



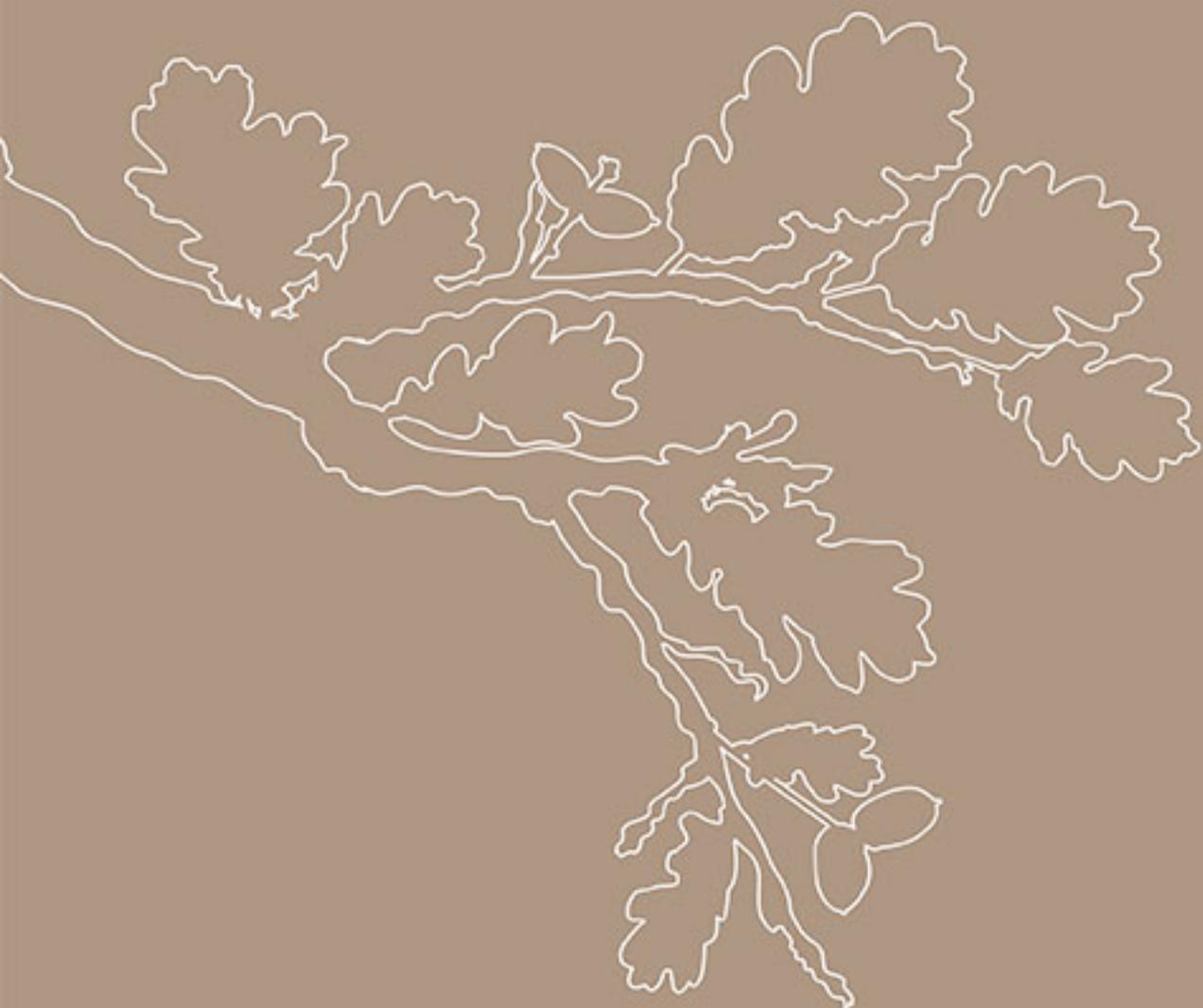
---

# ARS VIVENDI

DIE KUNST ZU WOHNEN

---

DREIEICHENHAIN



Ein Projekt der

**Winkel**   
BauGesellschaft mbH



Wie gut es tut, den Blick schweifen zu lassen! Übersicht zu gewinnen. Und zu entdecken, dass ein lange ins Auge gefasstes Ziel plötzlich zum Greifen nah ist. Zum Beispiel Ihr neues Zuhause. Denn auf vielfachen Wunsch realisieren wir das vierte Projekt im Sinne der »Ars-Vivendi«-Philosophie: Hochwertige Architektur für Menschen mit Anspruch. Repräsentativ und komfortabel. Detailverliebt und konsequent durchdacht. Nachhaltig und zukunftssicher. Und das in denkbar bester Lage: Direkt vor den Toren Frankfurts, Dreieich-Dreieichenhain. Ist das nicht eine äußerst reizvolle Perspektive?



# MITTELPUNKT IHRES LEBENS

*Ein Zuhause finden heißt Prioritäten setzen. Nummer eins: alles, was Ihnen wichtig ist.*

**K**urze Wege zu unseren täglichen Zielen, zum Arbeitsplatz, zur Schule, zu Einkaufs- und Freizeitangeboten. *Weil die Lebensqualität nicht auf der Strecke bleiben soll.* Weite Felder und saftige Wiesen, frisches Biogemüse im Hofladen, Sport im Einklang mit der Natur. *Damit sich die Work-Life-Balance konstant im grünen Bereich bewegt.*

Gewachsene Strukturen, ein funktionierendes Umfeld, Privatsphäre, aber auch Gelegenheit für spontane Begegnungen. *Weil wir Ruhe brauchen und gute Gesellschaft schätzen.* Klare Linien, zeitgemäße Ausstattung, mit Liebe zum Detail und Raum für eigene Ideen.

*Weil wir Inspiration dort finden, wo wir uns selbst verwirklichen können.*

Für all das steht »Ars Vivendi – Die Kunst zu wohnen«, seit 2014 im Rudolf-Binding-Weg in Buchschlag, seit 2016 das Projekt »Alter Berg - Dreieichenhain«, seit 2024 am Bürgerpark »Parkside - Sprendlingen« und ab 2025 in der »Hengstbachstraße - Dreieichenhain«.

**»Mich interessiert vor allem die Zukunft, denn das ist die Zeit in der ich leben werde.«**

*Albert Schweitzer*



EIN RUHEPOL IM  
ZENTRUM DES  
RHEIN-MAIN-GEBIETES

IN NUR  
15 MINUTEN  
AM FRANKFURTER  
FLUGHAFEN

REITEN, RADFAHREN,  
BADEN, WANDERN, GOLFEN:  
ALLES IN UNMITTELBARER  
UMGEBUNG

Entfernungen von Dreieichenhain nach:

REWE Dreieichenhain	0,4 km
Kindergarten	0,5 km
Grundschule	0,6 km
Weiterführende Schule	1,3 km
Reitanlagen	1,3 km
Golfclub Neuhof	4 km
Frankfurt Flughafen	14 km
Offenbach City	17 km
Frankfurt City	18 km
Frankfurt Hauptbahnhof	18 km
Darmstadt City	22 km

# EINS, ZWEI, DREIEICH

*Ob Airport oder City, ob Oper oder Golfplatz: Nach Hause ist es immer ein Katzensprung.*

Im Rückspiegel glänzt die Frankfurter Skyline, vor Ihnen liegen schon Wald und Wiesen. Noch drei Mal abbiegen, schon haben Sie Ihr neues Domizil erreicht. Zeit genug, sich auf den Besuch vorzubereiten. Dann rasch zum Flughafen, und keine Stunde später sitzen Sie und Ihre Gäste schon entspannt beim gemeinsamen Abendessen in Ihrer neuen Traumwohnung. Noch ein Spaziergang? Gibt es ein reizvolleres Ziel als die Hainer Burg in der Nähe?

Und am Wochenende? Zur Jugendstil-Ausstellung nach Darmstadt. Oder eine Runde auf dem 27-Loch-Meisterschaftsplatz des Golf-Club Neuhof. Danach Shopping in der City und zum Chanson-Abend in die Alte Oper...

Es ist kein Zufall, dass Dreieich zu den attraktivsten Wohnorten im Rhein-Main-Gebiet zählt. Denn die vielen Facetten, die die Metropolregion bietet, sind hier alle zum Greifen nah: Arbeiten und Freizeit, Sport und Kultur, Relaxen und Genießen – Leben Sie Ihr Leben, ganz nach Ihrer Façon.

*»Frankfurt ist eine der schönsten Städte Deutschlands, mit einer faszinierenden Mischung aus Tradition und Moderne.«*

*Queen Elizabeth II.*



# INS GRÜNE? ODER EINFACH INS BLAUE?

Hier erleben Sie das ganze Spektrum.

Romantisch schimmert das alte Gemäuer im Mondlicht. Die Stimmung ist erwartungsvoll. Dann heißt es wieder Bühne frei: Für Theater oder Jazz, Konzert oder Kabarett. Als einzigartiger Veranstaltungsort ist die Burg Dreieichenhain weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Gleich hinter der Burg lädt der historische Ortskern mit Fachwerk und lauschigen Gässchen zum Flanieren ein. Exquisite Boutiquen gibt es hier ebenso wie gut sortierte Feinkostläden, Eiscafés, Restaurants und vieles mehr. Donnerstags lohnt sich der Besuch des *Wochenmarkts*. Auf dem ebenso nahe wie idyllisch gelegenen *Gut Neuhof* kommen nicht nur Freunde des Golf- und Reitsports auf den Geschmack. Mit Gutsschänke, Backstube und Hofladen ist das Gut ein beliebter Ort für die ganze Familie – und prädestiniert für festliche Anlässe der besonderen Art.

Einer von mehreren Treffpunkten der Kulturszene ist das *Bürgerhaus* im benachbarten Ortsteil Sprendlingen. Hier finden Ausstellungen, Lesungen, Konzerte und Theatervorstellungen statt. An Sommertagen locken das familienfreundliche Parkbad oder die Badeseen in der näheren Umgebung.

Wer das Umfeld systematisch erkunden möchte, kann sich auf die *Regionalpark-Rundroute* begeben, die auf einer Strecke von 190 Kilometern Länge rund um das Rhein-Main-Gebiet führt. Ein Tor zur Tour liegt am Ortsrand von Götzenhain und ist weithin sichtbar mit einer *Stangenpyramide* markiert. Aus 450 Rundhölzern zusammengesetzt, eröffnet sie immer wieder neue Blickachsen zur Frankfurter Skyline und zum Taunus. Mit ihren rund 40.000 Einwohnern ist Dreieich also eine Stadt, die viel *Abwechslung* bietet. In fünf charaktervollen Stadtteilen. Und den Landschaften dazwischen.



Ihr neues Zuhause:  
Hengstbachstraße 4, Dreieichenhain

- |                            |                |
|----------------------------|----------------|
| 1 Gut Neuhof               | 5 Kindergarten |
| 2 Reitanlage Neuhof        | 6 Rewe         |
| 3 Stangenpyramide          | 7 Grundschule  |
| 4 Bahn- und Bushaltestelle | 8 Hainer Burg  |



Unverbundliche Visualisierung - Darstellung M²-Zielablag Sonderwunsch

Perspektive Dachterrasse Penthouse - ETW 6



# EINFACH ANKOMMEN

*Jung oder alt, Single oder Familie: Hier sind Sie genau richtig.*



Zukunftsorientiert und nachhaltig bauen. Dem demographischen Wandel gerecht werden. Seniorengerecht und zugleich familienfreundlich gestalten. Diese planerischen Zielsetzungen sind schon immer fester Bestandteil unserer »Ars-Vivendi«-Philosophie. Sicher nicht zuletzt deshalb finden unsere Konzepte bei Menschen aller Generationen Anklang. Junge Singles schätzen die repräsentativen Wohnungen, die Sportmöglichkeiten und die Nähe zur Metropole. Familien freuen sich über nahegelegene Aktivitäten für die Kinder, die grüne Umgebung und die vielen Ausflugsziele in der Nähe. Aktive Senioren wiederum genießen die Annehmlichkeiten der Ausstattung, die ruhige Lage und den Blick ins Grüne.

---

*»Die jüngere Generation ist der  
Pfeil, die ältere der Bogen.«*

*John Steinbeck*

---

Alle gemeinsam profitieren von guter Nahversorgung und optimaler Anbindung. Ob Arzt oder Apotheke, Schule oder Kindergarten, Drogerie oder Stadtbücherei, Bus- oder Bahnhaltestelle – alles ist bequem zu erreichen. Auch, dass alle Wohnungen barrierefrei zugänglich sind, kommt letztlich allen Altersgruppen entgegen. Die helle und geräumige Tiefgarage, ebenfalls mit dem Fahrstuhl erreichbar, bietet genügend Stellplätze.

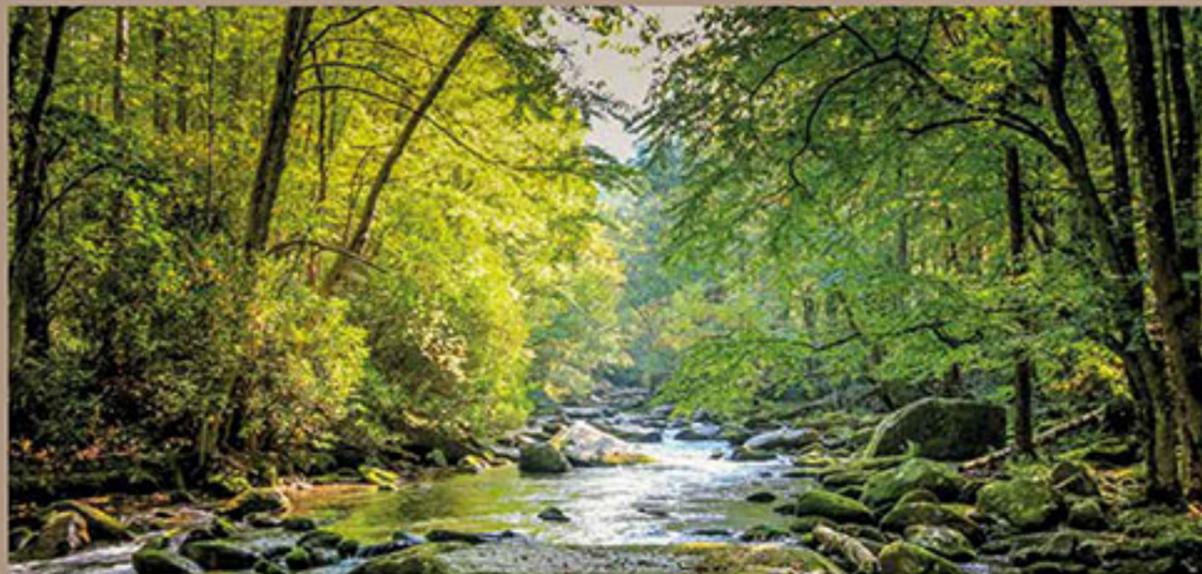


# NACHHALTIGES ZUHAUSE

*Nachhaltig handeln - für uns und kommende Generationen*

Verantwortungsbewusster Umgang mit vorhandenen Ressourcen. Im Einklang mit unserer Umwelt. Und dabei hervorragenden Wohnkomfort genießen. Unsere Bauweise mit gedämmten Hochlochziegeln, welche aus 100% natürlichen Rohstoffen hergestellt werden, sorgt für eine exzellente Wärmedämmung und folglich einem geringeren Energieverbrauch. Durch die Fähigkeit der Ziegel Feuchtigkeit aufzunehmen und wieder abzugeben, trägt die Bauweise dazu bei, ein ausgeglichenes Raumklima und angenehmen Wohnkomfort zu erzeugen. Eine fortschrittliche Luft-Wasser-Wärmepumpe im Haus ermöglicht eine effiziente und umweltfreundliche Heizung und Warmwasserbereitung.

Diese Technologie nutzt die in der Umgebungsluft gespeicherte Wärme und wandelt sie in Energie um. Dabei wird deutlich mehr Wärmeenergie erzeugt als elektrische Energie verbraucht wird wodurch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß erheblich verringert und Betriebskosten gleichzeitig gesenkt werden. Das hochwertige Echtholzparkett aus nachhaltiger Forstwirtschaft sorgt für eine einladende und warme Atmosphäre. Die dazugehörige Fußbodenheizung schont durch eine niedrige Vorlauftemperatur den Ressourceneinsatz.



## Freiflächenplan





Unverbindliche Visualisierung - Fallrohre noch nicht dargestellt

Ansicht Süd-Ost



# GANZ WIE SIE WÜNSCHEN

*Machen Sie Ihre Wohnträume wahr.*

Insgesamt verfügt das Haus über acht Wohnungen. Drei befinden sich im Erdgeschoss, drei im ersten Stock und zwei im Penthouse-Geschoss. Bei Wohnungsflächen ab 66 m<sup>2</sup> gibt es für Singles wie für größere Familien das passende Format.

*Großzügige Terrassen* laden Sie und Ihre Gäste ein, die warme Jahreszeit von ihrer schönsten Seite zu genießen. Die *klare Formensprache* der klassischen Moderne, wertvolle Materialien von der Fassade bis in den Innenbereich und eine durchdachte Geometrie verleihen jeder Wohnung einen individuellen und großzügigen Charakter.

Die Wohn- und Schlafräume verfügen über *Echtholzparkett* und Raumhöhen von bis zu 2,60 Meter. In den Bädern sorgen edle Fliesen sowie Design-Armaturen und Sanitärkeramik renommierter Marken wie Villeroy & Boch für eine größtmögliche *Wohlfühlatmosphäre*. Und auch an alles andere ist gedacht. Die Küchen sind hell und großzügig. Waschmaschine und Trockner finden ihren Platz innerhalb der Wohnung.



ARS VIVENDI  
DIE KUNST ZU WOHNEN  
DREIEICHENHAIN



*Grundrisse*

## Wohnung 1 - Erdgeschoss

### 2,5-Zimmerwohnung mit Terrasse und Gartenanteil

Eingang	2,50 m <sup>2</sup>
Flur	5,80 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	28,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,90 m <sup>2</sup>

Zimmer	8,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,30 m <sup>2</sup>
Bad	5,60 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 50%	12,40 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 72,70 m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

## Wohnung 2 - Erdgeschoss

### 3-Zimmerwohnung mit Terrasse und Gartenanteil

Flur	7,60 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,30 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	30,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>

Zimmer 1	15,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,40 m <sup>2</sup>
Bad	6,60 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 50%	17,20 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 82,80 m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

### Wohnung 3 - Erdgeschoss

#### 2-Zimmerwohnung mit Terrasse und Gartenanteil

Flur	3,50 m <sup>2</sup>	Zimmer	14,80 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	38,20 m <sup>2</sup>	Bad	4,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>	Terrasse zu 50%	12,40 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 69,00 m<sup>2</sup>

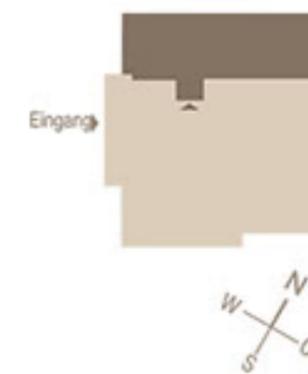


### Wohnung 4 - Obergeschoss

#### 2,5-Zimmerwohnung mit Balkon

Eingang	2,50 m <sup>2</sup>	Zimmer	8,50 m <sup>2</sup>
Flur	5,80 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,30 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	28,90 m <sup>2</sup>	Bad	5,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,90 m <sup>2</sup>	Balkon zu 50%	8,20 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 70,60 m<sup>2</sup>



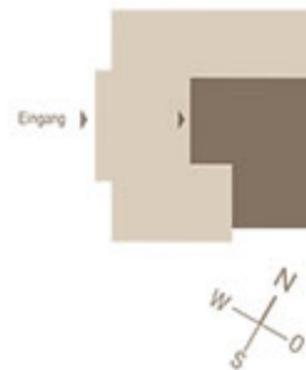
## Wohnung 5 - Obergeschoss

### 3-Zimmerwohnung mit Balkon

Flur	7,60 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,30 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	30,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>

Zimmer 1	15,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,40 m <sup>2</sup>
Bad	6,60 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50%	10,40 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 79,40 m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

## Wohnung 6 - Obergeschoss

### 2-Zimmerwohnung mit Balkon

Flur	3,50 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	38,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>

Zimmer	14,80 m <sup>2</sup>
Bad	4,40 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50%	8,20 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 66,90 m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

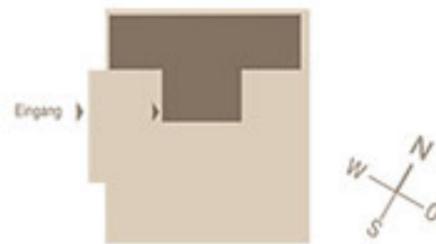
## Wohnung 7 - Staffelgeschoss

### 2-Zimmer- Penthousewohnung mit Dachterrasse

Flur	4,20 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	30,70 m <sup>2</sup>
Bad	6,30 m <sup>2</sup>

Schlafen	13,50 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 50%	8,20 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 66,90 m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

## Wohnung 8 - Staffelgeschoss

### 3-Zimmer- Penthousewohnung mit Dachterrasse

Entree	9,40 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	47,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,60 m <sup>2</sup>

Schlafen	16,40 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,60 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 33%	30,80 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 102,30 m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



Unverbindliche Visualisierung

Perspektive Wohnen Penthouse - ETW 8



*Tiefgarage / Kellergeschoss*



Unverbindliche Visualisierung



# AUFLEBEN UND WOHLFÜHLEN

*Moderne Ausstattung mit Sinn fürs Wesentliche.*



Villeroy & Boch, Subway 2.0

Unverbindliche Visualisierung

## **GESAMTKONZEPT**

- Massivbauweise mit gedämmten Außenwandziegeln
- Ruhige, gewachsene Lage mit guter Anbindung
- Wohnungsgrößen ab 66 m<sup>2</sup>
- Stufenfreie Erreichbarkeit aller Wohnungen und Etagen durch einen Aufzug
- Tiefgarage mit funkferngesteuertem Garagentor und Außenstellplätze

## **WOHNUNGEN**

- Bis zu 30 m<sup>2</sup> großen Terrassen
- Penthousewohnungen mit Oberlichtern und Dachterrassen
- Echtholzparkett und Fußbodenheizung
- Lichte Raumhöhen in den Wohnräumen bis zu 2,60 Meter
- Innentüren 2,10 m hoch, in Weißlackausführung
- Alle Wohnräume erhalten Malervlies mit weißem Anstrich
- Balkone mit hochwertig mattierten Glasgeländern

- Sanitärobjekte, Armaturen und Fliesen von Markenherstellern (z. B. Grohe Serien und Villeroy & Boch)
- Bäder mit großformatigen Bodenfliesen und Regendusche, Duschbereiche auf Wunsch durchgehend gefliest
- Hochwertig verarbeitete 3-fach isolierverglaste Fenster und Terrassentüranlagen, innen weiß, außen grau mit elektrischen Rollläden
- Platz für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Zusätzlicher Abstellraum im Kellergeschoss

## **HAUSTECHNIK**

- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe zur nachhaltigen Wärmezeugung
- Jede Wohnung erhält eine feuchtegesteuerte Zuluftführung und eine Abluftanlage für einen kontinuierlichen Luftaustausch
- Zuleitung für Glasfaser und Kabelanschluss in jede Wohnung
- Die Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräume jeder Wohnung erhalten eine CAT 7 Netzwerkverkabelung
- Jede Wohnung erhält eine Video-Sprechanlage
- Frostsichere Außenzapfstelle auf jeder Terrasse/Balkon



# WINKEL BAU- GESELLSCHAFT

*Häuser mit Zukunft. Von einem Unternehmen mit Tradition.*

Gegründet wurde die Winkel BauGesellschaft von Friedrich Winkel vor über 60 Jahren. Seitdem plant und realisiert das Familienunternehmen mittlerweile unter der Leitung seines Sohnes Robert Winkel und seines Enkels Thomas Winkel individuelle Wohnhäuser aus einer Hand für Menschen mit Anspruch.

Zu den unverwechselbaren Merkmalen der Winkel Häuser zählen: Intelligente Architektur, klare Formensprache, hoher Wohnkomfort und Nachhaltigkeit.

Bei der Winkel BauGesellschaft liegt Ihre Zukunftsentscheidung in guten Händen – überzeugen Sie sich selbst.



Ansicht Gartenseite - Ars Vivendi - Buchschlag -



Ansicht Straßenseite - Ars Vivendi - Alter Berg -



Dipl. Ing. Architekt Robert Winkel



M. Eng. Thomas Winkel

»Visionär denken heißt für uns ganz konkret:  
Ihre Vorstellungen Wirklichkeit werden zu lassen.«

*Robert Winkel, Architekt*



Unverbindliche Visualisierung

Ansicht Süd-West



Umweltliche Visualisierung



# ORTSKUNDIG UND NAH

*Ihr Ansprechpartner für Fragen und weiterführende Informationen*

#### **ADRESSE PROJEKT:**

Hengstbachstraße 4  
63303 Dreieichenhain



#### **BERATUNG UND VERKAUF:**

Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH  
Hauptstraße 47 - 49  
63486 Bruchköbel  
Tel.: 06181 97800  
kontakt@hermann-immobilien.de  
hermann-immobilien.de



#### **KONZEPT, ARCHITEKTUR UND**

#### **BAUAUSFÜHRUNG:**

Winkel BauGesellschaft mbH  
Ringstraße 54  
63303 Dreieich  
Tel.: 06103 981470  
winkel-dreieich.de



#### **VISUALISIERUNGEN / FOTOS:**

Winkel BauGesellschaft, iStock, Regionalpark RheinMain

#### **Impressum:**

Alle Informationen, Angaben und Darstellungen in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen. Eine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem vorläufigen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführungen sind alleine die geschlossenen Verträge nebst ihren Anlagen (Baubeschreibung usw.) verbindlich. Die in den Plänen oder Zeichnungen dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung zum Vertrag maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung der Grundrisse. Bei den 3-D-Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die künftige Realität wiedergeben. (Stand Juli 2024)

