



90459 Nürnberg

HEGERICH: Energetisch saniertes Mehrfamilienhaus in zentrumsnaher Lage



1.650.000 €

Kaufpreis

579 m²

Wohnfläche

560 m²

Grundstücksfläche

23

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	579 m ²
Grundstücksfläche	560 m ²
Zimmer	23
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	8
vermietbare Fläche	579
Wohneinheiten	10

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.650.000 €
Kaufpreis / qm	2.849,74 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
X-fache	21.16
Nettorendite ist	4,73 %
Mieteinnahmen ist	77.976 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.06.2025
gültig bis	01.06.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1968
Energieverbrauchskennwert	110
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2025
Zustand	teilsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bodenbelag

Laminat ✓

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 10 Wohneinheiten mit Flächen zwischen 41m² bis 72 m²
- vier Einzelgaragen / vier Außenstellplätze
- Isolierglasfenster in Kunststoffausführung
- Gaszentralheizung (2025 neu als Brennwertgerät)



Beschreibung

Hiermit dürfen wir Ihnen eine potentialreiche Kapitalanlage aus dem Jahre 1968 präsentieren, welche im optimal angebundenen Nürnberger Stadtteil Galgenhof liegt.

Folgende Maßnahmen wurden in den vergangenen Jahren bereits durchgeführt (Gesamtinvest ca. € 289.000,--) und lassen das Haus auch heute noch in einem sehr gepflegten und modernen Zustand erscheinen:

- 2017 Rauchwarnmelder
- 2018 Dämmung Durchfahrt
- 2018/2021 Einzimmerwohnung saniert
- 2022 Aufzugssanierung
- 2023 Neuer Schaltkasten Elektrik (Zähleranlage) Keller
- 2023/24 energetische Sanierung
- 2023 Dreizimmer 2.OG komplett saniert; eine Zweizimmerwohnung nur WZ und Diele
- 2025 Heizung (Wassertank + Brennwertgerät)
- 2025 Insektenschutztüren Balkone
- 2025 Glasfaseranschluss liegt bereits im Keller

In dem 5-stöckigen Anwesen befinden sich 10 Wohneinheiten, deren Größen sich zwischen ca. 41 m² und 72 m² belaufen und somit ein breites Mietklientel angesprochen wird.

Die Wohneinheiten wurden bei einem Mieterwechsel stets renoviert.

In dem einladenden Mehrfamilienhaus sind alle Wohneinheiten über jeweils nach Süden ausgerichtete Loggien ausgestattet.

Die hellen und gut geschnittenen Räume sorgen für optimale Voraussetzungen, damit sich ihre Mieter hier wohlfühlen können.

Im Keller finden Sie separierte Einzelkeller, welche zu jeder Einheit zugeordnet sind, sowie einen Fahrradkeller vor.

Vier Einzelgaragen und vier Außenstellplätze gehören ebenfalls zur Liegenschaft.

Die aktuellen Mieteinnahmen pro Monat in dem zum Verkauf stehenden Anwesen belaufen sich auf ca. 6.498,00 €, inkl. der Garagen.

Lage

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich im zentrumsnahen Stadtteil Galgenhof, südlich der Nürnberger Altstadt. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende urbanen Infrastruktur, optimale Verkehrsanbindung sowie hohe Mietnachfrage aus – ein attraktiver Standort für Kapitalanleger wie Eigennutzer.

Zentral und verkehrsgünstig:

Galgenhof liegt in direkter Nachbarschaft zur Nürnberger Innenstadt und ist durch seine Nähe zum Hauptbahnhof (ca. 5–10 Gehminuten) hervorragend angebunden. Von hier aus bestehen ideale Anbindungen an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr sowie an U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien. Auch die Südwesttangente und die Autobahnanschlüsse (A73, A9) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Städtisches Leben mit optimaler Versorgung:

Der Stadtteil bietet alles für den täglichen Bedarf – Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Cafés



und internationale Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch größere Einkaufsstraßen wie die Königstraße oder Breite Gasse in der Altstadt sind fußläufig erreichbar. Zudem punktet der Standort durch kulturelle Angebote, z. B. das Künstlerhaus, Kinos, und die Nähe zur Meistersingerhalle.

Attraktives Wohnumfeld mit Entwicklungspotenzial:

Galgenhof ist ein lebendiger und multikultureller Stadtteil mit urbanem Flair. Die zentrale Lage und gute Infrastruktur machen ihn bei Mietern und Wohnungssuchenden besonders beliebt. Viele der Gebäude im Viertel stammen aus der Gründerzeit und wurden in den letzten Jahren modernisiert oder stehen im Fokus städtebaulicher Entwicklungen. Die Wohnlage bietet somit sowohl Bestandsqualität als auch Wertsteigerungspotenzial.

Bildung & Freizeit:

In der Umgebung finden sich zahlreiche Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Parks wie der Luitpoldhain oder die Wöhrder Wiese sind schnell erreichbar und laden zu Erholung und Bewegung im Grünen ein. Die Lage ist auch für Berufspendler und Studierende ideal – sowohl die TH Nürnberg als auch zahlreiche Arbeitgeber im Stadtzentrum sind schnell erreichbar.

Fazit:

Das Mehrfamilienhaus in Nürnberg-Galgenhof überzeugt durch seine zentrale Lage, die hervorragende Anbindung und das städtische Umfeld mit stabiler Mietnachfrage. Eine attraktive Investition in einem wachsenden und gefragten Stadtteil mit Entwicklungspotenzial.

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



