

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bispingen

**Neubau-DG-Wohnung | 3 Zi. | ~84 m<sup>2</sup> | Balkon | KfW-40  
| Bispingen**



Objekt-Nr. **OM-461396**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.199 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Dunkelmann

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

Baujahr	2026
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme
Nebenkosten	90 €
Heizkosten	80 €
Summe Nebenkosten	170 €
Mietsicherheit	3.300 €

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im KfW-40-Neubau – Erstbezug zum 01.09.2026.

Die ca. 84 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung im neu errichteten Doppelhaus überzeugt durch einen großzügigen, offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich (ca. 40 m<sup>2</sup>), zwei separate Zimmer (Schlafzimmer und Büro/Kinderzimmer), ein modernes Tageslichtbad und einen eigenen Abstellraum. Über den Balkon genießen Sie Weitblick ins Grüne in ruhiger Wohnlage. Ein eigener Dachbodenbereich (über Einschubtreppe erreichbar) bietet zusätzlichen Stauraum – in dieser Größe im Neubau keine Selbstverständlichkeit.

Herzstück der Wohnung ist die hochwertige Premium-Einbauküche mit BORA-Induktionskochfeld inkl. integriertem Kochfeldabzug und vernetzten Siemens-Geräten der iQ500-/iQ700-Serie – inklusive App-Steuerung, Heißluftfritteuse und besonders leisem Geschirrspüler (42 dB).

Die Wohnung wurde von Grund auf hochwertig geplant: KfW-40-Standard, Fußbodenheizung in allen Räumen, kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung, 3-fach-Isolierverglasung und elektrische Rollläden (Smart-Home-fähig, Somfy io). Die Dachgeschosslage sorgt für ein besonders ruhiges Wohngefühl und mehr Privatsphäre.

Verfügbar ab 01.09.2026. Neubau mit 5 Jahren Gewährleistung und TÜV-Baubegleitung.

## Ausstattung

Energie & Komfort

- KfW-40-Neubau, Baujahr 2026 (Erstbezug)
- Nahwärmeanschluss (Fernwärme)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung und Sommerbypass
- Photovoltaikanlage mit Mieterstrom-Option
- Wallbox 11 kW (PV-Überschuss-fähig)

Internet & Netzwerk

- Glasfaser-Hausanschluss bis in die Wohnung
- Fest verlegte LAN-Netzwerkdosen im Wohnzimmer und im Büro-/Kinderzimmer 1
- Stabiles Highspeed-Internet für Homeoffice, Streaming und Gaming ohne WLAN-Drop

Premium-Einbauküche

- Tischlerküche, Fronten Magnolia satin, Arbeitsplatte in Alteiche Provence
- BORA Pure Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug, sControl-Bedienung, eSwap-Filterwechsel
- Siemens iQ700 Einbau-Backofen, 71 l, TFT-Touch, App-Steuerung (Home Connect), Heißluftfritteuse (Air Fry), 3D-Heißluft, Pizzastufe, Selbstreinigung, softClose
- Siemens iQ500 vollintegrierter XXL-Geschirrspüler, 14 Maßgedecke, sehr leise (42 dB), autoOpen dry, aquaSensor, glassZone
- Siemens iQ500 integrierte Kühl-/Gefrierkombination, 266 l, hyperFresh plus, lowFrost
- Edelstahl-Spüle mit Einhebelmischer (360° Schwenkbereich)
- Dimmbare LED-Unterbaubeleuchtung mit regelbarer Farbtemperatur (2700–6500 K)

- Dreifach-Mülltrennung, Vollauszüge mit Glas-Boxside, grifflose Ausführung

Fenster, Türen, Rollläden

- 3-fach-Isolierverglasung (Ug 0,5)
- Elektrische Rollläden, Smart-Home-fähig
- Balkontür mit flacher Bodenschwelle (20 mm, barrierearm)

Bad

- Markenbadkeramik Villeroy & Boch "Architectura"
- Wandhängendes WC, spülrandlos, Soft-Close, 2-Mengen-Spülung
- Bodengleiche Dusche, 90-cm-Duschrinne, Regendusche mit Aufputz-Thermostat
- Bodenfliesen 60×60 cm, Wandfliesen umlaufend bis 1,20 m
- Bad mit Tageslicht (Satinato-Ornamentverglasung)

Böden & Innenausbau

- Hochwertiger Designboden in heller Holzoptik in allen Wohnräumen
- Klinker-Trennwand zwischen Wohnen und Schlafen als optischer Akzent
- Weiße Innentüren mit Edelstahl-Türdrückern

Außenbereich & Stellplatz

- Süd-Balkon mit Weitblick
- 1 fest zugeordneter Außenstellplatz
- Wallbox 11 kW auf dem Grundstück

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Verfügbarkeit

Voraussichtlich ab Sommer 2026 (Erstbezug nach Fertigstellung).

Mietkonditionen

- Mindestmietdauer: 1 Jahr
- Kautions: 3 Nettokaltmieten
- Haustiere: nach Absprache und schriftlicher Zustimmung möglich
- Gebäudeversicherung läuft über den Vermieter; eine eigene Hausratversicherung wird empfohlen

Bewerbung

Um den Auswahlprozess fair und zügig zu gestalten, bitten wir interessierte Mieter, ihre Unterlagen vorab als zusammenhängende PDF-Datei einzureichen.

Empfohlene Unterlagen

- Persönliches Anschreiben (Wer zieht ein, Personenzahl, Beruf, Haustiere, Umzugsgrund)

- Einkommensnachweise: letzte 3 Gehaltsabrechnungen, Rentenbescheid oder bei Selbstständigen aktuelle BWA / letzter Steuerbescheid
- Aktuelle SCHUFA-Bonitätsauskunft (Zertifikat zur Vorlage bei Dritten reicht)
- Mietzahlungsnachweis: Mietschuldenfreiheitsbescheinigung oder Kontoauszüge der letzten Mietzahlungen (sensible Daten dürfen geschwärzt werden)
- Personalausweis bitte nicht vorab senden – einfach zum Besichtigungstermin mitbringen

Dateibenennung

Nachname\_Vorname\_Wohnung\_Dachgeschoss.pdf

(z. B. Meyer\_Max\_Wohnung\_Dachgeschoss.pdf)

Betreff der Anfrage

Bewerbung Wohnung Dachgeschoss – Vorname Nachname

Bitte kurz angeben

- gewünschte Wohnung
- gewünschter Einzugstermin
- Anzahl der einziehenden Personen
- Telefonnummer für Rückfragen
- Hinweis, dass die Unterlagen als PDF beigefügt sind

Kontakt

Daniel Dunkelmann

Telefon: +49 151 29131055

Kontaktanfragen bitte zunächst über das Kontaktformular von ohne-makler.net senden – Sie erhalten die Bewerbungsadresse umgehend zurück.

Hinweis

Vollständige und gut strukturierte Bewerbungen können schneller geprüft werden. Die eingereichten Daten werden ausschließlich im Rahmen des Vermietungsprozesses verwendet, vertraulich behandelt und nach Abschluss datenschutzkonform gelöscht.

## 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



Balkon mit Ausblick



Schlafzimmer – Ansicht 2



Arbeitszimmer – Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Balkon – Tageslicht



Grundriss Wohnung 3D

# Exposé - Galerie



Küche – 3D-Planung

# Exposé - Grundrisse



Küche – 3D-Ansicht 2



Küche – 3D-Ansicht 3

# Exposé - Grundrisse



Küche - 2D-Ansicht 4