



Objektnummer 2025-43

**Moderne und effiziente Neubau-Gewerbeeinheit in begehrter Lage von Leer-Loga!**

### Eckdaten

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| <b>Kaltmiete</b>   | <b>850,00 €</b>             |
| <b>Nebenkosten</b> | <b>180,00 €</b>             |
| <b>Kaution</b>     | <b>1.700,00 €</b>           |
| <b>Provision</b>   | <b>2.023,00 inkl. MwSt.</b> |

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](#)

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| <b>Anzahl Zimmer</b> | <b>3,0</b>       |
| <b>Baujahr</b>       | <b>2025</b>      |
| <b>Zustand</b>       | <b>ERSTBEZUG</b> |
| <b>Bodenart</b>      | <b>Fliesen</b>   |
| <b>Fahrstuhl</b>     | <b>Personen</b>  |

### Energieausweis

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>25.03.2035</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>8.50</b>           |
| <b>Energieträger</b>          | <b>LUFTWP</b>         |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>A+</b>             |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Gewerbe</b>        |

### Objektbeschreibung

#### Lage

**Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in hervorragender, verkehrsgünstiger Lage im gefragten Ortsteil Loga in Leer, Ostfriesland.**

**Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die den Arbeitsalltag bequem gestalten. Die zentrale Lage ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an die lebhafte Fußgängerzone von Leer, die in wenigen Autominuten erreicht werden kann. Für Erholungspausen oder entspannte Spaziergänge bietet der nahegelegene Philippsburger Park eine attraktive grüne Umgebung.**

**Nicht zuletzt überzeugt die Lage durch eine exzellente Anbindung an die Autobahnen A31 und A28, wodurch die umliegenden Regionen sowie das überregionale Verkehrsnetz schnell erreichbar sind – ein klarer Standortvorteil für Ihr Unternehmen.**

#### Objektbeschreibung

**In absolut gefragter Lage von Leer-Loga entsteht derzeit ein energieeffizientes Wohn- und**

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](#)

**Geschäftshaus, in dessen Erdgeschoss diese hochwertige Gewerbefläche realisiert wird.**

**Die Einheit befindet sich aktuell noch in der Bauphase und wird nach Fertigstellung erstmals bezogen. Mit einer Nutzfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> bietet sie ideale Voraussetzungen für Büronutzungen oder vergleichbare gewerbliche Zwecke. Der durchdachte und funktionale Grundriss umfasst einen Flur, zwei Büroräume, einen großen Büroraum bzw. Personalraum, ein Badezimmer und einen Hauswirtschaftsraum.**

**Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche sowie angenehme Arbeitsatmosphäre. Eine moderne und hochwertige Ausstattung ist dabei selbstverständlich. Geplant sind unter anderem weiße Innentüren, überwiegend geflieste Bodenbeläge, dreifach verglaste Kunststofffenster sowie größtenteils elektrisch betriebene Außenjalousien.**

**Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine komfortable Fußbodenheizung, wobei ein effizientes Luft-/Wasser-Wärmepumpensystem als Wärmeerzeuger dient. Ergänzend werden sämtliche Räumlichkeiten mit einem zeitgemäßen Be- und Entlüftungssystem ausgestattet. Zudem ist eine Gegensprechanlage mit Videofunktion vorgesehen.**

**Das Badezimmer wird modern mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet, ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Hauswirtschaftsraum.**

**Ergänzend steht ein gemeinschaftlicher externer Abstellraum zur Verfügung. Direkt an der Gewerbeeinheit befinden sich zudem Parkmöglichkeiten.**

**Die Fertigstellung der Gewerberäume ist voraussichtlich für das Frühjahr 2026 geplant.**

**Die monatliche Kaltmiete beträgt 850,00 € zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 180,00 € sowie eines Heizkostenabschlags von 80,00 €. Der Stromverbrauch wird direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.**

**Die zu hinterlegende Kautions beläuft sich auf 1.700,00 €.**

**Die vom Mieter zu tragende Provision beträgt zwei Kaltmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Gesprächstermin zur Verfügung.**

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

- dreifach verglaste Kunststofffenster
- größtenteils elektrische Außenjalousien
- Luft u. Wasser-Wärmepumpensystem
- Fußbodenheizung
- Be- und Entlüftung
- moderne Bodenbeläge
- moderne weiße Innentüren
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Gegensprechanlage mit Videobild
- PKW-Stellplätze
- Gemeinschaftlicher Abstellraum

### LIEBER GLEICH ZUM PROFI!

#### Was ist Ihre Immobilie wert?

Risiken beim Immobilienverkauf vermeiden!

#### In 3 Schritten zum Immobilienverkauf



1. Professionelle Marktwertanalyse  
2. Entwicklung der Verkaufsstrategie  
3. Erfolgreicher Verkauf Ihrer Immobilie

#### Wir erstellen außerdem:

Wertermittlungen und Gutachten für Familienangelegenheiten!

Tel.: 04954 - 95 96 0 • [www.feldhuis.de](http://www.feldhuis.de) • [info@feldhuis.de](mailto:info@feldhuis.de)



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

Koloniestraße 63  
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960

Fax: 04954959697

[info@feldhuis.de](mailto:info@feldhuis.de)

[www.feldhuis.de](http://www.feldhuis.de)

[Online ansehen](#)