



RHEIN
leben

WOHNEN, wo andere Urlaub machen

Der Rheingau ist eines der bekanntesten Weinanbaugebiete Deutschlands und ein wahres Paradies für all jene, die in einer idyllischen Umgebung leben möchten.

Hier treffen malerischen Landschaften mit historischen Orten und pittoresken Dörfern auf den ruhig fließenden Rhein, der die Region seit Jahrtausenden belebt und ihr ein einzigartiges Lebensgefühl verleiht.



In dieser traumhaften Kulisse finden vor allem Familien einen idealen Ort zum Leben. Die kinderfreundlichen Gemeinden bieten eine Vielzahl von Spielplätzen, Kindergärten, Schulen und Vereine an.

Außerdem profitieren die Bewohner von der Nähe zum pulsierenden Rhein-Main-Gebiet, das mit seiner urbanen Infrastruktur schnell erreichbar ist.

Der Rheingau ist ein Ort für Natur-, Kultur- und Weinliebhaber. Die beeindruckende Umgebung lädt zu zahlreichen Aktivitäten ein. Ob gemütliche Spaziergänge durch die Weinberge,

sportliche Wanderungen am Rheinsteig, Radtouren entlang des Rheins oder besondere Momente bei kulturellen Veranstaltungen – die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig und abwechslungsreich. Und hier am Rhein wird das Ganze gerne beim einem Glas Riesling und regionalen Köstlichkeiten abgerundet.

Im Rheingau zu wohnen bedeutet, die Vorzüge des Landlebens mit der Annehmlichkeit der Stadt zu verbinden.

Es ist ein Ort, an dem man nicht nur lebt, sondern wo das Leben lebenswert ist.



Lassen Sie sich von dem einzigartigen Lebensgefühl im Rheingau überzeugen und werden Sie Teil einer so besonderen Region – wo jeder Tag ein kleines Stück Urlaub sein kann.

RHEIN leben – WOHL fühlen

Die perfekte Lage: Familienfreundlich und gut angebunden

Die Gemeinde Oestrich-Winkel bietet eine ideale Umgebung für Familien und Paare gleichermaßen. Die Infrastruktur vor Ort und in der näheren Umgebung lässt keine Wünsche offen:

- **Bildung:** Sieben Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in der Gemeinde. Alle weiterführenden Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- **Gesundheit:** Zahlreiche Haus- und Fachärzten sorgen für eine optimale medizinische Versorgung.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Der tägliche Bedarf ist durch fußläufig erreichbare Supermärkte und Geschäfte gedeckt.
- **Freizeit und Kultur:** Eine Vielzahl von Vereinen, diverse Gastronomie, Weingüter mit Gutsausschank, Kino und kulturelle Sehenswürdigkeiten bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten.
- **Verkehrsanbindung:** Liegt zentral und ermöglicht eine schnelle Verbindung über Bus- und Bahn nach Wiesbaden, Mainz & Frankfurt, sowie direkte Fährverbindung nach Ingelheim

RÜDESHEIM

St. Josefs-Hospital

Sehenswürdigkeiten:
- Niederwalddenkmal
- Jagdschloss
- Seilbahn
- BUGA 2029

GEISENHEIM

Schulen:
- verschiedene Gymnasien
- Hochschule Geisenheim

Sehenswürdigkeiten:
- Schloss Johannisberg
- Kloster Marienthal

OESTRICH-WINKEL

5 Kindergärten

Schulen:
- Grundschule
- European Business School (Hochschule)

diverse Einkaufsmöglichkeiten fußläufig

Haus- und diverse Fachärzte

Freizeitaktivitäten:
- Freibad Hallgarten
- Vielzahl an Vereinen
- Kulturelle und soziale Vereine
- zahlreiche Wander- und Radwege

Sehenswürdigkeiten:
- Schloss Vollrads
- Brentanohaus

KIEDRICH

Sehenswürdigkeiten:
- Kloster Eberbach
- Burgruine Scharfenstein

ELTVILLE

ERBACH

HATTENHEIM

WALLUF

LANDESHAUPTSTADT
MAINZ

LANDESHAUPTSTADT
WIESBADEN

ENTFERNUNGEN

Ingelheim	3 km
Rüdesheim	7 km
Eltville	9 km
Wiesbaden	23 km
Mainz	30 km
Flughafen Frankfurt	45 km

RHEIN
leben

MASSGESCHNEIDERTE Wohnlösungen

Das Projekt auf einen Blick

- **5 Wohneinheiten:** Drei Reihenhäuser und ein Doppelhaus, perfekt angeordnet um einen zentralen Platz.
- **Architektonisches Konzept:** Von erfahrenen Architekten und Ingenieuren geplant, mit besonderem Fokus auf Details, Ästhetik und Funktionalität.
- **Lage:** Eingebettet in einen Altbestand, keine anonyme Neubausiedlung, sondern ein Ort mit Charakter und Geschichte mit privaten Gärten direkt am Schwemmbach.
- **Natürliche Materialien:** Die Kombination aus natürlichen Materialien sowie eine warme und harmonische Farbgebung sorgen für ein ästhetisches Gesamtbild zum Wohlfühlen.
- **Exklusives Wohngefühl:** Jede Einheit erhält einen eigenen Gartenabschnitt mit Terrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Energieeffiziente Bauweise:** Angepasst an zeitgemäße Nachhaltigkeitsstandards verfügen die Häuser über eine optimale Grundlage für eine effiziente Wohnnutzung.





DURCHDACHT bis ins letzte Detail

Modernes Konzept für höchste Ansprüche

Die Wohnhäuser zeichnen sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und gehobene Ausstattung aus.

Details

- **Erdgeschoss:** Offener Wohn-Essbereich, ideal für gemeinsame Zeit mit der Familie. Ein Hauswirtschafts- und Technikraum ergänzt die Funktionalität.
- **Dachgeschoss:** Zwei helle Kinderzimmer, ein geräumiges Elternschlafzimmer und ein exklusives Master-Bad.
- **Dachspitz:** auf Wunsch für Ihre individuellen Bedürfnisse ausbaubar – ob als Arbeitszimmer, Fitness-/Hobbyraum oder aber weiteres Schlafzimmer mit Bad.
- **Ausstattung:** Hochwertige Materialien garantieren Qualität und Langlebigkeit, große Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume und ein modernes Wohngefühl



IHR ZUHAUSE, Ihre Vision

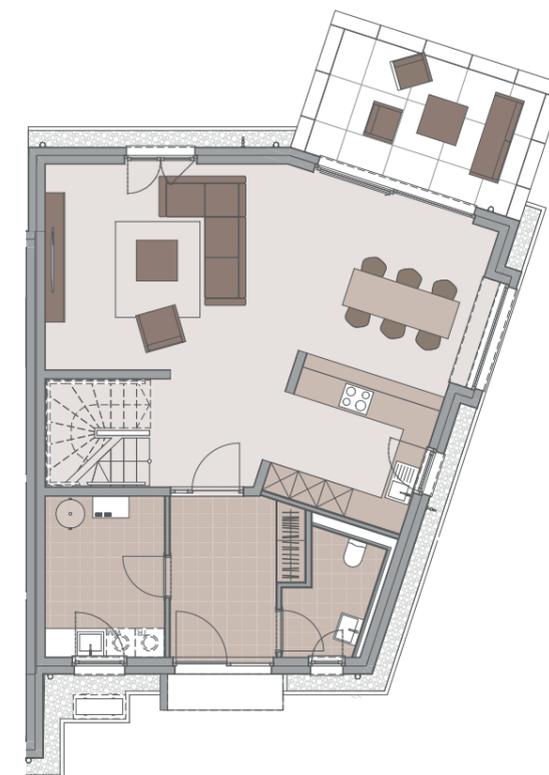


HAUS Eins

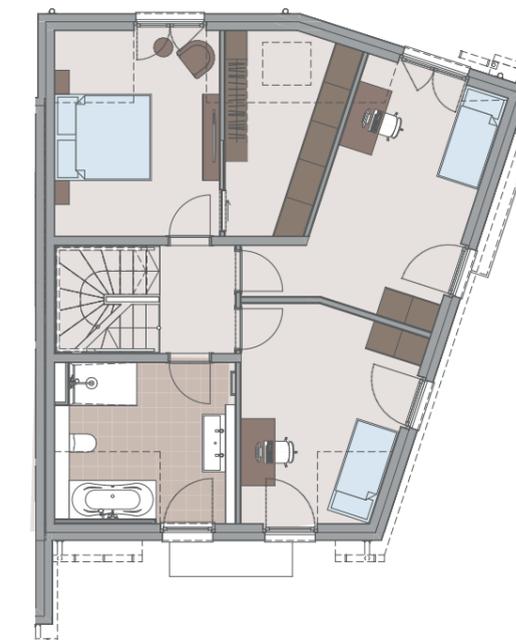
Entdecken Sie ein Reihenhaus der besonderen Art: Als Eckhaus mit einer asymmetrischen Architektur hebt sich dieses Zuhause von klassischen Standards ab.

Highlights, die überzeugen:

- **Ungewöhnlicher Grundriss:** Die asymmetrische Form bietet kreative Gestaltungsmöglichkeiten und verleiht dem Zuhause Charakter.
- **Doppelte Gartenfreude:** Der Garten erstreckt sich über zwei Seiten und schafft eine großzügige, private Oase für entspannte Stunden im Freien.
- **Helle Wohnräume:** Der stilvolle Erker mit Sitzfläche im Wohnbereich sorgt nicht nur für ein Extra an Licht, sondern ist auch ein architektonischer Blickfang.
- **Ruhige Lage:** Am Ende der Häuserreihe genießen Sie maximale Ruhe und Privatsphäre – ideal, um dem Alltag zu entfliehen.

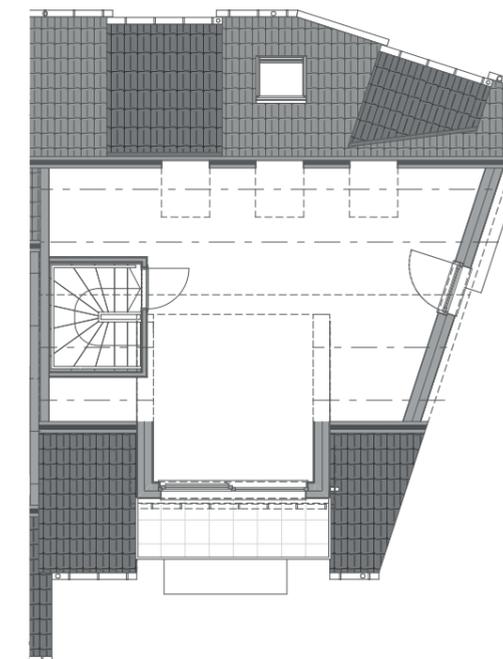
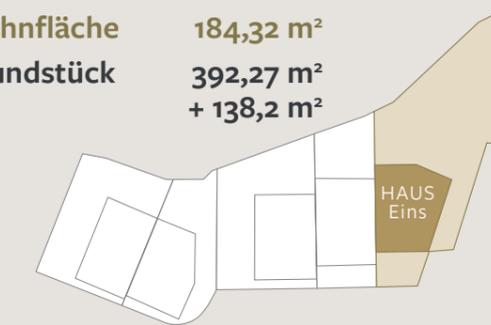


ERDGESCHOSS	
Wohnen / Essen / Kochen	55,11 m ²
Gäste-WC	4,09 m ²
Diele	8,11 m ²
Technik/HWR	8,28 m ²
Terrasse (50%)	7,50 m ²



DACHGESCHOSS	
Schlafzimmer	14,01 m ²
Kinderzimmer 1	14,31 m ²
Kinderzimmer 2	16,84 m ²
Bad	11,57 m ²
Ankleide	8,89 m ²
Treppenhaus	3,55 m ²

Wohnfläche 184,32 m²
 Grundstück 392,27 m²
 + 138,2 m²



Ausbau optional:

DACHSPITZ	
Studio	28,94 m ²
Terrasse (50%)	3,12 m ²

HAUS Zwei



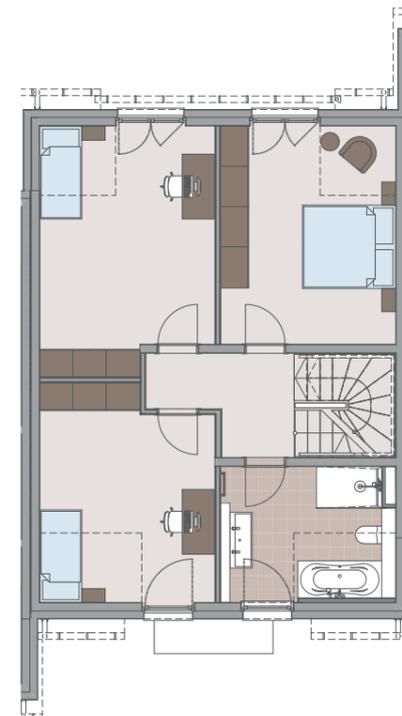
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses kompakte Mittelhaus ist Teil einer hochwertig errichteten Dreierkette.

Highlights, die überzeugen:

- Kompakt und effizient:** Das Mittelhaus bietet eine gelungene Mischung aus Gemütlichkeit, Stil und Funktionalität. Trotz kompakter Größe ist hier jeder Komfort orhanden. Zudem profitieren Bewohner von geringeren Nebenkosten im Vergleich zu einem Eckhaus, da das Mittelhaus energetisch effizienter ist.
- Wohnkonzept:** Die hellen Räume mit teils bodentiefen Fenstern ermöglichen einen wunderschönen Blick in den eigenen Garten. Dieser hat eine ideale Größe, um dort zu verweilen, ohne dass man zu viel Zeit in Gartenarbeit investieren muss.
- Ideal für Paare und Familien:** Das Mittelhaus ist Teil eines kleinen Wohnensembles und besticht durch eine durchdachte Architektur, harmonisch abgestimmt auf die Bedürfnisse von Paaren oder Familien.

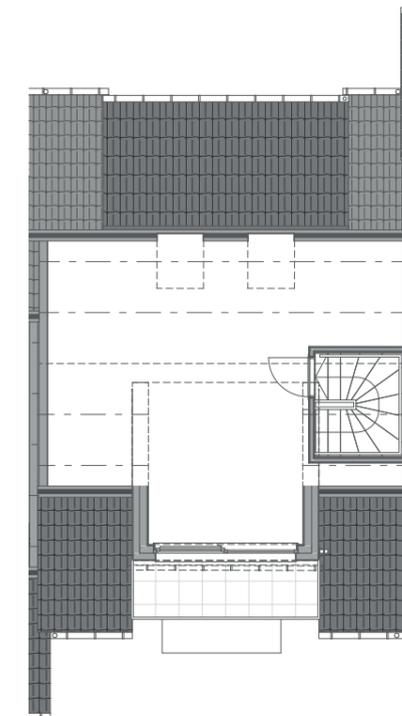


ERDGESCHOSS	
Wohnen / Essen / Kochen	55,42 m ²
Gäste-WC	3,15 m ²
Diele	6,20 m ²
Technik/HWR	7,87 m ²
Terrasse (50%)	5,59 m ²



DACHGESCHOSS	
Schlafzimmer	17,16 m ²
Kinderzimmer 1	15,99 m ²
Kinderzimmer 2	18,67 m ²
Bad	10,04 m ²
Treppenhaus	5,49 m ²

Wohnfläche 176,62 m²
 Grundstück 166,30 m²
 + 138,2 m²



Ausbau optional:

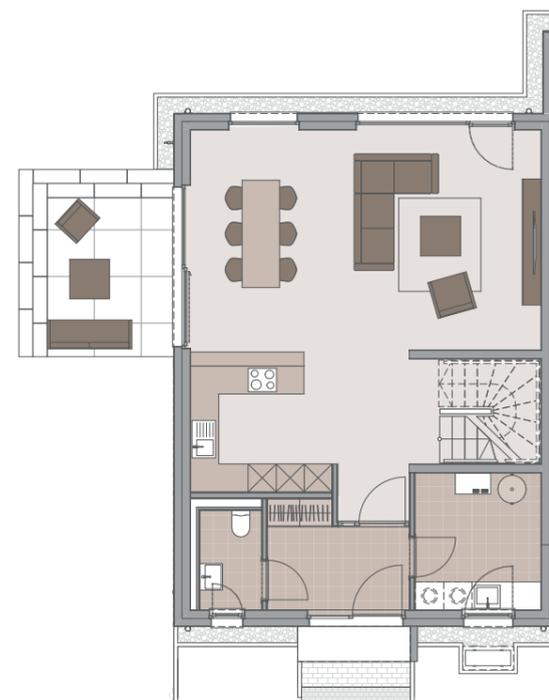
DACHSPITZ	
Studio	27,92 m ²
Terrasse (50%)	3,12 m ²

HAUS Drei

Dieses charmante Endhaus ist ein idealer Rückzugsort für Familien, die Wert auf Komfort, Licht und viel Platz legen – innen wie außen.

Highlights, die überzeugen:

- Großzügiger Garten:** Der weitläufige Garten ist von zwei Seiten des Hauses zugänglich und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spiel, Entspannung oder Gartengestaltung. Eine geschützte Terrasse an der Hausseite lädt zum Verweilen ein – ein perfekter Ort für laue Sommerabende.
- Helle Wohnräume:** Dank der Fenster an drei Hausseiten genießen Sie den ganzen Tag über lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine angenehme Atmosphäre.
- Carport für zwei Autos:** Direkt am Haus gelegen, sorgt der Carport für kurze Wege und Schutz vor Wind und Wetter.

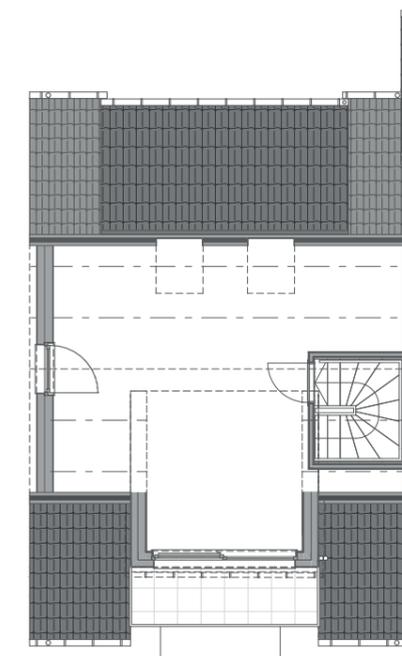
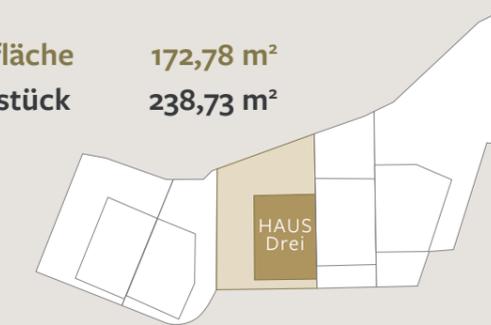


ERDGESCHOSS	
Wohnen / Essen / Kochen	54,11 m ²
Gäste-WC	2,79 m ²
Diele	6,20 m ²
Technik/HWR	7,87 m ²
Terrasse (50%)	5,57 m ²



DACHGESCHOSS	
Schlafzimmer	17,16 m ²
Kinderzimmer 1	15,24 m ²
Kinderzimmer 2	17,83 m ²
Bad	10,04 m ²
Treppenhaus	5,49 m ²

Wohnfläche 172,78 m²
Grundstück 238,73 m²



Ausbau optional:

DACHSPITZ	
Studio	27,36 m ²
Terrasse (50%)	3,12 m ²

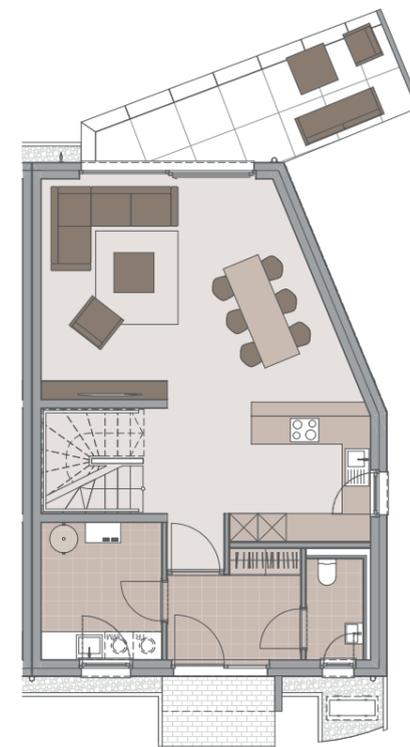
HAUS Vier



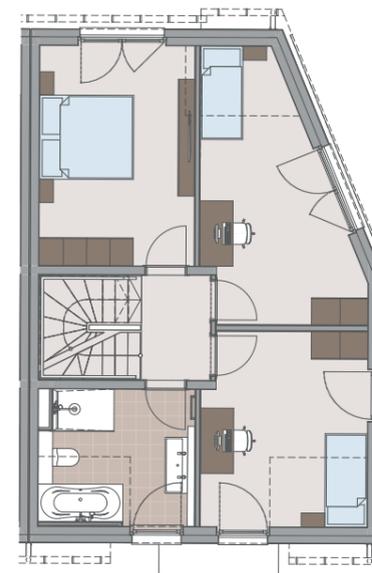
Diese Doppelhaushälfte bietet ein individuelles Wohnkonzept, welches sowohl Familien als auch Designliebhaber begeistert.

Highlights, die überzeugen:

- Außergewöhnlicher Grundriss:** Die Form des Hauses erinnert an ein Pentagon und bietet eine einzigartige Raumaufteilung. Trotz des besonderen Zuschnitts ist ausreichend Platz für eine Familie mit zwei Kindern vorhanden.
- Kompakter, pflegeleichter Garten:** Der Garten ist ideal für alle, die ein grünes Umfeld schätzen, aber wenig Aufwand betreiben möchten. Eine geschützte, uneingesichtete Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein.
- Praktischer Carport:** Für ein Auto steht direkt am Haus ein Carport zur Verfügung, der bequemes Parken ermöglicht.

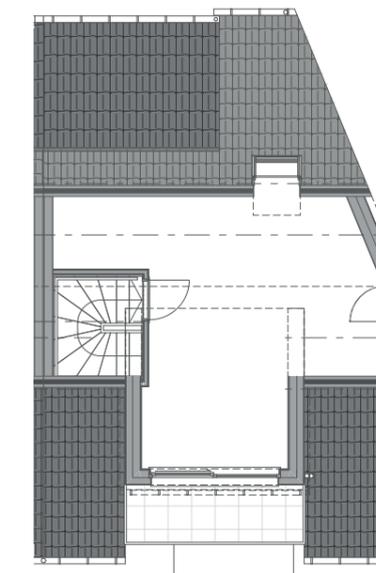
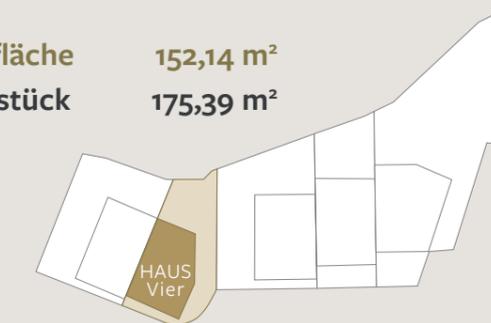


ERDGESCHOSS	
Wohnen / Essen / Kochen	45,09 m ²
Gäste-WC	2,59 m ²
Diele	5,97 m ²
Technik/HWR	7,50 m ²
Terrasse (50%)	6,57 m ²



DACHGESCHOSS	
Schlafzimmer	15,47 m ²
Kinderzimmer 1	13,73 m ²
Kinderzimmer 2	15,08 m ²
Bad	8,84 m ²
Treppenhaus	3,35 m ²

Wohnfläche 152,14 m²
Grundstück 175,39 m²



Ausbau optional:

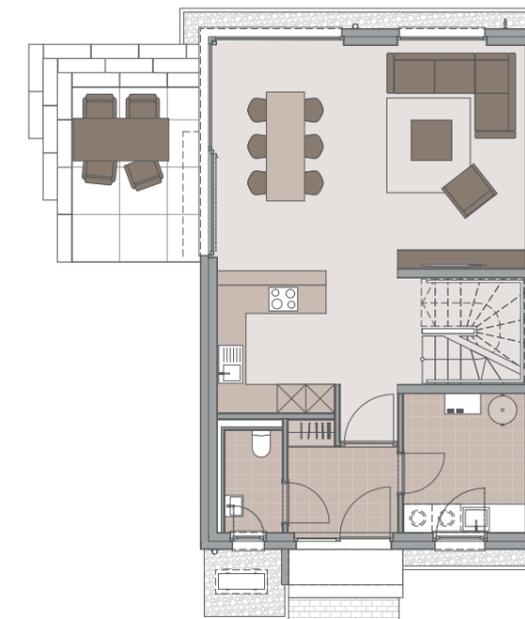
DACHSPITZ	
Studio	25,00 m ²
Terrasse (50%)	2,95 m ²

HAUS Fünf

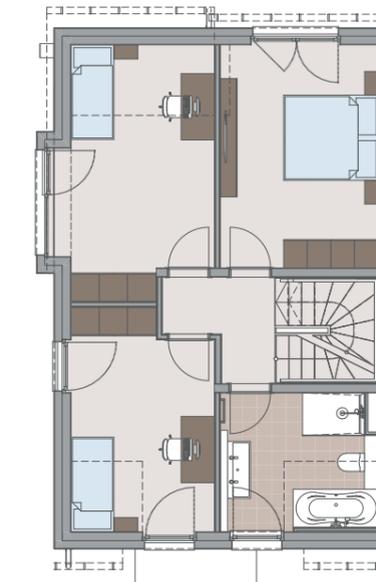
Entdecken Sie ein Doppelhaus der besonderen Art: genießen Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne bis hinunter zum Rhein, der jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht.

Highlights, die überzeugen:

- Familienfreundliche Raumaufteilung:** Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten – der perfekte Ort für gemeinsame Stunden. Die Küche, ein praktisches Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum runden die Etage ab. Im Obergeschoss befinden sich neben dem Elternschlafzimmer zwei Kinderzimmer und ein großzügiges Badezimmer, das ideal für die ganze Familie ist.
- Viel Licht:** Eckverglasung für einen helles und modernes Wohngefühl und direktem Bezug zum Garten.
- Carport für zwei Autos:** Die Doppelhaushälfte verfügt ebenfalls über einen Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge, der sich direkt am Haus befindet.

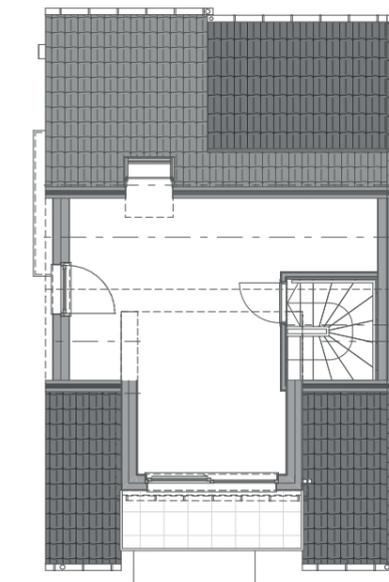
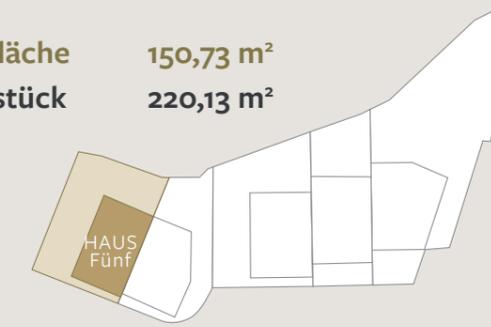


ERDGESCHOSS	
Wohnen / Essen / Kochen	46,22 m ²
Gäste-WC	2,59 m ²
Diele	4,70 m ²
Technik/HWR	7,50 m ²
Terrasse (50%)	6,00 m ²



DACHGESCHOSS	
Schlafzimmer	15,62 m ²
Kinderzimmer 1	12,96 m ²
Kinderzimmer 2	15,67 m ²
Bad	8,83 m ²
Treppenhaus	4,08 m ²

Wohnfläche 150,73 m²
Grundstück 220,13 m²



Ausbau optional:

DACHSPITZ	
Studio	23,61 m ²
Terrasse (50%)	2,95 m ²

IHR PARTNER für maßgeschneidertes Wohnen

Die **ORS Immobilien GmbH** steht für nachhaltige, innovative und maßgeschneiderte Immobilienlösungen. Vom ersten Konzept über die Planung und Erstellung bis hin zur erfolgreichen Realisierung und dem anschließenden Verkauf – unser erfahrenes Team begleitet Sie in jeder Phase des Bauvorhabens.

Als verantwortliche Projektentwickler haben wir großen Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit gelegt. Unser Engagement spiegelt sich in der Detailverliebtheit bei der Planung und Umsetzung wider, um Ihnen ein Zuhause zu bieten, das nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine wertbeständige Investition darstellt.

Ihr Vorteil:

Mit der **ORS Immobilien GmbH** an Ihrer Seite sind Sie nicht nur bestens über alle Aspekte dieses Projektes informiert, sondern genießen auch eine Rundum-Betreuung, die keine Fragen offenlässt. Unsere Experten stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite – von der ersten Anfrage bis zum finalen Erwerb.



Kontaktieren Sie uns:

ORS Immobilien GmbH
Heinrich-Böll-Str. 33
55268 Nieder-Olm
info@ors-immobilien.de

Haftungsausschluss

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Informationen und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Die Visualisierungen und Bilder dienen lediglich der Stimmungswiedergabe und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Der Leistungsumfang der Immobilien wird durch die geschlossenen Verträge nebst Anlagen und nicht durch dieses Exposé bestimmt. In den Zeichnungen und Plänen dargestellte Möbel sind lediglich Einrichtungsvorschläge und nicht Vertragsbestandteil. Es handelt sich um eine freie künstlerische Darstellung, die nicht zwangsläufig der künftigen Realität entspricht. Abbildungen sind nicht maßstabsgetreu und nicht farbverbindlich.

(Stand Februar 2025)

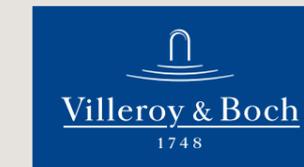
Wir bedanken uns für die Zusammenarbeit und Bereitstellung von Bildmaterial

Geberit International AG
Schachenstrasse 77
CH-8645 Jona

V&B Fliesen GmbH
Rotensteiner Weg
D-66663 Merzig
info@vb-fliesen.com

GROHE AG
Feldmühleplatz 15
D-40545 Düsseldorf
grohe.com

GEBERIT





RHEIN
leben



RHEIN leben

ORS Immobilien GmbH
Heinrich-Böll-Str. 33
55268 Nieder-Olm
info@ors-immobilien.de