

Bispingen

# Immobilie in einzigartiger Naturlage mit großem Grundstück

*Codice oggetto: 26205007*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 35.363 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26205007</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>680.000 EUR</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1971</b>	<b>Alberghi e ristoranti</b>	<b>Pensione</b>
		<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>ca. 688 m<sup>2</sup></b>
		<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
		<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
		<b>Superficie lorda</b>	<b>ca. 688 m<sup>2</sup></b>
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>ca. 688 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>30.01.2036</b>	Consumo energetico	<b>224.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1971</b>

Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

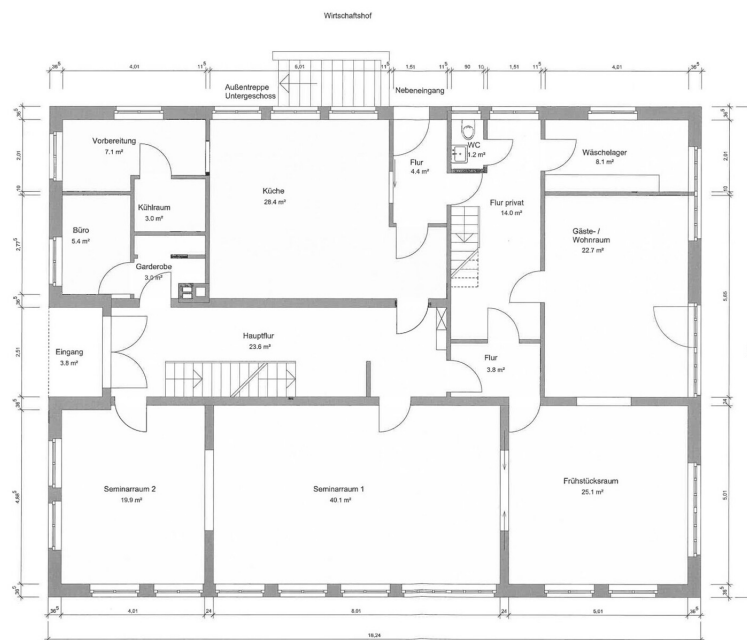


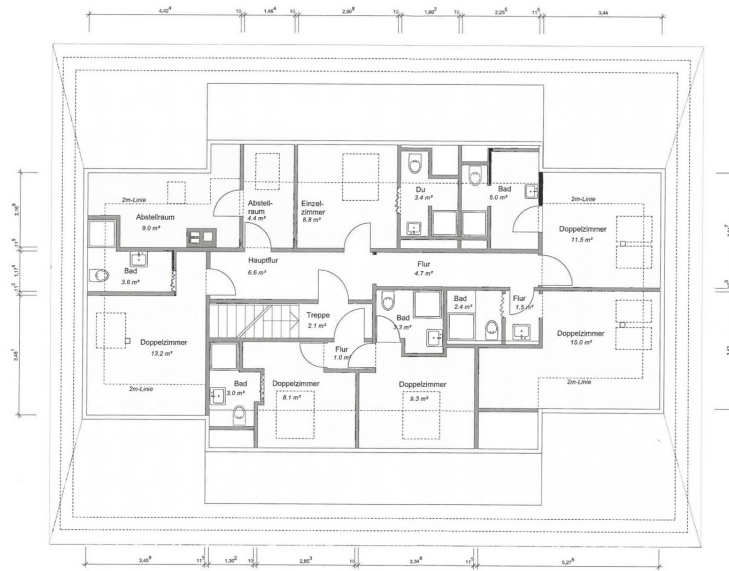
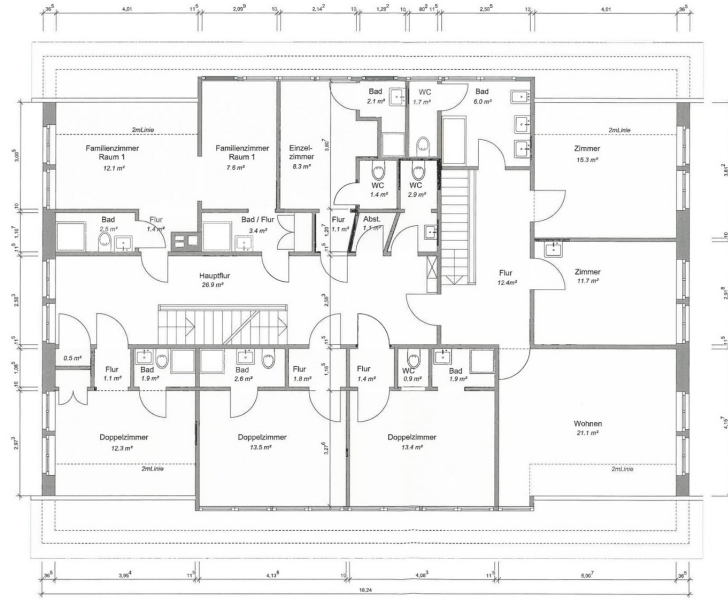
Finanzierung  
berechnen

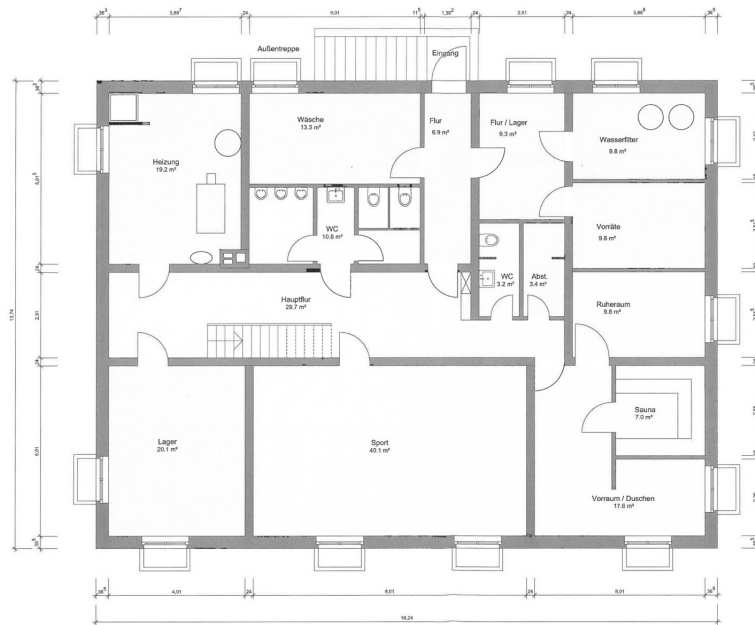


Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen**

## **Una prima impressione**

Ein Ort, der selten geworden ist: absolute Ruhe, unberührte Natur und zugleich vielfältige Perspektiven für anspruchsvolle Nutzungskonzepte. Dieses außergewöhnliche Objekt vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und unternehmerisches Potenzial – eingebettet in eine einzigartige Naturlandschaft.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 35.000 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein harmonisches Zusammenspiel aus Heideflächen, weitläufigem Grünland sowie Nadel-, Laub- und Mischwald. Diese natürliche Vielfalt schafft eine Atmosphäre von diskretem Rückzug und nachhaltiger Lebensqualität – ein Ort fernab vom Alltag.

Derzeit umfasst das Objekt 11 Gästezimmer, jeweils mit eigenem Duschbad, sowie eine separate Betreiberwohnung. Die Raumstruktur ermöglicht sowohl einen reibungslosen Hotelbetrieb als auch flexible Anpassungen an individuelle Nutzungskonzepte. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte bereits sukzessive in den 1970er Jahren. Im Rahmen der Erweiterung um einen zusätzlichen Restaurantbetrieb in den Jahren 1989/1990 wurden zudem umfangreiche bauliche und technische Maßnahmen umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere der Einbau einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA-Anlage) – ein zentrales brandschutztechnisches System zur Ableitung von Rauch und Hitze im Brandfall –, die Installation von Notausstiegsfenstern im Dachgeschoss, die Einrichtung eines Herren-WCs im Kellergeschoss sowie die Integration eines Wrasenabzugs und eines Kühlraums.

### **Nutzungsperspektiven**

Diese Immobilie eröffnet ein außergewöhnliches Spektrum an Möglichkeiten:

**Exklusives Boutique-Hotel oder stilvolle Pension**

**Privater Landsitz mit Gästebereich**

**Kombination aus repräsentativem Wohnen und Gastgewerbe**

**Umgestaltung in hochwertigen Ferienapartments oder Retreat-Konzept**

**Rückzugsort für anspruchsvolle Individualisten mit unternehmerischem Anspruch**

Hier entsteht Raum für Visionen – sei es als renditestarkes Investment oder als persönlicher Lebensentwurf in privilegierter Lage.

### **Besondere Merkmale**

**Einzigartige Lage mitten im Naturschutzgebiet**

**Großflächiges, arrondiertes Grundstück mit vielfältiger Vegetation**

**Bestehender Beherbergungsbetrieb mit etablierter Struktur**

**Hohe Flexibilität in der zukünftigen Nutzung**

**Seltene Kombination aus Natur, Privatsphäre und wirtschaftlichem Potenzial**

**Die Immobilie ist derzeit verpachtet und wird erfolgreich bewirtschaftet. Das Pachtverhältnis endet im Oktober 2026, wodurch sich mittelfristig neue Gestaltungsspielräume eröffnen. Das vorhandene Inventar sowie die Einrichtung können nach Absprache gegen eine Abstandsanzahlung übernommen werden.**

**Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen**

## **Dettagli dei servizi**

Diese besondere Liegenschaft überzeugt durch eine umfangreiche und funktional durchdachte Ausstattung, die sowohl den Anforderungen eines professionellen Beherbergungsbetriebs als auch gehobenen privaten Wohnansprüchen gerecht wird.

**Innenausstattung & Raumkonzept**

**Die Immobilie verfügt über:**

**elf Gästezimmer, jeweils mit eigenem Duschbad**

**Großzügigen Frühstücksraum mit einladender Atmosphäre**

**Separaten Aufenthaltsraum für Gäste**

**Seminarraum – ideal für Workshops, Retreats oder Veranstaltungen**

**Voll ausgestattete Gastronomieküche**

**Bürobereich für organisatorische Abläufe**

**Private Wohneinheit für Betreiber oder Eigentümer**

**Im Untergeschoss bietet ein Vollkeller zusätzlichen Komfort mit:**

**Saunabereich zur Entspannung**

**Zahlreichen Abstell- und Nutzräumen**

**Die Innenausstattung ist geprägt von einer funktionalen und soliden Ausführung:**

**Fußböden teilweise in Echtholzparkett, ansonsten Teppich- und Fliesenbeläge**

**Gästezimmer und Bäder in gepflegtem, fortlaufend modernisiertem Zustand**

**Solide massive Bauweise mit langlebigen Materialien**

**Technische Ausstattung**

**Beheizung über Ölzentralheizung (Baujahr 1996), Erdöltank (Außentank) mit ca. 16.000**

**Litern Volumen, Verbrauch ca. 6.000 Liter jährlich**

**Wasserversorgung über eigenen Brunnen (72 m tief), Aufbereitung durch zentrale**

**Filteranlage (Eisen- und Manganfilter)**

**Abwasserentsorgung über zentrale Kanalisation**

**Glasfaseranschluss für schnelles Internet**

**Bauweise & Substanz**

**Ursprungsbaujahr: 1971, Erweiterung Dachgeschoss in den 70er Jahren**

**Außenwände: ca. 36,5 cm Wandaufbau (Verblendmauerwerk, Kalksandstein, Luftschicht)**

**Dach: Eindeckung mit Betonpfannen (Bj. 1971), Dämmung aus Mineralwolle**

**Decken: Massivbauweise mit Stahlbetondecken und mehrschichtigem Aufbau**

**Fenster: Doppelisoliertglasfenster aus unterschiedlichen Baujahren (1971 / 1989 / 2009)**

**Haustechnik (Elektro- und Wasserleitungen) aus den jeweiligen Baujahren**

**Modernisierungen & Investitionen**

**Fortlaufende Instandhaltungen und Modernisierungen sichern den gepflegten**

**Gesamtzustand:**

**2025: Ausdehnungsgefäß der Heizung erneuert**

**2024: Wasserzähler erneuert**

**2022: Brenner der Ölheizung erneuert**

**2021: RWA-Anlage (Rauch- und Wärmeabzug) neu installiert**

**2020: Notausstiegsfenster im Dachgeschoss erneuert**

**2016: Duschwanne im 1. Obergeschoss erneuert**

**2014: Ölpumpe der Heizung sowie Zirkulationspumpe für Warmwasser erneuert**

**2012: Wasserfilteranlage (Eisen/Mangan) erneuert**

**2011: Neuer Hauswasserbrunnen (72 m), Speicherladepumpe erneuert**

**2009: Velux-Dachfenster vollständig erneuert, Gästebäder im Dachgeschoss und teilweise im 1. OG modernisiert (Fliesen & Sanitärobjekte)**

**Außenbereich**

**Großzügiges Naturgrundstück mit ca. 35.000 m<sup>2</sup>**

**Bestand aus Eichen, Birken, Nadelgehölzen, Ebereschen und Wacholder**

**Charakteristische Heide- und Wildgrasflächen und Weideflächen**

**Fahrradschuppen sowie Gartengeräteschuppen (ca. Baujahr 1987)**

**Zufahrt über Sandweg und Feldsteinpflaster – unterstreicht den naturnahen Charakter**

**Sonstiges**

**Das vorhandene Mobiliar und die Einrichtung können auf Wunsch gegen eine Abstandszahlung übernommen werden, wodurch ein nahtloser Weiterbetrieb oder eine direkte Nutzung möglich ist.**

**Fazit**

**Eine technisch solide, kontinuierlich modernisierte Immobilie mit umfangreicher Ausstattung und außergewöhnlichem Nutzungspotenzial – ideal für Betreiber, Investoren oder Eigennutzer mit Anspruch an Raum, Natur und Flexibilität.**

**Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen**

## **Tutto sulla posizione**

Es gibt Orte, die mehr sind als ein Standort – sie sind ein Lebensgefühl. Diese außergewöhnliche Lage, eingebettet in das Naturschutzgebiet der Lüneburger Heide, gehört zweifellos dazu.

Weite, sanft geschwungene Heidelandschaften, durchzogen von Wachholdern, kleinen Wäldern und naturbelassenen Wegen, schaffen eine Kulisse von stiller Schönheit und zeitloser Ruhe. Hier scheint die Zeit langsamer zu vergehen – begleitet vom Wechsel der Jahreszeiten, dem Spiel des Lichts und der Ursprünglichkeit einer Landschaft, die seit Generationen bewahrt wird.

Die umliegende Bebauung ist geprägt von historischen Hofstrukturen und einer bewusst zurückhaltenden Entwicklung. Dadurch entsteht ein Höchstmaß an Privatsphäre und ein Umfeld, das Raum für Rückzug und gleichzeitig für Inspiration bietet. Ob als persönlicher Rückzugsort oder als besondere Adresse für anspruchsvolle Gäste – diese Lage entfaltet eine Ausstrahlung, die man nicht inszenieren kann, sondern nur erleben.

Gleichzeitig eröffnet sich eine bemerkenswerte Verbindung zur Metropolregion Hamburg: In weniger als einer Stunde erreichen Sie die Hansestadt und verbinden damit auf ideale Weise naturnahe Exklusivität mit urbaner Dynamik. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist in ca. 7,5 Kilometern erreichbar und gewährleistet eine komfortable Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die umliegenden Orte ergänzen das Gesamtbild mit einer gewachsenen Infrastruktur, ausgewählter Gastronomie und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – von ausgedehnten Spaziergängen und Ausritten bis hin zu kulturellen Erlebnissen in einer der bekanntesten Landschaften Deutschlands.

Diese Lage ist kein Zufall – sie ist eine bewusste Entscheidung. Für Ruhe. Für Qualität. Für ein Leben mit Anspruch.

**Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen**

## **Ulteriori informazioni**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sylvia Schmidt**

---

**Am Markt 6, 29640 Schneverdingen**

**Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0**

**E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**