

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nienburg ( Weser )

### Sonnige 4-Zimmer EG Wohnung mit Balkon, Keller und PKW Stellplatz in Nienburg (Weser)



Objekt-Nr. **OM-315179**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **128.000 €**

Ansprechpartner:  
Alex R.

Schwalbenweg  
31582 Nienburg ( Weser )  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	14,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	152 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine EG-Wohnung.

Wie für modern ausgestattete Wohnungen üblich, gehören zu den vier einladenden Zimmern auch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Das monatlich zu entrichtende Hausgeld beträgt momentan 152,00 €

Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem ein Stellplatz für Ihr Auto und ein Kellerraum.

Das Objekt ist derzeit gut vermietet.

Es wurden folgende Arbeiten durchgeführt :

1995 Erneuerung der Fenster und Wasserleitungen

2011 Dachsanierung

2012 Wärmedämmmaßnahmen mit Wärmeverbundsystem

2013 Sanierung Balkone

2014 Einbau neue Hauseingangstür mit Regenvordach

2019 Gartenerneuerung

2022 Zufahrtserneuerung

Verkauf ohne Provision.

## Ausstattung

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt in Nienburg (Weser) / Erichshagen

Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig zu erreichen.

Wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt gibt es einige Bäckereien, zwei Restaurants, zwei Supermärkte und ein Café.

Verschiedene Fitnessstudios, Postannahmestellen, zwei Apotheken, ein Blumenladen und ein Friseur sind ebenso in der Nähe vorhanden. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, zahlreiche Erholungs- und Sportangebote (u. a. eine Grün- und Parkanlage) und interessante Ausgelmöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

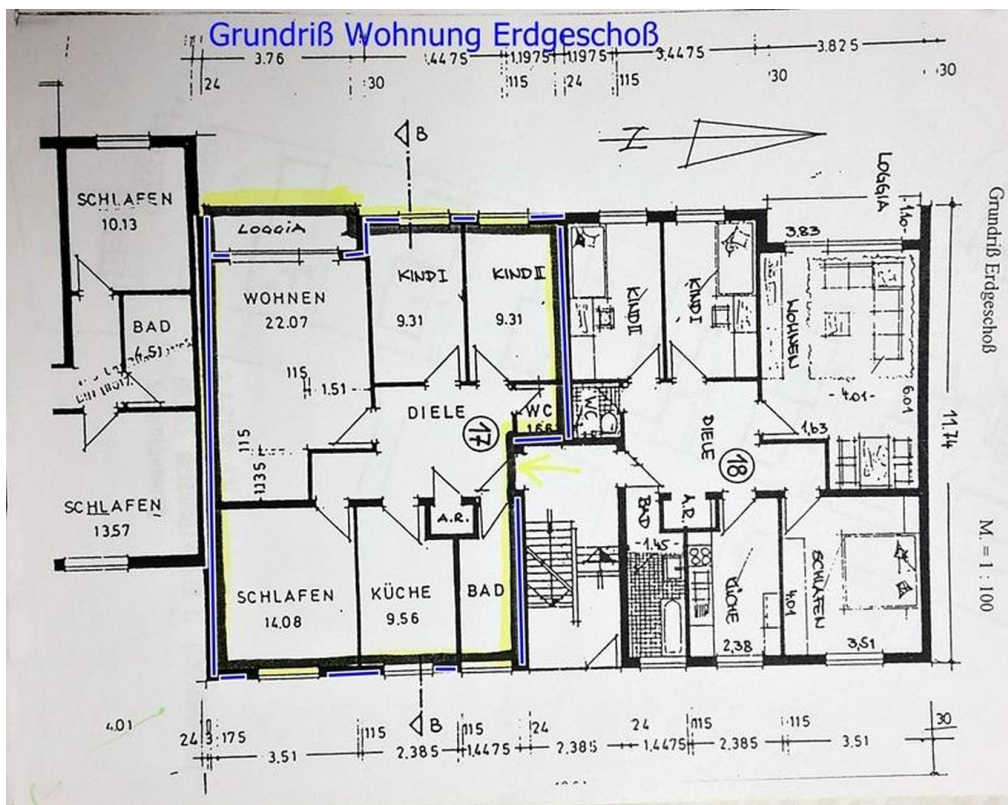


Bild Jahr 2001

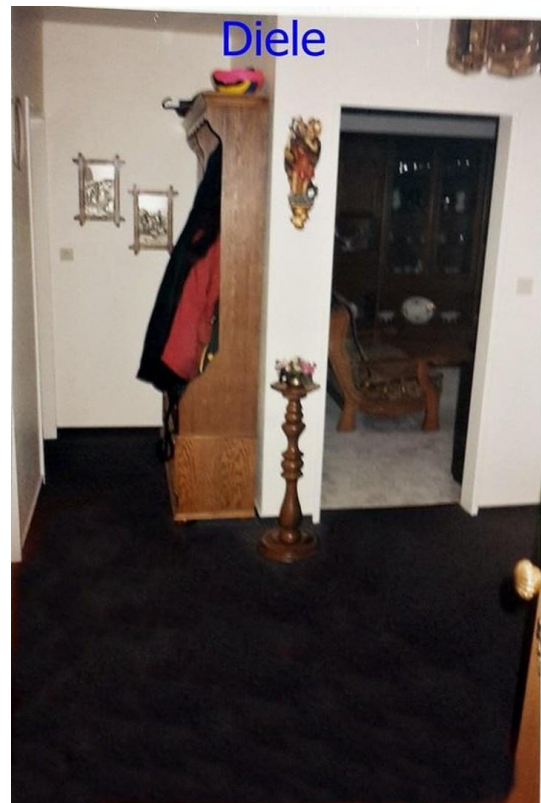


Bild Jahr 2001



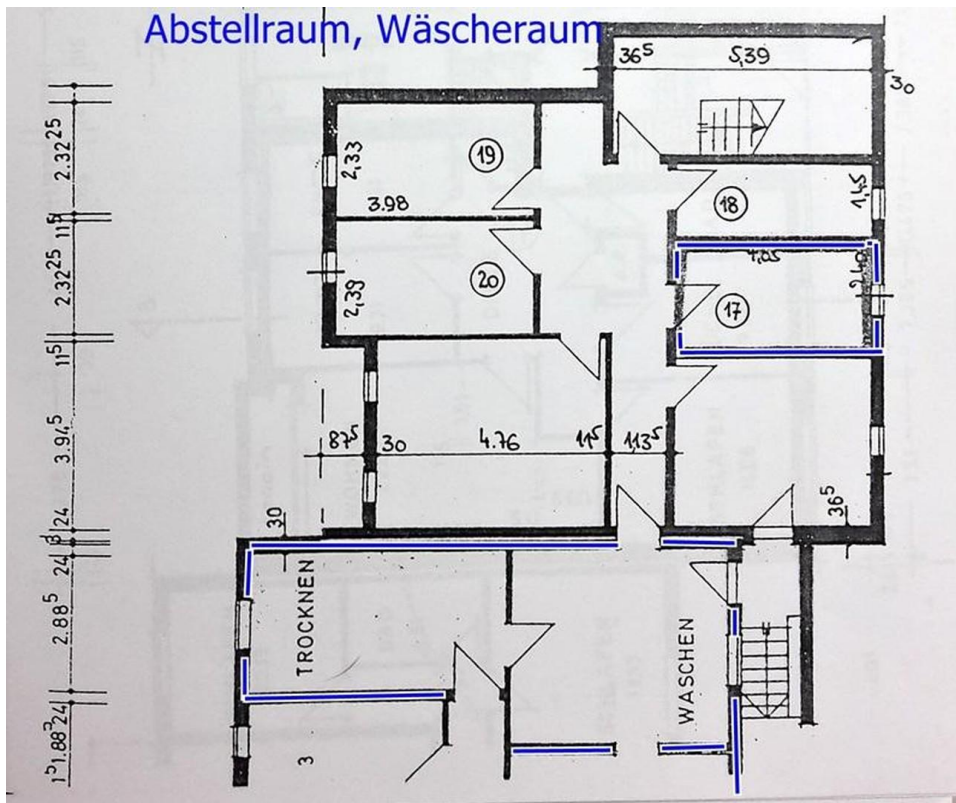
# Exposé - Galerie



Bild Jahr 2001

<b>Mieteinheit : Wohnung EG links ( wohnliche Nutzung )</b>			
<u>Bezeichnung</u>		<u>Berechnung</u>	<u>Fläche / m<sup>2</sup></u>
Wohnen		$4,01 * 6,01 - 1,63 * 1,25$	22,07
Schlafen		$3,51 * 4,01$	14,08
Kind I		$2,32 * 4,01$	9,31
Kind II		$2,32 * 4,01$	9,31
Küche		$2,38 * 4,01 - 0,75 * 0,87$	9,56
Gäste WC		$1,2 * 1,38$	1,66
Abstellraum		$1,18 * 1,14$	1,35
Diele		$3,45 * 2,76 + 1,14 * 1,62$	11,36
Bad		$4,01 * 1,45 - 0,55 * 0,87$	5,34
Loggia		$3,83 * 1,10 * 0,5$	2,11
<b><u>Gesamfläche :</u></b>			<b><u>86,15</u></b>

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

