



IMMO-BIEHL



WOHNUNG 1

FAMILIENFREUNDLICH IM GRÜNEN

-  Am Naturschutzgebiet
-  Nachhaltige Bauweise
-  5 Zimmer auf zwei Ebenen
-  heller, moderner Grundriss
-  Individuelle Anpassungen bis Okt. 2026 möglich

799.000 €

VB / ZZGL. COURTAGE



5 Zimmer,
1 Terrasse,
1 Balkon



Zentral &
ruhig, gute
Anbindung



Bezug
April 2027
geplant

PROJEKTDDETAILS

MOORLAGE 1

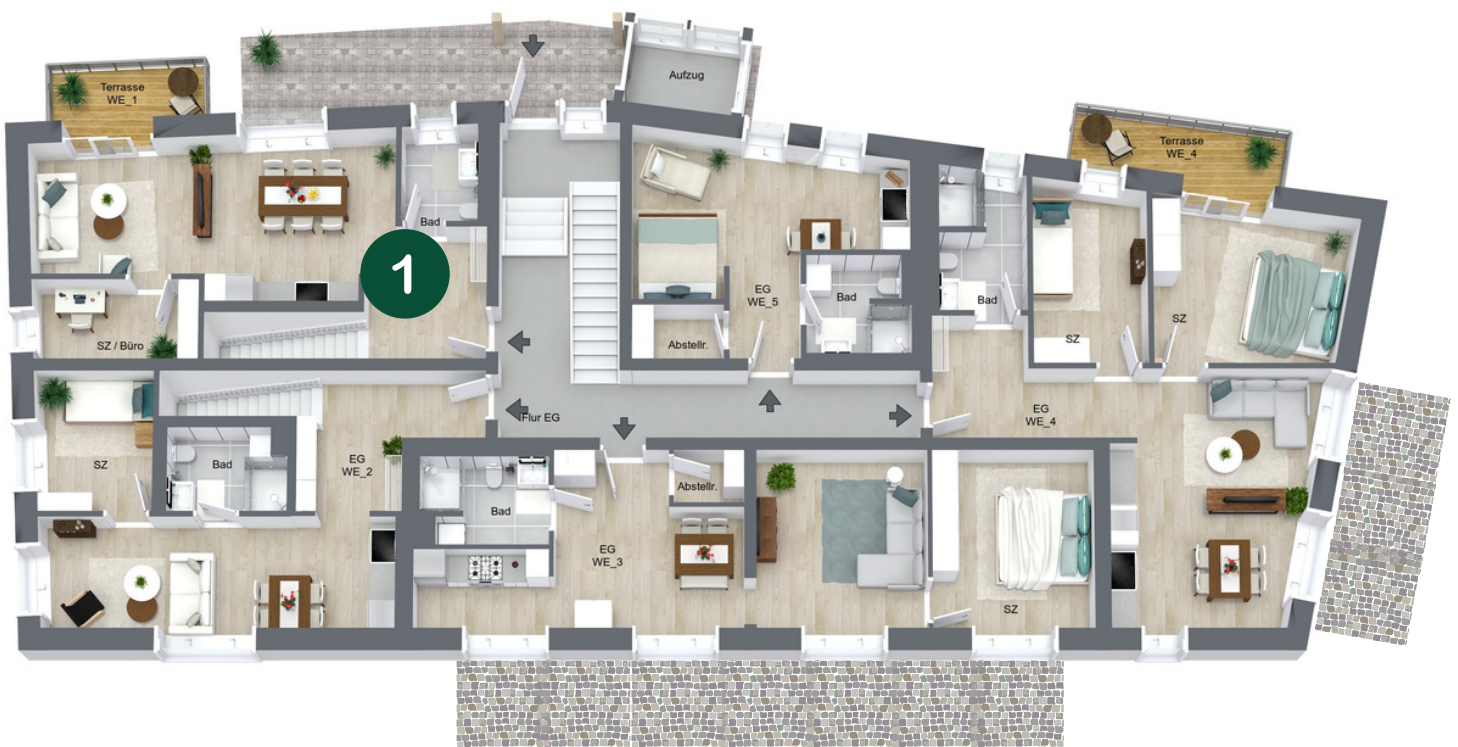


Wo einst die bekannte und beliebte Fleischerei Derboven stand, entsteht ein stilvoll konzipiertes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 modernen Eigentumswohnungen. Die Fertigstellung ist für April 2027 geplant, der Bau ist aber bereits in vollem Gange. Aktuelle Bilder können Sie jederzeit über den QR-Code einsehen:



**MIT DIESER WOHNUNG IN DER MOORLAGE 1
ERWERBEN SIE EINEN WERT, DER BESTAND HAT.**

- ✓ bodentiefe Fenster
- ✓ großzügige Terrasse im UG
- ✓ Balkon im EG
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ✓ Photovoltaikanlage
- ✓ eigener Batteriespeicher
- ✓ ein modernes Dusch-Bad
- ✓ Videosprechanlage
- ✓ Fahrradraum
- ✓ Personenaufzug ins UG
- ✓ individuelle Bemusterung möglich
- ✓ Stellplätze inkl. E-Ladesäule a.N.
- ✓ Spielplatz am Haus geplant
- ✓ hochwertige Bodenbeläge



WOHNUNG 1

2 Ebenen verbunden



Ihr neues Zuhause: Stilvoller Wohnraum mit grünem Rückzugsort!

Suchen Sie das Besondere?

Diese charmante 5-Zimmer-Wohnung begeistert mit über 112m² Wohlfühlfläche, clever aufgeteilt auf zwei Ebenen.

Im lichtdurchfluteten Erdgeschoss entspannen Sie im gemütlichen Wohnbereich, kochen in der offenen Küche oder nutzen das helle Tageslichtbad. Besonders an dieser Wohneinheit ist nicht nur das Leben auf zwei Ebenen, sondern das Sie gleich zwei Outdoorbereiche vorfinden - ein Balkon im Erdgeschoss und eine Terrasse im Souterrain mit einem Blick ins Naturschutzgebiet.

Über eine moderne Treppe gelangen Sie in das großzügige Untergeschoss. Dieser Souterrain-Bereich ist eine echte Oase der Ruhe. Mit drei weiteren Zimmern finden hier Kinder, Gäste oder Hobbys optimal Platz.

Genießen Sie Ihren Feierabend im Liegestuhl mit einem unverbaubaren Blick ins Grüne!



5 Zimmer
1 Terrasse - 1 Balkon
2 Wohnebenen
84,89m² WoF. nach DIN277
112,00m² Wohn-Nutzfläche

799.000 €
VB / ZZGL. COURTAGE

WOHNUNG 1

Wohnraum im UG + Abstellraum



IMMO-BIEHL

Willkommen auf der logistischen Komfortebene des Hauses.

Das Untergeschoss vereint moderne Technik mit maximalem Alltagsnutzen und ist sowohl über das helle Treppenhaus als auch vollkommen barrierefrei mit dem Personenaufzug erreichbar. Beim Verlassen des Aufzugs gelangen Sie direkt in den großzügigen, gemeinschaftlichen Abstellraum. Dieser bietet sichere und bequem zugängliche Stellplätze für Fahrräder, Kinderwagen oder Mobilitätshilfen – ideal für ein unbeschwertes Ankommen ohne schweres Tragen.

Abgerundet wird diese Ebene durch den separat untergebrachten Heizungs- und Technikraum, der die effiziente und moderne Energieversorgung des gesamten Gebäudes sichert, ohne den Wohnkomfort zu stören.

Im Untergeschoss befinden sich auch die weiteren, großzügig geschnittenen Räumlichkeiten für die Wohnung 1, die mit einer modernen Treppe mit den Wohnräumen im Erdgeschoss verbunden sind. Entspannen Sie hier auf der zweiten Terrasse mit einem herrlichen Blick ins Grüne. Die tageslicht-verwöhnten Räume bieten Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als privater Schlafbereich, einladendes Gästezimmer oder ruhiges Home-Office.

EINE PERFEKTE KOMBINATION AUS ORDNUNG, SICHERHEIT UND BARRIEREFREIHEIT.



WOHNFLÄCHE GEM. DIN277

Wohnung 1

Geschoss	Nr.	Name	Wohn- Nutzfläche	Anteil	WoF. gem. DIN 277
UG	-1.18	Abstellr. als Zimmer (SZ) nutzbar aber nicht als WoF. gem. DIN277 ausgezeichnet	18,00m ²	0%	0,00m ²
UG	-1.19	Flur	11,42m ²	100%	11,42m ²
	-1.20	Ankleide	7,25m ²	100%	7,25m ²
	-1.21	Schlafen	9,92m ²	100%	9,92m ²
	-1.22	Terrasse UG	13,03m ²	50%	6,51m ²
EG	0.01	Flur	8,40m ²	100%	8,40m ²
	0.01b	Treppe	3,23m ²	100%	3,23m ²
	0.02	Bad	4,91m ²	100%	4,91m ²
	0.03	Kochen/Essen	12,69m ²	100%	12,69m ²
	0.04	Wohnen	11,61m ²	100%	11,61m ²
	0.05	Büro	6,34m ²	100%	6,34m ²
	0.06	Terrasse / Balkon	5,20m ²	50%	2,60m ²
GESAMT			112,00m²		84,89m²

FINANZIERUNG

Wohnung 1



IMMO-BIEHL

Für eine bessere Entscheidung und Planungsübersicht haben wir für Sie ein fertiges Finanzierungsbeispiel. Auf Nachfrage schicken wir Ihnen gerne alle Details per E-Mail zu.

Beim Erwerb dieser Wohnung fallen folgende Nebenkosten an:

NEBENKOSTENAUFSTELLUNG

KAUFPREIS:

799.000,00 €



POSITION

BETRAG

	GRUNDERWERBSTEUER (5,5 %)	43.945,00 €
49,7 %		
	NOTAR & GRUNDBUCH (2,0 %)	15.980,00 €
18,1 %		
	MAKLER (3,57 %)	28.524,30 €
32,2 %		

KAUFNEBENKOSTEN GESAMT

88.449,30 €



KAUFPREIS 799.000,00 €

KAUFNEBENKOSTEN GESAMT 88.449,30 €

GESAMTER KAPITALBEDARF 887.449,30 €



IMMO-BIEHL

MOORLAGE 1

21077 HAMBURG-HARBURG
(ehemals Winsener Straße 164)

ZENTRAL. GRÜN. BESTENS VERBUNDEN.



NAHVERKEHR

Bushaltestelle „Winsener Straße“	240 m	3 min
S-Bahnhof Harburg Rathaus (S3, S5)	3,4 km	9 min
Bahnhof Hamburg-Harburg S3 S5 RE RB	3,6 km	10 min



EINKAUFEN

Marktkauf-Center Harburg	1,6 km	4 min
Phoenix-Center Harburg	3,3 km	8 min
Harburg Arcaden	3,7 km	10 min



BILDUNG & SCHULEN

Grundschule Marmstorf	1,2 km	4 min
Schule Maretstraße	2,1 km	6 min
Goethe-Schule Harburg (Stadtteilschule)	2,4 km	7 min
Friedrich-Ebert-Gymnasium	3,0 km	8 min
TU Hamburg (TUHH)	4,4 km	12 min



GESUNDHEIT

Asklepios Klinikum Harburg	4,3 km	11 min
Helios Marienhilf Klinik Hamburg	3,4 km	9 min
Hausarztzentrum Marmstorf	1,6 km	4 min



FREIZEIT & NATUR

Naturschutzgebiet (direkt angrenzend)	0 m	–
Kinderspielplatz Schulgarten	600 m	8 min
Abenteuerspielplatz Harburg	1,8 km	5 min
Außenmühlenteich / Stadtpark	2,0 km	6 min
Harburger Berge	5,2 km	14 min
Fischbeker Heide	9,2 km	18 min
Wildpark Schwarze Berge	15,2 km	25 min



WEITERE ZIELE

Flughafen Hamburg	28,6 km	36 min
Hamburger Innenstadt	19,8 km	28 min

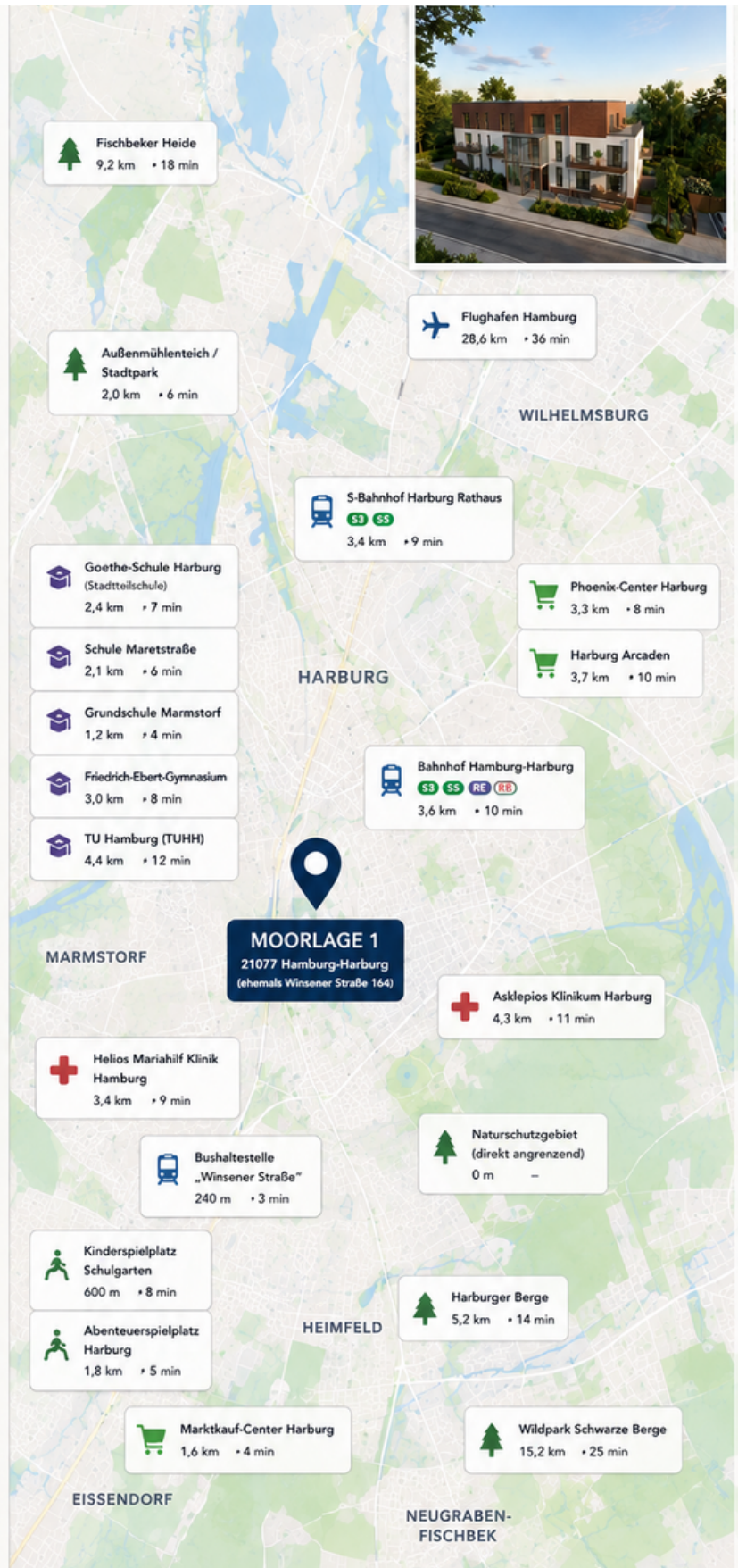


Zu Fuß



Mit dem Auto

Entfernungen und Fahrzeiten ab Moorlage 1
(mit dem Auto / Google Maps) | Alle Angaben ohne Gewähr.



HINWEISE FÜR DEN KÄUFER



IMMO-BIEHL

FINANZIERUNG

Nicolas Biehl ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Ansprechpartner für alle Fragen rund um Ihre Finanzierungsvorhaben – von der Baufinanzierung bis zur Modernisierung. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Termin für Ihren persönlichen Finanzierungs-Check und schaffen Sie sich einen Beratungsvorsprung auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. **Fragen Sie gerne ein Finanzierungsbeispiel an.**

MAKLERCOURTAGE

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages: Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages. Die IMMO-BIEHL GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

HINWEIS

Sämtliche Informationen einschließlich des Objektnachweises der IMMO-BIEHL GmbH sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist ausdrücklich untersagt, die Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der IMMO-BIEHL GmbH an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen, und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der IMMO-BIEHL GmbH die vertraglich vereinbarte Maklerprovision zu entrichten. Die IMMO-BIEHL GmbH weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Bauherren stammen und von der IMMO-BIEHL GmbH nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die IMMO-BIEHL GmbH leitet diese Informationen hier nur an den Käufer weiter und übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.

KÜCHE

Diese Wohnung wird ohne Küche übergeben.

SIE INTERESSIEREN
SICH FÜR DIESE
WOHNUNG?

RUFEN SIE UNS
GERNE AN!

Ein Zuhause ist mehr als ein Grundriss.
Es ist ein Ort, an dem
Erinnerungen entstehen.

Gerne stellen wir Ihnen diese Wohnung
persönlich vor und begleiten Sie auf dem
Weg in Ihr neues Zuhause.



IMMO-BIEHL

IMMO-BIEHL GmbH

Mareike Biehl
Geschäftsführerin
Immobilienmakler/in
04101 - 601 35 27
kontakt@immo-biehl.de

