

Büro/Ladenfläche in der Innenstadt

Leinstraße 15, 31582 Nienburg
Laden (EG)





Daten im Überblick

Kategorie

Objektart	Büro / Ladenfläche
Objekttyp	Mehrfamilienhaus (3-Parteien)
Wohnungsnummer	Gewerbe 1
Etage	Erdgeschoss (nicht barrierefrei)
Bezugsfertig	ca. 01.04.2026

Flächen

Wohnfläche	- m ²
Nutzfläche	ca. 116,15m ²
Grundstücksgröße	587m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	-
Anzahl Badezimmer	1

Allgemeines

Heizungsart/typ	Gas-Zentralheizung (Funk-Wärmemengenzähler)
Baujahr	1960
Einbauküche	nein
Stellplätze	2 (optional)
Garage	2 (optional)
Kaution	nach Absprache

Miete

Kaltmiete	nach Absprache
Stellplatz oder Garage	40,00€/Monat oder 65,00€/Monat (optional)
Betriebskosten	nach Absprache
Gesamt	nach Absprache



Ausstattung

- Nutzbar als Büro oder Ladenlokal
- Direkt in der Innenstadt gelegen
- Parkplätze im Innenhof vorhanden
- Großes Büro/Verkaufsraum
- Separates Büro
- Teeküche/Gemeinschaftsraum
- Eigener Kellerraum
- Frei ab 01.04.2026
- Renovierung nach Absprache



Miete / Kautiön

Gemäß Absprache / Umfang Renovierungsarbeiten.

Variante 1 (Fensterfront neu): 655,00€ zzgl. Betriebskosten, kein Ausweis der Ust.

Variante 2 (Fensterfront neu, Fußböden neu): 795,00€ zzgl. Betriebskosten, kein Ausweis der Ust.

Objektbeschreibung

Das angebotene Büro/Ladenfläche befindet sich im **Erdgeschoss eines gepflegten 3-Familienhauses**, das inmitten der Nienburger Innenstadt liegt – **direkt in der Fußgängerzone**. Ein besonderes Merkmal der Lage: Sie fahren sprichwörtlich „bis vor die Haustür“ – eine Seltenheit für Innerstadtimmobilien.

Die Fläche teilt sich auf **drei Räume** auf:

- Hauptraum (mit Fensterfront zur Straße) ca. 46,67m²
- Gemeinschaftsraum/Teeküche ca. 17,12m²
- Büro 2 ca. 18,21m²
- WC (im Keller) ca. 1,5m²

Das Büro kann über die Ladentür von der Leinstraße aus betreten werden. Zusätzlich gelangt man vom Innenhof/Parkplatz über den Hausflur in das Büro.

Hervorzuheben sind die **Parkmöglichkeiten im Innenhof** – hier können Sie und Ihre Kunden ohne Parkplatzsuche parken.

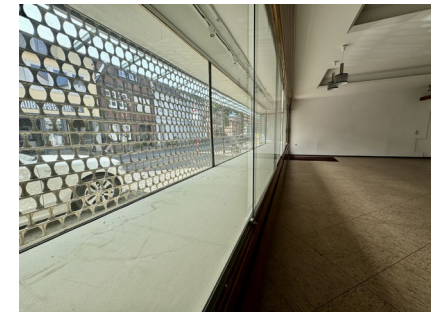
In der direkten Umgebung befindet sich der öffentliche Parkplatz „Am Neumarkt“ – hier steht auch eine öffentlicher Ladeplatz für E-Autos zur Verfügung.

Im **Kellergeschoss** steht Ihnen ein **eigener, abschließbarer Kellerraum** sowie ein WC zur Verfügung.

Beheizt wird das Objekt über eine **Gaszentralheizung**.

Die Renovierungsarbeiten sind gemeinsam abzusprechen.

Die Gewerbeinheit ist zum **01.04.2026** verfügbar.





Lage

Das Objekt befindet sich in attraktiver Innenstadtlage von Nienburg (Weser), nur wenige Schritte vom Kirchplatz entfernt.

Trotz der zentralen Lage ist die Leinstraße mit dem Auto gut erreichbar – eine absolute Seltenheit in der Fußgängerzone. 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.

Hauptraum (ca. 46,67m²)

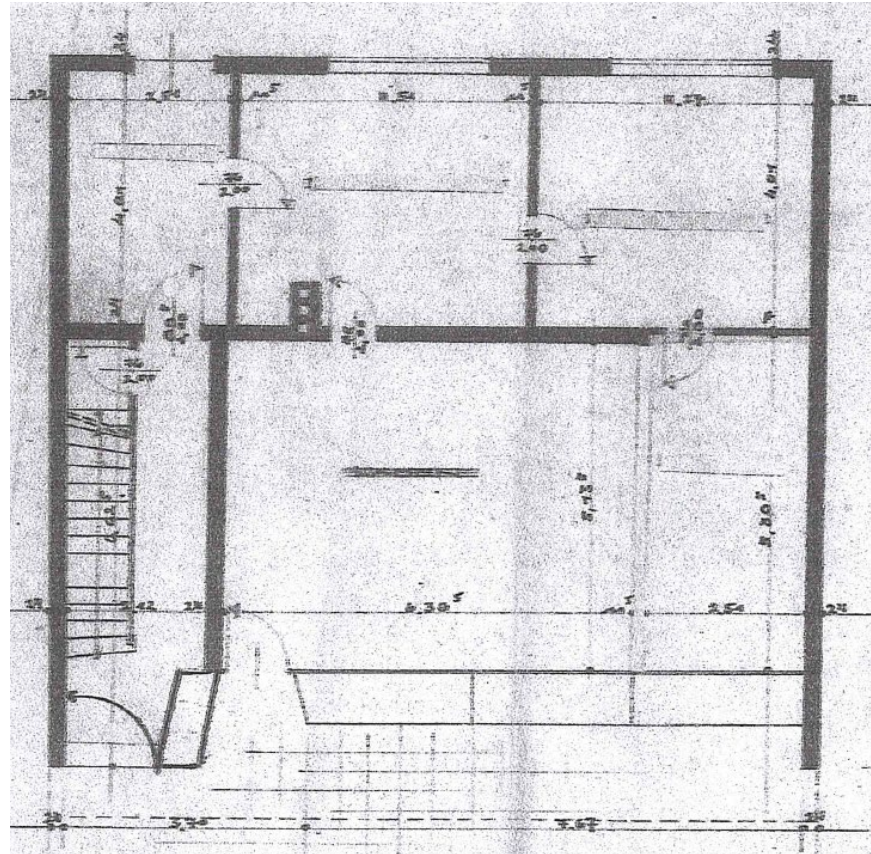


Gemeinschaftsraum/Teeküche (ca. 17,21m²)



Büro 2 (ca. 18,21m²)





Grundriss Gewerbeeinheit EG
(nicht maßstabsgetreu)



JK Immobilien

Jonas Kowoll

Amselhof 9a

31582 Nienburg/Weser

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.

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.