90429 Nürnberg

Investitionschance: Mehrere Nutzungsmöglichkeiten im ehemaligen Hotel

1.600.000 €
Kaufpreis

834 m²
Gesamtfläche

834 m²
Gesamtfläche

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Tom Knöllinger
Tel.: +49 911 - 74 89 99 54
tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	834 m²
Stellplätze	10
vermietbare Fläche	834

Zustand

Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.600.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.05.2034
Endenergiebedarf	125.70
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL
Wertklasse	D
Baujahr (Haus)	1970
Gebäudeart	Nichtwohngebä

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
seniorengerecht	✓

Beschreibung

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.

Lage

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.

Sonstige Angaben

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.

360°-Rundgang
VON POLL
IMMOBILIEN
Rezeption
Gekühlte Getränke

Rezeption

Gekühlte Getränke

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com/nuernberg

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*

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
VON POLL IMMOBILIEN
Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.
Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.
Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.
Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com
www.home.von-poll.com

VON POLL
FINANCE
Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren
Finanzierung
berechnen