

Exposé



Wohnprojekt  
**Tanzgarten**



# Inhaltsverzeichnis

Lage	4
Beschreibung	5
Kellergeschoss	6
Erdgeschoss	7
1.Obergeschoss	8
2.Obergeschoss	9
Penthaus	10
Außenanlage	11
Gemeinschaftsraum	12
Wohnungen	14
Referenzen	34



Schöne Aussicht

Wohnprojekt  
Tanzgarten

← 10 min bis  
Bebra

Eisenacher Str.

Nah-  
versorger

Getränkemarkt

Im Vogelsang

Am Mühlgraben

5 min bis  
Auffahrt A4 →

Ronshausen

Am Sportplatz

Industriestraße

Freibad

# Baubeschreibung

Da der Tanzgarten nicht mehr als solcher genutzt wurde, entschied die Gemeinde das Areal in ein Wohnprojekt umzuwandeln, um den demografischen Veränderungen und den Bedürfnissen der Einwohner gerecht zu werden. Der vorhandene Baumbestand, einschließlich einer historischen Eiche, wird in das Konzept integriert, um eine grüne und nachhaltige Wohnumgebung zu schaffen.

Das Areal liegt verkehrsgünstig in der Nähe von Supermärkten, dem Marbachtal, einem Freibad und der Autobahn und ist besonders attraktiv für Menschen, die eine gute Anbindung schätzen. Ein Gemeinschaftsraum im Untergeschoss mit Terrasse, Gemeinschaftsküche, WC und Abstellraum lädt zum Beisammensein ein. Dieser Raum kann von allen Bewohnern genutzt werden und eignet sich beispielsweise für Feierlichkeiten.

Die ISB Projekt GmbH aus Bad Hersfeld errichtet einen Neubau mit 17 Eigentumswohnungen auf dem Areal des ehemaligen Tanzgarten.

Das L-förmige Wohngebäude verfügt über ein Kellergeschoss, drei Obergeschosse und ein Penthaus und bietet Wohnungen mit Größen zwischen 51 m<sup>2</sup> und 97 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen sind mit einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet. Die Penthauswohnungen verfügen über große Dachterrassen. Ein Aufzug ermöglicht den schwellenlosen Zugang zu allen Etagen. Im Kellergeschoss befinden sich Abstell-, Fahrrad- und Technikräume sowie eine Wohnung und der Gemeinschaftsraum.

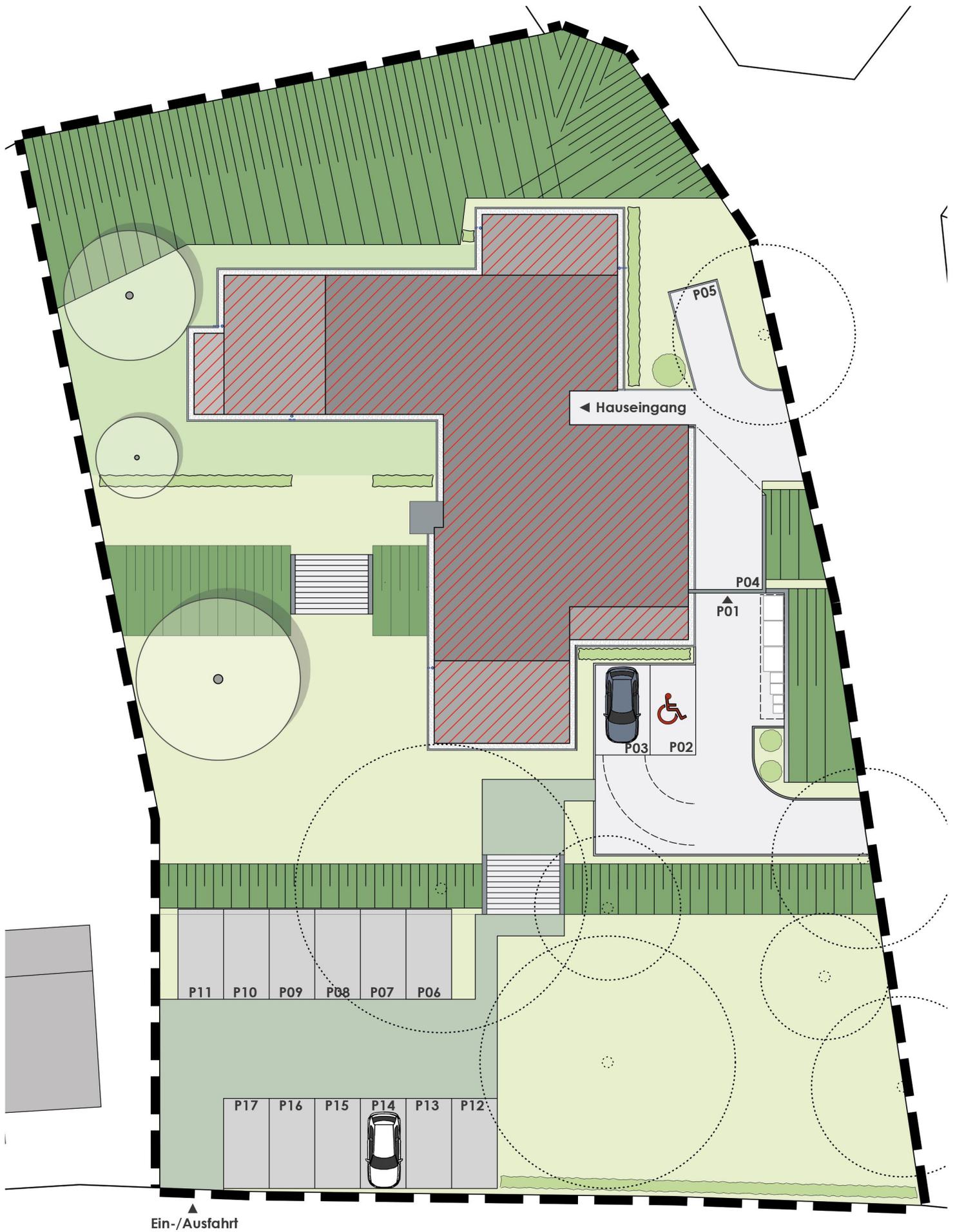
Auf dem Grundstück werden 16 Stellplätze im Freien und ein überdachter Stellplatz geschaffen. Die Zufahrt erfolgt über die Straßen „Am Schübler“ bzw. „Eisenacher Straße“.



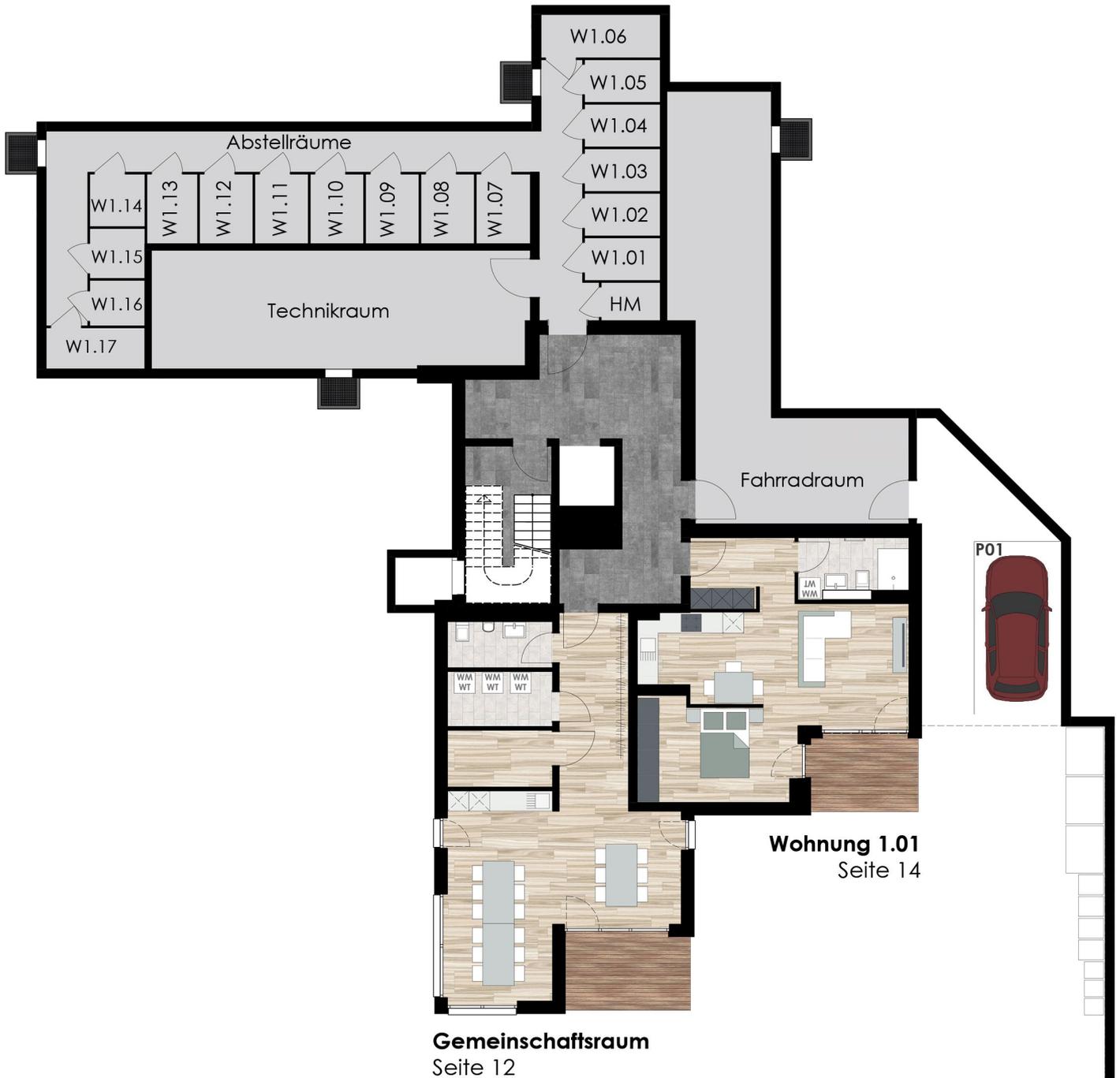
## Ausstattungsdetails:

- Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche
- Schwellenloser Zugang in jede Wohnung
- Schwellenlose Duschbereiche
- Energiesparende Fußbodenheizung
- Glasfaser Internet bis in die Wohnung
- Aufzug in alle Etagen ohne Stufenüberquerung
- Gegensprechanlage mit Videosystem
- Eigener Kellerraum für jede Wohnung
- Stellplätze im Freien, auf Wunsch mit Wallbox
- Bushaltestelle direkt vor dem Grundstück

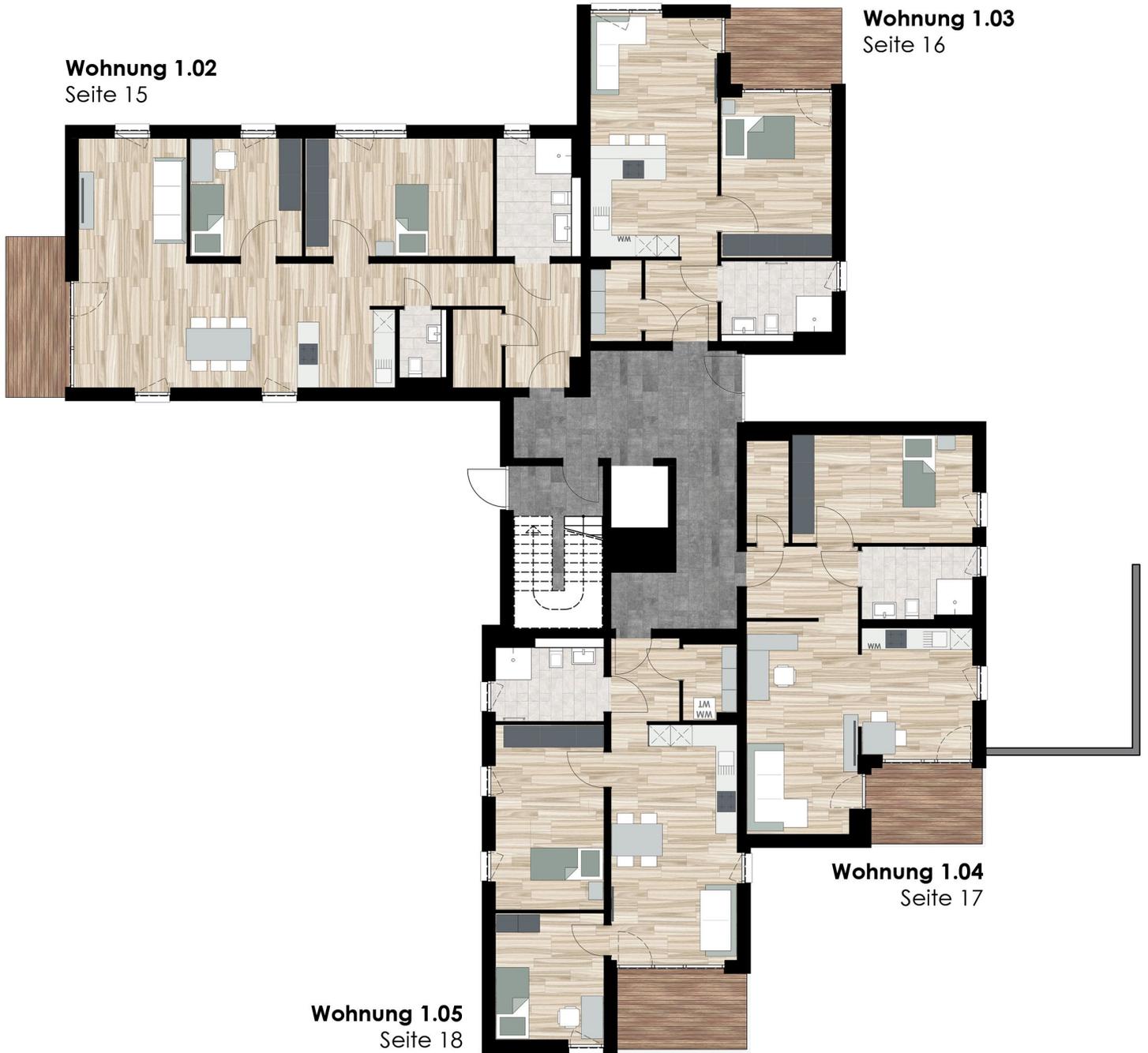
# Außenanlage



# Kellergeschoss



# Erdgeschoss



# 1.Obergeschoss

**Wohnung 1.06**  
Seite 19

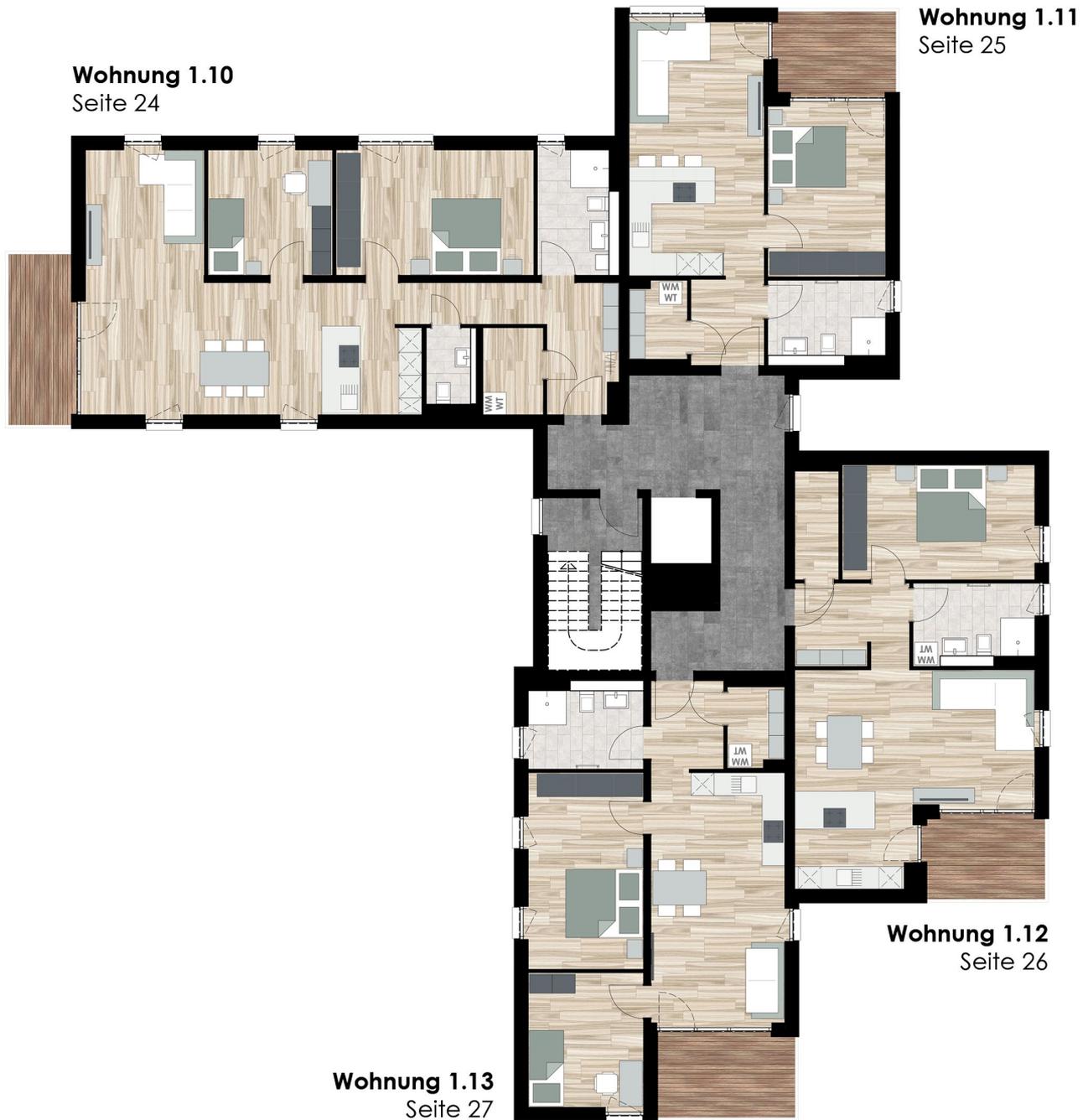
**Wohnung 1.07**  
Seite 20



**Wohnung 1.09**  
Seite 23

**Wohnung 1.08**  
Seite 22

# 2.Obergeschoss



**Wohnung 1.14**  
Seite 28

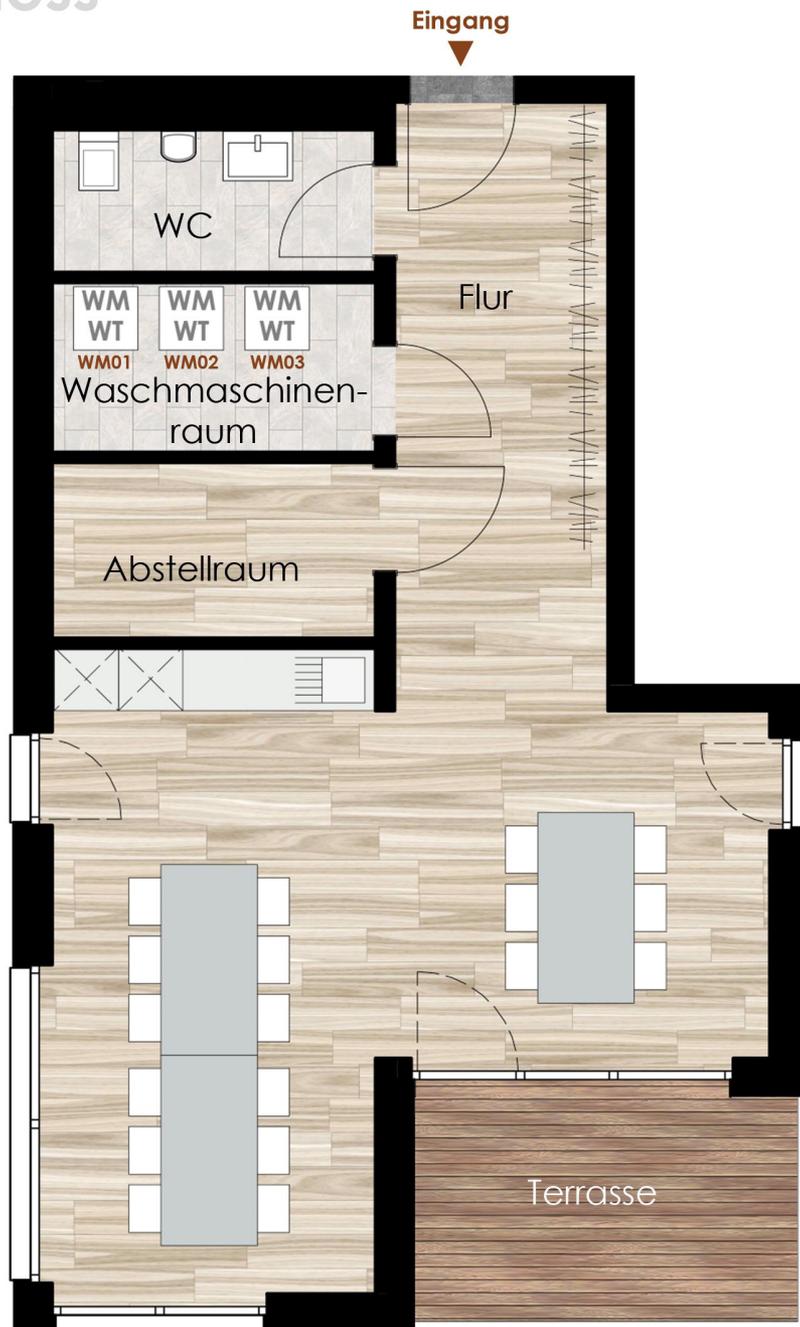
**Wohnung 1.15**  
Seite 29



**Wohnung 1.17**  
Seite 32

**Wohnung 1.16**  
Seite 30

# Untergeschoss



## Gemeinschaftsraum

Der Gemeinschaftsraum ist ein einladender und großzügiger Raum, der Platz für circa 20 Personen bietet. Durch die großen, bodentiefen Fenster wird eine helle und freundliche Atmosphäre geschaffen.

In der modernen Küche können Bewohner gemeinsam kochen und kulinarische Erlebnisse teilen. Der Raum ist ideal für Festlichkeiten und Freizeitaktivitäten, sei es ein gemütliches Abendessen, eine Geburtstagsfeier oder Spieleabende. Die flexible Möblierung ermöglicht es, den Raum je nach Bedarf anzupassen und eine angenehme Umgebung für verschiedene Anlässe zu schaffen.

Die angrenzende Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet zusätzlichen Raum für gesellige Zusammenkünfte und entspannte Momente im Freien.

Dieser Gemeinschaftsraum ist das Herzstück unseres Wohnprojekts und fördert das Zusammenleben und die Gemeinschaft unter den Bewohnern.

# Gemeinschaftsraum



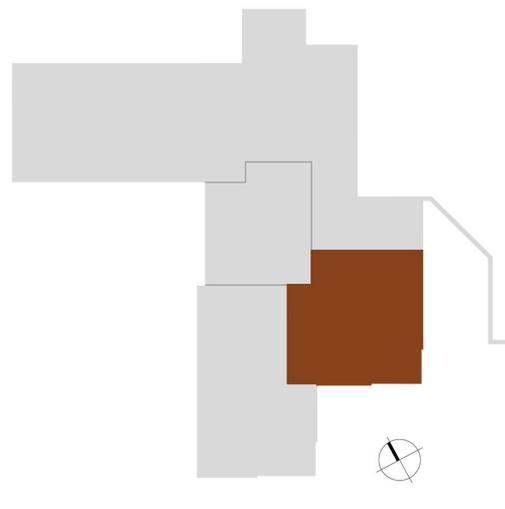
Bilder sind unverbindliche Visualisierungen und stellen ein Einrichtungsbeispiel dar. Die genauen Ausstattungselemente sind in der zum Kaufvertrag zugehörigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschrieben. Die Bilder bestimmen nicht den Leistungsumfang.

# Kellergeschoss



## Wohnung 1.01

Wohnen/Kochen	23,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,21 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Flur	5,99 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>51,17 m<sup>2</sup></b>



Terrassen-/Balkonflächen sind als Grundfläche angegeben und sind mit der Hälfte der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt. Bilder und Grundrisse sind unverbindliche Visualisierungen.

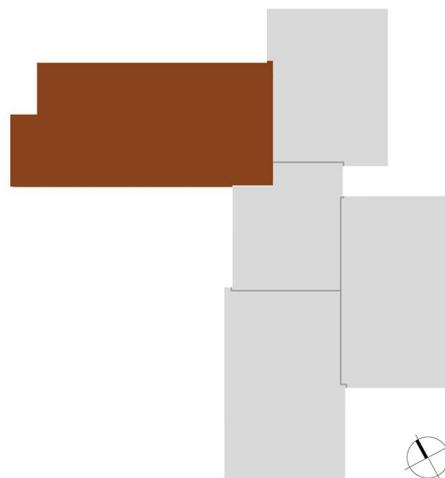


Alternativer 4-Zimmer Grundriss auf Seite 33.

▲  
**Wohnungs-  
eingang**

## Wohnung 1.02

Wohnen/Kochen	40,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,24 m <sup>2</sup>
Kind	10,26 m <sup>2</sup>
Bad	07,48 m <sup>2</sup>
WC	2,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,97 m <sup>2</sup>
Flur	11,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,38 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>96,77 m<sup>2</sup></b>

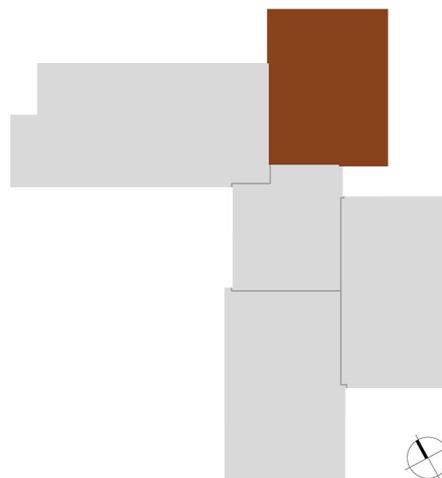


# Erdgeschoss

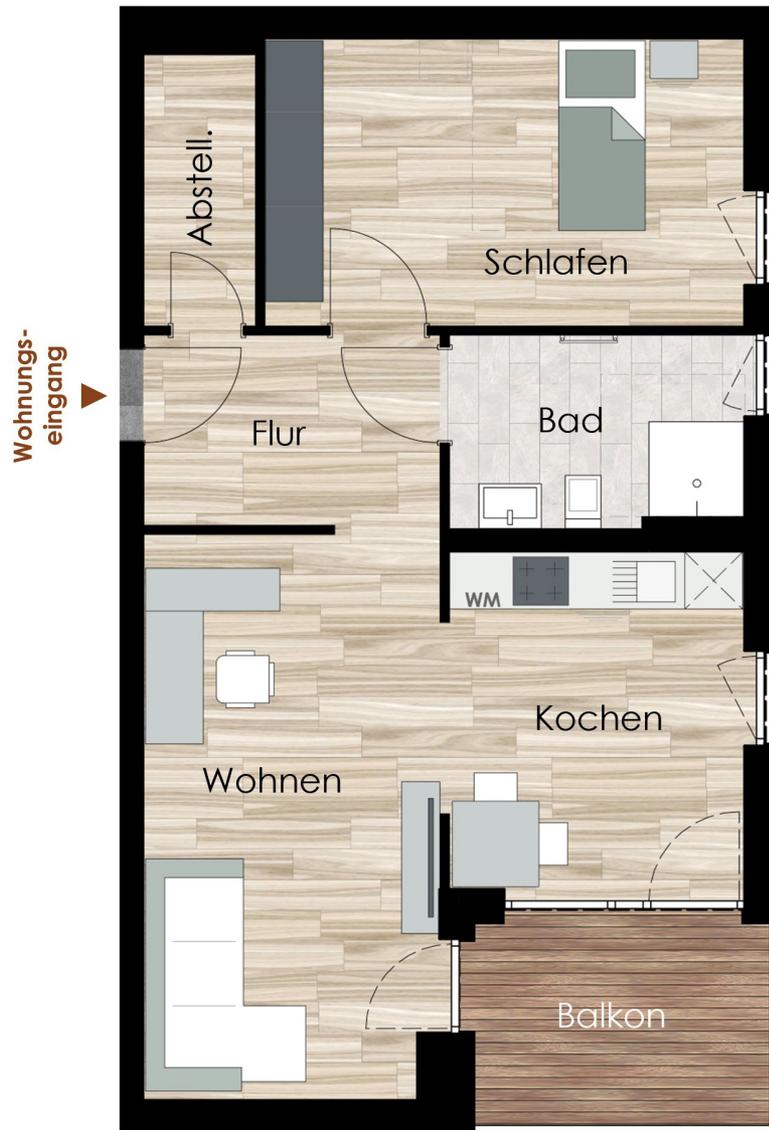


## Wohnung 1.03

Wohnen/Kochen	23,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,14 m <sup>2</sup>
Bad	6,73m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,10 m <sup>2</sup>
Flur	4,65 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>55,89 m<sup>2</sup></b>

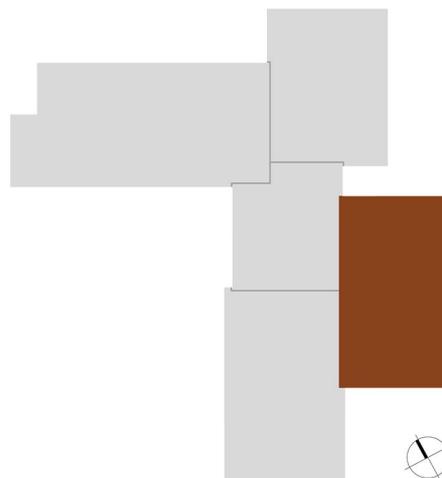


Terrassen-/Balkonflächen sind als Grundfläche angegeben und sind mit der Hälfte der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt. Bilder und Grundrisse sind unverbindliche Visualisierungen.

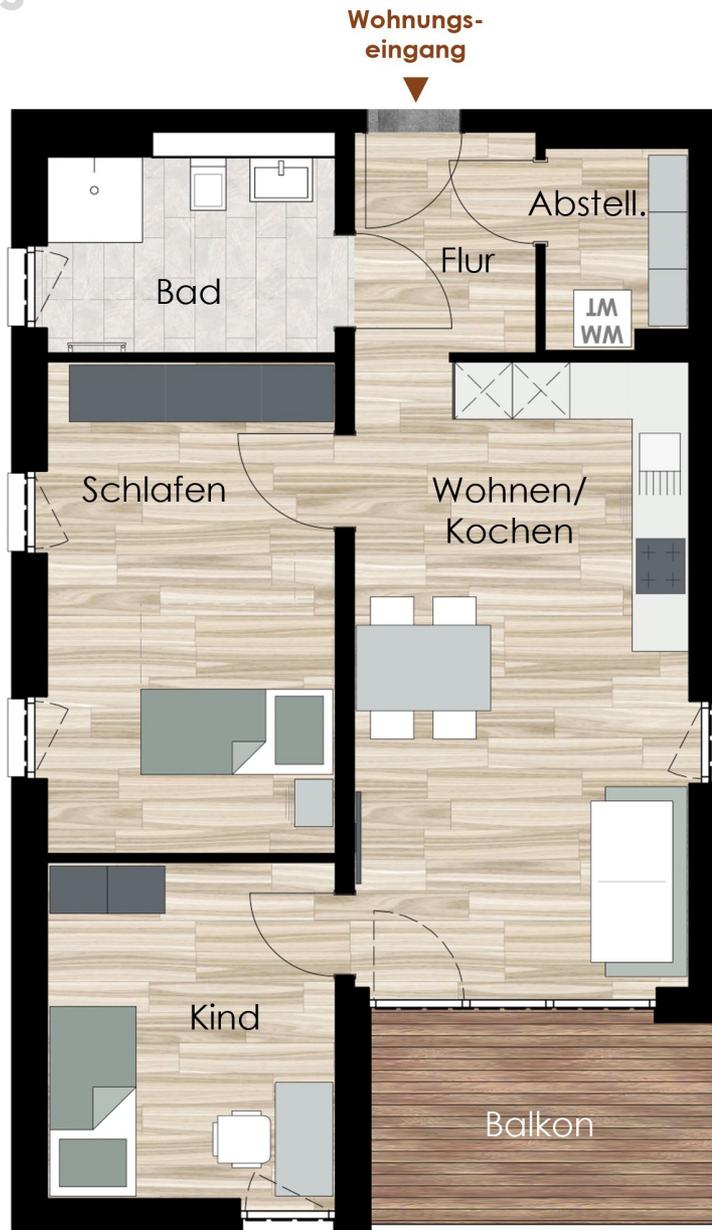


## Wohnung 1.04

Wohnen	18,40 m <sup>2</sup>
Kochen	11,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,28 m <sup>2</sup>
Bad	6,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,36 m <sup>2</sup>
Flur	6,30 m <sup>2</sup>
Balkon	6,53m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>64,66 m<sup>2</sup></b>

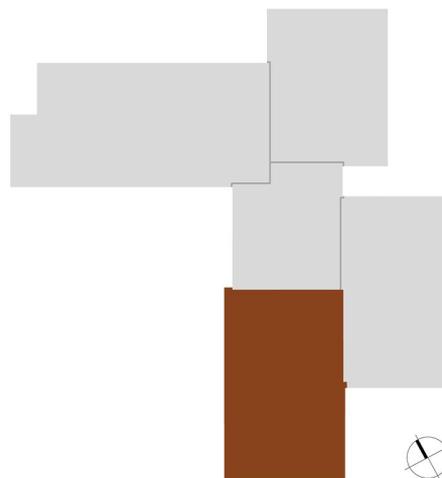


# Erdgeschoss

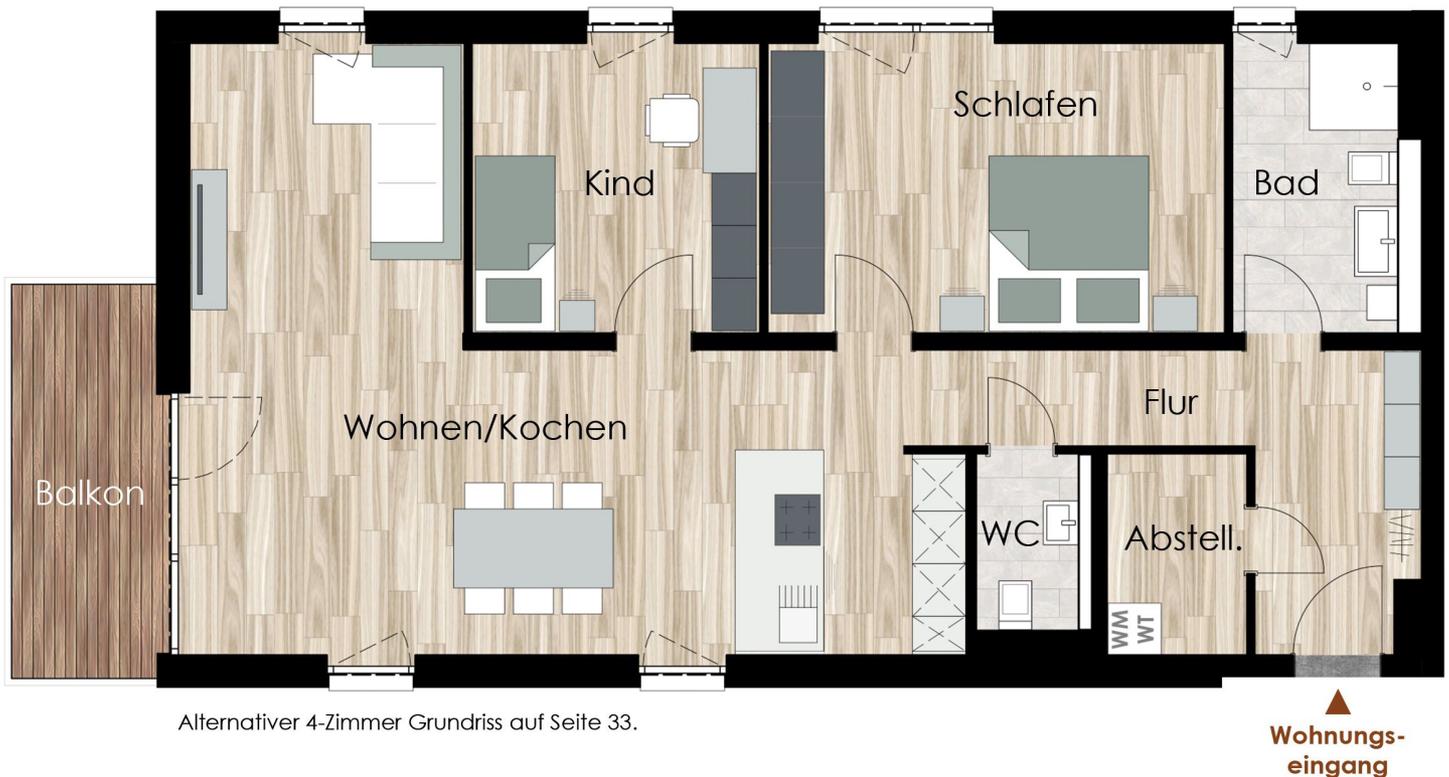


## Wohnung 1.05

Wohnen/Kochen	23,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,84 m <sup>2</sup>
Kind	10,84 m <sup>2</sup>
Bad	6,86 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,08 m <sup>2</sup>
Flur	4,54 m <sup>2</sup>
Balkon	7,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>68,79 m<sup>2</sup></b>

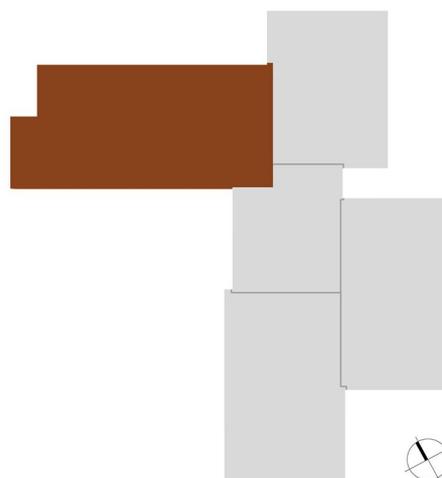


Terrassen-/Balkonflächen sind als Grundfläche angegeben und sind mit der Hälfte der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt. Bilder und Grundrisse sind unverbindliche Visualisierungen.



## Wohnung 1.06

Wohnen/Kochen	41,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,33 m <sup>2</sup>
Kind	10,88 m <sup>2</sup>
Bad	6,89 m <sup>2</sup>
WC	2,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>
Flur	10,68 m <sup>2</sup>
Balkon	7,38 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>97,30 m<sup>2</sup></b>

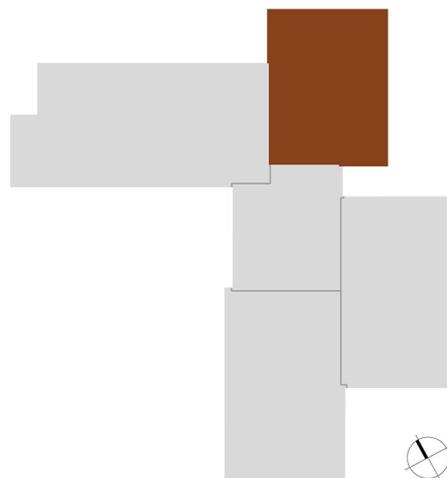


# 1.Obergeschoss



## Wohnung 1.07

Wohnen/Kochen	23,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,14 m <sup>2</sup>
Bad	6,73 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,03 m <sup>2</sup>
Flur	4,42 m <sup>2</sup>
Balkon	6,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>55,84 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 1.07



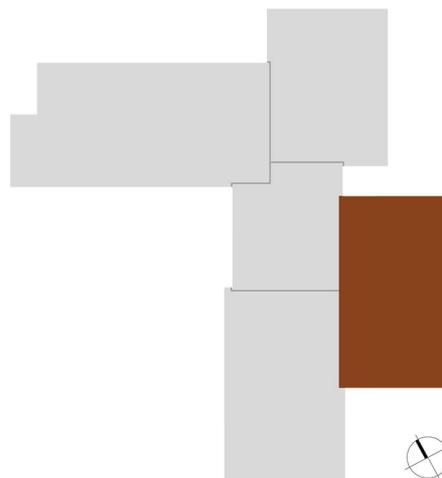
Bilder sind unverbindliche Visualisierungen und stellen ein Einrichtungsbeispiel dar. Dargestellte Möblierungen, Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände (darunter auch eingebaute Elemente wie Küche und Schränke) sind nicht im Kaufpreis enthalten.

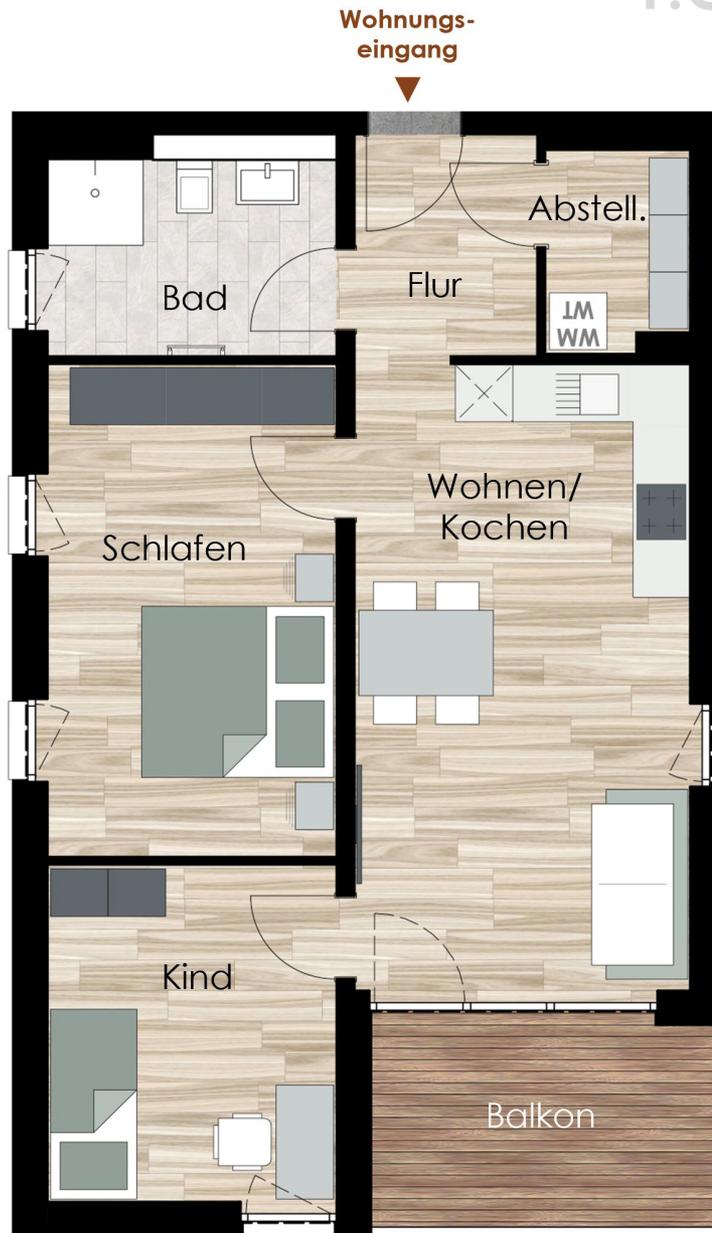
# 1.Obergeschoss



## Wohnung 1.08

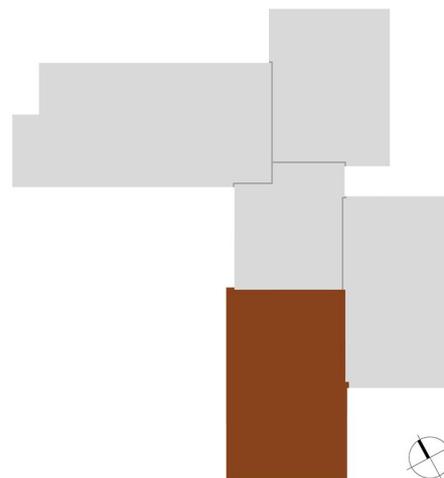
Wohnen/Kochen	29,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,36 m <sup>2</sup>
Bad	6,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,28 m <sup>2</sup>
Flur	6,58 m <sup>2</sup>
Balkon	6,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>64,86 m<sup>2</sup></b>



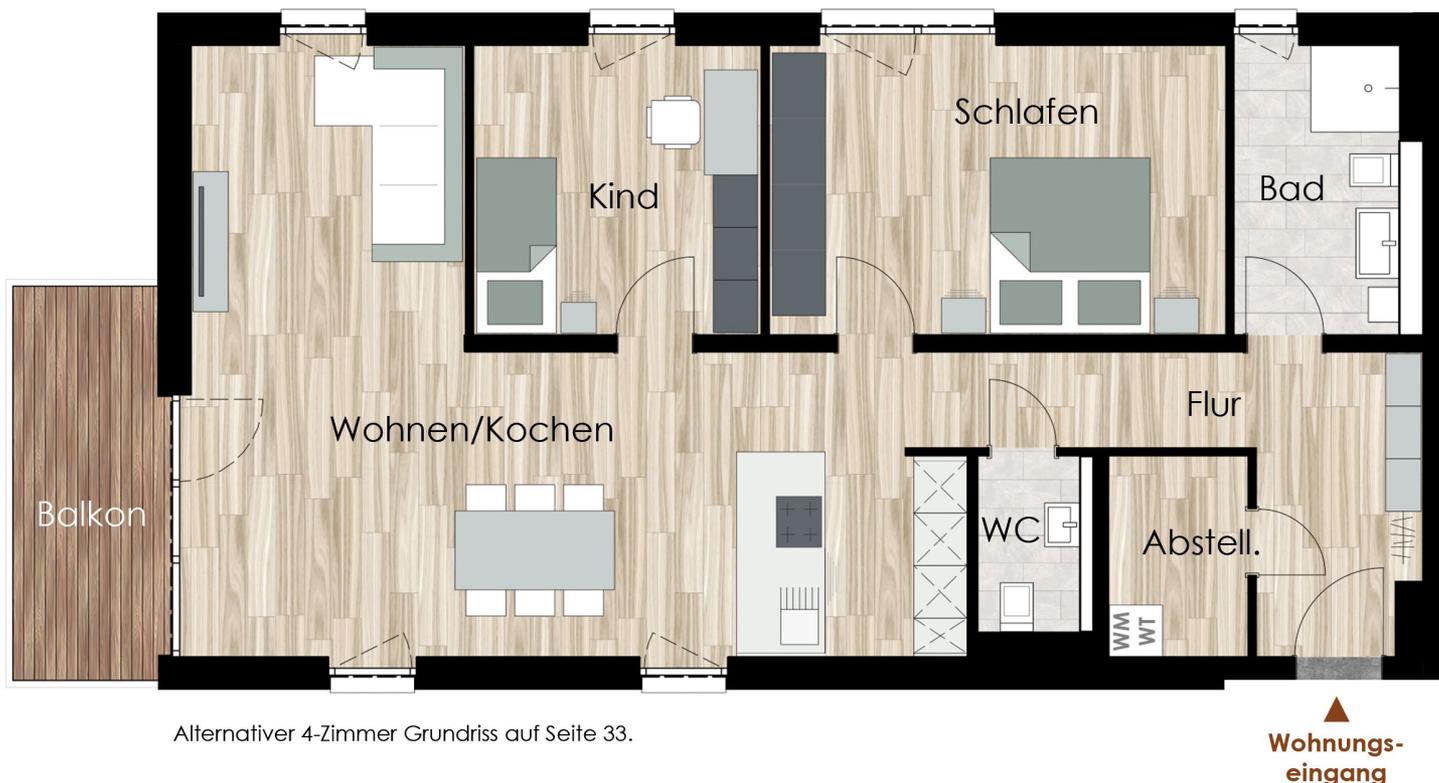


## Wohnung 1.09

Wohnen/Kochen	23,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,84 m <sup>2</sup>
Kind	10,84 m <sup>2</sup>
Bad	6,86 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,54 m <sup>2</sup>
Flur	4,54 m <sup>2</sup>
Balkon	7,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>68,79 m<sup>2</sup></b>



# 1.Obergeschoss

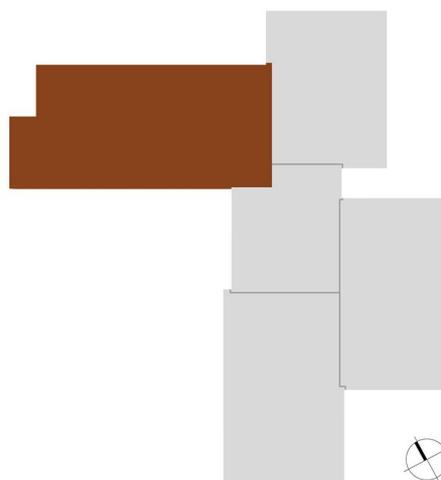


Alternativer 4-Zimmer Grundriss auf Seite 33.

▲  
Wohnungseingang

## Wohnung 1.10

Wohnen/Kochen	41,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,33 m <sup>2</sup>
Kind	10,88 m <sup>2</sup>
Bad	6,89 m <sup>2</sup>
WC	2,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>
Flur	10,68 m <sup>2</sup>
Balkon	7,38 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>97,30 m<sup>2</sup></b>

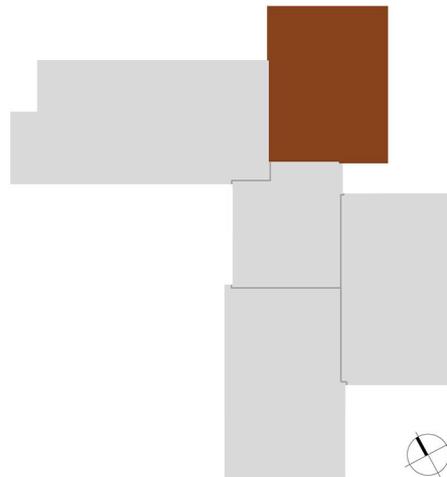




▲  
Wohnungseingang

## Wohnung 1.11

Wohnen/Kochen	23,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,14 m <sup>2</sup>
Bad	6,73 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,03 m <sup>2</sup>
Flur	4,42 m <sup>2</sup>
Balkon	6,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>55,64 m<sup>2</sup></b>

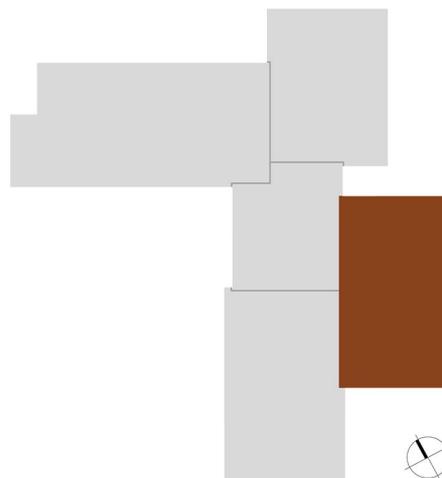


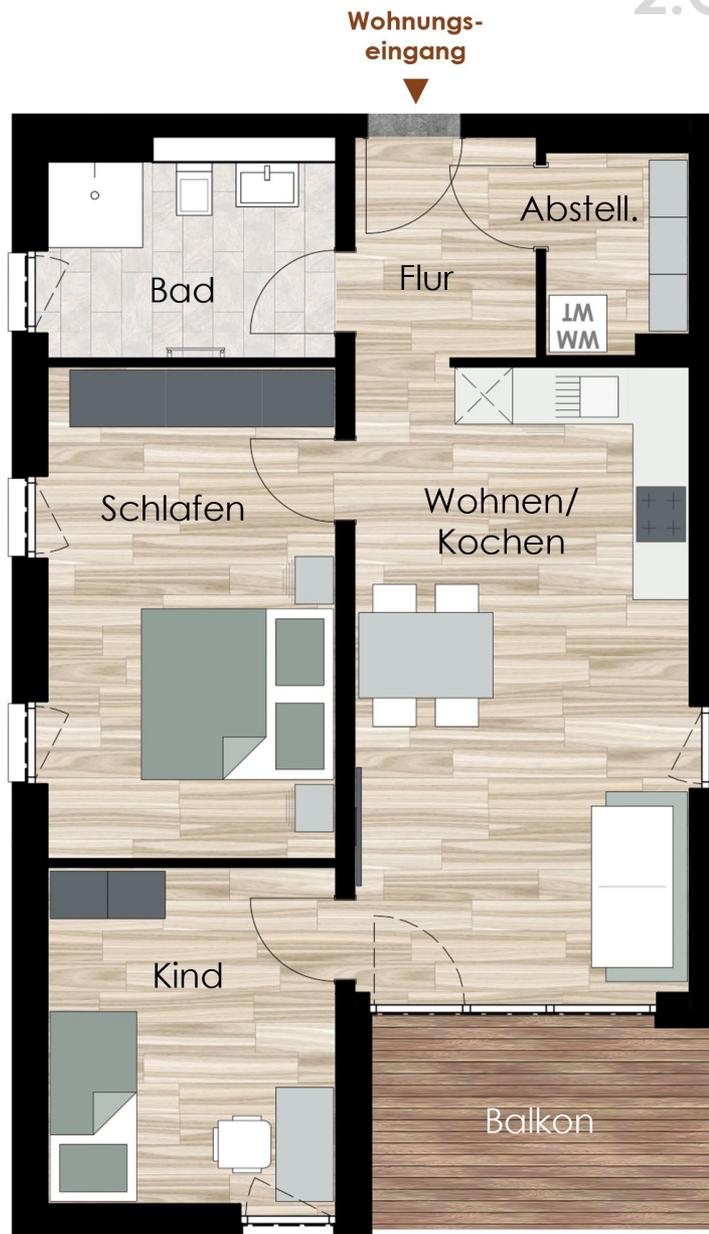
## 2.Obergeschoss



### Wohnung 1.12

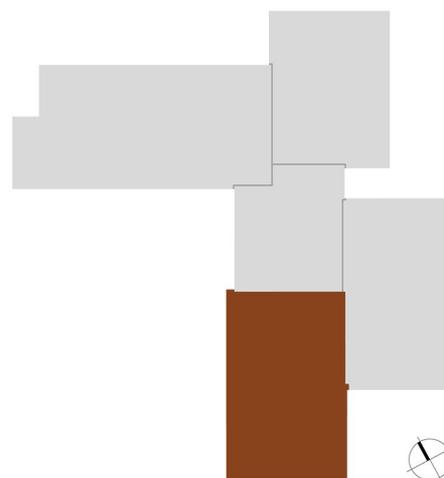
Wohnen/Kochen	29,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,36 m <sup>2</sup>
Bad	6,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,28 m <sup>2</sup>
Flur	6,58 m <sup>2</sup>
Balkon	6,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>65,05 m<sup>2</sup></b>



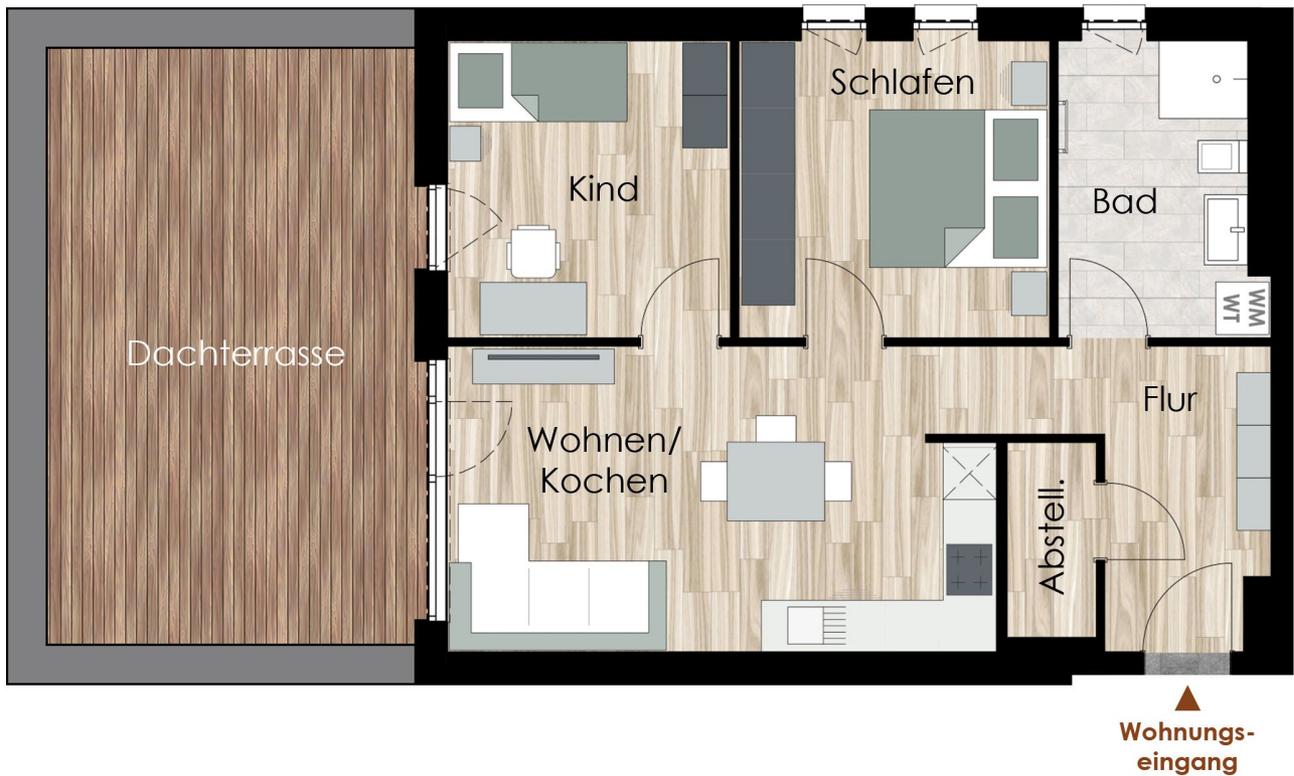


## Wohnung 1.13

Wohnen/Kochen	23,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,84 m <sup>2</sup>
Kind	15,84 m <sup>2</sup>
Bad	6,86 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,08 m <sup>2</sup>
Flur	4,54 m <sup>2</sup>
Balkon	7,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>68,56 m<sup>2</sup></b>

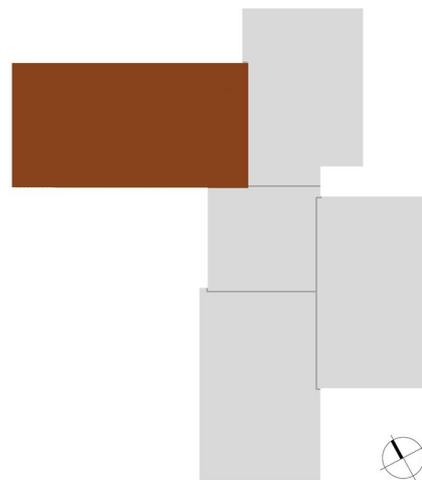


# Penthaus



## Wohnung 1.14

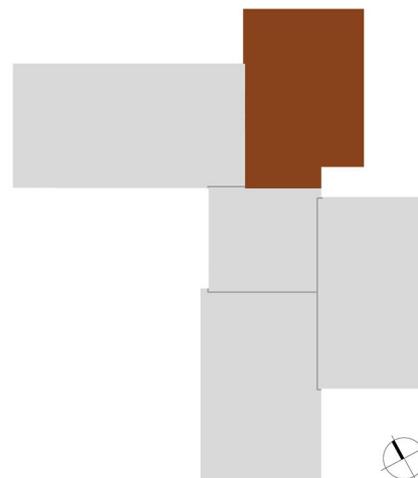
Wohnen/Kochen	20,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,08 m <sup>2</sup>
Kind	10,88 m <sup>2</sup>
Bad	7,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,22 m <sup>2</sup>
Flur	8,34 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	28,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>76,27 m<sup>2</sup></b>





## Wohnung 1.15

Wohnen/Kochen	20,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,17 m <sup>2</sup>
Bad	5,13 m <sup>2</sup>
Flur	6,50 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	18,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>50,92 m<sup>2</sup></b>

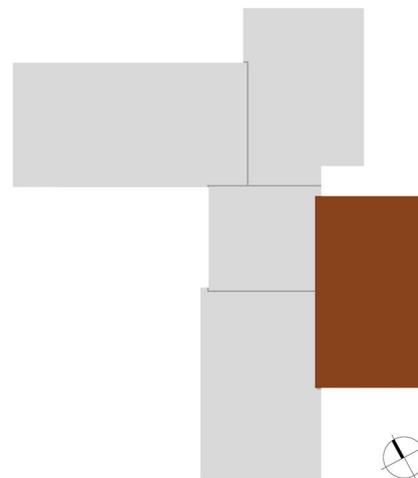


# Penthaus



## Wohnung 1.16

Wohnen/Kochen	23,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,36 m <sup>2</sup>
Bad	6,69 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,28 m <sup>2</sup>
Flur	5,76 m <sup>2</sup>
Balkon	10,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>59,85 m<sup>2</sup></b>

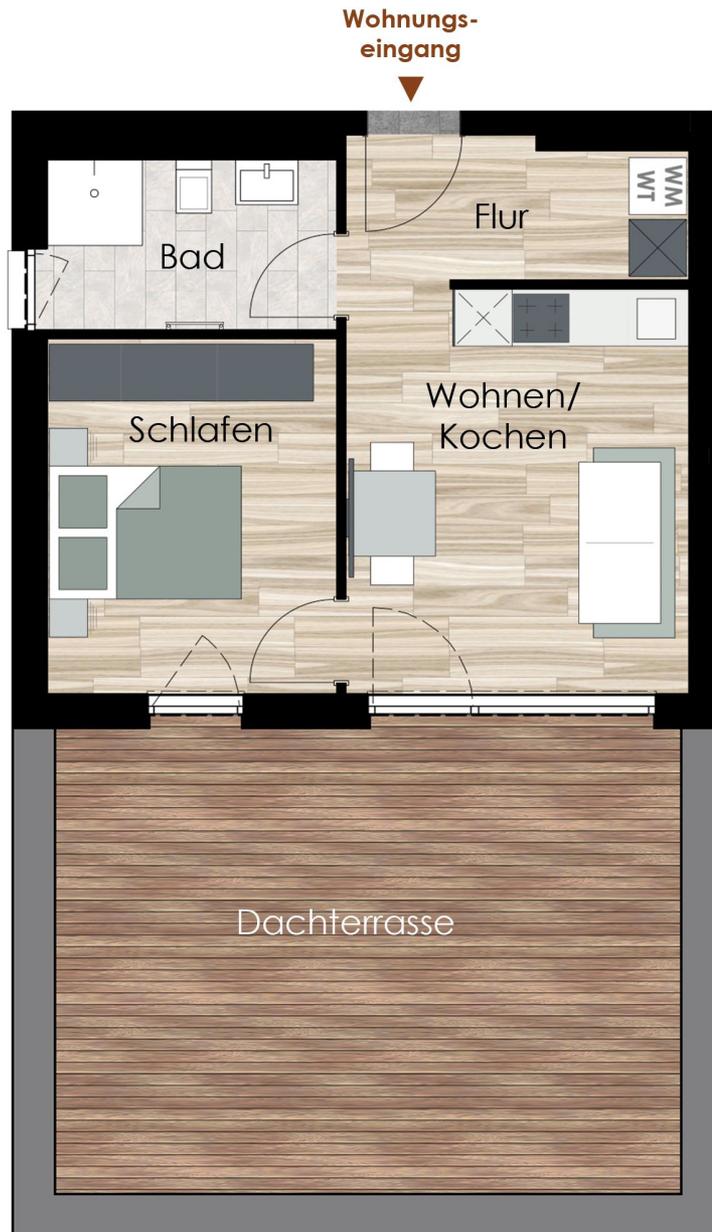


# Wohnung 1.16



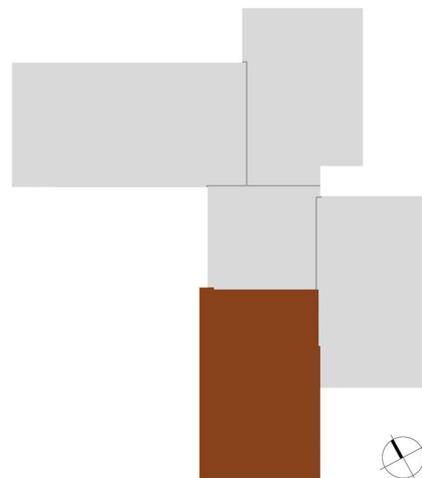
Bilder sind unverbindliche Visualisierungen und stellen ein Einrichtungsbeispiel dar. Dargestellte Möblierungen, Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände (darunter auch eingebaute Elemente wie Duschkabine und Waschtischunterschrank) sind nicht im Kaufpreis enthalten.

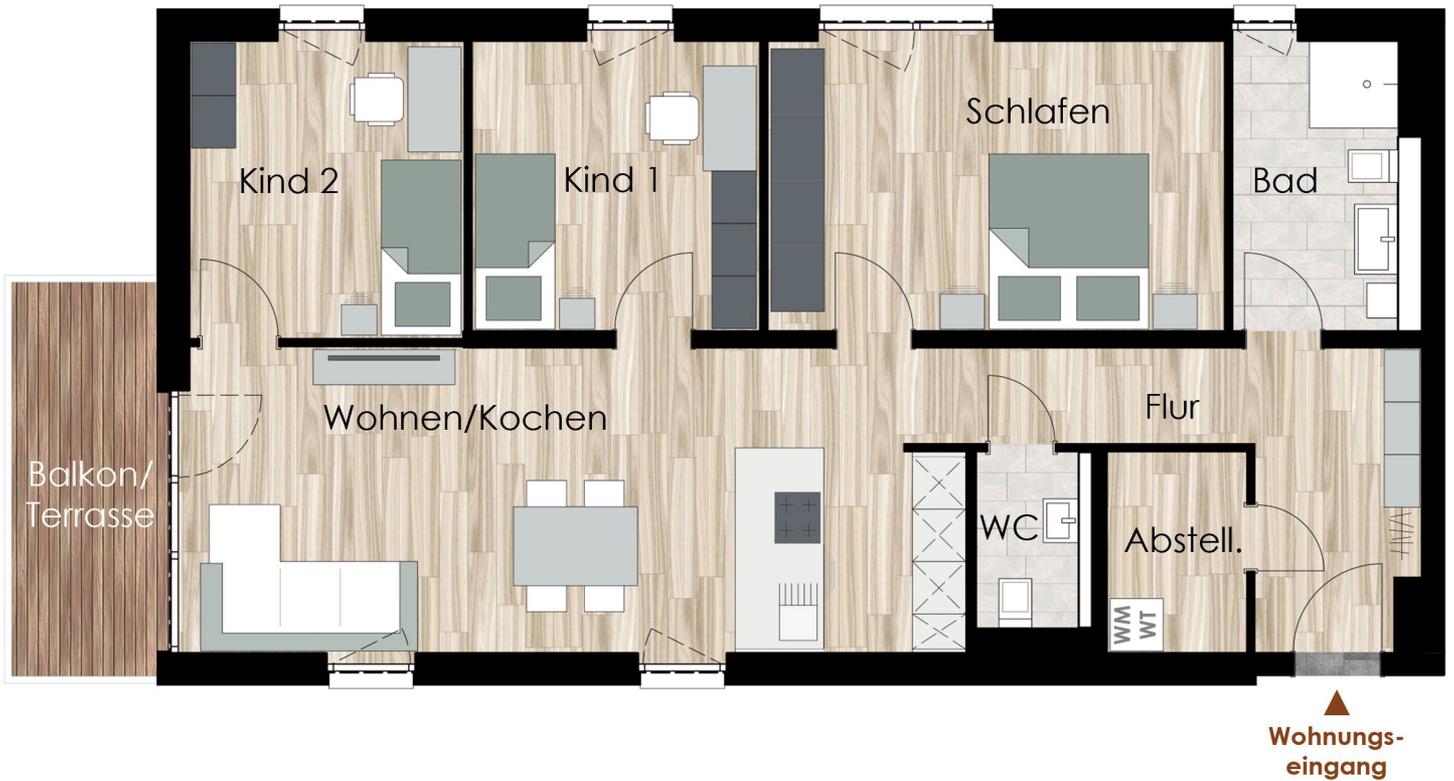
# Penthaus



## Wohnung 1.17

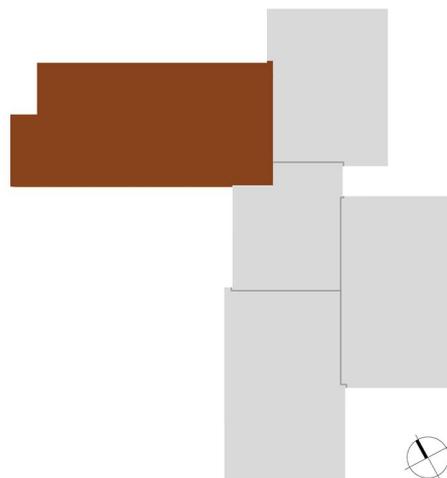
Wohnen/Kochen	15,31 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,33 m <sup>2</sup>
Bad	5,49 m <sup>2</sup>
Flur	5,32 m <sup>2</sup>
Balkon	31,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>53,64 m<sup>2</sup></b>





## Alternativgrundriss W1.02, W1.06, W1.10

Wohnen/Kochen	30,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,33 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,88 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,66 m <sup>2</sup>
Bad	6,89 m <sup>2</sup>
WC	2,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>
Flur	10,68 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	7,38 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche ca.</b>	<b>96,99 m<sup>2</sup></b>



# Referenzen



37269 Eschwege

## Wohnen an der Werra

Das Gebäudeensemble am Ufer der Werra wurde Anfang 2024 fertiggestellt und bietet Raum für 35 Eigentumswohnungen. Die zwei Untergeschosse bieten nicht nur Platz für eine Tiefgarage, Technik- und Abstellräume, sondern auch Wohnungen im Souterrain.



98694 Ilmenau

## Campus Wohnen

In Kooperation mit der Firma Saxovent aus Berlin wurden vier Wohngebäude mit insgesamt 50 barrierefreien Mietwohnungen und einer Tiefgarage in der Nähe der Technischen Universität errichtet. Die Anlage wurde im Jahr 2023 fertiggestellt.



37269 Eschwege

## Am Werrauferpark

Zwischen Stadtbahnhof und Werra wurden in einem ersten Abschnitt der Gebäudekomplex Haus 1 und Haus 2 mit 36 Eigentumswohnungen errichtet. Der zweite Bauabschnitt mit weiteren 36 Einheiten in Haus 3 und 4 wurden Ende 2021 abgeschlossen. Das Projekt "Werrauferpark Eschwege" erhielt den Hessischen Contracting-Preis 2021.



36251 Bad Hersfeld

## Stadt villen

Drei Gebäude mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen über einer gemeinsamen Tiefgarage wurden 2012 in Stadtnähe errichtet.

# Ihr Ansprechpartner

Wir, die ISB Projekt GmbH, entwickeln seit über 15 Jahren Immobilien mit Leidenschaft. Mit Gespür für die Zeit, mit Blick für das Schöne und mit dem Anspruch, das Bestmögliche zu schaffen. Im Fokus steht nicht die Immobilie allein, sondern ebenso die Gestaltung urbaner Qualität und die städtebauliche Gesamtidee.



Christoph Werth M. Sc.

Dipl.-Ing. Ingo Sauer

Mit Sitz in Bad Hersfeld, sind wir ein führendes Unternehmen in der Projektentwicklung von Immobilien und regenerativen Energien in Mitteldeutschland. Gegründet mit dem Ziel, nachhaltige und innovative Bauprojekte zu realisieren, hat sich die ISB Projekt GmbH einen Namen als verlässlicher Partner in der Immobilienbranche gemacht.

Unter der Leitung von Christoph Werth, M. Sc. und Dipl.-Ing. Ingo Sauer, vereinen wir fundiertes Fachwissen und langjährige Erfahrung. Mit einem klaren Fokus auf die Bedürfnisse unserer Kunden und die Anforderungen der Zukunft setzen wir Maßstäbe in der Branche.

Die ISB Projekt GmbH bietet ein breites Spektrum an Dienstleistungen, darunter:

- Projektentwicklung: Planung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.
- Regenerative Energien: Integration von nachhaltigen Energielösungen in Bauprojekte.
- Beratung und Management: Umfassende Beratung und Managementdienstleistungen für Bauprojekte.



Werte erhalten. Zukunft gestalten.



ISB Projekt GmbH  
Am Windrad 32  
36251 Bad Hersfeld  
06621 409 24 26  
[info@isb-gmbh.com](mailto:info@isb-gmbh.com)

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder bestimmen nicht den Leistungsumfang.

Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch das Exposé bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Exposéherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen Gründen eintreten.

Stand: 20.12.2024