

2,5 – Zimmerwohnung in schöner Wohngegend – frisch renoviert



Uhrlaubstraße 23a, 31582 Nienburg
Wohnung 8 (OG)





Daten im Überblick

Kategorie

Objektart	Etagenwohnung
Objekttyp	Mehrfamilienhaus (2-Parteien)
Wohnungsnummer	Wohnung 8
Etage	Obergeschoss (nicht barrierefrei)
Bezugsfertig	ca. 01.11.2026

Flächen

Grundfläche	ca. 91,71 m ² (ohne Gewähr) / davon ca. 75 m ² als Wohnfläche (teilw. Dachschrägen)
Nutzfläche	ca. 11 m ² (Kellerraum)
Grundstücksgröße	1.227 m ²
Anzahl Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1

Allgemeines

Heizungsart/typ	Gas-Zentralheizung (Messdienstleister)
Baujahr	1984 / Renoviert 2026
Einbauküche	ja, vorhanden
Stellplätze	1
Garage	-
Kaution	2.250,00€ (drei Kaltmieten)

Miete

Kaltmiete	750,00€/Monat
Stellplatz	35,00€/Monat
Betriebskosten	200,00€/Monat (Strom durch Mieter)
Gesamt	985,00€/Monat



Ausstattung

- 2 Zimmer (Wohnzimmer + Schlafzimmer) + Bad + Küche + Ankleide + Abstellraum
- Neue Einbauküche nach Absprache und Aufpreis möglich (+ 65,00€)
- Neues & modernes Badezimmer
- Großer Balkon – ruhig nach hinten heraus gelegen
- Eigener Kellerraum



Aktuelle Arbeiten – die Wohnung wird aktuell vollständig renoviert

- Fußböden: Alle Bodenbelege werden gegen hochwertiges Klebevinyl in angenehmer Eichen-Optik getauscht
- Wände: Frisch gestrichen
- Zimmertüren: Alle Türen werden gegen moderne, weiße Türen getauscht
- Badezimmer: Dusche mit flacher Duschwanne, moderne hochwertige Fliesen, neuer Waschtisch, neues WC

Miete / Kautiön

Die Kaltmiete beträgt 750,00€ pro Monat.

Hinzu kommen:

+ 35,00€ für einen Außenstellplatz

+ 200,00€ Betriebskostenvorauszahlung (Nebenkosten inkl. Wasser/Gas).

Strom rechnet der Mieter separat mit dem jeweiligen Versorger ab.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt somit 985,00€ (inkl. Nebenkosten, inkl. Stellplatz, inkl. Einbauküche).

Die Kautiön beläuft sich auf 2.250,00 € (entspricht drei Kaltmieten).



Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im **Obergeschoss eines gepflegten 2-Familienhauses**, das im Hinterhof eines gepflegten 6-Familienhauses liegt. Besonders zu betonen ist die außerordentlich schöne Wohnlage – zwischen Innenstadt und Bahnhof.

Die Wohnung umfasst eine Wohnfläche von ca. **90 m²** und überzeugt durch **große und helle Räume** ohne Durchgangszimmer. Alle Räume sind bequem vom zentralen Flur aus zugänglich.

Das ca. **31 m² große Wohnzimmer** ist hell und geräumig – ideal für gemütliche Abende oder Ihr Homeoffice. Das **Schlafzimmer** (ca. 18 m²) ist nach hinten ausgerichtet und bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Neben dem Schlafzimmer befindet sich ein kleiner Raum der perfekt als Ankleide genutzt werden kann (ca. 5m²). Die große **Küche** wird auf Wunsch mit einer modernen **Einbauküche inklusiven Elektrogeräten** ausgestattet und bietet aufgrund Ihrer Fläche (ca. 18 m²) genug Platz für einen Essbereich. Eine kleine Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum direkt an der Küche.

Ein echtes Highlight ist das **hochwertig sanierte Badezimmer** mit ca. 8 m² Fläche. Es verfügt über eine **moderne, flache Dusche, geschmackvolle Waschtischmöbel** sowie ein WC – alles in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Im **Kellergeschoss** steht Ihnen ein **eigener, abschließbarer Kellerraum** zur Verfügung – ideal für saisonale Gegenstände wie z. B. Weihnachtsdeko oder Koffer. Ebenso befindet sich hier ein **gemeinschaftlicher Waschraum** mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner.

Zur Wohnung gehört auf Wunsch ein **Außenstellplatz im Innenhof**.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Gaszentralheizung**, sämtliche Zähler (Strom, Gas, Wasser) sind separat vorhanden.

Es handelt sich um einen Erstbezug nach einer **umfassenden Renovierung** – die Wohnung präsentiert sich in einem sehr schönen Zustand.

Sie eignet sich ideal für **alleinstehende Personen oder Paare**, die Wert auf **eine gute Wohngegend, kurze Wege und eine moderne Ausstattung** legen.





Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der attraktivsten und beliebtesten Wohnlagen von Nienburg/Weser in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet nahe der Innenstadt. Die Uhrlaubstraße ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Besonders schön ist die Lage zwischen Innenstadt und Bahnhof. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Banken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig bequem erreichbar.

Zweimal wöchentlich lädt der beliebte Nienburger Wochenmarkt auf dem historischen Marktplatz zum Einkaufen ein. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt, der Bahnhof Nienburg bietet direkte Zugverbindungen nach Hannover, Bremen und Minden – ideal für Berufspendler.

Nienburg (Weser) mit rund 30.000 Einwohnern gilt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Mittelweser.

Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot sowie die Weser mit ihren Rad- und Spazierwegen machen die Stadt zu einem beliebten Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Wohnzimmer



Das Objekt wird derzeit renoviert. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich teilweise um Visualisierungen. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung der geplanten Modernisierung und können vom tatsächlichen Ausführungsstand abweichen.

Schlafzimmer



Das Objekt wird derzeit renoviert. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich teilweise um Visualisierungen. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung der geplanten Modernisierung und können vom tatsächlichen Ausführungsstand abweichen.

Ankleide / Abstellraum



Das Objekt wird derzeit renoviert. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich teilweise um Visualisierungen. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung der geplanten Modernisierung und können vom tatsächlichen Ausführungsstand abweichen.

Küche



Das Objekt wird derzeit renoviert. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich teilweise um Visualisierungen. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung der geplanten Modernisierung und können vom tatsächlichen Ausführungsstand abweichen.

Bad / Balkon

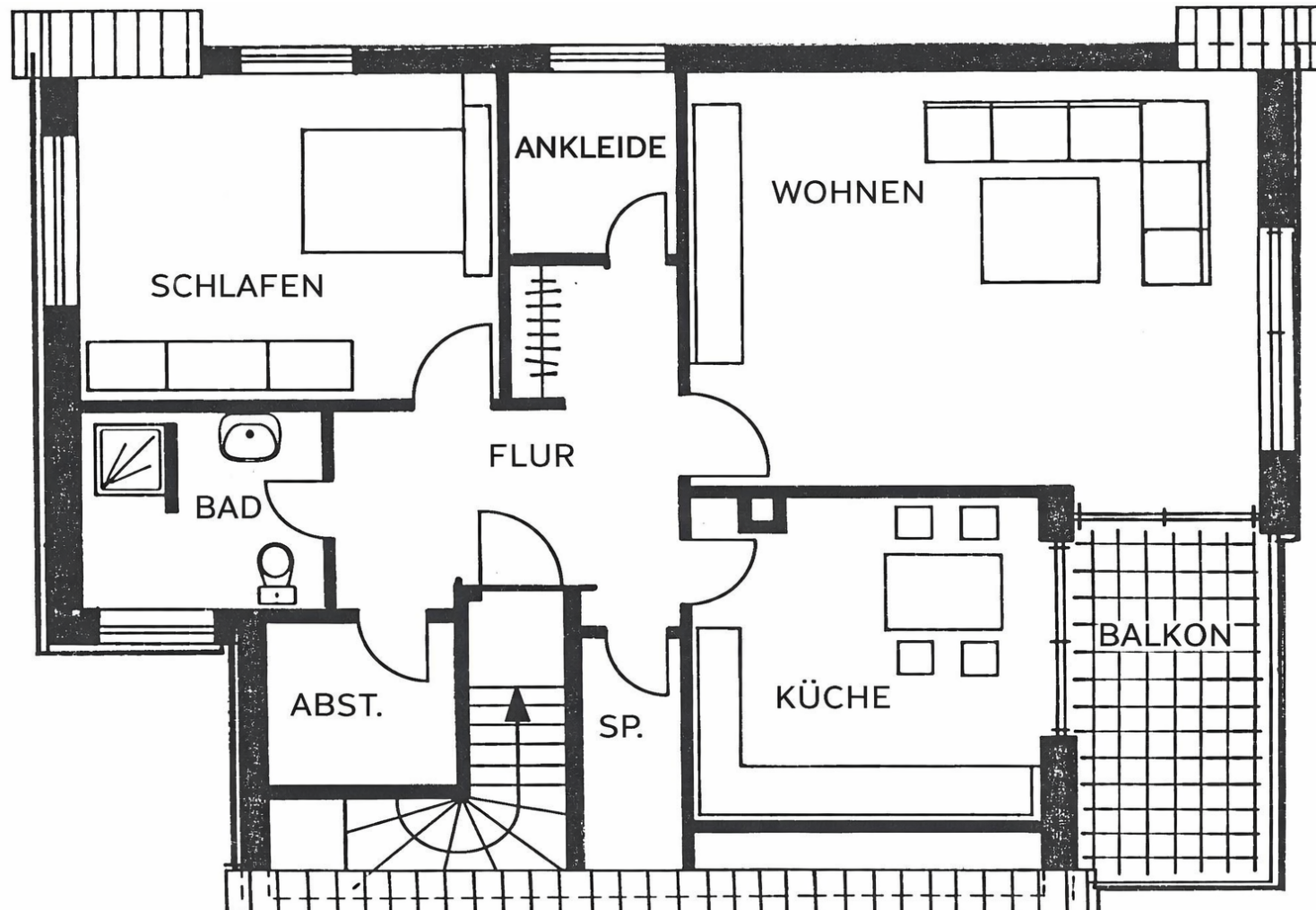


Das Objekt wird derzeit renoviert. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich teilweise um Visualisierungen. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung der geplanten Modernisierung und können vom tatsächlichen Ausführungsstand abweichen.

Materialmuster



Das Objekt wird derzeit renoviert. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich teilweise um Visualisierungen. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung der geplanten Modernisierung und können vom tatsächlichen Ausführungsstand abweichen.



Grundriss Wohnung 8
(nicht maßstabsgetreu)



JK Immobilien

Jonas Kowoll

Amselhof 9a
31582 Nienburg/Weser

Web: www.kowoll-nienburg.de

Mail: jonas@kowoll-nienburg.de

Mobil: 0160/2593154

Rechtshinweise

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist untersagt. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadensersatz ausdrücklich vor.

Bei den gezeigten Bildern handelt es sich teilweise um Visualisierungen. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung der geplanten Modernisierung und können vom tatsächlichen Ausführungsstand abweichen.

Da es sich um eigenverwaltete Objekte handelt, fällt **keine Provision** an.

Das Objekt darf nicht ohne unser Beisein besichtigt und betreten werden.

Die Privatsphäre aller Nachbarn und Bewohner ist stets zu achten und zu respektieren.