

2 – Zimmerwohnung in der Innenstadt

Kleine Kirchstraße 9, 31582 Nienburg
Wohnung 1 (EG)





Daten im Überblick

Kategorie

Objektart	Etagenwohnung
Objekttyp	Mehrfamilienhaus (3-Parteien)
Wohnungsnummer	Wohnung 1
Etage	Erdgeschoss (nicht barrierefrei)
Bezugsfertig	ca. 01.06.2026 (ggf. nach Absprache früher)

Flächen

Wohnfläche	ca. 57 m ²
Nutzfläche	ca. 5 m ² (eigener Kellerraum)
Grundstücksgröße	181 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1

Allgemeines

Heizungsart/typ	Gas-Etagenheizung (eigener Zähler)
Baujahr	1976
Einbauküche	ja, vorhanden
Stellplätze	1 (optional)
Garage	1 (optional)
Kaution	1.650,00€ (drei Kaltmieten)

Miete

Kaltmiete	550,00€/Monat
Stellplatz oder Garage	45,00€/Monat
Betriebskosten	70,00€/Monat (Strom/Wasser/Gas durch Mieter)
Gesamt	665,00€/Monat



Ausstattung

- 2 Zimmer (Wohnzimmer + Schlafzimmer) + Bad + Küche + Abstellraum
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten (Herd, Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine)
- Neuwertiges Badezimmer
- Dusche mit flacher Duschwanne
- Barrierearm (nur eine Stufe bis in die Wohnung)
- Außenrollläden in allen Räumen
- Garten nach Absprache ggf. Möglich
- Garage optional möglich
- Ruhige und ordentliche Hausgemeinschaft
- Waschmaschine/Trockner im gemeinschaftlichen Kellerraum
- Eigener Kellerraum



Miete / Kautiön

Die Kaltmiete beträgt 550,00€ pro Monat.

Hinzu kommen :

+45,00€ für einen Außenstellplatz oder +70,00€ für eine Garage

+70,00€ Betriebskostenvorauszahlung (Nebenkosten).

Strom, Wasser und Gas rechnet der Mieter separat mit dem jeweiligen Versorger ab.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt somit 620,00€ (inkl. Nebenkosten, zzgl. Stellplatz).

Die Kautiön beläuft sich auf 1.650,00 € (entspricht drei Kaltmieten).



Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung 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 Innenstadtimmobilien.

Die Wohnung umfasst eine Wohnfläche von ca. **57 m²** und überzeugt durch eine **clevere Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer**. Alle Räume sind bequem vom zentralen Flur aus zugänglich.

Das ca. **20 m² große Wohnzimmer** ist hell und geräumig – ideal für gemütliche Abende oder auch Homeoffice. Das **Schlafzimmer** (ca. 12 m²) ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Die angrenzende **Küche** wurde vor kurzem mit einer modernen **Einbauküche inklusiven Elektrogeräten** ausgestattet und bietet trotz kompakter Fläche (ca. 8 m²) alles, was man im Alltag benötigt. Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum – ob Vorräte, Putzmittel oder Staubsauger.

Ein echtes Highlight ist das **hochwertig sanierte Badezimmer** mit ca. 8 m² Fläche. Es verfügt über eine **moderne, flache Dusche**, ein **geschmackvolles Waschtischmöbel** sowie ein WC – alles in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Die Wohnung ist insgesamt **barrierearm**, da sich alles auf einer Ebene befindet und lediglich eine Stufe im Eingangsbereich zu überwinden ist.

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**. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, nach Absprache einen **privaten Gartenbereich** zur alleinigen Nutzung zu übernehmen – ein echter Mehrwert mitten in der Stadt!

Beheizt wird die Wohnung über eine **Gasetagenheizung**, sämtliche Zähler (Strom, Gas, Wasser) sind separat vorhanden und werden direkt vom Mieter angemeldet. Die Wohnung wurde kürzlich **umfassend renoviert** und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

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



2-Zimmerwohnung in der Innenstadt - Kleine Kirchstraße 9, 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

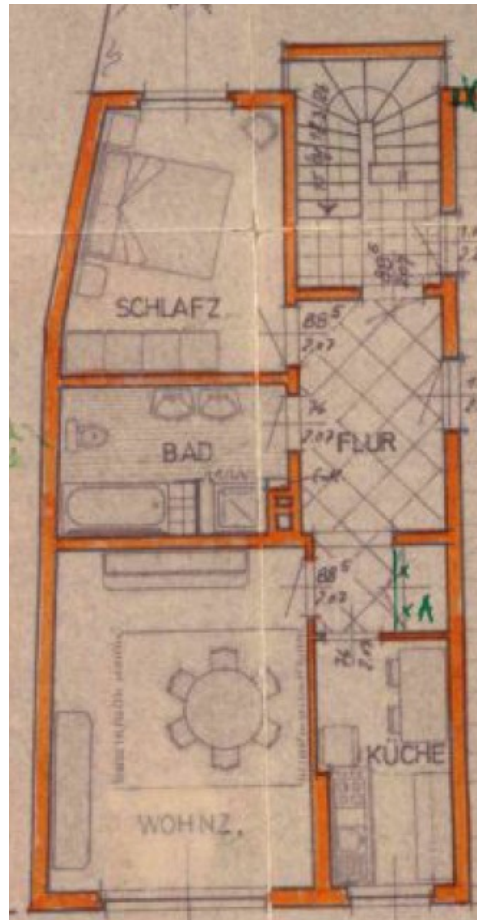


Schlafzimmer



Küche / Badezimmer





Grundriss Wohnung 1
(nicht maßstabsgetreu)

2-Zimmerwohnung in der Innenstadt - Kleine Kirchstraße 9, 31582 Nienburg



JK Immobilien

Jonas Kowoll

Amselhof 9a

31582 Nienburg/Weser

Mail: jonas@kowoll-nienburg.de

Mobil: +49 160/2593154

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.