

Objektnummer 2026-20

Attraktive Gewerbefläche nahe seniorenrechter Wohnanlage in Moormerland-Veenhusen!

Eckdaten

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](#)

Kaltmiete	1.318,00 €
Nebenkosten	428,00 €
Warmmiete	1.746,00 €
Kaution	2.636,00 €
Provision	3.136,84 inkl. MwSt.
Anzahl Zimmer	4,0
Baujahr	2021
Zustand	Neuwertig
Bodenart	Fliesen
Fahrstuhl	Personen

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.09.2030
Energiebedarf	21.00
Energieträger	LUFTWP
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2021
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

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
[Online ansehen](#)

Lage

Die Gewerbeeinheit im „Haus am Weidenweg“ befindet sich in ruhiger und gepflegter Lage von Moormerland-Veenhusen und profitiert von dem besonderen Nutzungskonzept des Hauses. Im Objekt befinden sich neben Wohnungen auch eine WG-Gemeinschaft sowie eine Tagespflege, wodurch ein lebendiges und zugleich angenehmes Umfeld entsteht.

Die Ortschaft Veenhusen gehört zur Gemeinde Moormerland und liegt mitten im reizvollen Ostfriesland. Die Umgebung ist geprägt von den für die Region typischen Moor- und Fehnlandschaften und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

Durch die Bewohner, Besucher, Angehörigen und Gäste des Hauses ergibt sich eine regelmäßige Frequenz direkt vor Ort, die attraktive Voraussetzungen für eine dienstleistungsorientierte oder gesundheitsnahe Nutzung bietet. Insbesondere Angebote aus den Bereichen Gesundheit, Betreuung, Beratung, Wellness oder Service profitieren von der bestehenden Hausgemeinschaft und den kurzen Wegen.

Die naturnahe und ruhige Umgebung schafft zusätzlich eine angenehme Atmosphäre für Kunden und Besucher. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und ergänzen den attraktiven Standort.

Objektbeschreibung

In dieser modernen und vielseitig genutzten Immobilie in Moormerland-Veenhusen steht eine ca. 130 m² große Gewerbefläche zur Vermietung. Das Gebäude umfasst bereits Seniorenwohnungen, eine Tagespflege sowie eine gemeinschaftliche Wohngruppe und bietet damit ein etabliertes, gesundheits- und seniorenorientiertes Umfeld mit hoher Frequentierung.

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie eine durchdachte Raumstruktur. Durch die direkte Einbindung in das bestehende Wohn- und Betreuungskonzept eignet sich die Fläche ideal für gesundheitsnahe Dienstleistungen wie Physiotherapie, Ergotherapie, Podologie, eine Arztpraxis oder weitere Angebote aus den Bereichen Gesundheit, Pflege und Alltagshilfe. Ein besonderer Vorteil ist die im Haus bereits vorhandene Zielgruppe, die kurze Wege, direkte Synergieeffekte und ein stabiles Kundenpotenzial ermöglicht und damit eine hervorragende Grundlage für eine langfristig erfolgreiche und nachhaltige Geschäftsentwicklung bietet. Die Räumlichkeiten sind gut erreichbar und können flexibel an individuelle Anforderungen angepasst werden, wodurch sie sich sowohl für etablierte Anbieter als auch für neue Konzepte im Gesundheits- und Betreuungssektor eignen.

Die Fläche verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit einem Verwaltungsraum, zwei

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](#)

Büroräumen, einem Besprechungsraum, zwei Umkleiden, separaten Damen- und Herren-WCs sowie einem Flur. Zur Ausstattung gehören Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise abschließbare Fenster sowie Plissees. Beheizt wird die Einheit über ein modernes Luft- und Wasser-Wärmepumpensystem in Kombination mit Fußbodenheizung, ergänzt durch eine Be- und Entlüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima. Eine Einbauküche ist ebenso vorhanden wie moderne Bodenbeläge, weiße Innentüren sowie Deckenlampen. Die getrennten Sanitärbereiche für Damen und Herren verfügen jeweils über eine Lüftungsanlage. Zusätzlich stehen separate Damen- und Herren-Umkleideräume mit Spinden zur Verfügung. PKW-Stellplätze befinden sich direkt am Objekt.

Die monatlichen Gesamtkosten betragen 1.746 € (Kaltmiete 1.318 €, Betriebskosten 205 € und Bewirtschaftungskosten 223 €), zuzüglich einer vom Mieter zu tragenden Provision in Höhe von zwei Kaltmieten zzgl. MwSt.

Die Fläche ist ab sofort verfügbar, eine Übernahme von Möbeln bzw. Inventar ist nach Absprache möglich.

Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Gewerbefläche zu machen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diesen besonderen Standort kennenzulernen und die vielfältigen Möglichkeiten vor Ort zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

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 mit Isolierverglasung**
- **abschließbare Fenster**
- **teilweise Plissees**
- **Luft u. Wasser-Wärmepumpensystem**
- **Fußbodenheizung**
- **Be- und Entlüftung**
- **Einbauküche mit Kühlschrank und Spülmaschine**
- **moderne Bodenbeläge**
- **moderne weiße Innentüren**
- **Deckenlampen**
- **teilweise Steckdosen im Bodenbereich**
- **Separate Damen- und Herrentoiletten mit Lüftungsanlage, Spiegel, Hygienebox, Toilettenrollenhalter und Seifenspender, Waschbecken und WC**
- **separate Damen- und Herrenumkleideräume mit Spinden**
- **PKW-Stellplätze**

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

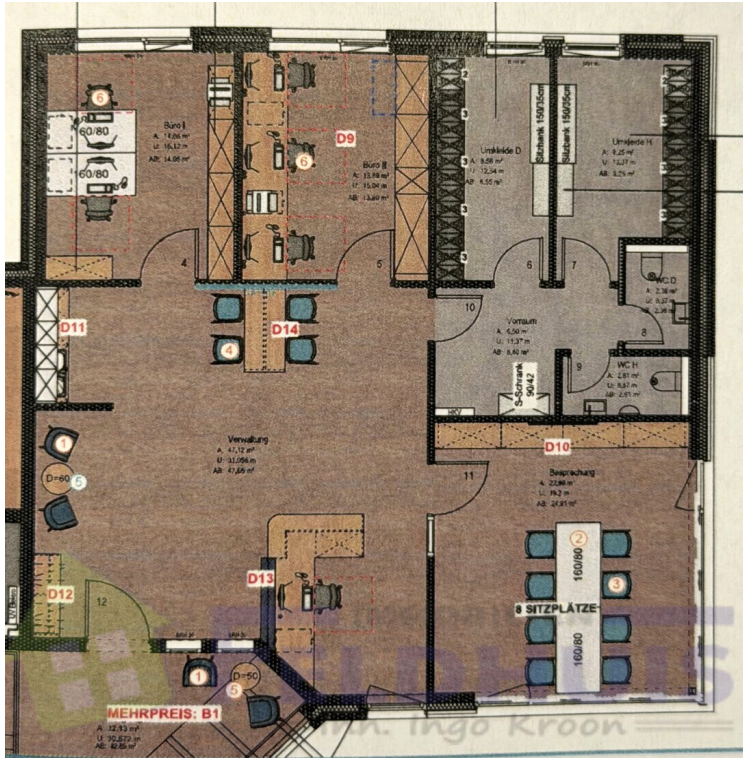
info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



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](#)

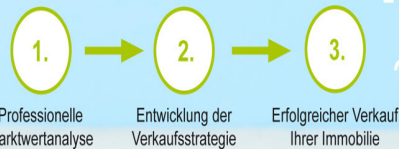


LIEBER GLEICH ZUM PROFII!

Was ist Ihre Immobilie wert?

Risiken beim Immobilienverkauf vermeiden!

In 3 Schritten zum Immobilienverkauf



Wir erstellen außerdem:

Wertermittlungen und Gutachten für Familienangelegenheiten!

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