



90429 Nürnberg

HEGERICH: Ihr neues Investment mit langfristigem Mieter - 1-Zimmer-Apartment in Nürnberg-Muggenhof



85.000 €

Kaufpreis

26 m²

Wohnfläche

1

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	26 m ²
Zimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	152

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.10.2018
gültig bis	16.10.2028
Baujahr (Haus)	1993
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	85.000 €
Kaltmiete	263 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	175,63 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	3.156 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet seit
vermietet	✓



Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Befeuern

Fernwärme ✓

Fahstuhl

Personen-Fahstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Langjähriger und zuverlässiger Mieter
- Ost-Balkon
- Bad mit Badewanne und elektrischer Abluft
- 2-Fach-Verglaste Kunststofffenster
- Aufzug
- Rollläden
- Kellerabteil



Beschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines soliden Mehrfamilienhauses in ruhiger und dennoch gut angebundener Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Muggenhof.

Mit einer Wohnfläche von ca. 26 m² eignet sich das Apartment ideal als Kapitalanlage für Anleger, die auf langfristige Mietverhältnisse und stabile Renditen setzen.

Der gut geschnittene Wohn- und Schlafbereich bietet trotz kompakter Größe eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der zur Ostseite ausgerichtete Balkon, der in den Morgenstunden für viel Tageslicht sorgt und einen freundlichen Ausblick ins Grüne bietet – ein echter Mehrwert für den Bewohner. Die Küche ist in den Wohnbereich integriert und lässt sich effizient gestalten.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC sowie einem Waschbecken ausgestattet und verfügt über eine elektrische Abluftanlage. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme, was als zuverlässige und kosteneffiziente Heizlösung gilt.

Die Wohnung ist bereits seit dem 01.02.1994 an einen langjährigen, zuverlässigen Mieter vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt aktuell 263 €. Aufgrund der kontinuierlichen Vermietung über viele Jahre hinweg stellt dieses Objekt eine sichere und pflegeleichte Investition dar.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem gepflegten Zustand, mit ordentlicher Hausgemeinschaft und professioneller Hausverwaltung. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Kombination aus solider Bauweise, kompakter Wohnfläche, gutem Zuschnitt und langfristigem Mietverhältnis macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf Sicherheit und Beständigkeit setzen.

Lage

Die vermietete 1-Zimmer-Hochparterre-Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Muggenhof.

Diese zentrale Lage im Westen der Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahnstation "Muggenhof" ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof (ca. 8 Minuten Fahrzeit) sowie in die Innenstadt. Auch die Autobahnen A73 und A3 sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine optimale regionale und überregionale Anbindung.

Der Stadtteil Muggenhof ist geprägt durch einen spannenden Mix aus historisch gewachsener Bebauung, sanierten Altbauten, modernen Neubauprojekten und kreativen Nutzungen ehemaliger Industrieflächen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Bäckereien und Restaurants. Die Nähe zu Einrichtungen wie Ärzten, Apotheken und Schulen erhöht die Attraktivität des Standorts zusätzlich.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den Pegnitzauen, einem weitläufigen Grünzug entlang des Flusses, der ideale Möglichkeiten zur Erholung, zum Joggen oder für Spaziergänge bietet. Auch kulturell hat die Umgebung einiges zu bieten: das innovative Areal des ehemaligen Straßenbahndepots, heute unter anderem als "TramLiving" bekannt, schafft zusätzlichen urbanen Wohn- und Kulturraum mit Loft-Charakter.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gute Mischung aus urbanem Flair, grüner Umgebung und



optimaler Verkehrsanbindung – ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger und Mieter gleichermaßen.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse







Illustration©immoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich