parkanlagen und an die Mainpromenade machen den Reiz dieser Wohnlage aus.





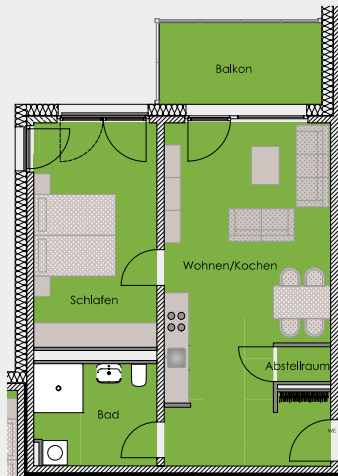


# Wohnungstypen

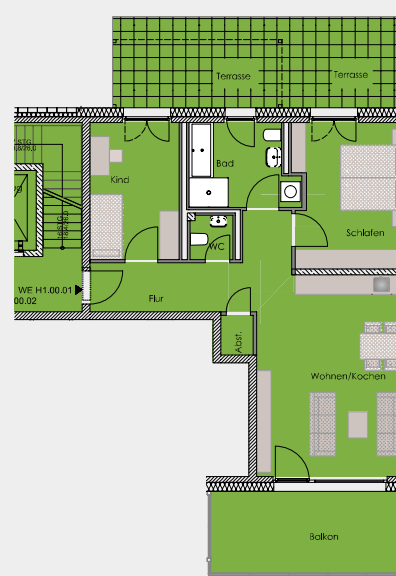
2 Zimmer, offene Küche,  
Bad großer Balkon  
59,98 qm



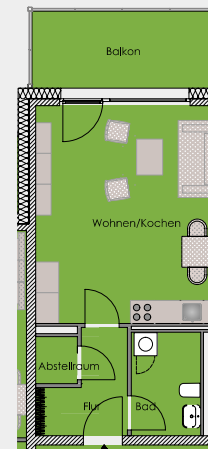
2 Zimmer, offene  
Küche, Bad,  
Balkon 60,82 qm



3 Zimmer, offen Küche,  
Bad, WC, Balkon  
und große Terrasse  
93,10 qm



1 Zimmer, offene  
Küche, Bad großer  
Balkon 41,59 qm





An aerial photograph of Offenbach am Main, Germany. The Main River flows through the city, with green fields and forests on the left bank. The city center is densely packed with buildings, including several modern high-rises and many older, multi-story residential buildings. A prominent tall, dark skyscraper stands out in the center. The overall scene shows a mix of urban development and natural landscape.

Offenbach  
die lebendige,  
quirilige Stadt  
am Main



#### BERATUNG UND VERKAUF

OHC Oliver Heeb Consulting GmbH  
Schleiermacherstr. 12  
64283 Darmstadt  
Tel: 06151 3609700  
Fax: 06151 3609729  
E-Mail: consulting@oliverheeb.de  
Homepage: www.ohc-immobilien.de

#### BAUHERR

PG Luisenhof GmbH & Co. KG  
Mittelstraße 5–5A  
12529 Berlin-Schönefeld  
Tel.: 030 609175243  
Fax: 030 609175209  
info@luisenhof-quartier.de  
Amtsgericht Cottbus, HRA 2789 CB  
Persönlich haftende Gesellschafterin:  
PG Luisenhof Verwaltungs GmbH  
Amtsgericht Cottbus, HRB 11042 CB  
Geschäftsführung: Dr. Holger Koppe, Jost Hofmann

#### GESELLSCHAFTER

WEP-Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG  
Beethovenstraße 65  
60596 Frankfurt am Main  
Tel. 069 260176440  
Fax 069 260176444  
frankfurt@wep-projekt.de  
Amtsgericht Frankfurt/Main HRA 45279  
Geschäftsführung: Dr. Holger Koppe, Gregor Bogen

#### EFO Immobilien GmbH

Ober-Ramstädter Straße 96  
64367 Mühlthal  
Tel. 06151 967870  
Amtsgericht Darmstadt HRB 90616

#### ARCHITEKT

Katz + Partner  
Frankfurter Straße 80  
63067 Offenbach am Main  
info@katzpartner.de  
www.katzpartner.de

#### KONZEPT UND DESIGN

BAUER & GUSE GmbH  
Ober-Ramstädter Straße 98  
64367 Mühlthal  
Tel. 06151 913053  
www.bauerundguse.de

#### © 2017 PG Luisenhof GmbH & Co. KG

Alle Rechte vorbehalten. Der Inhalt, einschließlich Bilder, unterliegt dem Schutz des Urheberrechts und anderer Rechte zum Schutz des geistigen Eigentums. Der Inhalt darf nicht zu kommerziellen Zwecken kopiert, verbreitet oder verändert werden. Die PG Luisenhof GmbH & Co. KG schließt jede Haftung oder Garantie hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit des Inhalts aus. Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen bleiben vorbehalten. In den Grundrissen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt wird. Dies betrifft auch die in Broschüren, digitalen Darstellungen, Zeitungsanzeigen etc. dargestellten Objekte wie beispielsweise Sonnenschirme, Sichtschutz an Balkonen, Spielgeräte, Fahrräder, Liegen etc. (Planungsstand Anfang 2017)

Diese Broschüre dient zu reinen Werbe- und Informationszwecken, vertragliche Rechte können hieraus nicht abgeleitet werden. Die Beschaffenheit von Wohnungen und der Lieferumfang des Bauträgers beruht nur auf den in den Urkunden des notariellen Kaufvertrages getroffenen Vereinbarungen.

#### Bildnachweis:

**Titel:** Oliver Heeb, iStock/martin-dm  
**Seite 3, 8, 9, 10, 15, 16, 17 & 18:** Oliver Heeb  
**Seite 4:** (r.) Bauer und Guse – Markt in Offenbach | (m.) Stadt Offenbach – Französisch-Reformierte Kirche (commons.wikimedia.org/CC BY-SA 2.0 DE) | (l.) Roland Meinecke – Frankfurt Am Mai (commons.wikimedia.org/CC BY-SA 2.0 DE),  
**Seite 5:** iStock/mediaphotos  
**Seite 6:** (l.) Stadt Offenbach – Mainufer (commons.wikimedia.org/CC BY-SA 2.0 DE) | (r.) Stadt Offenbach – Schloss Rumpenheim (commons.wikimedia.org/CC BY-SA 2.0 DE) |  
**Seite 7:** iStock/nd3000  
**Seite 11:** Fotolia/alotofpeople  
**Seite 12:** Fotolia/3DarcaStudio | Fotolia/Christian Hillebrand | Oliver Heeb | Oliver Heeb  
**Seite 13:** iStock/deliormanli  
**Seite 18:** Stadt Offenbach – Luftbild (commons.wikimedia.org/CC BY-SA 2.0 DE),