

Exposé

Bürohaus in Neukirchen-Vluyn

Genehmigte KiTa Räumlichkeiten mit 2 Etagen, Bewegungsraum und Außenfläche



Objekt-Nr. OM-436608

Bürohaus

Vermietung: **2.995 € + NK**

Andreas-Bräm-Str. 68
47506 Neukirchen-Vluyn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.11.2026
Etagen	3	Zustand	nach Vereinbarung
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	500 €	Büro-/Praxisfläche	358,00 m ²
Heizkosten	250 €	Gesamtfläche	358,00 m ²
Summe Nebenkosten	750 €	Stellplätze	4
Mietsicherheit	7.500 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Genehmigte Kita-Fläche mit 2 Etagen, Bewegungsraum und großzügige Außenfläche

Zur Vermietung steht eine helle und flexibel nutzbare Immobilie für eine Kindertagesstätte. Die Nutzung als Kita ist bereits genehmigt, wodurch sich die Räumlichkeiten ideal für Träger, Initiativen oder pädagogische Konzepte im Vorschulbereich eignen.

Die Fläche verteilt sich auf zwei Etagen, sodass eine klare Gruppenstruktur möglich ist. Auf jeder Etage kann eine eigene Gruppe betreut werden, wodurch sich eine Nutzung mit zwei Gruppen innerhalb eines Mietvertrages sehr gut realisieren lässt.

Ein besonderer Mehrwert ist der separate Bewegungsraum im Untergeschoss, der über natürliche Belichtung verfügt und sich hervorragend für Bewegungsangebote, Sport, Musik oder kreative Aktivitäten eignet.

Die hellen Räume bieten vielfältige Möglichkeiten für Gruppenräume, pädagogische Angebote sowie Rückzugsbereiche und können bei Bedarf individuell gestaltet werden.

Mögliche Nutzung:

- Kindergarten / Kinderkrippe
- Kindertagespflege oder Großtagespflege
- Spiel- und Krabbelgruppen
- Frühförderung oder Therapieangebote
- Musik-, Bewegungs- oder Kreativkurse für Kinder

Highlights der Immobilie:

- Nutzung als Kindertagesstätte bereits genehmigt
- Räumlichkeiten auf 2 Etagen
- Betreuung von bis zu zwei Gruppen möglich
- Separater Bewegungsraum im Untergeschoss mit Tageslicht
- Helle und freundliche Räume
- Außenfläche für Spiel- und Bewegungsangebote
- Gut erreichbarer Standort
- Parkmöglichkeiten in der Nähe

Die Immobilie eignet sich besonders für engagierte Träger, Pädagoginnen und Pädagogen oder Initiativen, die einen liebevollen und professionellen Ort für Kinder schaffen möchten.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

die Ausstattung der Räume ist auf den Bedarf der Nutzer zugeschnitten. Als bisherige KiTa sind alle Bäder und Toiletten z.B. kindergerecht gebaut in der Höhe der Sanitärartikel.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie ist in einem reinen Wohngebiet angesiedelt. Es ist außerhalb der Andreas-Bräm-Str. absolut verkehrsberuhigt im Quartier. Es befindet sich in diesem Viertel auch ein zentraler Spielplatz "im Grünen".

Infrastruktur:

Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	150,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	110,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Eingangsbereich KiTa

Exposé - Galerie



Garten



Garten mit Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Geräteschuppen



Garten mit Spielgeräten

Exposé - Galerie



Garten mit Schaukel



Gruppenraum

Exposé - Galerie



Gruppenraum



Sportkeller

Exposé - Galerie



Dusche



Kinder - WC

Exposé - Galerie



Kinder - WC



Küche

Exposé - Galerie



Sozialraum



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Einbaumöbel Wickeltisch



Einbaumöbel Wickeltisch

Exposé - Galerie

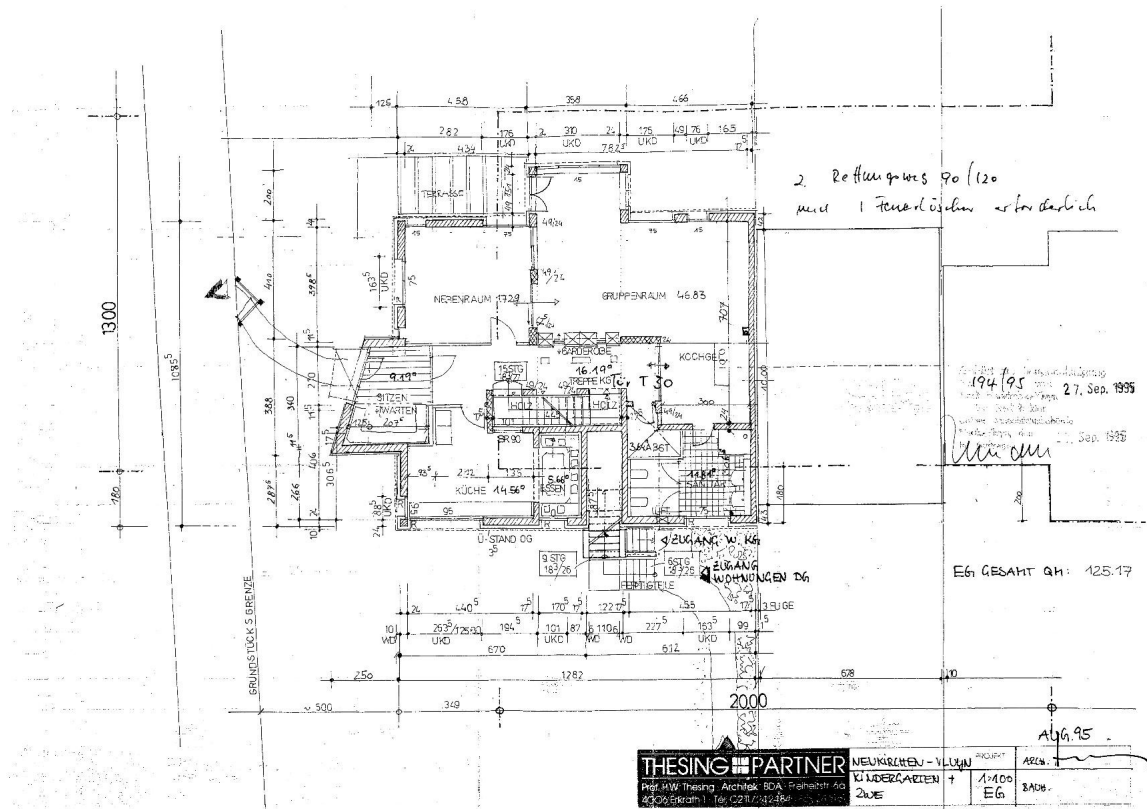


Büro

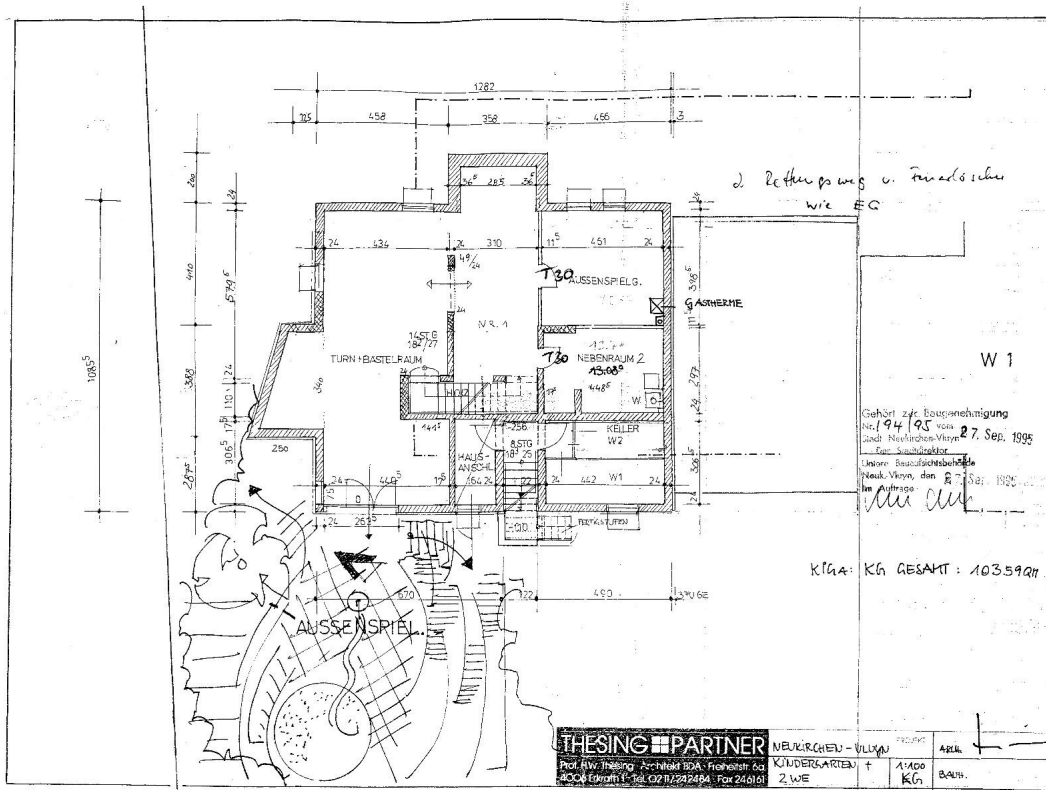


Flur 1.OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

