

Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

# Einmalige Investitionschance: Mehrere Nutzungsmöglichkeiten im ehemaligen Hotel

Número da propriedade: 26021018b



PREÇO DE COMPRA: 1.200.000 EUR

**Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Numa vista geral

Número da propriedade	26021018b	Preço de compra	1.200.000 EUR
Ano de construção	1970	Indústria hoteleira	Hotéis
Tipo de estacionamento	10 x Parque de estacionamento subterrâneo	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Área total	ca. 1.100 m <sup>2</sup>
		Tipo de construção	Sólido
		Área arrendável	ca. 834 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	27.05.2034	Procura final de energia	125.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## O imóvel



### 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](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

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

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

Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## O imóvel



**VP** VON POLL  
FINANCE

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

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

Finanzierung  
berechnen



**Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)**

## Uma primeira impressão

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 zukunftsichere Investition mit sehr attraktiven Renditechancen und flexiblem Nutzungskonzept.

**Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)**

## **Detalhes do equipamento**

### **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**

**Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)**

## **Outras informações**

**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.

Número da propriedade: 26021018b - 90429 Nürnberg - Muggenhof (Stadtteil)

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

**Tizian Grimm**

---

**Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg**

**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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