



## 90429 Nürnberg

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



**85.000 €**

Kaufpreis

**26 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 0911316050

[cl@hegerich-immobilien.de](mailto:cl@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 26 m <sup>2</sup> |
| 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 ✓

### Befeuuerung

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## 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 m<sup>2</sup> 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](http://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](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)











Exposéplan, nicht maßstäblich