

Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

# Einmalige Investitionschance: Mehrere Nutzungsmöglichkeiten im ehemaligen Hotel

Objektnummer: 26021018b



**KAUFPREIS: 1.200.000 EUR**

Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26021018b	Kaufpreis	1.200.000 EUR
Baujahr	1970	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	10 x Tiefgarage	Gesamtfläche	ca. 1.100 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 834 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	27.05.2034	Endenergiebedarf	125.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Die Immobilie



### 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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

**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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen



**Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive Kapitalanlage in Form eines ehemaligen Hotels mit 37 Apartments auf insgesamt 1100 m<sup>2</sup> mit 834 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf insgesamt 2 Stockwerken.

Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Hochschulen, Innenstadt und Messe machen das Objekt besonders interessant für Studierende und Geschäftsreisende.

Die zinsfreie Erbbaupacht bis mindestens 2066 bietet zusätzliche Planungssicherheit und macht diese Immobilie zu einer langfristig attraktiven Investition.

Technischer Zustand & Investitionsbedarf:

Mehrere Gutachten zeigen, dass das Objekt einen Sanierungsbedarf aufweist:

1. Elektroinstallation
2. Tiefgarage (Gemeinschaftseigentum)
3. Eternit-Abwasserleitungen (Asbesthaltig)

Im gesamten Hotelbereich wurde 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.

Lage & Umfeld

- Attraktive Lage sowohl für Studierende als auch für Geschäftsreisende
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote fußläufig erreichbar

- Hervorragende Anbindung an den Nahverkehr: U-Bahn- und Buslinien direkt vor der Tür

Fazit für Kapitalanleger:

- Flexibles Nutzungskonzept: temporäre Vermietung, Wohnen auf Zeit, Budgethotel.
- Planbare Risiken: Elektroinstallation und Schadstoffsanierung
- Langfristige Planungssicherheit durch zinsfreie Erbbaupacht bis mindestens 2066

Fazit:

Eine zukunftssichere Investition mit sehr attraktiven Renditechancen und flexiblem Nutzungskonzept.

**Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)**

## Ausstattung und Details

Highlights:

- 37 Apartments mit jeweils eigener Nasszelle
- Frühstücksraum und Küche, umnutzbar zu 3 weiteren Apartments
- 10 Tiefgaragenstellplätze, teilweise vermietet
- Lobby und Rezeption
- Abstellraum
- Neue Heizungsanlage der Marke Buderus (2024)
- Renovierter Aufzug durch Schmitt+Sohn (2025)
- Zinsfreie Erbbaupacht bis mindestens 2066
- Zentrale Lage mit sehr guter Anbindung an ÖPNV, Universitäten, Hochschulen, Messe und Innenstadt

**Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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.

Objektnummer: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)