

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nienburg

**89 qm I 3 Zimmer I EG I beliebte Wohnlage Erichshagen  
I hochwertig modernisiert I PKW-Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-429030

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **800 € + NK**

31582 Nienburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.600 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Erichshagen, einem beliebten Ortsteil von Nienburg/Weser, befindet sich diese umfassend modernisierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1975 mit 8 Wohneinheiten.

Die Wohnung wurde umfangreich renoviert und befindet sich in einem sehr ansprechenden, nahezu neuwertigen Zustand. Helle Räume, moderne Bodenbeläge und ein stilvoll neu gestaltetes Tageslichtbad sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Das geräumige Wohnzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten für Wohn- und Essbereich mit einem direkten Zugang zum Balkon. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die großzügige Küche bietet viel Raum für Kochen, Essen und gemütliche Abende – ideal, um sie ganz nach eigenen Vorstellungen einzurichten, da keine Einbauküche vorhanden ist.

## Ausstattung

- 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Durchdachter Grundriss für optimale Raumnutzung
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Umfangreich modernisiert
- Neues, hochwertiges Tageslichtbad
- Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Neue Bodenbeläge in Holzoptik
- Neue einbruchhemmende Fenster im Wohnbereich
- Moderne Steckdosen und Schalter
- geräumiger, trockener Keller
- PKW-Stellplatz direkt am Haus
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Hundehaltung gem. Hausordnung nicht gestattet

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich im gefragten Ortsteil Erichshagen in Nienburg/Weser. Die Umgebung ist geprägt von ruhiger Wohnbebauung und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar. Die Innenstadt von Nienburg ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Küche



# Exposé - Galerie



Flur/Garderobe



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



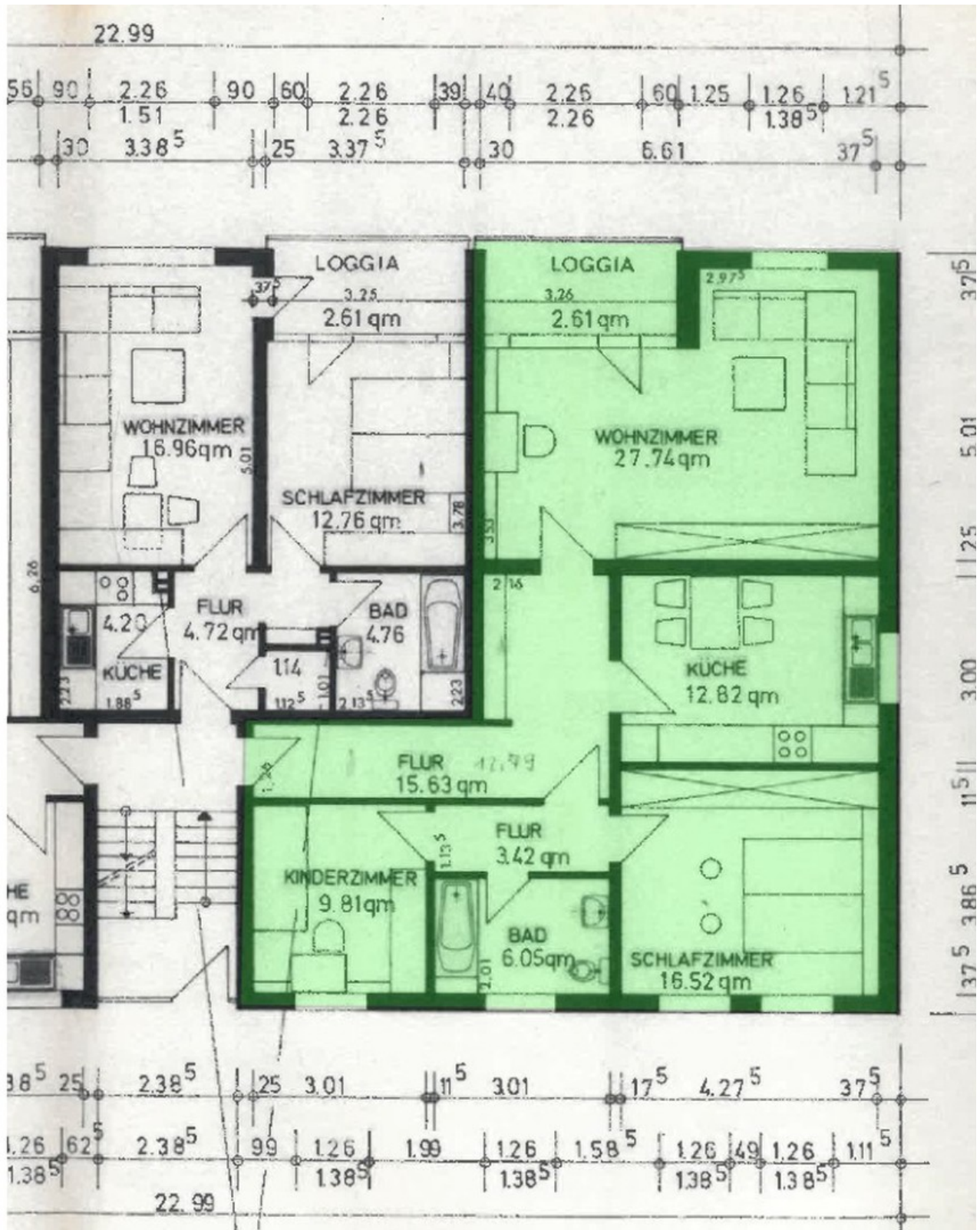
2. Schlafzimmer/Arbeitszimmer



Keller



# Exposé - Grundrisse



Grundriss