Bispingen

Immobilie in einzigartiger Naturlage mit großem Grundstück

Objektnummer: 26205007



KAUFPREIS: 680.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 35363 m²

Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26205007
Baujahr	1971

Kaufpreis	680.000 EUR
Gastgewerbe	Pensionen
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 688 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 688 m²
Gewerbefläche	ca. 688 m²

Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.01.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	224.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

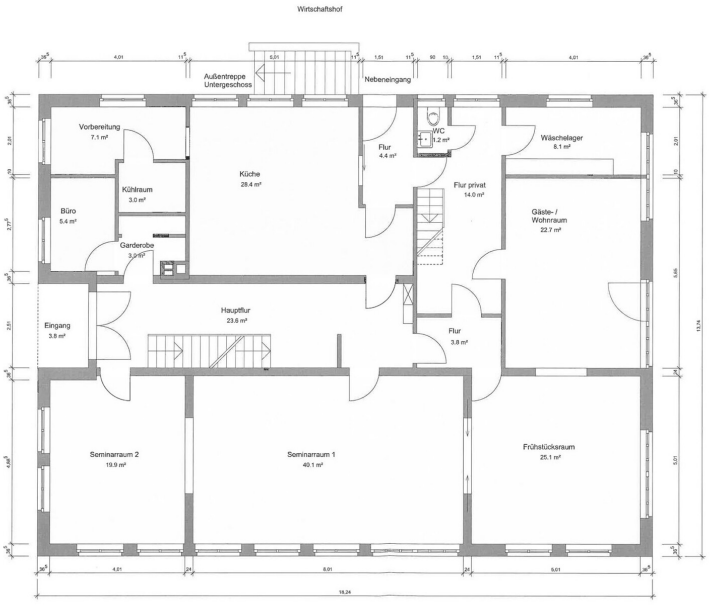
Die Immobilie

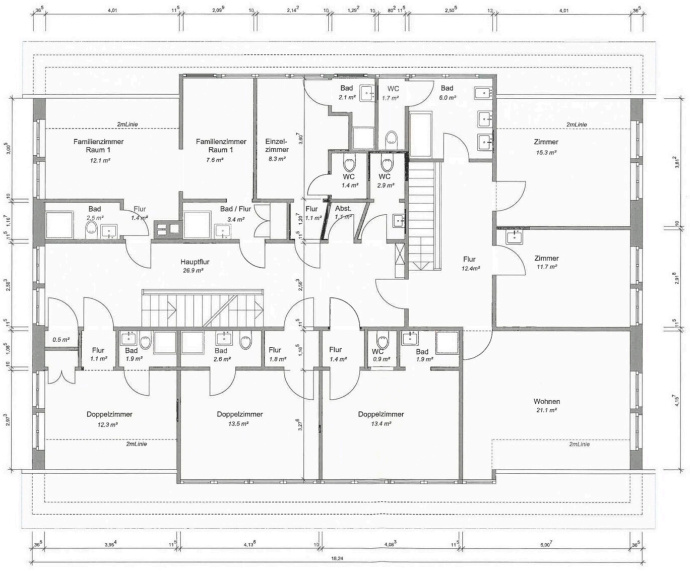


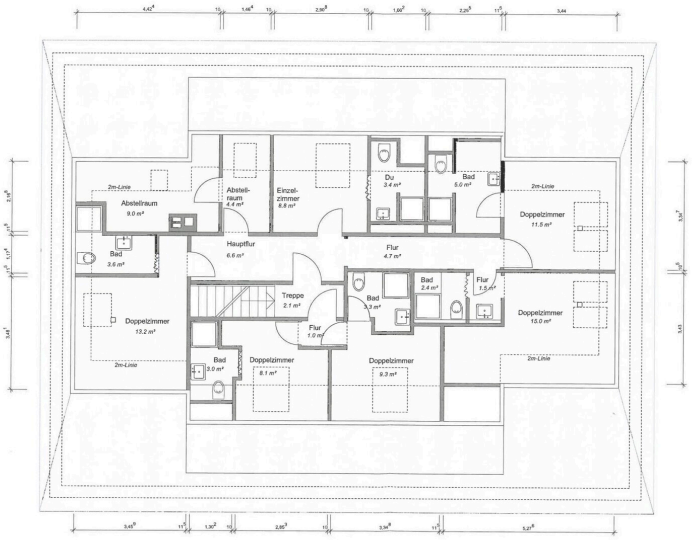


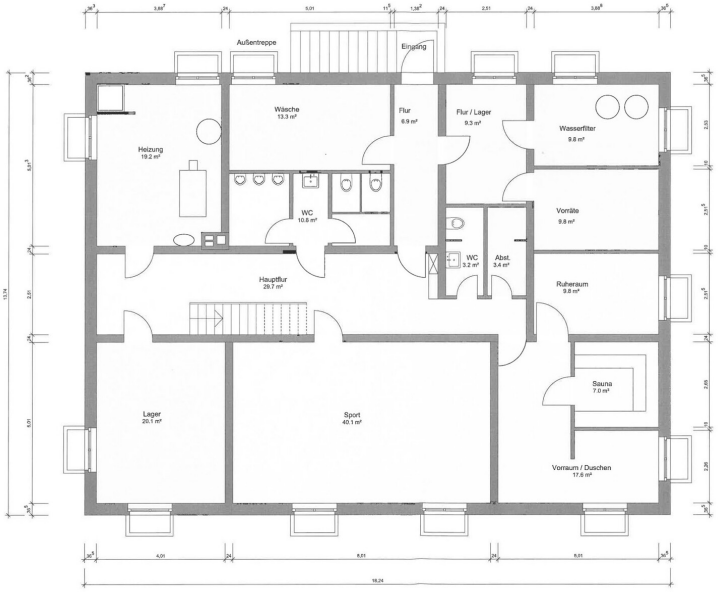
Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Ein erster Eindruck

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 m² 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.

Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Ausstattung und Details

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
Bürobereich für organisatorische Abläufe
Private Wohneinheit für Betreiber oder Eigentümer
Im Untergeschoss bietet ein Vollkeller zusätzlichen Komfort mit:
Saunabereich
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. 3.000 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 m²
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
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.

Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26205007 - 29646 Bispingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com