



WES

REAL ESTATE | Nürnberg GmbH



3-Zimmer-Souterrainwohnung in Mögeldorf – hell, ruhig und
angenehm kühl im Sommer

Willkommen daheim – heller Eingangsbereich mit klarer Struktur.



Praktisch und hell – Küche mit Blick ins Grüne.



Rückzug und Erholung – Ihr Schlafzimmer mit Wohlfühlcharakter.



Vielseitig nutzbar – als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.



OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese 3-Zimmer-Wohnung im Souterrain der Schmausenbuckstraße 35 überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und eine ruhige Wohnlage mit Ausblick ins Grüne. Durch die Lage im Souterrain bleibt die Wohnung im Sommer angenehm kühl – ein spürbarer Vorteil in warmen Monaten.

Das Wohnzimmer bietet viel Platz für gemütliche Stunden und verfügt über großzügige Fenster, die Tageslicht in die Räume lassen. Zwei weitere Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Aufteilung macht die Wohnung ideal für Paare, Familien oder auch als moderne Stadtwohnung mit Home-Office.

Das Gebäude verfügt über eine gepflegte Außenanlage und einen Gemeinschaftsgarten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Eine eigene Zufahrt mit Tor sorgt für eine angenehme Privatsphäre und gute Erreichbarkeit.

AUSSTATTUNG

Die Wohnung bietet eine solide und gepflegte Ausstattung, die einen sofortigen Einzug ermöglicht. Der Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme und wertige Atmosphäre. Durch die großen Fenster wirkt die Wohnung trotz ihrer Lage im Souterrain hell und freundlich.

Das Badezimmer präsentiert sich in einem klassischen Zustand und ist funktional ausgestattet. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und macht die Wohnung auch praktisch sehr attraktiv.

Zur Verkaufsförderung wurde die Einheit durch professionelles Home Staging eingerichtet. Mit sorgfältig ausgewählten Möbeln und Accessoires wird die Wirkung der Räume hervorgehoben und potenziellen Käufern eine klare Vorstellung vom Wohngefühl vermittelt.

LAGE

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Mögeldorf, einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Der Tiergarten Nürnberg mit seinen weitläufigen Grünflächen ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet ideale Möglichkeiten zur Erholung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien am Tiergarten führen schnell in die Innenstadt, die S-Bahn in Mögeldorf verbindet zudem direkt mit dem Hauptbahnhof und der Region.

Die Umgebung ist geprägt von grünen Alleen, charmanten Wohnhäusern und gepflegten Anlagen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Nähe.

Praktisch und funktional – Badezimmer mit Wanne und Tageslicht.



ECKDATEN

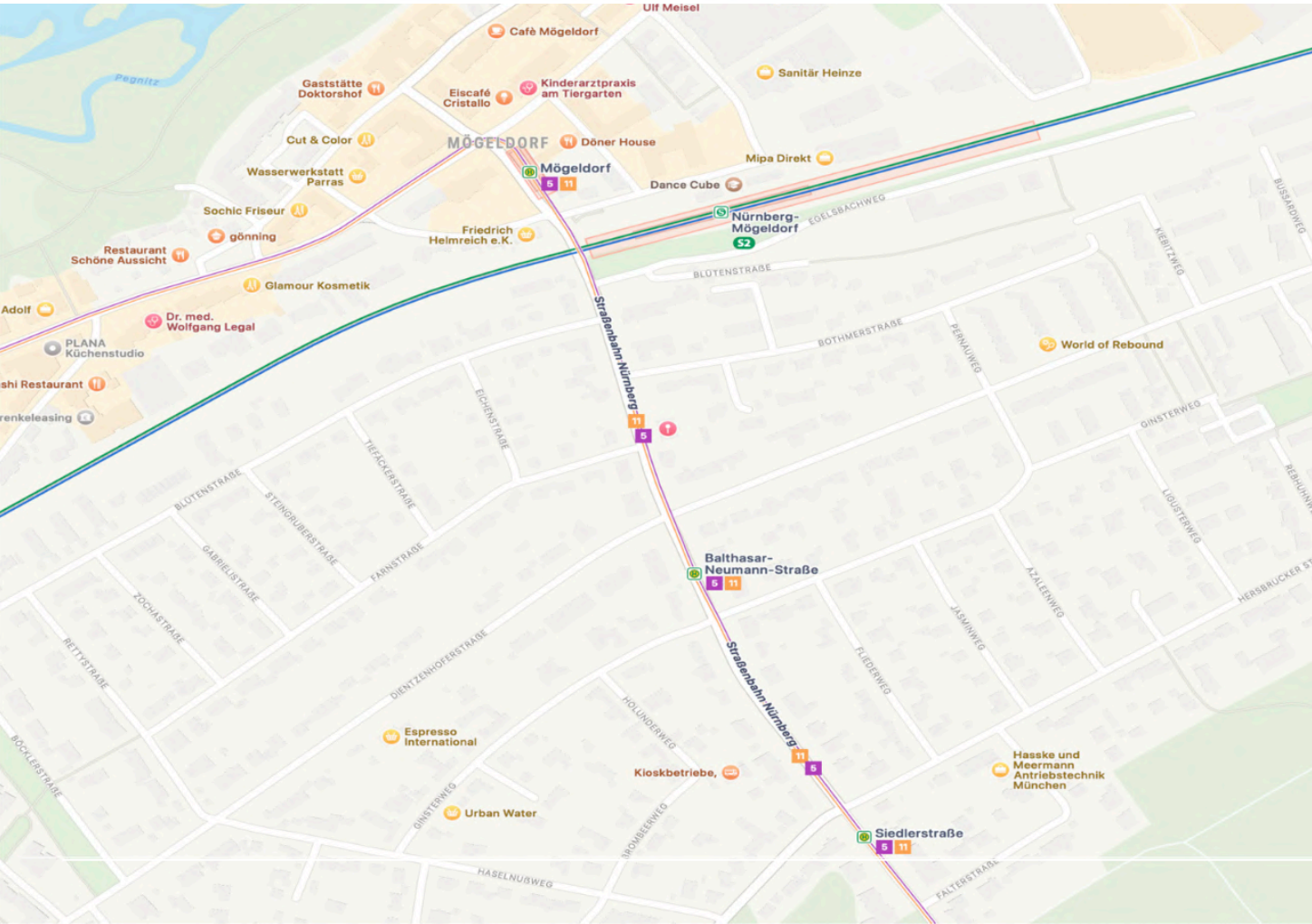
Objektart	Wohnung
Objektyp	Souterrain
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Postleitzahl	90480
Ort	Nürnberg
Straße	Schmausenbuckstraße 35
Bundesland	Bayern
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gaszentralheizung
Anzahl Zimmer	3
Bad	1
Bezugsfrei	Sofort
Etage	Souterrain
Keller	Ja
Kabel, SAT, TV	Ja
Baujahr	1967
Zustand	Renoviert
Energieausweis	Vorhanden
Kaufpreis Wohnung	339.000 EUR
Provision	Provisionsfrei
Hausgeld monatlich	271,00 EUR

Praktisch nutzbar – zusätzlicher Stauraum für Ordnung im Alltag.



Natur erleben – der Garten für entspannte Stunden.







Gemeinsam genießen – Essen und Wohnen in einem Raum.



WEISS

REAL ESTATE | Nürnberg GmbH



WEISS Real Estate Nürnberg GmbH
Marienstraße 16, 90402 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 13 13 36 20
Mail: info@weiss-nuernberg.com

USt.-IdNr.: DE269005052
Registernummer: HRB 26102
Gewerbeerlaubnis gem. § 34c GewO
Ordnungsamt der Stadt Nürnberg