

Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

Gewerbepark mit stabiler Ertragsbasis durch breite Mieterstruktur und Entwicklungsperspektive

Objektnummer: 26335044-Online



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 3.750.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 26.036 m²

**Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen**

Auf einen Blick

Objektnummer	26335044-Online	Kaufpreis	3.750.000 EUR
Baujahr	1994	Sonstige	Sonstige
		Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 11.250 m²
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Gewerbefläche	ca. 11250 m²
		Vermietbare Fläche	ca. 11250 m²
		Bürofläche	ca. 1750 m²

**Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen**

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	11.04.2028	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen

Die Immobilie



**Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen**

Ein erster Eindruck

Dieser Gewerbepark in Westoverledingen stellt eine seltene Gelegenheit dar, laufende Erträge mit klar identifizierbarem Entwicklungspotenzial zu verbinden. In gut erreichbarer Lage zwischen Leer und Papenburg positioniert sich der Standort als funktionaler und etablierter Gewerbestandort mit stabiler Nachfrage aus unterschiedlichen Branchen.

Auf einem Grundstück von rund 26.036 m² erstreckt sich ein gewachsenes, funktional strukturiertes Gewerbeensemble mit insgesamt 16 Halleneinheiten sowie zwei Bürogebäuden. Die vermietbare Fläche umfasst ca. 9.500 m² Hallen- sowie rund 1.750 m² Bürofläche und ist aktuell zu etwa 95 % vermietet. Die Mieterstruktur verteilt sich auf insgesamt 34 Einheiten und sorgt für eine breite Risikostreuung bei gleichzeitig stabiler Ertragsbasis.

Die bauliche und funktionale Ausgestaltung des Areals gewährleistet eine nachhaltige Drittverwendbarkeit: überwiegend ebenerdig befahrbare Hallen, ergänzende Rampenandienung sowie großzügige Rangierflächen schaffen die Grundlage für eine dauerhaft breite Nutzernachfrage aus Logistik, Produktion, Handel und gewerblichem Mittelstand. Diese Flexibilität bildet einen wesentlichen Stabilitätsfaktor im laufenden Betrieb.

Neben der bestehenden Ertragssituation bietet das Objekt gezielte Optimierungspotenziale – sowohl im Rahmen von Nachvermietungen als auch durch Anpassung bestehender Mietverhältnisse. In Verbindung mit der vorhandenen Flächenteilbarkeit ergeben sich zusätzliche strategische Optionen für eine aktive Weiterentwicklung des Standorts.

Ein zusätzlicher Mehrwert ergibt sich aus einem architektonisch gestalteten Massivbau, der derzeit als Bürofläche genutzt wird. Perspektivisch bietet sich hier die Möglichkeit einer Umnutzung zu einer hochwertigen Wohnimmobilie – beispielsweise für Betreiberkonzepte oder repräsentatives Wohnen. In Kombination mit dem auf dem Grundstück befindlichen Teich entsteht ein besonderes Umfeld, das sich deutlich von klassischen Gewerbestandorten abhebt und zusätzliche Nutzungsperspektiven eröffnet.

Darüber hinaus stehen Erweiterungsflächen zur Verfügung, für die seitens der zuständigen Behörden bereits eine positive baurechtliche Einschätzung vorliegt. Damit besteht die Möglichkeit, das Areal perspektivisch weiterzuentwickeln und zusätzliche Wertschöpfung zu generieren. Ergänzend bietet die Aufteilung des Grundstücks auf insgesamt sechs Flurstücke ein hohes Maß an struktureller Flexibilität – sowohl im Hinblick auf Teilverkäufe als auch

auf eine segmentierte Entwicklung.

Das Investment bewegt sich auf einem attraktiven Niveau mit entsprechender Renditeperspektive und bietet insbesondere für strategisch orientierte Investoren die Möglichkeit, neben stabilen laufenden Einnahmen auch gezielte Wertsteigerungspotenziale zu realisieren.

**Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen**

Ausstattung und Details

**Aufgeteilt auf insgesamt sechs Flurstücke – hohe Flexibilität für Strukturierung und
Verwertung**

Gesamtflächen:

ca. 9.500 m² Hallenfläche

ca. 1.750 m² Bürofläche

Bebauung:

2 Bürogebäude

16 Halleneinheiten

Insgesamt ca. 34 Mieteinheiten

Vermietungsstand: ca. 95 %

Flexible Flächenstruktur:

geeignet für Multi-Tenant-Nutzung

Teilbarkeit gegeben

breite Mieter-Zielgruppe

Erweiterungsflächen vorhanden

Bauliche Entwicklung grundsätzlich möglich (positiv abgestimmt)

Hallen überwiegend ebenerdig befahrbar – optimale Voraussetzungen für effiziente

Betriebs- und Logistikabläufe

8 LKW-Andienrampen für logistikintensive Nutzungen und strukturierte Warenströme

Großzügige Rangier- und Bewegungsflächen für reibungslose Anlieferung und

innerbetriebliche Abläufe

Funktionale und vielseitige Hallenstrukturen mit breiter Nutzbarkeit

Kombination aus Hallen-, Büro- und Freiflächen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte

Gute Befahrbarkeit des gesamten Areals – geeignet für LKW- und Lieferverkehr

Ausgelegt für vielfältige gewerbliche Nutzungen:

-Logistik

-Produktion

-Handel

-Handwerk

**Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen**

Alles zum Standort

Der Gewerbepark befindet sich in Westoverledingen, strategisch günstig zwischen den wirtschaftlich geprägten Standorten Leer und Papenburg. Die Region zählt zu den etablierten Gewerbestandorten in Ostfriesland und zeichnet sich insbesondere durch eine stabile, mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur aus. Gerade diese Vielfalt an kleinen und mittleren Unternehmen sorgt für eine kontinuierlich breite Nachfrage nach flexibel nutzbaren Gewerbeflächen.

Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und Industriebetrieben unterstreicht die Standortqualität zusätzlich: So befindet sich die Meyer Werft als international renommierter Schiffbaubetrieb in der Region, während die Bünting Unternehmensgruppe mit ihrem Stammsitz in Leer zu den prägenden wirtschaftlichen Akteuren zählt. Diese Kombination aus industrieller Stärke und breit aufgestelltem Mittelstand schafft ein nachhaltiges wirtschaftliches Umfeld mit stabiler Nachfrage.

Besonders hervorzuheben ist die ausgeprägte Struktur an kleinen und mittleren Gewerbebetrieben, die den Standort prägt. Genau diese Unternehmenslandschaft harmoniert ideal mit der flexiblen Flächenstruktur des Gewerbeparks und ermöglicht eine langfristig stabile Vermietbarkeit über unterschiedliche Branchen hinweg – von Handwerk und Produktion bis hin zu Handel und Dienstleistung.

Die verkehrliche Anbindung ist funktional und effizient: Die nahegelegene Bundesstraße ist in kurzer Distanz erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Autobahn ist ebenfalls gut erreichbar und verbindet den Standort mit wichtigen wirtschaftlichen Knotenpunkten.

Die Lage am Ortsrand bietet zusätzliche Vorteile: Gewerbliche Nutzungen können hier ohne störende Nutzungskonflikte realisiert werden, während gleichzeitig ausreichend Flächen für Logistik, Rangierverkehr und zukünftige Erweiterungen zur Verfügung stehen.

Insgesamt bietet der Standort eine ausgewogene Kombination aus mittelständischer Stabilität, industrieller Prägung, funktionaler Erreichbarkeit und langfristiger Entwicklungsperspektive – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung und ein werthaltiges Investment.

**Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen**

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove -
Westoverledingen**

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com