

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bispingen

### Ihr Haus-im-Haus-Erlebnis: Erdgeschosswohnung mit Süd-Terrasse, Garten & Designküche



Objekt-Nr. **OM-459683**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.249 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Dunkelmann

Peter-Otto-Meyer-Weg 1  
29646 Bispingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2026
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	91,70 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme
Nebenkosten	90 €
Heizkosten	80 €
Summe Nebenkosten	170 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.09.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus – nur ohne Kauf.

Diese 3-Zimmer-Gartenwohnung in unserem neuen KfW-40-Doppelhaus bietet Ihnen etwas, das man auf dem Mietmarkt in Bispingen kaum findet: das echte "Haus-Gefühl". Durch Ihren eigenen Eingang betreten Sie Ihr Reich – ganz ohne geteiltes Treppenhaus, ohne fremde Nachbarn auf dem Flur und ohne ein Klingelschild mit acht Namen. Sie kommen nach Hause und sind sofort bei sich.

Das Herzstück der Wohnung ist der rund 40 m<sup>2</sup> große, offene Wohn-, Ess- und Kochbereich. Durch die großflächigen, bodentiefen Fenster verschmilzt der Wohnraum an warmen Tagen direkt mit draußen. Von hier aus treten Sie auf Ihre Süd-Terrasse und genießen den direkten Zugang zum Garten. Ihr Blick fällt ins Grüne und nicht auf die Fassade des Nachbarhauses. Zwei optimal geschnittene separate Zimmer – ideal als ruhiges Schlafzimmer und helles Homeoffice oder Kinderzimmer – sowie ein modernes Tageslichtbad runden das Platzangebot ab. Besonders praktisch im Alltag: Ein großzügiger Hauswirtschafts- und Abstellraum direkt in der Wohnung bietet wertvollen Stauraum.

Kochen auf Eigentums-Niveau

Die offene Tischler-Designküche lässt keine Wünsche offen und macht Kochen zum Erlebnis. Ausgestattet mit einem flächenbündigen BORA-Induktionskochfeld samt integriertem Abzug und vernetzten Premium-Geräten von Siemens, kochen Sie hier auf höchstem Niveau. Ob die integrierte Heißluftfritteuse für das schnelle Dinner oder der flüsterleise Geschirrspüler, der Ihre Gespräche auf der Terrasse nicht stört – diese Küche ist ein absolutes Highlight.

Kompromissloser Wohnkomfort & smarte Energie

Lehnen Sie sich zurück: Fußbodenheizung in allen Räumen, ein durchdachtes Belüftungssystem für stets frische Luft und elektrische Smart-Home-Rollläden sorgen für maximalen Komfort bei jedem Wetter. Wer im Homeoffice arbeitet, wird die Glasfaserleitung direkt bis in die Wohnung und die fest verlegten LAN-Dosen lieben – hier gibt es keine WLAN-Aussetzer bei Videocalls.

Dank KfW-40-Standard, eigener Photovoltaikanlage (Mieterstrom-Option) und der eigenen 11-kW-Wallbox für Ihr E-Auto direkt an Ihrem Stellplatz wohnen Sie nicht nur extrem nachhaltig, sondern profitieren auch von niedrigen, planbaren Energiekosten.

Dieses Zuhause ist ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Fokus, die ebenerdiges Wohnen mit Garten und echter Privatsphäre schätzen – idyllisch in der Lüneburger Heide gelegen und doch nur wenige Minuten von der A7 entfernt.

Erstbezug zum 01.09.2026. Sie haben Interesse? Schreiben Sie uns kurz, wer einziehen möchte und ab wann – wir vereinbaren gern einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Energie, Klima & Nachhaltigkeit

- KfW-40-Neubau (Erstbezug 2026): Höchste Energieeffizienz für dauerhaft niedrige, planbare Nebenkosten.
- Heizen & Lüften: Angenehme Fußbodenheizung in allen Räumen (gespeist über Nahwärme) sowie eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung und Sommerbypass für ein perfektes Raumklima zu jeder Jahreszeit.
- Eigene Stromversorgung & E-Mobilität: Photovoltaikanlage (inklusive Mieterstrom) und eine eigene 11-kW-Wallbox direkt an Ihrem Stellplatz – ideal für günstiges Laden mit PV-Überschuss.

Smart Home & Homeoffice-Setup

- Glasfaser & LAN: Glasfaser-Hausanschluss bis direkt in die Wohnung. Fest verlegte LAN-Netzwerkdoesen im Wohn- und Arbeitszimmer garantieren stabiles Highspeed-Internet ohne WLAN-Aussetzer.
- Smarte Beschattung: Elektrische Rollläden, komfortabel per Smart-Home-System steuerbar.

#### Die Premium-Tischlerküche im Detail

- Design & Materialien: Hochwertige Fronten (Magnolia satin) kombiniert mit einer eleganten Arbeitsplatte in "Alteiche Provence", griffloses Design, Vollauszüge und dimmbare LED-Unterbaubeleuchtung (Kalt- bis Warmweiß).
- BORA Pure: Induktionskochfeld mit integriertem, flächenbündigem Abzug (inklusive sControl-Bedienung).
- Siemens iQ700 Backofen: Premium-Gerät inklusive App-Steuerung, integrierter Heißluftfritteuse (Air Fry), Pizzastufe und Selbstreinigung.
- Siemens iQ500 XXL-Geschirrspüler: Extra leise (nur 42 dB) mit autoOpen dry-Funktion für perfekte Trocknung.
- Siemens iQ500 Kühl-/Gefrierkombination: Großzügige 266 Liter Volumen mit hyperFresh plus für längere Frische.

#### Tageslichtbad & Sanitär

- Markenqualität: Hochwertige Keramik von Villeroy & Boch ("Architectura").
- Regendusche: Bodengleiche Dusche mit edler 90-cm-Duschrinne und Aufputz-Thermostat.
- Design: Großformatige 60×60 cm Bodenfliesen, spülrandloses Wand-WC mit Soft-Close und angenehmes Tageslicht durch blickdichte Satinato-Verglasung.

#### Böden, Türen & Fenster

- Böden: Hochwertiger Designboden in warmer, heller Holzoptik in allen Wohnräumen.
- Akzente: Eine moderne Klinker-Trennwand zwischen Wohn- und Schlafbereich als besonderer architektonischer Hingucker.
- Fenster: 3-fach-Isolierverglasung für maximale Ruhe. Die Terrassentür verfügt zudem über eine flache, barrierearme Bodenschwelle (20 mm) für einen nahtlosen Übergang nach draußen.

#### Außenbereich

- Süd-Terrasse mit modernem Plattenbelag in Anthrazit und direktem Gartenzugang.
- Fest zugeordneter Außenstellplatz auf dem Grundstück.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Verfügbarkeit

Voraussichtlich ab Spätsommer 2026 (Erstbezug nach Fertigstellung).

#### Mietkonditionen

- Kautio: 3 Nettokaltmieten
- Haustiere: Nach Absprache und vorheriger schriftlicher Zustimmung möglich.
- Hinweis: Die Gebäudeversicherung läuft über den Vermieter; der Abschluss einer eigenen Hausratversicherung wird empfohlen.

Interesse geweckt?

Schreiben Sie uns kurz: Wer möchte einziehen, ab wann, und hinterlassen Sie am besten eine Telefonnummer. Wir melden uns zeitnah für einen Besichtigungstermin bei Ihnen. Umfangreiche Unterlagen werden erst nach der Besichtigung bei konkretem Interesse benötigt.

## Lage

Ruhige Wohnlage am Peter-Otto-Meyer-Weg in 29646 Bispingen – mitten in der Lüneburger Heide und trotzdem in wenigen Minuten an der A7.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und kurzer Anbindung an die Metropolregionen Hamburg und Hannover.

### Verkehrsanbindung

- Autobahn A7: ca. 3–5 Minuten
- Hamburg: ca. 64 km
- Flughafen Hamburg: ca. 72 km
- Hannover: ca. 100 km
- Bremen: ca. 100 km
- Bahnhof Soltau: ca. 12 km
- Bushaltestelle: ca. 350 m fußläufig

### Nahversorgung (alles bequem mit dem Rad erreichbar)

- Lidl: ca. 650 m
- Rossmann: ca. 700 m
- Bäckerei: ca. 800 m
- Penny: ca. 900 m
- Apotheke: ca. 1,0 km
- Edeka: ca. 1,1 km

### Freizeit & Erholung

- Lüneburger Heide mit Wander- und Radwegen direkt vor der Haustür
- Center Parcs Bispingen mit Aqua Mundo
- Heide Park Resort Soltau
- Ralf Schumacher Kartcenter

Ideal für Pendler nach Hamburg, Hannover, Bremen oder Soltau, Paare und Familien mit Wunsch nach ruhigem Wohnumfeld sowie Berufstätige mit Homeoffice- oder Hybridarbeitsmodell.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Ausblick



Arbeitszimmer – Ansicht 2



Wohnzimmer offen

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer – Ansicht 2



Grundriss Wohnung 3D

# Exposé - Galerie



Küche – 3D-Planung

# Exposé - Grundrisse



Küche – 3D-Ansicht 2



Küche – 3D-Ansicht 3

# Exposé - Grundrisse



Küche - 2D-Ansicht 4