

4 bis 5 – Zimmer-Wohnung in der Innenstadt

Leinstraße 15, 31582 Nienburg
Wohnung 1 (OG)





Daten im Überblick

Kategorie

Objektart	Etagenwohnung
Objekttyp	Mehrfamilienhaus (3-Parteien)
Wohnungsnummer	Wohnung 1
Etage	Obergeschoss (nicht barrierefrei)
Bezugsfertig	ca. 01.11.2025

Flächen

Wohnfläche	ca. 107m ²
Nutzfläche	ca. 8m ² (eigener Kellerraum)
Grundstücksgröße	587m ²
Anzahl Zimmer	4 - 5
Anzahl Schlafzimmer	3 - 4
Anzahl Badezimmer	1

Allgemeines

Heizungsart/typ	Gas-Zentralheizung (Funk-Wärmemengenzähler)
Baujahr	1960
Einbauküche	nein
Stellplätze	1 (optional)
Garage	1 (optional)
Kaution	nach Absprache

Miete

Kaltmiete	1.000,00€/Monat
Stellplatz oder Garage	40,00€/Monat oder 65,00€/Monat (optional)
Betriebskosten	275,00€/Monat (Strom durch Mieter)
Gesamt	1.315,00€/Monat



Ausstattung

- 4-5 Zimmer (Wohnzimmer + 3-4 Schlafzimmer) + Bad + Küche + Balkon
- Durch Teilung des Wohnzimmers könnte noch ein zusätzliches Schlafzimmer geschaffen werden
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Großer Balkon mit Blick auf den Kirchturm
- Garage optional möglich
- Ruhige und ordentliche Hausgemeinschaft
- Waschmaschine/Trockner im gemeinschaftlichen Kellerraum
- Eigener Kellerraum
- Frei ab 01.11.2025
- Gem. Mietrichtwerttabelle (Landkreis/Jobcenter) eignet sich die Wohnung für 6-7 Personen

Miete / Kautio

Die Kaltmiete beträgt 1.000,00€/Monat.

Hinzu kommen :

+40,00€ für einen Außenstellplatz oder +65,00€ für eine Garage

+275,00€ Betriebskostenvorauszahlung (Nebenkosten).

Strom rechnet der Mieter separat mit dem jeweiligen Versorger ab.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt somit 1.315,00€ (inkl. Nebenkosten, inkl. Stellplatz).

Die Kautio kann noch besprochen werden.

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im **Obergeschoss 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.

Über das gemeinsame Treppenhaus gelangen Sie in die im 1. OG gelegene ca. 107m² große Wohnung. Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räume – es gibt keine gefangenen Räume. Das **Schlafzimmer 1** (ca. 14m²) und **Schlafzimmer 2** (ca. 20m²) liegen zum Innenhof, und sind daher besonders ruhig. **Schlafzimmer 3** (ca. 11m²) ist etwas kleiner. Ebenfalls vom Flur aus erreichen Sie das große **Wohnzimmer** (ca. 36m²), die **Küche** (ca. 10m²) und das **Tageslicht-Bad** (8m²). Das Wohnzimmer wäre teilbar und so könnte man ein weiteres **Schlafzimmer 4** (ca. 18m²) gewinnen. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein WC und einen Waschtisch.

Ein absolutes Highlight ist der große **Balkon zum Innenhof** – hier können Sie den Sonnenuntergang mit Blick auf den Kirchturm genießen.

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 oder eine Garage im Innenhof**.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Gaszentralheizung**. Die Wohnung wurde kürzlich **teilweise renoviert** und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Durch die Aufteilung eignet sich die Wohnung **ideal für Familien** oder als **WG (Polizeistudenten)**. Bei Mietzahlung vom Amt: Gemäß Mietrichtwerttabelle der Stadt Nienburg ist die Wohnung für 6-7 Personen zulässig.

Die Wohnung ist zum **01.11.2025** verfügbar.



4 bis 5-Zimmer-Wohnung in der Innenstadt – Leinstraße 15, 31582 Nienburg



Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Innenstadtlage von Nienburg (Weser), nur wenige Schritte vom Kirchplatz entfernt. Trotz der zentralen Lage ist die Kleine Kirchstraße 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.

Wohnzimmer



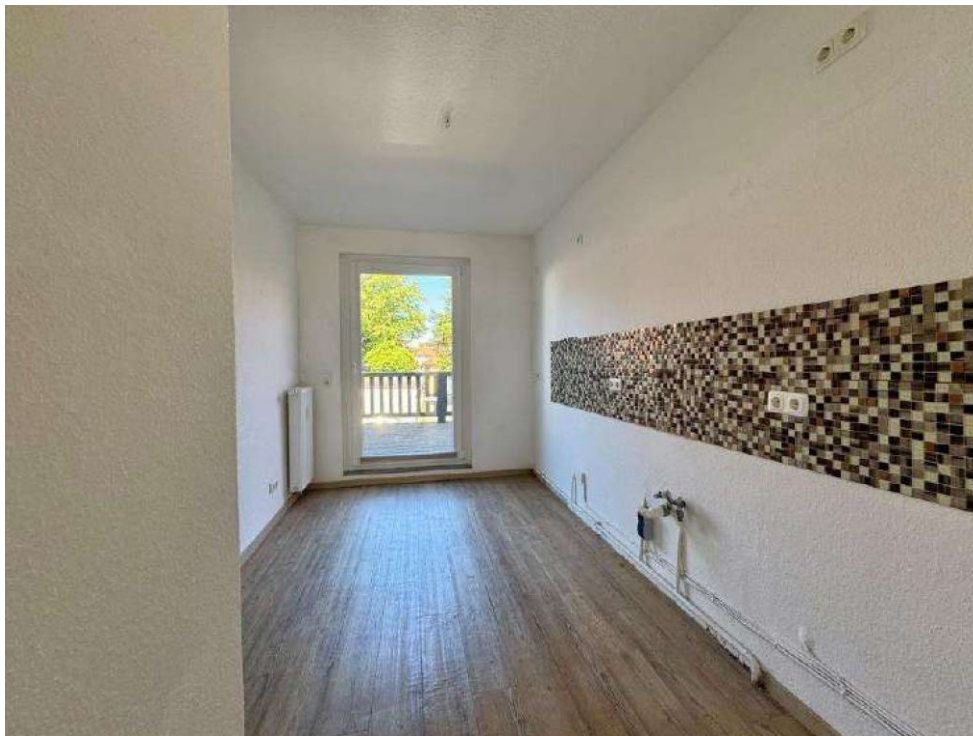
Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



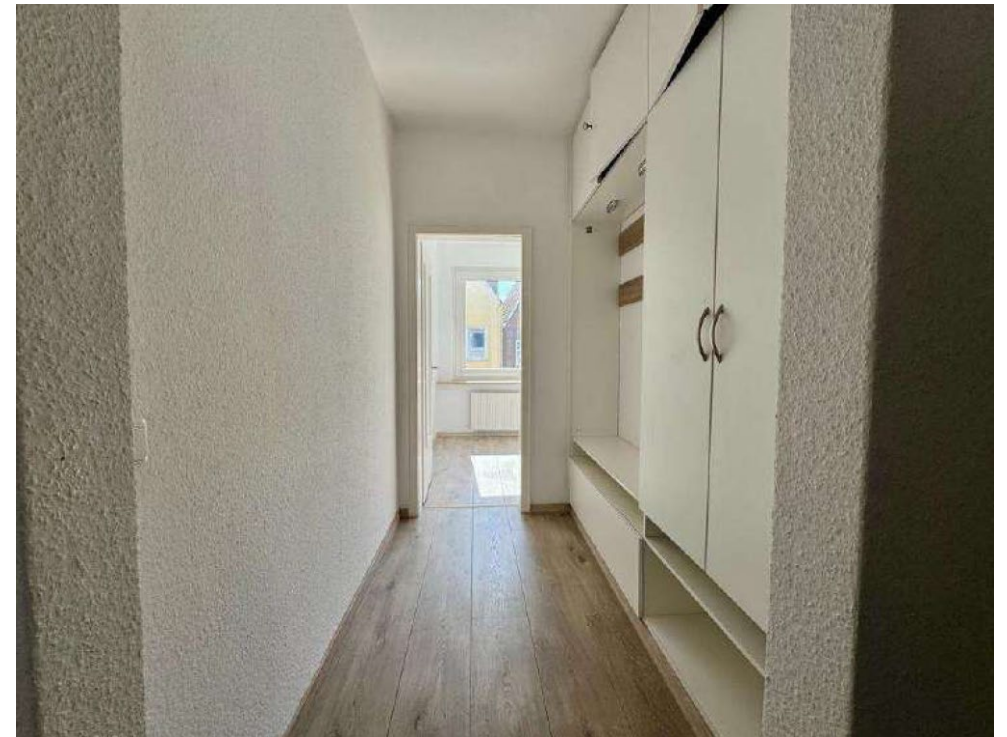
Küche / Balkon



Bad

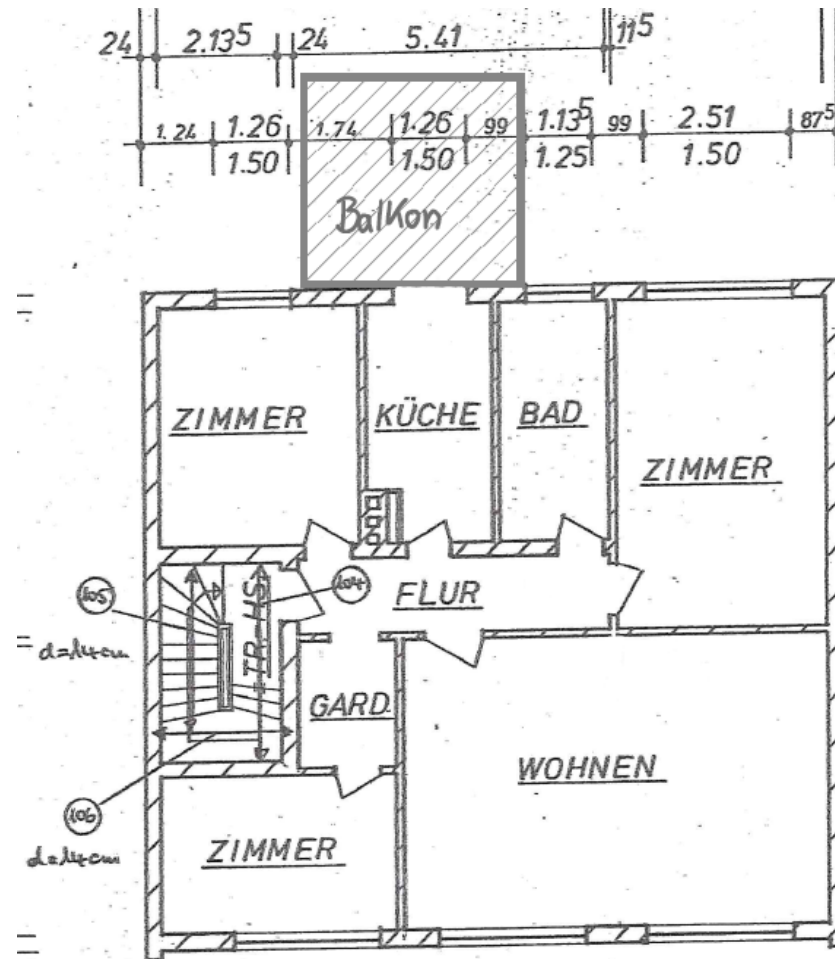


Flur / Ankleide



Variante 1:

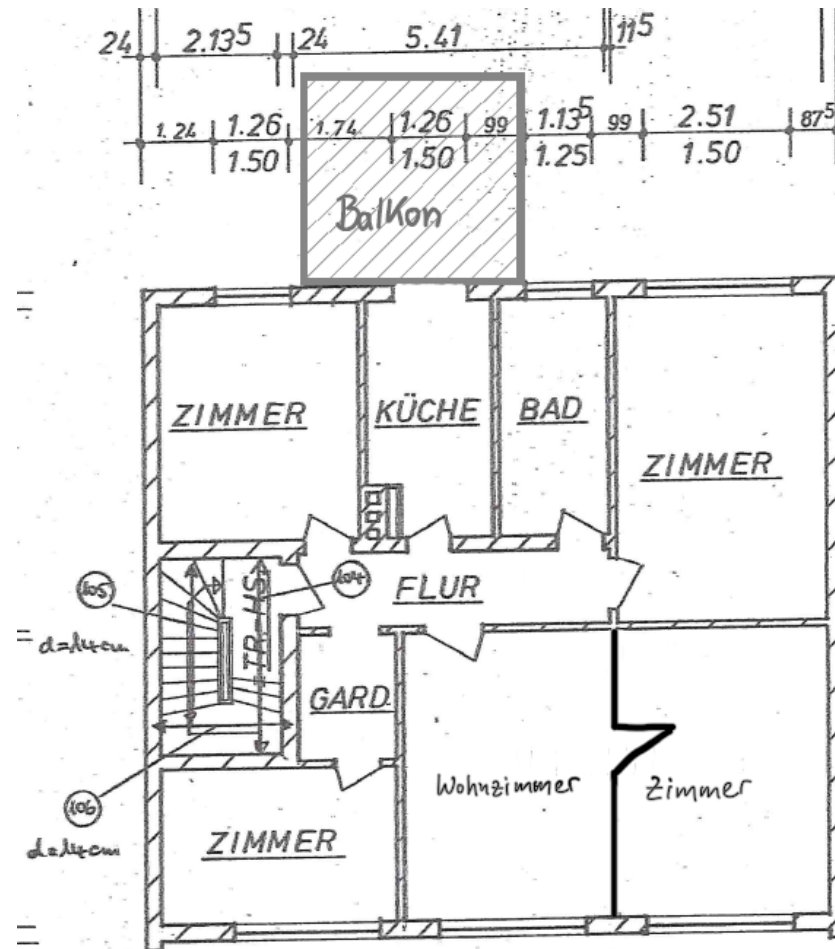
- großes Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer



Grundriss Wohnung 1
(nicht maßstabsgetreu)

Variante 2:

- Zwischenwand im Wohnzimmer
- 4 Schlafzimmer



Grundriss Wohnung 1
(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.