

**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

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

Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## Dati energetici

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

**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)

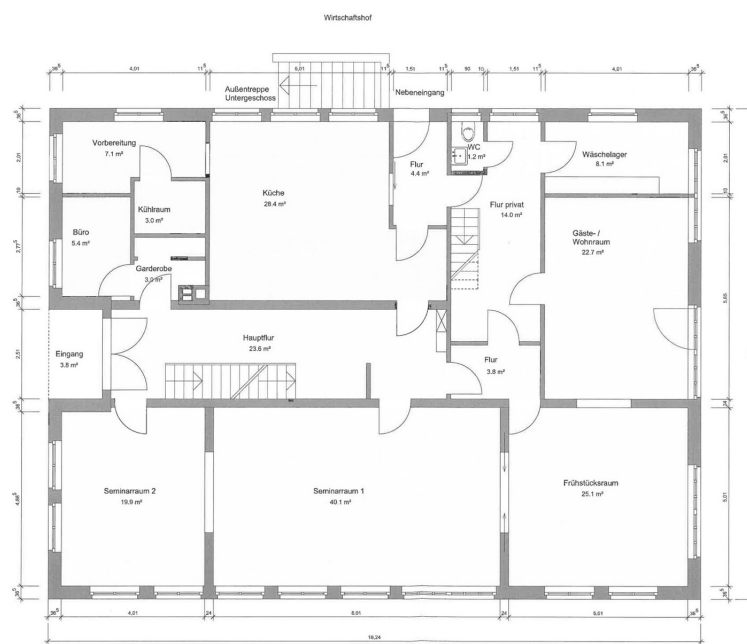


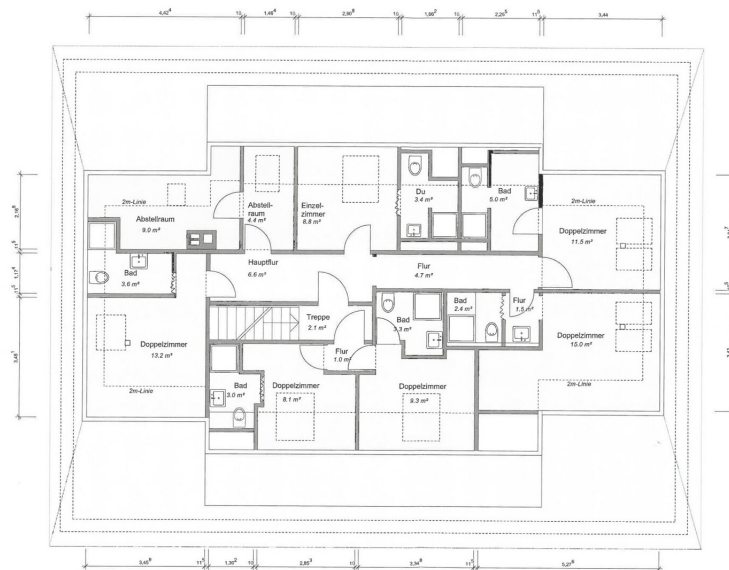
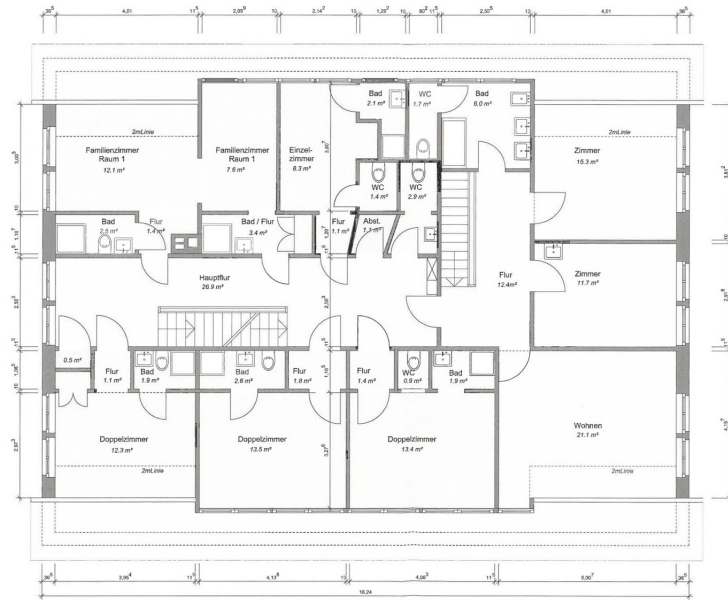
Finanzierung  
berechnen

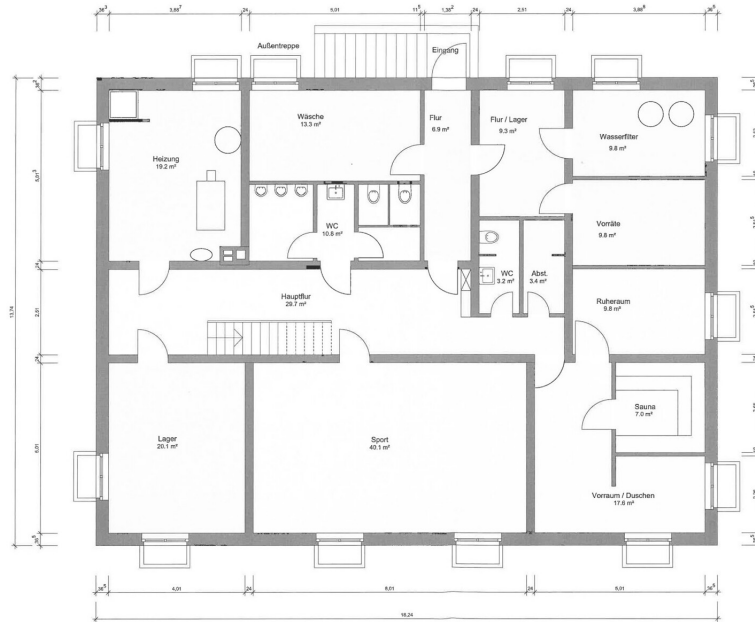


Codice oggetto: 26205007 - 29646 Bispingen

## 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 hochwertige 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 Abstandszahlung 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: Doppelisolierglasfenster 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 Wacholdern, 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)