



IMMO-BIEHL



WOHNUNG 4

MODERN, RUHIG, KOMFORTABEL

-  Am Naturschutzgebiet
-  Nachhaltige Bauweise
-  3 Zimmer mit 70m² Wohn-Nutzfläche
-  heller, moderner Grundriss
-  Individuelle Anpassungen bis Okt. 2026 möglich

479.000 €

VB / ZZGL. COURTAGE



3 Zimmer,
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
- ✓ großzügiger Balkon
- ✓ gepflasterte Terrasse mit Sondernutzungsrecht
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ✓ Photovoltaikanlage
- ✓ eigener Batteriespeicher
- ✓ Videosprechanlage
- ✓ Fahrradraum
- ✓ Personenaufzug ins UG
- ✓ hochwertige Bodenbeläge
- ✓ individuelle Bemusterung möglich
- ✓ Stellplätze inkl. E-Ladesäule a.N.
- ✓ Spielplatz am Haus geplant
- ✓ ein modernes Dusch-Bad



WOHNUNG 4

Erdgeschoss



Modern, ruhig, komfortabel

Eine charmante 3-Zimmer-Wohnung, die mit ihrer lichtdurchfluteten Atmosphäre, einer durchdachten Raumaufteilung und einem modernen Wohngefühl begeistert.

Jeder Quadratmeter wird hier optimal genutzt. Neben dem modernen Tageslichtbadezimmer ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich das absolute Herzstück der Wohnung.

Die offene Küche lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein und macht den Raum zum absoluten Lebensmittelpunkt. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und einen direkten Zugang auf dem gemütlichen Balkon – Ihr privater Rückzugsort an der frischen Luft.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen zudem hochwertige Schallschutzfenster, die Ruhe und Wohnkomfort auf hohem Niveau gewährleisten.

Geplant ist eine zusätzliche gepflasterte Terrasse mit ca. 20m² zur Straßenseite - mit einem Sondernutzungsrecht können Sie diese ganz individuell als weitere Sitzecke oder als Ihren privaten Stellplatz nutzen.

479.000 €

VB / ZZGL. COURTAGE

3 Zimmer
1 Terrasse / Balkon
+ 20m² gepflasterte Terrasse zur Straßenseite
67,25m² WoF. nach DIN277
70,71m² Wohn-Nutzfläche



WOHNUNG 4

Multifunktionsebene

Willkommen im Untergeschoss mit integriertem Wohnbereich

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.

Für die nötige Privatsphäre und zusätzlichen Stauraum ist ebenfalls bestens gesorgt: Den Wohnungen 3 bis 12 ist hier jeweils ein eigenes, abschließbares Kellerabteil fest zugeordnet.

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.

EINE PERFEKTE KOMBINATION AUS ORDNUNG, SICHERHEIT UND BARRIEREFREIHEIT.



WOHNFLÄCHE GEM. DIN277



Wohnung 4

Geschoss	Nr.	Name	Wohn- Nutzfläche	Anteil	WoF. gem. DIN 277
EG	0.16	Küche / Essen / Wohnen	24,65m ²	100%	24,65m ²
	0.17	Flur	8,15m ²	100%	8,15m ²
	0.18	Schlafen	14,92m ²	100%	14,92m ²
	0.19	Balkon	6,92m ²	50%	3,46m ²
	0.20	Gäste / Kind	9,93m ²	100%	9,93m ²
	0.21	Bad	6,14m ²	100%	6,14m ²
UG	-1.06	Abstell WE 04 / nicht in der Wohn-Nutzfläche inkl.	6,01m ²	0%	0,00m ²
GESAMT			70,71m²		67,25m²
Terrasse gepflastert / 5,44x3,80m / Sondernutzungsrecht für den Eigentümer			20,07m ²		

FINANZIERUNG

Wohnung 4



IMMO-BIEHL

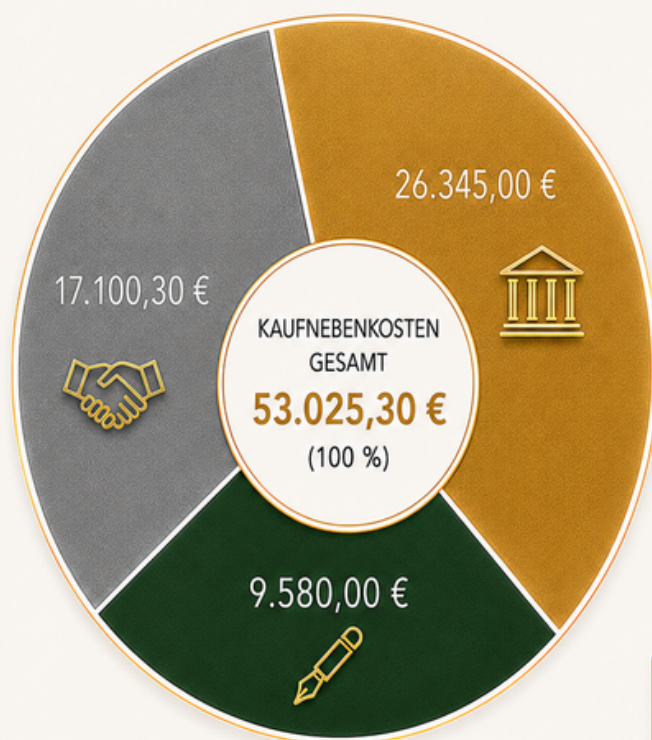
Für eine bessere Entscheidung und Planungsübersicht haben wir für Sie ein fertiges Finanzierungsbeispiel. Auf Nachfrage schicken wir Ihnen gerne alle Details per E-Mail zu.

Beim Erwerb dieser Wohnung fallen folgende Nebenkosten an:

NEBENKOSTENAUFSTELLUNG

KAUFPREIS:

479.000,00 €



POSITION

BETRAG



GRUNDERWERBSTEUER
(5,5 %)

26.345,00 €

49,7 %



NOTAR & GRUNDBUCH
(2,0 %)

9.580,00 €

18,1 %



MAKLER
(3,57 %)

17.100,30 €

32,2 %

KAUFNEBENKOSTEN GESAMT

53.025,30 €



KAUFPREIS 479.000,00 €

KAUFNEBENKOSTEN GESAMT 53.025,30 €

GESAMTER KAPITALBEDARF 532.025,30 €



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

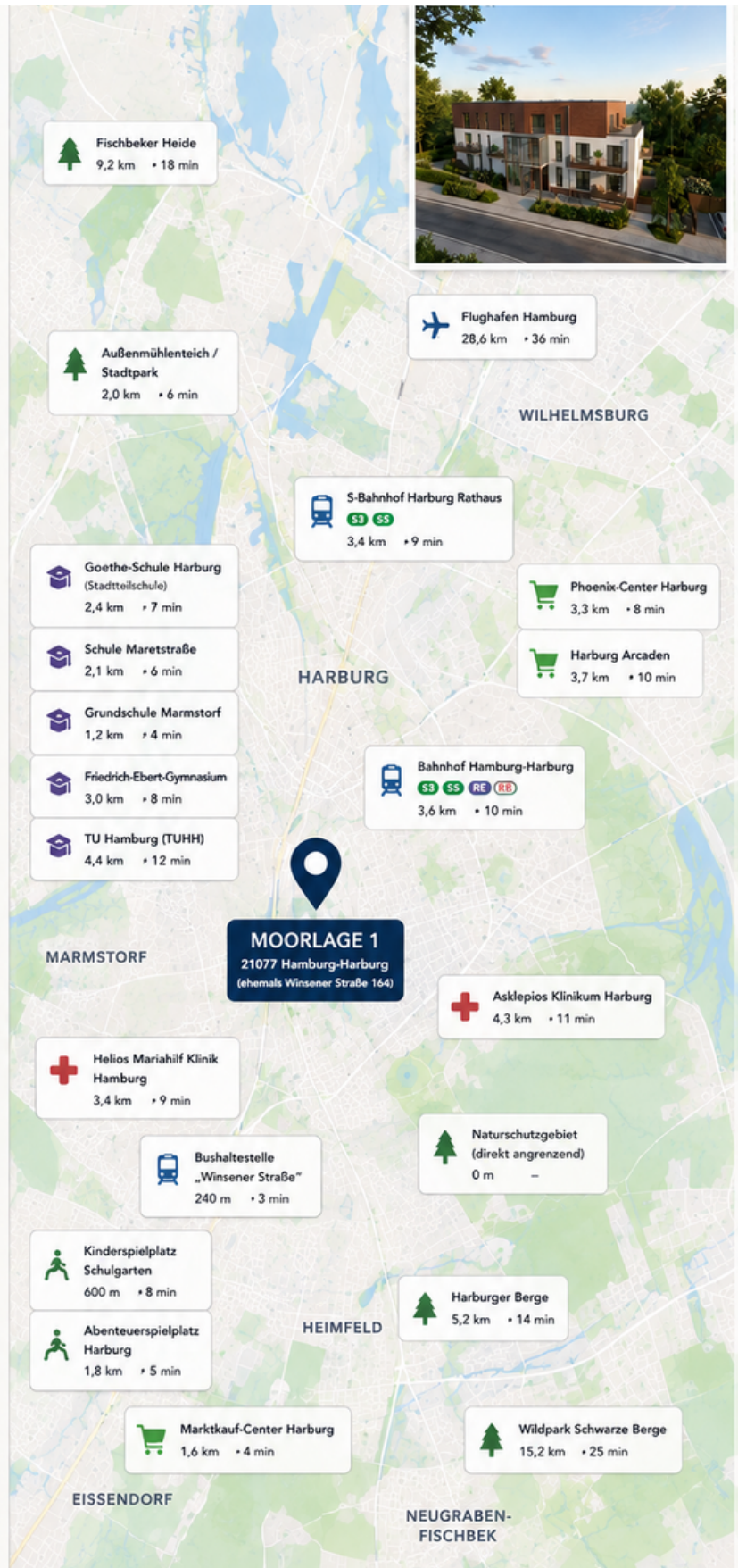


Zu Fuß



Mit dem Auto

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



HINWEISE FÜR DEN KÄUFER

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

