IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



# Marienvorstadt Nürnberg

**Kaufpreis ab:**
**159.000 EUR**

| | |
|---|---|
| **PLZ** | 90402 |
| **Baujahr** | 2025 |
| **Objektart** | Neubau |

IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

# Objektinformationen

| | |
|---|---|
| **Anzahl der Apartments** | 165 Studentenapartment zu 159.000 € oder 169.000 € |
| **Anzahl der TG Stellplätze** | 24 zu je 30.000 € |
| **Wohnflächen** | ca. 18 m² bis ca. 27 m² |
| **Heizungsart / Energiestandard** | Fernwärme N-Ergie / Effizienzhaus 40 klimafreundlicher Neubau |
| **Mieterwartung** | 26,00 €/m² mit 2% Indexierung p.a. / 100,00 € Stellplatz |
| **Hausverwaltung** | ca. 26,00 € p.m. |
| **Instandhaltungsrücklage** | ca. 0,55 €/qm p.m. |
| **Mietverwaltung** | ca. 30,00 € p.m. |
| **Besonderheit** | Der Bau ist bereits fertiggestellt, 1/3 der Apartments ist bereits vermietet und alle Einheiten sind möbliert sowie teilweise mit Balkon. Kostenlose Erstvermietung durch den Verkäufer. |
| **Abschreibung** | Lineare Neubau-AfA 3% auf den Gebäudeanteil i.H.v. ca. 82% |
| **KfW-Förderung & Finanzierung** | KfW-Förderung bis zum 15.11.2026 möglich über eine kooperierende Bank vor Ort. KfW-Programm 298 über max. 100.000 € je Einheit und einem Zins von 2,94%. |
| **Energiekennwert** | 50,00 kWh/(m²a) |
| **Energieeffizienzklasse** | B |

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis Nebenkosten



| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Kaufpreis:** | | **159.000 EUR** |
| | **Notarkosten:** | 1,50 % | 2.385,00 EUR |
| | **Grunderwerbsteuer:** | 3,50 % | 5.565,00 EUR |
| | **Grundbucheintrag:** | 0,50 % | 795,00 EUR |
| **Summe der Nebenkosten*:** | | 5,50 % | **8.745,00 EUR** |

| | |
|---|---|
| **Gesamtkosten:** | **167.745,00 EUR** |

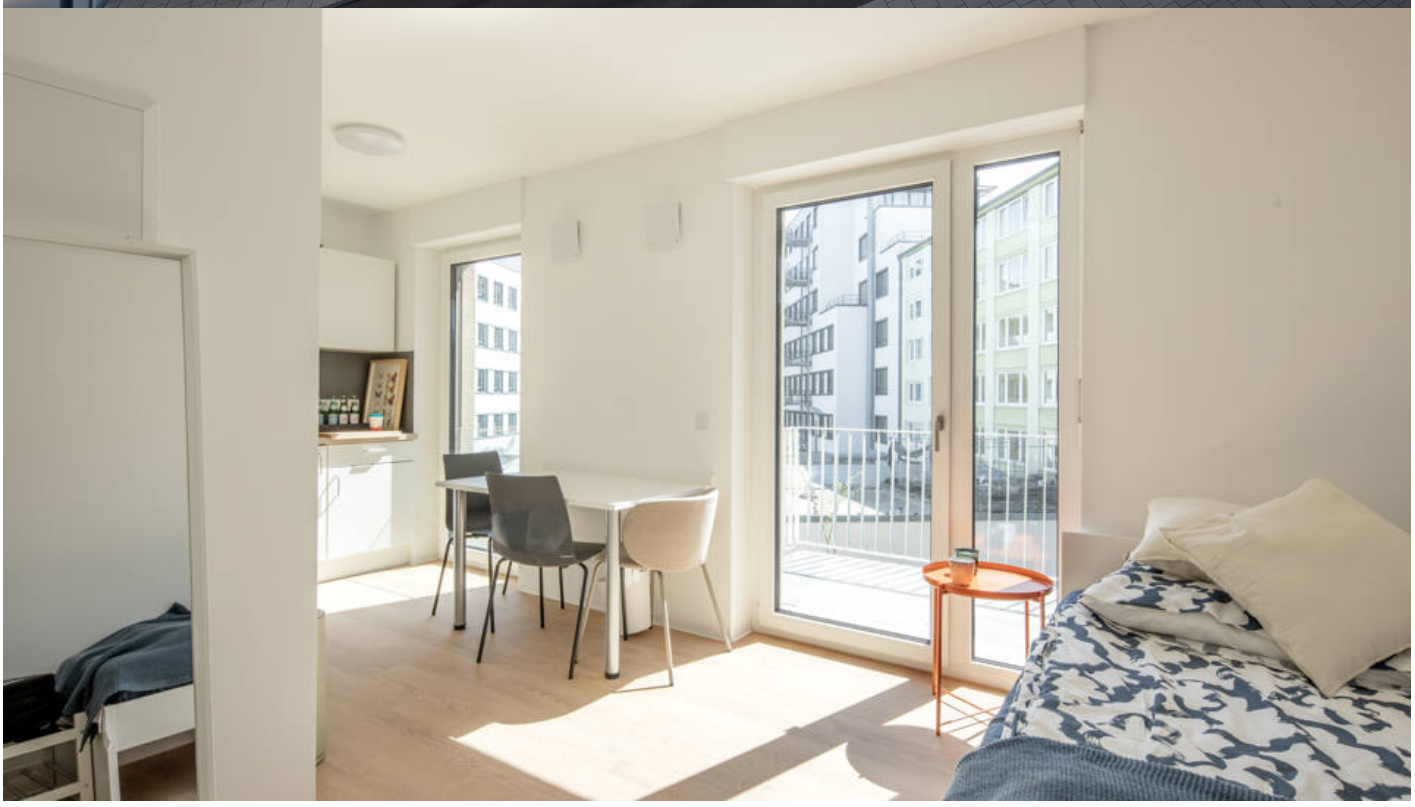
* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.




30
ZONE







STUDYAPART

# Mitten in Nürnberg.

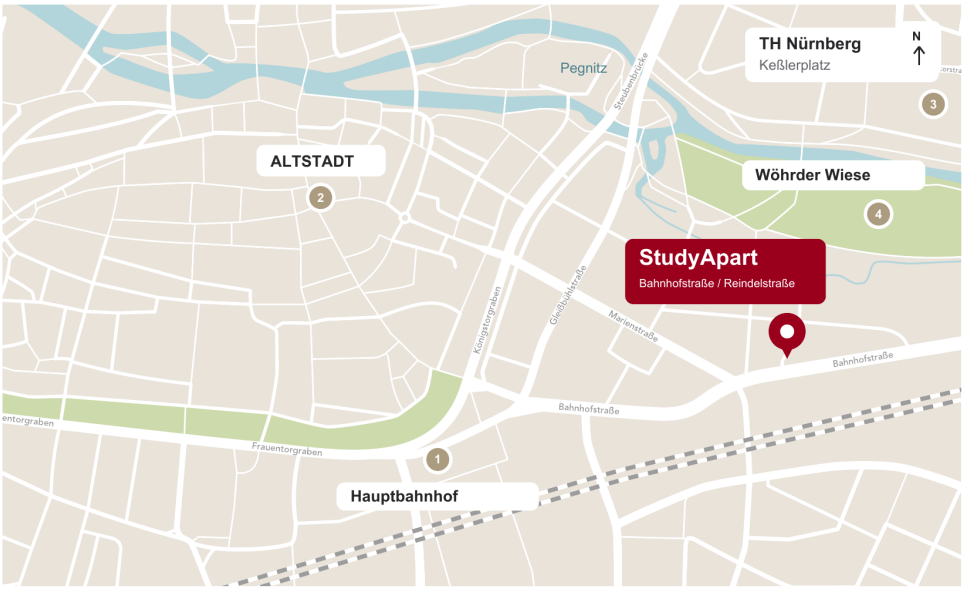
Lage & Orientierung

DER OBJEKTSTANDORT

**Bahnhofstraße 41–45**
**Reindelstraße 15**
90402 Nürnberg

1. **Hauptbahnhof**
   Bahn & öffentlicher Nahverkehr
2. **Altstadt**
   Historisches Zentrum
3. **TH Nürnberg**
   Standort Keßlerplatz
4. **Wöhrder Wiese**
   Grünraum an der Pegnitz

DAS UMFELD AUF EINEN BLICK




Kartengrundlage: STUDY-Exposé, S. 14 · Standortprüfung: Google Maps
Redaktionell vereinfachte Lagekarte · Keine Entfernungs- oder Fahrzeitangaben

Standort in Google Maps >

## Beschreibung

# Möblierte Neubauapartments in Nürnberg: Kapitalanlage in zentraler Lage

Bereits fertiggestellt, überwiegend vermietet und persönlich besichtigungsfähig: StudyApart verbindet kompakte, möblierte Studentenapartments mit einer innenstadtnahen Lage zwischen Hauptbahnhof, Hochschulstandorten und Wöhrder Wiese.

Für Kapitalanleger bietet das Projekt die Möglichkeit, in ein bereits bestehendes Wohnkonzept zu investieren und sich vor Ort ein eigenes Bild von Gebäude, Ausstattung und Umgebung zu machen.

## Nürnberg: Wirtschaftsstandort, Hochschulstadt und lebenswerter Wohnort

Nürnberg verbindet historische Identität mit wirtschaftlicher Vielfalt und einer lebendigen Hochschullandschaft. Die Altstadt mit ihrer Kaiserburg, ein breites Kulturangebot und die Grünräume entlang der Pegnitz prägen die Lebensqualität. Gleichzeitig ist die Stadt ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit Unternehmen aus Industrie, Dienstleistungen, Energie, Verkehrstechnik und Digitalisierung.

Diese Mischung macht Nürnberg für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen interessant: für Studierende und Berufseinsteiger ebenso wie für Fachkräfte und Unternehmen. Der Hauptbahnhof als wichtiger Fernverkehrsknoten, der Flughafen und das regionale Verkehrsnetz verbinden die Stadt mit dem Umland und anderen deutschen Wirtschaftszentren.

Für den Immobilienstandort ist auch die Entwicklung von Wissenschaft und Forschung relevant. Neben etablierten Einrichtungen wie der Technischen Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm und den Nürnberger Standorten der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg ergänzt die Technische Universität Nürnberg die Bildungslandschaft.

Aus Sicht eines Kapitalanlegers verdient vor allem die Verbindung aus Hochschulen, Arbeitsplätzen, Infrastruktur und Lebensqualität Aufmerksamkeit.

Sie schafft unterschiedliche Anlässe, in Nürnberg zu wohnen. Ob eine konkrete Immobilie wirtschaftlich überzeugt, entscheidet sich jedoch zusätzlich an ihrer Mikrolage, dem Kaufpreis und dem Vermietungskonzept.

## Kurze Wege: Hauptbahnhof, Hochschule und Altstadt in der Nähe

StudyApart befindet sich in der Nürnberger Marienvorstadt. Der Standort verbindet die Nähe zum Hauptbahnhof mit kurzen Wegen zu Hochschulstandorten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

## Die Lage im Überblick:

- Nürnberger Hauptbahnhof: rund 800 Meter entfernt. Von dort bestehen Anschlüsse an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr sowie an U-Bahn, Straßenbahn und Bus.
- Technische Hochschule Nürnberg: Hochschulstandorte befinden sich im näheren Umfeld, unter anderem an der Bahnhofstr. und am Keßlerplatz. Der konkrete Weg hängt vom jeweiligen Fachbereich ab.
- Nürnberger Altstadt: fußläufig erreichbar, mit Geschäften, Gastronomie und kulturellen Angeboten.
- Wöhrder Wiese: nahe gelegener Grünraum für Spaziergänge, Sport und Erholung.
- Wöhrder See: ergänzt das Freizeitangebot im weiteren Umfeld.
- Versorgung im Alltag: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Cafés und Restaurants sind im Quartier beziehungsweise in fußläufiger Umgebung vorhanden.

Gerade für Studierende sind kurze Wege ein praktischer Vorteil. Wer Hochschule, Einkauf und Freizeit ohne eigenes Auto organisieren kann, gewinnt Flexibilität im Alltag.

Entfernungen sind ungefähre Orientierungsangaben. Die tatsächlichen Wege unterscheiden sich je nach Gebäudeeingang, Ziel und gewählter Route.

## Die Mikrolage: Urbanes Wohnen in der Marienvorstadt

Bei einer Immobilieninvestition zählt nicht allein die Attraktivität der Stadt. Entscheidend ist, wie gut der konkrete Standort zu den Bedürfnissen der vorgesehenen Mieter passt.

Die Marienvorstadt bietet ein städtisches Umfeld mit kurzen Wegen und einer vielseitigen Infrastruktur. Die Nähe zu Hauptbahnhof, Altstadt und Hochschulstandorten ermöglicht einen Alltag, der sich weitgehend zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gestalten lässt.

Für Studierende ist diese Kombination besonders interessant. Vorlesungen und Bibliotheksbesuche, Einkäufe und Treffen mit Freunden lassen sich im näheren Umfeld organisieren. Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen ergänzen das Angebot.

Mit der Wöhrder Wiese liegt zugleich ein Grünraum in der Nähe. So verbindet die Lage die Vorteile eines zentralen Stadtquartiers mit Möglichkeiten für Bewegung und Erholung im Freien.

Das Standortprofil passt damit zum Nutzungskonzept der Apartments: kompakter Wohnraum für junge Menschen, die zentral wohnen und im Alltag mobil bleiben möchten.

Zur Einordnung gehört auch: Ein innenstadtnaher Standort ist von Verkehr und urbanem Leben geprägt. Die individuelle Wohnqualität hängt deshalb unter anderem von der Ausrichtung, der Etage und der konkreten Position des Apartments im Gebäude ab. Diese Unterschiede lassen sich bei einer Besichtigung gezielt beurteilen.

## Das Objekt: 165 möblierte Studentenapartments mit durchdachtem Wohnkonzept

StudyApart umfasst 165 Studentenapartments mit Wohnflächen von etwa 18 bis 26 m². Das Gebäude ist bereits fertiggestellt und kann besichtigt werden. Die Apartments sind überwiegend vermietet; einzelne Einheiten werden bewusst noch unvermietet angeboten. Die jeweils aktuelle Verfügbarkeit erhalten Sie auf Anfrage.

Der Vorteil eines fertiggestellten Neubaus liegt in der konkreten Prüfbarkeit: Sie können die Architektur, die Gemeinschaftsbereiche und die Ausstattung vor Ort erleben. Bei bereits vermieteten Einheiten lassen sich zudem die bestehenden Mietverhältnisse in die wirtschaftliche Prüfung einbeziehen.

Die Apartments verbinden einen eigenen Wohn- und Lernbereich mit einer Pantryküche und einem eigenen Bad. Ergänzend stehen Gemeinschaftsbereiche zur Verfügung, die den Austausch unter den Bewohnern ermöglichen.

## Möblierung und Ausstattung für den studentischen Alltag

Die Ausstattung ist auf kompakte Flächen und eine unkomplizierte Nutzung ausgerichtet. Hierzu gehören unter anderem:

- Möblierung mit Bettgestell und Lattenrost, Kleiderschrank, Schreibtisch und Schreibtischstuhl
- Pantryküche mit zwei Kochplatten, Mikrowelle, Kühlschrank, Spüle sowie Ober- und Unterschrank
- Moderne Bäder
- Pflegeleichte Vinylböden
- Fußbodenheizung
- Große Fensterelemente
- Gegensprechanlage
- WLAN im Gebäude
- Teilweise Balkone
- Teilweise barrierefreie Apartments

Die konkrete Ausstattung und der Möblierungsumfang richten sich nach der jeweiligen Einheit und den vertraglichen Unterlagen.

Für Studierende kann ein möbliertes Apartment den Einzug erleichtern: Wesentliche Einrichtungsgegenstände sind bereits vorhanden. Für Eigentümer ist dabei zu berücksichtigen, dass Möbel und Küchenausstattung im Laufe der Nutzung instand gehalten und gegebenenfalls ersetzt werden müssen.

## Gemeinschaftsflächen und ergänzende Angebote

Zum Wohnkonzept gehören Gemeinschaftsräume, ein Waschraum sowie gemeinschaftlich

nutzbare Außenflächen. Sie ergänzen die privaten Apartments und schaffen Möglichkeiten für Begegnung und Austausch.

Fahrradabstellmöglichkeiten unterstützen die Mobilität im Alltag. Darüber hinaus umfasst das Projekt 24 Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für Elektromobilität. Ein Aufzug erschließt das Gebäude.

Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der N-ERGIE (Bauweise nach KfW-Standard).

## Verwaltung auf Wunsch

Für Eigentümer kann auf Wunsch eine Hausverwaltung einschließlich Mietverwaltung eingebunden werden. Das kann die laufende Organisation erleichtern, insbesondere wenn Sie nicht selbst in Nürnberg wohnen.

Welche Leistungen übernommen werden und welche Kosten dafür entstehen, sollte anhand des jeweiligen Verwaltungsvertrags geprüft werden. Auch bei einer professionellen Verwaltung bleiben eine angemessene Rücklagenplanung und die regelmäßige Betrachtung der Wirtschaftlichkeit sinnvoll.

## Für Kapitalanleger: Vermietbarkeit und Wirtschaftlichkeit gemeinsam betrachten

Möblierte Studentenapartments sind eine spezialisierte Form der Kapitalanlage. Ihr Potenzial liegt in einem klaren Nutzungskonzept: kompakte Flächen, eine auf die Zielgruppe abgestimmte Ausstattung und eine Lage mit kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen und Infrastruktur.

StudyApart bringt diese Merkmale zusammen. Die bereits erfolgte Fertigstellung ermöglicht zusätzlich eine Besichtigung und die Prüfung der tatsächlich vorhandenen Qualität.

Für eine fundierte Kaufentscheidung sollten neben den Mieteinnahmen auch die nicht umlagefähigen Kosten, Verwaltung, Instandhaltung, mögliche Leerstandszeiten und die Finanzierung berücksichtigt werden. Bei möblierten Apartments kommen langfristig Ersatzbeschaffungen für Einrichtung und Küche hinzu. Die zulässige Nutzung und der vorgesehene Mieterkreis sind anhand der Objektunterlagen zu prüfen.

Aus meiner eigenen Erfahrung als Immobilieninvestor weiß ich, wie wichtig das Zusammenspiel aus Standortqualität, Vermietbarkeit, Finanzierung und einem wirtschaftlich tragfähigen Kaufpreis ist. Deshalb betrachten wir gemeinsam, ob die konkrete Einheit zu Ihrer Vermögensstrategie und Ihren persönlichen Voraussetzungen passt.

Sie sehen gerade einen Platzhalterinhalt von **Standard**. Um auf den eigentlichen Inhalt zuzugreifen, klicken Sie auf den Button unten. Bitte beachten Sie, dass dabei Daten an

Drittanbieter weitergegeben werden.

Inhalt entsperren
Weitere Informationen

## Exposé, aktuelle Verfügbarkeit und persönliche Musterberechnung

Sie möchten mehr über die Neubauapartments in Nürnberg erfahren?

Gerne erhalten Sie von mir das ausführliche Exposé, die Grundrisse sowie die aktuelle Kaufpreis- und Reservierungsliste. Auf Wunsch erstellen wir eine individuelle Musterberechnung, damit Sie Mieteinnahmen, laufende Kosten, Finanzierung und steuerliche Auswirkungen im Zusammenhang beurteilen können.

Selbstverständlich können wir auch einen Besichtigungstermin vor Ort vereinbaren. So lernen Sie das Gebäude, die Ausstattung und die unmittelbare Umgebung persönlich kennen.

Sprechen Sie mich gerne an. Gemeinsam prüfen wir, ob ein Apartment in Nürnberg zu Ihrer langfristigen Vermögensplanung passt.

IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

## Kontaktieren Sie mich direkt



**Marco Mahling**
Tel.: 089 / 37 91 07 11