



IMMO-BIEHL

IHR NEUES ZUHAUSE WARTET AUF SIE!

Ob Single, Paar oder Familie – wir haben die passende Wohnung für Ihre Lebenssituation.

 Am Naturschutzgebiet

 Nachhaltige Bauweise

 Barrierearme Wohnungen

 helle, moderne Grundrisse

 Individuelle Anpassungen bis Okt. 2026 möglich

FINDEN SIE JETZT IHR WOHLGLÜCK!

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Termin – wir beraten Sie transparent, kompetent und mit dem Blick fürs Detail.



Verkaufspreise
starten ab
222.000 €



1-5 Zimmer und
2 Penthouse-
Wohnungen



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 und die Bauarbeiten sind bereits in vollem Gange. Den aktuellen Stand können Sie jederzeit auf unserer Webseite einsehen (siehe QR-Code auf Seite 6).

Die Moorlage 1 befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage mit dem dahinterliegenden Naturschutzgebiet viel Ruhe und Grün.

Jetzt haben Sie die Möglichkeit, hier genau die Wohnung zu finden, die am besten zu Ihnen passt.

Wohneinheit	Wohn-Nutzfläche in m²	WoF. nach DIN277 in m²	Zimmer	Verkaufspreis auf VB / zzgl. Courtage
WE_1 - EG+UG	112,00	84,89	5	719.000 Euro
WE_2 - EG+UG	107,79	73,16	4	699.000 Euro
WE_3 - EG	54,39	54,39	3	379.000 Euro
WE_4 - EG	70,71	67,25	3	479.000 Euro
WE_5 - EG	27,66	27,66	1	222.000 Euro
WE_6 - OG - barrierefrei	58,10	53,25	2	369.000 Euro
WE_7 - OG - barrierefrei	50,52	46,36	2	329.000 Euro
WE_8 - OG - barrierefrei	54,27	54,27	3	379.000 Euro
WE_9 - OG - barrierefrei	67,72	65,75	3	469.000 Euro
WE_10 - OG - barrierefrei	31,62	29,65	1	229.000 Euro
WE_11 - 2. OG	109,15	92,54	3	749.000 Euro
WE_12 - 2. OG	125,62	106,34	4	799.000 Euro

AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN



Nachhaltige Architektur trifft energetische Exzellenz

Dieses exklusive Neubau-Wohnanlage setzt Maßstäbe für zukunftsorientiertes Wohnen.

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

- ✓ bodentiefe Fenster
- ✓ großzügige Terrassen + Balkone
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ✓ Photovoltaikanlage
- ✓ eigener Batteriespeicher
- ✓ hochwertige Bodenbeläge
- ✓ moderne Dusch-Bäder
- ✓ Videosprechanlage
- ✓ Fahrradraum
- ✓ Kellerabteil
- ✓ Personenaufzug vom UG ins 1.OG
- ✓ Schallschutzfenster zur Straße (WE 4+9)
- ✓ individuelle Bemusterung
- ✓ 3 Stellplätze inkl. E-Ladesäule
- ✓ Spielplatz am Haus geplant



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	3,6 km	🚗	10 min
S3 S5 RE RB			



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 Mariahilf 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

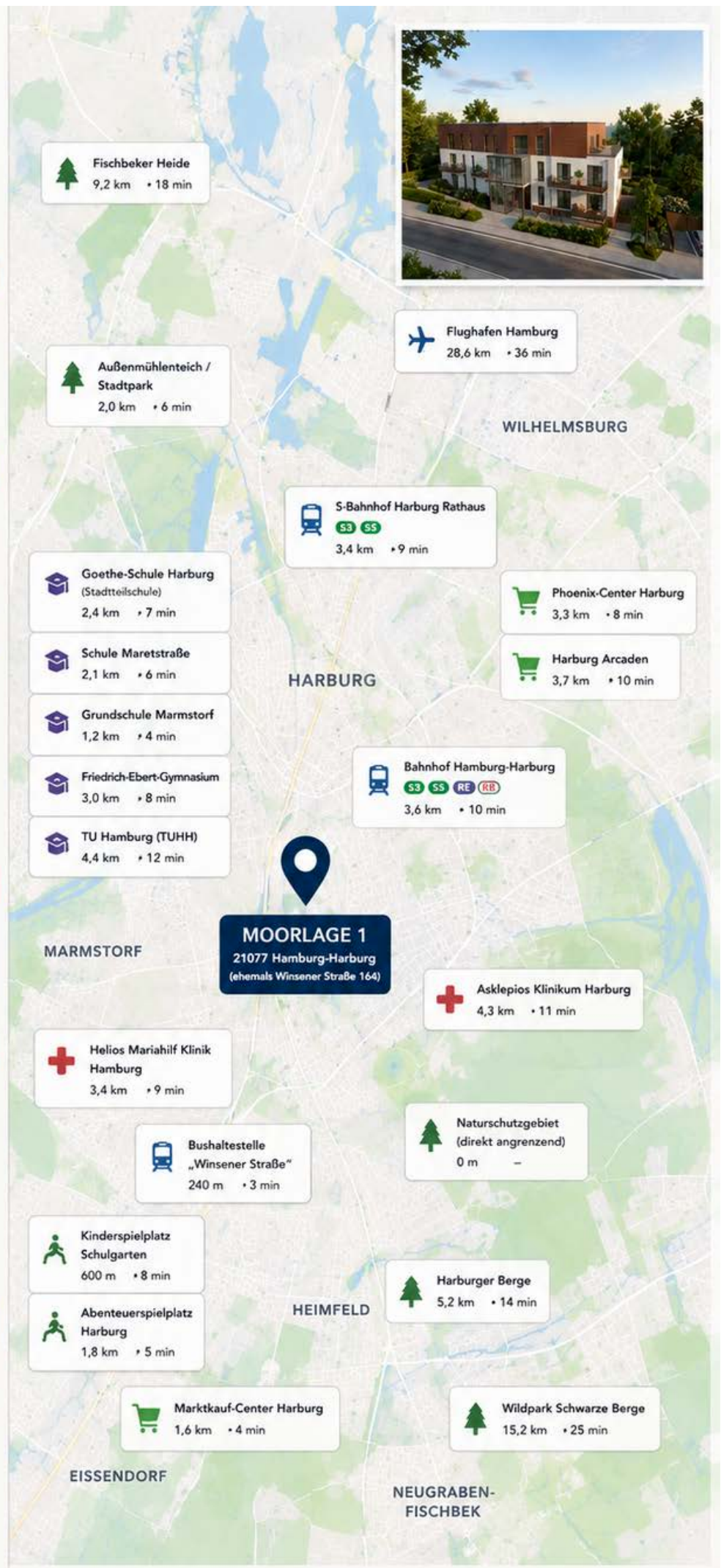


Zu Fuß



Mit dem Auto

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



Das Gebäude vereint Wärmeerzeugung, Photovoltaik, Speicher, E-Mobilität und Gebäudetechnik zu einem abgestimmten System.

Im Mittelpunkt steht die maximale Eigennutzung des selbst erzeugten Stroms sowie die Aufrechterhaltung der Grundversorgung bei Stromausfall.

Heizung & Warmwasser

Die Wärmepumpe übernimmt die Grundlast, die Gastherme deckt Spitzenlasten. Eine zentrale Frischwasserstation bereitet das Warmwasser hygienisch im Durchlaufprinzip auf.

Photovoltaik & E-Mobilität

Eine Photovoltaikanlage mit mind. 19 kWp erzeugt Strom, der vorrangig selbst genutzt wird. Ein 20-kWh-PV-Stromspeicher sichert die Notstromversorgung für Heizung/Sanitär, drei Ladepunkte ermöglichen das Laden von Elektrofahrzeugen.

Belüftung

Die Grundlüftung erfolgt zentral über eine Abluftanlage.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation versorgt 12 Wohneinheiten samt Haushaltsgeräte, die Wärmeerzeuger, Ladeinfrastruktur und PV-Anlage. Eine separate Zählerstruktur ermöglicht die getrennte Abrechnung, ein intelligentes Energiemanagement steuert Eigenverbrauch und Notstrom.

DAS GESAMTE HAUSTECHNIKKONZEPT ERHALTEN SIE GERNE AUF ANFRAGE PER PDF!



BAU- UND QUALITÄTS- BESCHREIBUNG



Für dieses Bauvorhaben liegt eine detaillierte Bau- und Qualitätsbeschreibung vor. Sie definiert den Leistungsumfang und die vorgesehenen Materialien auf Basis der derzeitigen Planung.

Diese Definition garantiert Ihnen ein hohes Maß an Planungssicherheit und eine solide Bauqualität.

GERNE LASSEN WIR IHNEN DIE GESAMTE BAU- UND QUALITÄTSBESCHREIBUNG PER PDF ZUKOMMEN.

IHRE INDIVIDUELLEN WÜNSCHE

Der Bauträger ist offen für Ihre individuellen Anpassungen, die je nach Bauphase bis ca. Oktober 2026 möglich sind.



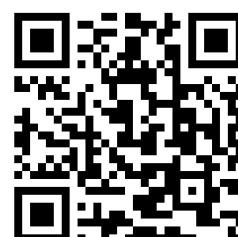
Neben dem ziehen von Wänden, können Sie sich z.B. andere Wandfarben aussuchen, die Fliesen im Badezimmer austauschen oder sich einen anderen Bodenbelag wünschen.

Auch ein Kauf mehrere Wohnungen, die entsprechend zusammengelegt werden, ist möglich (wenn statisch zulässig) - da sind wir flexibel!

Sprechen Sie uns bitte an und wir kümmern uns um die Umsetzung.

Bitte beachten Sie, dass je nach Aufwand und gewünschtem Material ein Aufpreis möglich ist. Lassen Sie uns zeitnah Ihre Ideen und Wünsche zukommen und wir kalkulieren für Sie den bestmöglichen Endpreis.

**DEN BAUFORTSCHRITT KÖNNEN
SIE JEDERZEIT HIER EINSEHEN:**



UNTERGESCHOSS

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.

Im Untergeschoss befinden sich die weiteren, großzügig geschnittenen Räumlichkeiten für die Wohnungen 1 und 2, die jeweils mit einer Treppe mit den Wohnräumen im Erdgeschoss verbunden sind. Diese tageslichtverwöhnten Räume bieten Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als privater Schlafbereich, einladendes Gästezimmer oder ruhiges Home-Office.

EINE PERFEKTE KOMBINATION AUS ORDNUNG, SICHERHEIT UND BARRIEREFREIHEIT.





IMMO-BIEHL

OBJEKTBESCHREIBUNG WOHNUNG 1-5

ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss umfasst insgesamt fünf durchdachte Wohneinheiten, die Singles, Paare und Familien gleichermaßen begeistern.

Ein kleiner, charmanter Treppenabsatz im einladenden Flurbereich verleiht dem Entrée eine architektonische Struktur, ist dadurch aber **nicht barrierefrei**.

Die Raumwunder - Wohnung 1 + 2 (4 + 5-Zimmer-Wohnungen):

Diese Einheiten erstrecken sich über zwei Ebenen. Das Erdgeschoss ist über eine innenliegende Treppe perfekt mit dem Untergeschoss verbunden.

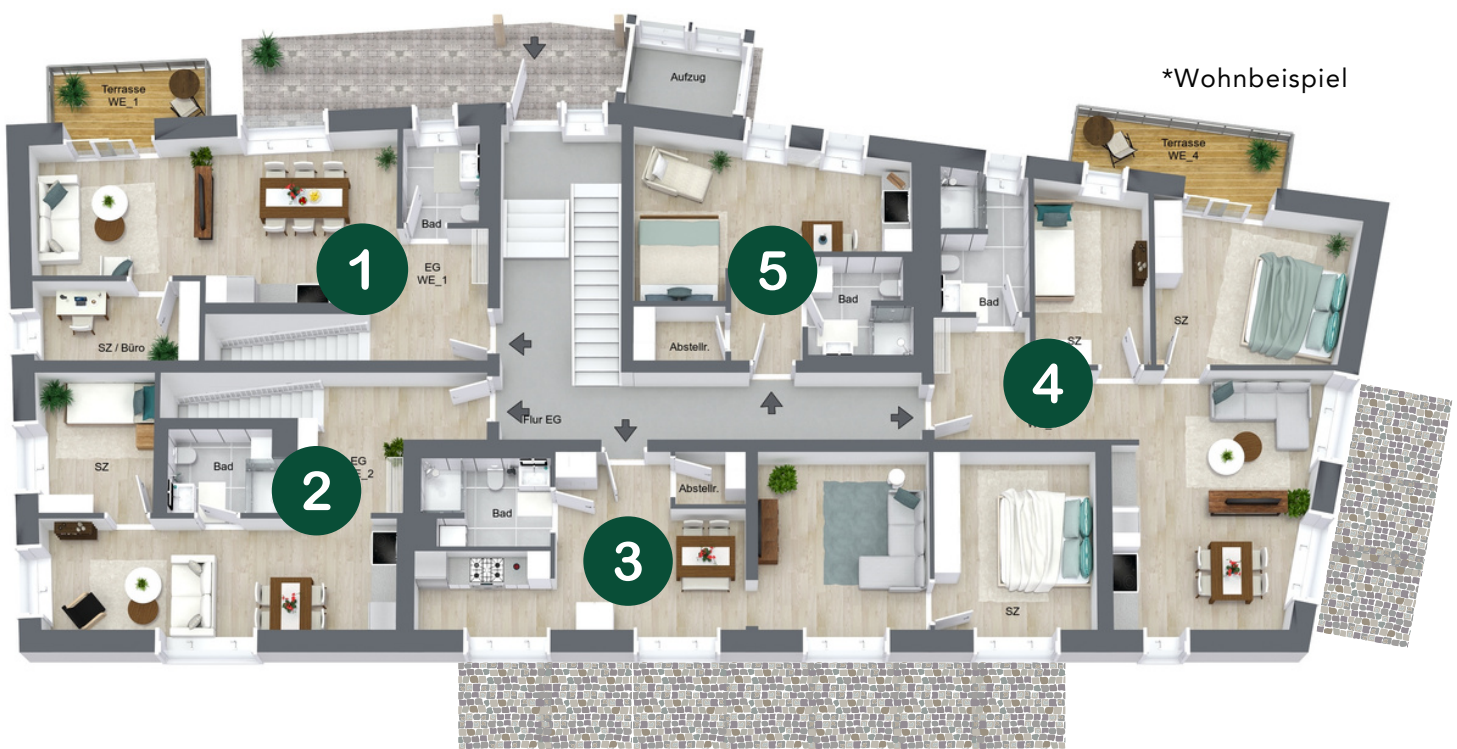
Dadurch entsteht ein Maximum an Privatsphäre und nutzbarem Wohnraum.

Die Komfortablen - Wohnung 3 + 4 (Zwei 3-Zimmer-Wohnungen):

Idealer Wohn(T)raum für Paare oder kleine Familien. Beide Wohnungen erhalten zusätzlich eine gepflasterte Terrasse mit einem Sondernutzungsrecht.

Die Clevere - Wohnung 5 (1-Zimmer-Wohnung):

Perfekt für Singles oder als renditestarkes Investment. Kompakt, lichtdurchflutet und optimal aufgeteilt.



WOHNUNG 1

Erdgeschoss + Untergeschoss



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

719.000 €

VB / ZZGL. COURTAGE

WOHNUNG 2

Erdgeschoss + Untergeschoss

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese besondere 4 Zimmer-Wohnung besticht durch ihre intelligente Aufteilung auf zwei Ebenen. Das Erdgeschoss bildet den hellen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Hier erwarten Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein innenliegendes Badezimmer und ein Schlafzimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Das Besondere an dieser Immobilie ist der zusätzliche Souterrain-Bereich. Diese Ebene bietet Ihnen zusätzlich 2 Schlafzimmer und einen kleinen Wohnbereich an der Treppe. Von hier können Sie außerdem Ihre ruhige Terrasse genießen, die mit einem tollen Blick ins Grüne zum Entspannen im Freien einlädt.



Untergeschoss



Erdgeschoss

*Wohnbeispiel

4 Zimmer
1 Terrasse
2 Wohnebenen
73,16m² WoF. nach DIN277
107,79m² Wohn-Nutzfläche

699.000 €

VB / ZZGL. COURTAGE

WOHNUNG 3

Erdgeschoss

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit optimaler Aufteilung

Diese charmante und gut geschnittene Wohnung im Erdgeschoss bietet den idealen Rückzugsort für Singles oder Paare.

Die intelligente Raumaufteilung sorgt für ein großzügiges und offenes Wohngefühl und die bodentiefen Fensterfronten fangen die Sonnenstrahlen perfekt ein und verwandeln jeden Raum in eine helle, einladende Wohlfühloase. Sie kommen direkt in den Essbereich von dem Sie Zugang zum innenliegenden Badezimmer und der offenen Küche haben.

Nebenan befindet sich der Wohnbereich mit dem Durchgang zum gut geschnittenen Schlafzimmer. Wenn gewünscht, kann der offene Durchgang durch eine Tür ersetzt werden und um noch mehr Wohnfläche zu generieren, wäre auch die Entfernung des Abstellraumes möglich. Bitte sprechen Sie uns bei Bedarf an!

Zudem erhalten Sie eine gepflasterte Terrasse mit ca. 25m² (ohne Geländer), die sich über die gesamte Fensterfront zieht und Ihnen mit einem Sondernutzungsrecht zur Verfügung steht.

*Wohnbeispiel



3 Zimmer
gepflasterte Terrasse mit ca. 25m²
54,39m² WoF. nach DIN277
54,39m² Wohn-Nutzfläche

379.000 €
VB / ZZGL. COURTAGE

WOHNUNG 4

Erdgeschoss



IMMO-BIEHL

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 den 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. COURTAGES

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

WOHNUNG 5

Erdgeschoss

Große Wohnqualität auf kompakter Fläche

Diese lichtdurchflutete 1-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer einladenden Wohnatmosphäre.

Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und verleihen dem Wohnbereich zu jeder Tageszeit eine helle, freundliche und angenehm großzügige Ausstrahlung.

Der intelligente Grundriss nutzt jeden Quadratmeter optimal und schafft Platz für einen harmonisch kombinierten Wohn-, Schlaf- und Essbereich. Das moderne Duschbad ergänzt das stimmige Gesamtbild und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ob als Kapitalanlage oder für die Eigennutzung – dieses Apartment bietet beste Voraussetzungen. **Besonders für die Vermietung überzeugt die attraktive Kombination aus heller Wohnqualität, perfekter Wohnungsgröße und gefragter Wohnlage.**



*Zukunft
beginnt
Zuhause* 

1 Zimmer
27,66m² WoF. nach DIN277

222.000 €

VB / ZZGL. COURTAGE



IMMO-BIEHL



OBJEKTBESCHREIBUNG WOHNUNG 6-10



IMMO-BIEHL

1.OBERGESCHOSS

Barrierefrei!

Dieses exklusive Obergeschoss bietet insgesamt fünf attraktive Wohneinheiten mit bis zu 3 Zimmern. Das passende Zuhause für Singles, Paare und Familien - jeden Alters. Alle Wohnungen sind bequem und **BARRIEREFREI** über einen modernen Personenaufzug erreichbar.

Willkommen im 1.Obergeschoss:

- Zwei 2-Zimmer-Wohnungen (Wohnung 6 + 7): Ideal für Paare oder anspruchsvolle Singles. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Sonnenbalkon mit Blick in die Natur.
- Zwei 3-Zimmer-Wohnungen (Wohnung 8 + 9): Großzügiger Wohnraum für Familien oder Home-Office-Nutzer. Perfekt aufgeteilt und mit der Wohnung 9 erhalten Sie einen schönen Balkon.
- 1-Zimmer-Wohnung (Wohnung 10): Das perfekte, kompakte Nest für Singles oder Pendler. Clever geschnitten und dank der bodentiefen Fenster und dem Balkon ein herrlich einladendes Wohngefühl.

ERLEBEN SIE MODERNES BARRIEREFREIES WOHNEN, DAS FLEXIBILITÄT UND PURE LEBENSQUALITÄT PERFEKT MITEINANDER VERBINDET!



WOHNUNG 6

1.Obergeschoss / Barrierefrei!

Barrierefrei wohnen mit Wohlfühl-Balkon

Diese perfekt geschnittene 2 Zimmer-Wohnung bietet Ihnen modernen Wohnkomfort und durch den schicken Aufzug absolute Barrierefreiheit.

Die Wohnung überzeugt durch helle Räume, kurze Wege und ein durchdachtes Raumkonzept, das ideal für Singles oder Paare jeden Alters geeignet ist.

Sie können den Balkon bequem vom Schlafzimmer und vom Wohn-Essbereich aus betreten.

Ein absoluter Wohlfühl-Balkon der Ihnen mit knapp 10m² genug Platz für Ihr Terrassen-Lounge bietet und zum Sonnenbaden einlädt.



53,25m² WoF. nach DIN277
58,10m² Wohn-Nutzfläche
2 Zimmer
Balkon
barrierefrei

369.000 €
VB / ZZGL. COURTAGE

*Wohnbeispiel



IMMO-BIEHL

WOHNUNG 7

1.Obergeschoss/ Barrierefrei!

2-Zimmer-Wohnung mit Traumblick ins Grüne

Diese modern geschnittene Wohnung vereint cleveres Design mit hohem Wohnkomfort. Die gesamte Wohnung ist komplett barrierefrei konzipiert und bietet maximale Flexibilität in jeder Lebensphase.

Ich finde vorallem den großzügigen Balkon mit unverbaubarem Blick ins Grüne, einfach fantastisch. Sie können diesen Wohlfühl-Balkon vom Schlafzimmer oder auch vom Wohnbereich betreten und direkt entspannen!

Dank der barrierefreien Bauweise und des durchdachten Grundrisses bietet dieses Apartment maximale Flexibilität für jede Lebensphase. Ein innenliegendes, modern ausgestattetes Badezimmer sorgt für eine pflegeleichte Wohlfühloase.



*Wohnbeispiel

2 Zimmer
Balkon
barrierefrei
46,36m² WoF. nach DIN277
50,52m² Wohn-Nutzfläche

329.000 €
VB / ZZGL. COURTAGE

WOHNUNG 8

1.Obergeschoss/ Barrierefrei!

Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühldomizil!

Diese durchdachte 3-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit absoluter Barrierefreiheit. Perfekt geeignet für Singles, Paare oder Senioren, die Wert auf kurze Wege und ein offenes Wohngefühl legen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der Essbereich mit angrenzender, offener Küche. Vom Essbereich gelangen Sie fließend in das einladende Wohnzimmer. Dieses dient als harmonisches Bindeglied und führt Sie direkt weiter in das ruhige Schlafzimmer.

Ein absoluter Blickfang sind die vier großen, bodentiefen Fenster. Sie ziehen sich durch die Räume und fluten die gesamte Wohnung mit natürlichem Tageslicht. Das innenliegende Badezimmer ist funktional gestaltet und nutzt den Raum optimal aus.

Wenn gewünscht, kann der offene Durchgang durch eine Tür ersetzt werden und um noch mehr Wohnfläche zu generieren, wäre auch die Entfernung des Abstellraumes möglich. Bitte sprechen Sie uns bei Bedarf an!



*Wohnbeispiel

3 Zimmer
barrierefrei
54,27m² WoF. nach DIN277

379.000 €

VB / ZZGL. COURTAGE

WOHNUNG 9

1.Obergeschoss/ Barrierefrei!

Ihr neues Zuhause – modern, barrierefrei, ein Zuhause mit Zukunft!

Diese 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und viel Tageslicht. Die bodentiefen Fenster sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl in allen Räumen.

Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bietet Platz für gemeinsame Momente. Zwei separate Schlafzimmer mit Schallschutz-fenstern garantieren Ruhe und Privatsphäre. Von beiden Zimmern gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon – Ihr persönlicher Rückzugsort zum Entspannen.

Die gesamte Wohnung ist barrierefrei und schwellenlos gestaltet. Ein modernes Tageslichtbad komplettiert das Angebot. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Ruhe, Großzügigkeit und Qualität legen.



3 Zimmer
Balkon
barrierefrei
65,75m² WoF. nach DIN277
67,72m² Wohn-Nutzfläche

469.000 €

VB / ZZGL. COURTAGE

*Wohnbeispiel



IMMO-BIEHL

WOHNUNG 10

1.Obergeschoss/ Barrierefrei!

Charmantes Raumwunder

Sie kommen nach Hause, öffnen die Tür – und spüren sofort dieses Gefühl von Ankommen. Ein Zuhause, das mit Herzblut geplant wurde.

Der offene Wohn- und Essbereich empfängt Sie mit warmem Licht und einer Atmosphäre, die sofort umhüllt. Die Küche fügt sich harmonisch ein – hier entstehen Lieblingsgerichte und schöne Gespräche ganz von selbst.

Doch das wahre Highlight wartet draußen: Ihr eigener Balkon. Ein Ort, an dem Sie morgens den ersten Kaffee in der Sonne genießen, abends den Tag ausklingen lassen und zwischendurch einfach durchatmen.

Barrierefrei und durchdacht – für alle, die das Leben leicht und schön haben möchten.

*Wohnbeispiel



*Perfekt für Ihre
Vermietung!*

1 Zimmer
Balkon
barrierefrei
29,65m² WoF. nach DIN277
31,62m² Wohn-Nutzfläche

229.000 €

VB / ZZGL. COURTAGE



IMMO-BIEHL



OBJEKTBESCHREIBUNG WOHNUNG 11 + 12

2.OBERGESCHOSS PENTHOUSE

Stilvoll, mit Weitblick und moderner E-Mobilität

Zwei exklusive Penthouse-Wohnungen im 2. Obergeschoss, die modernen Luxus und durchdachte Architektur perfekt vereinen.

Beide Einheiten bestechen durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept und großzügige Terrassen, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern.

Im Kaufpreis ist ein eigener Pkw-Stellplatz, der mit einer modernen E-Ladesäule für Ihr Elektrofahrzeug ausgestattet ist, inkludiert. Wenn kein Bedarf besteht, wird der Kaufpreis entsprechend angepasst.

Ein Aufzug bringt Sie komfortabel ins 1. OG - bitte beachten Sie, dass die letzten Meter bis zu den Wohnungstüren nur über eine Treppe erreichbar sind. Die Objekte sind daher nicht barrierefrei.



*Wohnbeispiel

WOHNUNG 11

2.Obergeschoss / PENTHOUSE

Stilvolles Penthouse mit unverbaubarem Naturblick

Dieses exklusive 3-Zimmer-Penthouse ist mehr als eine Wohnung – es ist ein Gefühl von Freiheit.

Das Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der zum gemeinsamen Kochen, Lachen und Genießen einlädt.

Bodentiefe Fenster holen die Natur ins Innere und schenken Ihnen den ganzen Tag ein herrlich luftiges Wohngefühl.

Das wahre Highlight: Ihre große Terrasse – ein privater Rückzugsort ins Grüne. Ob mit dem ersten Kaffee am Morgen oder beim Abendlicht über dem angrenzenden Naturschutzgebiet – hier atmen Sie auf. Vom Wohnbereich und beiden Schlafzimmern treten Sie direkt in Ihre persönliche Oase.

Ein modernes Tageslichtbad und durchdachte Grundrisse machen den Alltag leicht. Für Familien, Paare oder Singles, die Ruhe, Natur und stilvolles Wohnen verbinden möchten.

*Wohnbeispiel



3 Zimmer
ca. 33m² Terrasse
inkl. Stellplatz mit E-Ladesäule
92,54m² WoF. nach DIN277
109,15m² Wohn-Nutzfläche

749.000 €
VB / ZZGL. COURTAGE



IMMO-BIEHL

WOHNUNG 12

2.Obergeschoss / PENTHOUSE

Ein Zuhause für Ihre Familie

Hier beginnt ein neues Kapitel: vier Zimmer, die Raum geben – zum Spielen, Lachen und gemeinsam Wachsen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich wird schnell zum Lieblingsort der ganzen Familie. Die offene Küche macht den Alltag leichter und die Abende schöner.

Das Beste wartet draußen: Eine große Terrasse, auf der Kinder toben, während Sie den Blick ins Grüne genießen. Direkt vom Wohnbereich und dem Hauptschlafzimmer erreichbar – so beginnt jeder Morgen mit frischer Luft und Vogelgezwitscher. Das helle Tageslichtbad sorgt dafür, dass auch die morgendliche Routine entspannt bleibt.

Dieses Penthouse ist nicht einfach eine Wohnung – es ist der Ort, an dem Ihre Familie sich wirklich zuhause fühlt.



4 Zimmer
ca. 40m² Terrasse
inkl. Stellplatz mit E-Ladesäule
106,34m² WoF. nach DIN277
125,62m² Wohn-Nutzfläche

799.000 €

VB / ZZGL. COURTAGE



IMMO-BIEHL

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

Alle Wohnungen werden ohne Küche übergeben.

SIE INTERESSIEREN SICH
FÜR DAS PROJEKT
"MOORLAGE 1"?

RUFEN SIE UNS
GERNE AN!

Ein Zuhause ist mehr als ein Grundriss.

Es ist ein Ort, an dem
Erinnerungen entstehen.

Gerne stellen wir Ihnen die Moorlage 1
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

