



Objektnummer 2025-37

Attraktive Bürofläche im Herzen der Stadt Leer - großzügig nutzbar und flexibel gestaltet!

Eckdaten

Kaltmiete	1.900,00 €
Nebenkosten	250,00 €
Kaution	3.800,00 €
Provision	4.522,00 inkl. MwSt.

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

Anzahl Zimmer	4,0
Bürofläche	180,0 m ²
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Bodenart	Fliesen, Teppich
Fahrstuhl	Personen

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.03.2026
Energiekennwert	176.50 kWh/(m ² *a)
Energieträger	GAS
Stromwert	45.80
Wärmewert	85.50
Energieeffizienzklasse	F
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Lage

Direkt im Zentrum der Stadt Leer befindet sich diese Gewerbefläche in einer äußerst zentralen und praktischen Umgebung.

Die Innenstadt mit all ihren Anlaufstellen, Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar. Restaurants, Banken, Behörden sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sichern kurze Wege für Mitarbeiter und Kunden.

Durch die zentrale Lage profitieren Sie von einer hohen Sichtbarkeit und einer hervorragenden Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Parkmöglichkeiten in der Umgebung ermöglichen eine bequeme An- und Abreise für Besucher und Mitarbeiter.

Die Anbindung an umliegende Stadtteile und Regionen ist hervorragend, wodurch sich potenzielle Kundschaft aus dem gesamten Stadtgebiet leicht erreichen lässt.

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Großzügige Gewerberäume in absolut zentraler Lage! Hier arbeiten Sie im Herzen der Stadt Leer!

Diese Einheit im Obergeschoss eines Mehrzweckgebäudes bietet sich ideal als Büroräume oder für ähnliche Nutzungen an.

Mit ca. 180 m² Nutzfläche überzeugt der durchdachte Grundriss durch Sinnhaftigkeit und Funktionalität. Folgende Bereiche gehören dazu: Flur, drei Büroflächen, ein Besprechungsraum, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches WC. Vom Flur aus gelangen Sie über eine Treppe zu einer schönen Galerie und weiterem Stauraum im Dachboden.

Die Räume profitieren von viel Tageslicht und schaffen so eine freundliche, angenehme Arbeitsatmosphäre. Drei Dachterrassen runden das Raumangebot angenehm im Freien ab.

Ein besonderes Plus ist die vorhandene Einbauküche inklusive Elektrogeräte, die im Mietpreis enthalten ist. Die Fläche ist überwiegend mit Teppichboden ausgestattet, teilweise auch mit Bodenfliesen. Die Kunststofffenster sind zweifach verglast und größtenteils mit Außenjalouslyen versehen. Zudem verfügen die Büroräume über eine Klimaanlage. Das Badezimmer verfügt über Dusche, WC und Waschbecken, zusätzlich steht ein separates WC bereit.

Ein Kabelanschluss sowie ein Glasfaseranschluss runden dieses Angebot ab.

Insgesamt stehen Ihnen 4 Parkplätze direkt an der Gewerbeeinheit zur Verfügung, sodass Ihre Kunden oder Mitarbeiter bequem ankommen können.

Die Gewerberäume sind ab dem 01. Januar 2026 bezugsfrei.

Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt 1.900,00 € zzgl. MwSt., zuzüglich einer Netto-Betriebskostenvorauszahlung von 250,00 € zzgl. MwSt. Der Strom und Gasverbrauch werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet. Die Kaution beläuft sich auf 3.800,00 €.

Die Provision ist von dem Mieter zu tragen und beträgt zwei Kaltmieten zzgl. 19 % MwSt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gern für einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

Ausstattung

- Kunststofffenster zweifach verglast
- größtenteils Außenjalousien
- Bodenbelag: Fliesen und Teppichboden
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- separates WC
- Einbauküche im Mietpreis enthalten
- eigene Heizungsanlage
- Klimaanlage in Büroräumen
- Kabel-Anschluss
- Glasfaseranschluss vorhanden
- drei Dachterrassen
- 4 PKW-Außenstellplätze



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

LIEBER GLEICH ZUM PROFI!

Was ist Ihre Immobilie wert?

Risiken beim Immobilienverkauf vermeiden!

In 3 Schritten zum Immobilienverkauf



Professionelle
Marktwertanalyse



Entwicklung der
Verkaufsstrategie



?



3.
Erfolgreicher Verkauf
Ihrer Immobilie

Wir erstellen außerdem:

Wertermittlungen und Gutachten für
Familienangelegenheiten!

Tel: 04954 - 95 96 0 • www.feldhuis.de • info@feldhuis.de



IMMOBILIEN
FELDHUIS
Inh. Ingo Kroon



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)