

IWEISS

REAL ESTATE | Nürnberg GmbH



Einladend. Schon beim Eintreten.

Kochen mit Licht und Raum.



Ihr Rückzugsort. Ruhig, behaglich, zum Wohlfühlen.



Flexibel nutzbar – so wie Sie es brauchen.



OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verbindet stilvolles Wohnen mit durchdachter Funktionalität. Schon beim Betreten spürt man die einladende Atmosphäre, die durch den klaren Grundriss und die freundliche Belichtung entsteht. Herzstück der Wohnung ist das weitläufige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon – ein Ort, der gleichermaßen für entspannte Stunden wie auch für gesellige Abende geschaffen ist.

Die beiden weiteren Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office – hier lässt sich der individuelle Lebensstil perfekt verwirklichen. Die gelungene Aufteilung sorgt dafür, dass die Räume sowohl offen wirken als auch genügend Privatsphäre bieten.

Das Wohnhaus selbst überzeugt mit einer gepflegten Außenanlage und einem Gemeinschaftsgarten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Eine eigene Zufahrt mit Tor führt zum Gebäude und vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Privatsphäre – mitten in einer der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs.

AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert und hochwertig ausgestattet. Besonders hervorzuheben sind das neu renovierte Badezimmer sowie das separate Gäste-WC, die mit geschmackvollen Fliesen, modernen Armaturen und zeitlosem Design überzeugen. Der gepflegte Parkettboden unterstreicht die Wertigkeit der Wohnräume und verleiht ihnen eine warme, elegante Atmosphäre.

Große Fensterfronten sorgen in allen Zimmern für viel Tageslicht und eine freundliche Ausstrahlung. Ein Kellerraum sowie ein Kabelanschluss runden die Ausstattung ab und machen das Wohnen besonders komfortabel.

LAGE

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Mögeldorf, einem der begehrtesten Wohngebiete der Stadt. In unmittelbarer Nähe liegt der Tiergarten Nürnberg, der mit seinen weitläufigen Grünflächen und alten Baumbeständen ein beliebtes Ziel für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten ist – nur wenige Gehminuten von der Haustür entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Straßenbahn- und Buslinien am Tiergarten bringen Sie in kürzester Zeit in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Auch die S-Bahn sorgt für eine schnelle Verbindung in die Region. Damit ist die Lage ideal für Berufspendler wie auch für Familien, die Wert auf kurze Wege legen.

Die Umgebung ist geprägt von grünen Alleen, charmanten Wohnhäusern und gepflegten Außenanlagen.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe und runden das attraktive Wohnumfeld ab.

Alles neu. Modern, zeitlos, hochwertig.



ECKDATEN

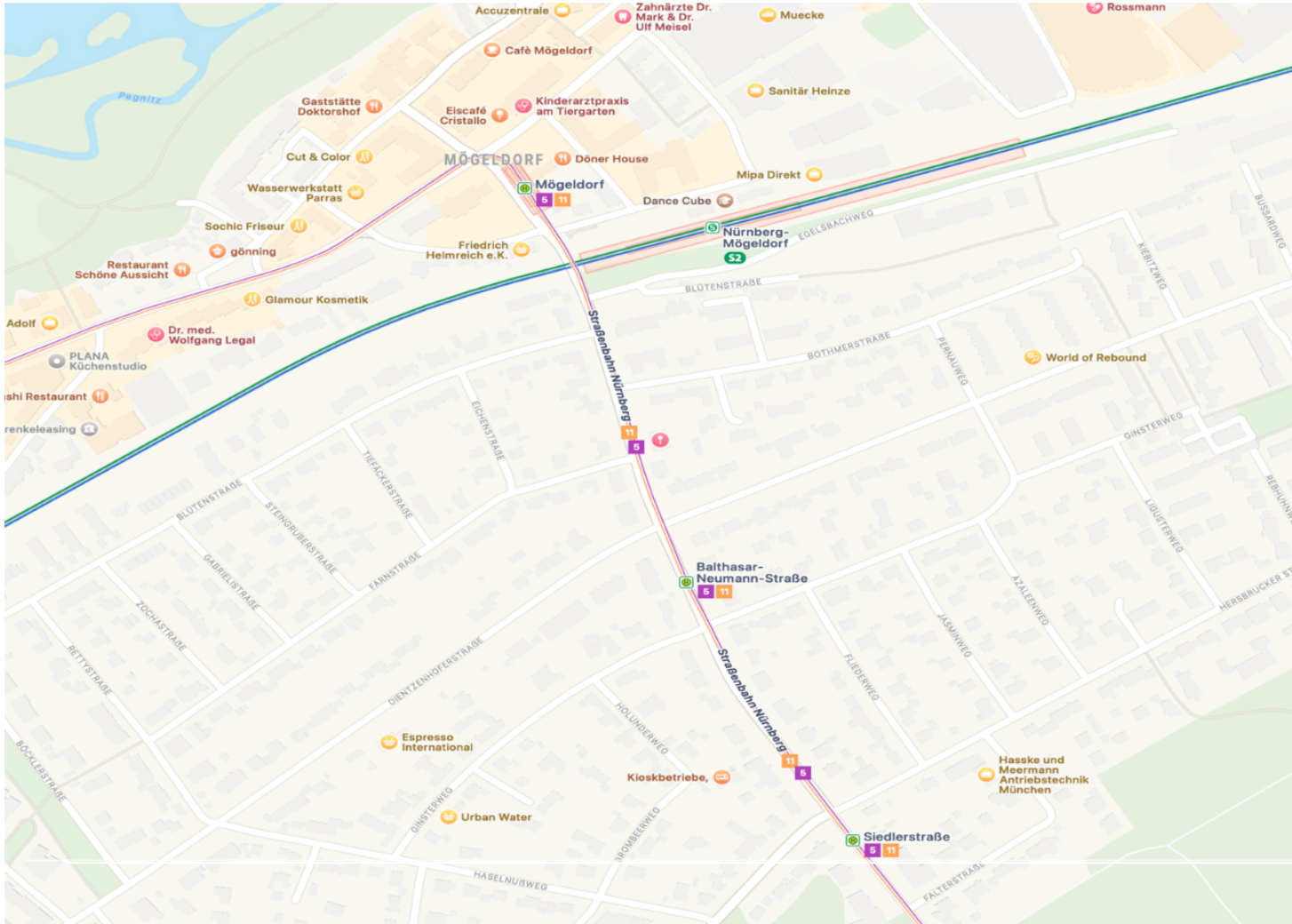
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Postleitzahl	90480
Ort	Nürnberg
Straße	Schmausenbuckstraße 35
Bundesland	Bayern
Wohnfläche	ca. 100 m ²
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gaszentralheizung
Anzahl Zimmer	3
Bad	1
WC	1
Bezugsfrei	Sofort
Etage	1. OG
Keller	Ja
Kabel, SAT, TV	Ja
Baujahr	1967
Zustand	Renoviert
Energieausweis	Ja
Kaufpreis Wohnung	479.000 EUR
Provision	Provisionsfrei
Hausgeld monatlich	384,00 EUR

Praktisch. Frisch renoviert.

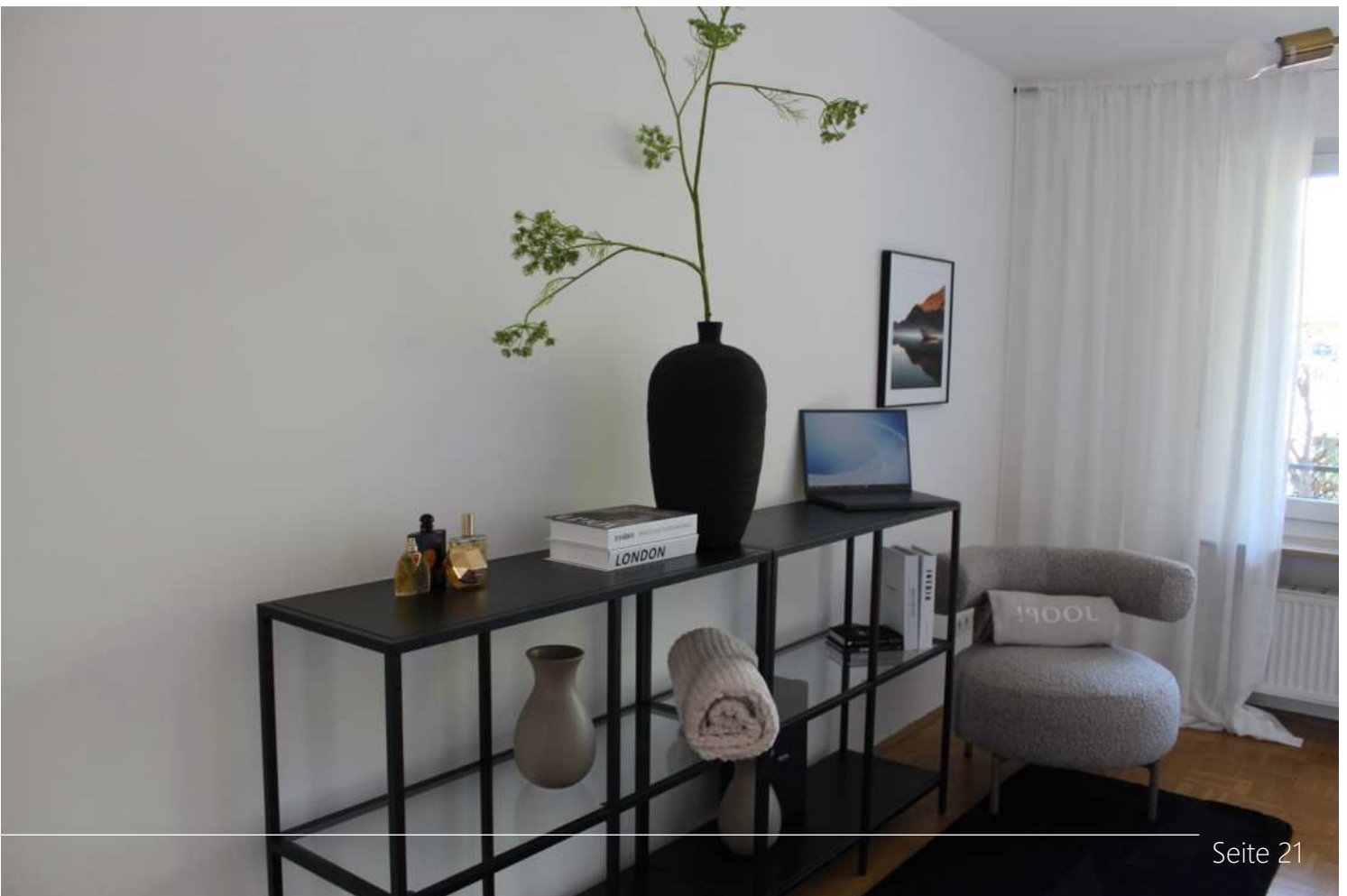


Die Natur vor der Tür.











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