



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-STN-36065

**Schlüsselfertige 4-zügige Kita sowie 3
Pflege-Wohngemeinschaften!**

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	8.500.000,00 €
Kaufpreis pro m²	4.497,35 €
Jahresnettomiete	340.000,00 €
Faktor	25,0
Provision	5,95 % inkl. 19 % MwSt inkl. MwSt.
Nutzfläche	1.890,0 m²
Gesamtfläche	1.890,0 m²
Ausstattungskategorie	Gehoben
Barrierefrei	
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	
Seniorenrecht	

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Lage

Gelsenkirchen ist mit rd. 260.000 Einwohnern eine Großstadt im Ruhrge- biet (Nordrhein-Westfalen) und Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Die kreisfreie Stadt gehört zum Regierungsbezirk Münster. Sie ist in der Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Metropolregion Rhein-Ruhr mit über 10 Millionen Einwohnern ist der größte Ballungsraum in Deutschland und zählt zu den größten Verdichtungsräumen innerhalb der europäischen Megalopolis.

Gelsenkirchen ist vor allem für den Fußball Bundesligisten Schalke 04 bekannt. Die Stadt bietet ihren Einwohnern eine schöne Innenstadt, viele Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine schlüsselfertige 4-zügige Kita sowie 3 Pflege-Wohngemeinschaften jeweils mit Betreibervertrag eines erfahrenen Betreibers.

Gelsenkirchen hat in den letzten Jahren einen Zuzug an jungen Familien erlebt. In der Folge ist die Zahl der Kinder in der Altersgruppe von null bis sechs Jahren gestiegen.

Nach der Ermittlung des voraussichtlichen Bedarfs an Kita-Plätzen (Bedarfsplanung 2018/2019) besteht in Ückendorf sowohl für die Kinder unter 3 Jahren als auch für die Kinder über 3 Jahren keine ausreichenden Kita-Plätze. Diese Situation hat sich durch den Zuzug ukrainischer Flüchtlinge mit Kindern in 2021 und 2022 noch verschärft.

Ausstattung

Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 1.890 m².

Die Nutzfläche der Kita liegt bei ca. 615 m² und erstreckt sich über das Erdgeschoss. Der Außenbereich der Kita beträgt ca. 842 m².

Die Pflegewohngemeinschaften haben eine Nutzfläche von insgesamt ca. 1.275 m². Davon entfallen ca. 635 m² auf das 1. Obergeschoss und ca. 640 m² auf das 2. Obergeschoss.

Die Mietverträge mit den Betreibern für die Kita und die Pflege-WGs haben jeweils eine Laufzeit von 20 Jahren.

Der Energieausweis befindet sich in Erstellung!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Sie möchten in einen Wachstumsmarkt investieren?

Dann sind Sie hier genau richtig!

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Falc Immobilien
Stefan Nölker
02509 - 9949871
0800 - 646 0 646

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)