Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

Investitionschance: Mehrere Nutzungsmöglichkeiten im ehemaligen Hotel

Property ID: 25021028

PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

At a glance

Property ID	25021028
Year of construction	1970
Type of parking	10 x Underground car park, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.500.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 834 m²
Rentable space	ca. 834 m²

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

Energy Data

Energy Source	Fossil CHP
Energy certificate valid until	27.05.2034

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	125.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

The property

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

The property

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

The property

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

The property

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

The property

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

The property

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

The property

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

The property

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

A first impression

Zum Verkauf steht eine interessante Immobilie für Kapitalanleger und Investoren, die in einem ehemaligen Hotel realisiert wurde. Das Anwesen umfasst 37 voll ausgestattete Apartments, die sich ideal für das Konzept „Wohnen auf Zeit“ eignen und ebenso hervorragend als Studentenheim genutzt werden können. Die Immobilie ist vielseitig nutzbar und profitabel, da sie sich über zwei Stockwerke verteilt und ausreichend Platz für verschiedene Wohnlösungen bietet.

Die Gesamtfläche der Immobilie erstreckt sich über 834 m², die sich optimal auf die vorhandenen Einheiten verteilen. Jede Wohneinheit ist individuell gestaltet und möbliert, um den Anforderungen von Kurzzeitmietern gerecht zu werden. Alle Apartments verfügen über eigene Bäder.

Im Jahr 2023 wurde ein neues, leistungsfähiges W-LAN auf beiden Ebenen installiert. Ebenso wurde im gesamten Hotelbereich hochwertiges, strapazierfähiges Laminat verlegt.
2024 erfolgte der Einbau einer neuen Heizungsanlage der Marke Buderus. Die Renovierung des Aufzugs durch die Firma Schmitt+Sohn wurde im Jahr 2025 erfolgreich abgeschlossen.

Die Lage des Objekts ist sowohl für Studierende als auch für Geschäftsreisende vorteilhaft. In unmittelbarer Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen und Freizeitangebote. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiterer Vorteil: U-Bahn- und Buslinien direkt vor der Tür ermöglichen eine schnelle Verbindung zu mehreren Universitäten und Hochschulen, zur Messe sowie zur Innenstadt. Derzeit existiert in diesem Stadtteil kein Studentenwohnheim, was diese Immobilie zu einem echten Alleinstellungsmerkmal macht und einen klaren Wettbewerbsvorteil darstellt.

Ein weiterer Vorteil ist die zinsfreie Erbbaupacht, die eine langfristige Planungssicherheit ohne zusätzliche Belastung ermöglicht. Das Erbbaurecht besteht mindestens bis 2066 – anschließend kann der Vertrag verlängert oder die Immobilie zum Zeitwert abgelöst werden.

Dieses Objekt ist eine zukunftssichere Investition mit attraktiven Renditechancen, sowohl zur klassischen als auch zur temporären Vermietung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um das Potenzial dieser Immobilie persönlich kennenzulernen.

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

All about the location

Muggenhof ist ein urban geprägter Stadtteil im Westen Nürnbergs, der vor allem durch seine zentrale Lage und sehr gute Verkehrsanbindung überzeugt. Die U-Bahn-Station „Muggenhof“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu mehreren Hochschulstandorten. Auch die Nähe zum Frankenschnellweg (A73) macht den Stadtteil für Berufstätige besonders attraktiv.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Für Erholung im Grünen bieten sich die nahegelegenen Pegnitzauen an – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten im Freien.

Muggenhof zeichnet sich durch eine lebendige Nachbarschaft und eine gute Infrastruktur aus. Der Stadtteil befindet sich zudem im Wandel und profitiert spürbar von kontinuierlichen städtebaulichen Aufwertungen, was die Wohn- und Lebensqualität nachhaltig verbessert.

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 125.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25021028 - 90429 Nürnberg – Muggenhof (Stadtteil)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com