

# Exposé

## Bürofläche in Essen

### Langfristig vermietete Kindertagesstätte in moderner Gewerbefläche - Faktor 11

**Diskrete  
Vermarktung**

Objekt-Nr. OM-311109

#### Bürofläche

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
Immoventures GmbH

45309 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Büro-/Praxisfläche	302,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	302,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	2
Zustand	Neuwertig	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In dieser Gewerbefläche befindet sich eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss eines Wohnhauses in gut angebundener Lage von Essen, grenzend an Gelsenkirchen.

Die Fläche ist an einen namenhaften Betreiber vermietet.

Die Kita wurde vor ca 6 Jahren neu ausgebaut und befindet sich in einem technisch einwandfreien Zustand. Der indexierte Mietvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 3.700 pro Monat und steigt jährlich um 2%.

Zum Objekt sind zwei Stellplätze im Hinterhof zugeordnet.

## Ausstattung

Vollständig neu ausgebaut vor ca 6 Jahren

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Gute Anbindung an ÖPNV, Richtung Essen-Zentrum oder Gelsenkirchen. Mit dem PKW sind die A 52, A 42 und die A 40 in wenigen Minuten zu erreichen. Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Umgebung vorhanden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)