



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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Kaufpreis</b>	<b>8.500.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>4.497,35 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>340.000,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>25,0</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95 % inkl. 19 % MwSt inkl. MwSt.</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>1.890,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.890,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</b>	
<b>Seniorenrecht</b>	

### **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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **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 m<sup>2</sup>.***

***Die Nutzfläche der Kita liegt bei ca. 615 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über das Erdgeschoss. Der Außenbereich der Kita beträgt ca. 842 m<sup>2</sup>.***

***Die Pflegewohngemeinschaften haben eine Nutzfläche von insgesamt ca. 1.275 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 635 m<sup>2</sup> auf das 1. Obergeschoss und ca. 640 m<sup>2</sup> 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)