

Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

# Gewerbepark mit stabiler Ertragsbasis durch breite Mieterstruktur und Entwicklungsperspektive

Property ID: 26335044-Online



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 3.750.000 EUR • LAND AREA: 26.036 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## At a glance

Property ID	26335044-Online	Purchase Price	3.750.000 EUR
Year of construction	1994	Other	Other
		Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Total Space	ca. 11.250 m <sup>2</sup>
		Condition of property	Well-maintained
		Commercial space	ca. 11250 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 11250 m <sup>2</sup>
		Office space	ca. 1750 m <sup>2</sup>

Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## Energy Data

Energy Source	Light natural gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	11.04.2028	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## The property



Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## The property



Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## The property



Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## The property



Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## The property



Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## The property



Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## The property



Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## The property



Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## The property



Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## The property



Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## The property



Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## A first impression

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 m<sup>2</sup> erstreckt sich ein gewachsenes, funktional strukturiertes Gewerbeensemble mit insgesamt 16 Halleneinheiten sowie zwei Bürogebäuden. Die vermietbare Fläche umfasst ca. 9.500 m<sup>2</sup> Hallen- sowie rund 1.750 m<sup>2</sup> 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.**

**Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen**

## **Details of amenities**

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

**Gesamtflächen:**

**ca. 9.500 m<sup>2</sup> Hallenfläche**

**ca. 1.750 m<sup>2</sup> 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**

**Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen**

## All about the location

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 renommiertes 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.

Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## Other information

**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.

Property ID: 26335044-Online - 26810 Westoverledingen / Ihrhove - Westoverledingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)