

### Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer 2025-37

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

#### Eckdaten

Kaltmiete $1.900,00 \in$ Nebenkosten $250,00 \in$ Kaution $3.800,00 \in$ Provision4.522,00 inkl. MwSt.

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

26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



#### Einfacher OpenImmo Import

Anzahl Zimmer 4,0 2000 Baujahr Zustand Gepflegt

Bodenart Fliesen, Teppich

Fahrstuhl Personen

#### Energieausweis

Verbrauchsausweis Energieausweistyp

Gültig bis 14.03.2026

Energiekennwert 176.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

GAS Energieträger Stromwert 45.80 85.50 Wärmewert 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 begueme 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.

**Objektbeschreibung**Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697

info@feldhuis.de www.feldhuis.de

# FELDHUIS Inh. Ingo Kroon

## **WP Immo Manager**

#### Einfacher OpenImmo Import

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 Außenjalousien 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.

- Bitte beachten Sie: Die gezeigten Innenaufnahmen stammen aus früheren Aufnahmen und entsprechen nicht dem aktuellen Zustand der Gewerbeeinheit.

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

26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697

# FELDHUIS Inh. Ingo Kroon

## **WP Immo Manager**

#### Einfacher OpenImmo Import

#### 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

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



## Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



## Einfacher OpenImmo Import



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.

Koloniestraße 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



### Einfacher OpenImmo Import



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

Koloniestralse 63 26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697



### Einfacher OpenImmo Import

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

26802 Moormerland

Tel.: 0495495960 Fax: 04954959697