



Objektnummer 2025-45

### **Energieeffiziente Erdgeschoss-Gewerbefläche im Herzen von Leer-Loga!**

#### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>870,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>185,00 €</b>
<b>Kaution</b>	<b>1.740,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2.070,60 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](#)

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

### Energieausweis

Energieausweistyp	<b>Bedarfsausweis</b>
Gültig bis	<b>25.03.2035</b>
Energiebedarf	<b>8.50</b>
Energieträger	<b>LUFTWP</b>
Energieeffizienzklasse	<b>A+</b>
Geltende EnEV	<b>2014</b>
Gebäudeart	<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. 71 m<sup>2</sup> bietet sie ideale Voraussetzungen für Büronutzungen oder vergleichbare gewerbliche Zwecke. Der durchdachte und funktionale Grundriss umfasst einen Flur, zwei Büroräume, eine Küche beziehungsweise einen Personalraum, ein Badezimmer sowie 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 Enthaftungssystem 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 870,00 € zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 185,00 € sowie eines Heizkostenabschlags von 85,00 €. Der Stromverbrauch wird direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.**

**Die zu hinterlegende Kaution beläuft sich auf 1.740,00 €.**

**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

- The diagram consists of three light blue ovals arranged horizontally. Each oval contains a black number: '1.' in the first, '2.' in the second, and '3.' in the third. To the left of the first oval is the text 'Professionalelle Marktwertermittlung'. Between the first and second ovals is a thick black arrow pointing right. To the left of the second oval is the text 'Entwicklung der Verkaufstrategie'. Between the second and third ovals is another thick black arrow pointing right. To the left of the third oval is the text '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)

