



Available for Lease | April 2026

9,200 sq m

Modern Logistics facility

- Warehouse: 7,250 sq m
- Office: 2,299 sq m
- IOS: 7,685 sq m (to be developed)
- Parking: 74 spaces
- Land Area: 37,350 sq m

Zur Vermietung | ab April 2026

9.200 m²

Moderne Logistik-Immobilie

- Lagerfläche: 7.250 m²
- Bürofläche: 2.299 m²
- IOS Fläche: 7.685 m² (optionale Erstellung)
- Stellplätze: 74
- Grundstücksfläche: 37.350 m²

OPPORTUNITY

The asset in Mönchengladbach comprises a modern Grade A logistics facility with approximately 8,050 sq m of lettable area on a 37,350 sq m site. The low site coverage ratio of 24.6% provides significant operational flexibility and future IOS potential.

The property is located in North Rhine-Westphalia within the Düsseldorf metropolitan area, with direct access to the A61 motorway and strong connectivity to the A3, A52 and A46 corridors. Düsseldorf can be reached within around 30 minutes and the Duisburg inland port within approximately 40–50 minutes.

Built in 2016, the facility offers institutional specifications including 16m clear height, 10 t/sq m floor load capacity and 6 existing dock doors, with 6 additional docks planned. The business plan includes the development of approx. 7,500 sq m paved IOS, enhancing functionality and broadening the target tenant base.

Das Objekt in Mönchengladbach umfasst eine moderne Grade-A-Logistikimmobilie mit rund 8.050 m² vermietbarer Fläche auf einem 37.350 m² großen Grundstück. Die geringe Grundstücksausnutzung von 24,6 % ermöglicht eine hohe betriebliche Flexibilität sowie zusätzliches IOS-Potenzial.

Die Liegenschaft befindet sich in Nordrhein-Westfalen innerhalb der Metropolregion Düsseldorf mit direkter Anbindung an die A61 sowie sehr guter Erreichbarkeit der Autobahnen A3, A52 und A46. Düsseldorf ist in etwa 30 Minuten erreichbar, der Duisburger Binnenhafen in rund 40–50 Minuten.

Das 2016 errichtete Gebäude verfügt über hochwertige Spezifikationen wie 16 m Hallenhöhe, 10 t/m² Bodenlast sowie 6 bestehende Docktore. Weitere 6 Docktore sowie die Entwicklung von ca. 7.500 m² befestigter IOS-Fläche sind im Businessplan vorgesehen und erhöhen die Drittverwendungsfähigkeit deutlich.

STRATEGIC LOCATION
IN NRW LOGISTICS CORE

STRATEGISCHER STANDORT
IM LOGISTIKKERN NRW

DIRECT MOTORWAY
ACCESS TO A61

DIREKTE AUTOBAHNANBINDUNG
AN DIE A61

LOW SITE COVERAGE WITH
SIGNIFICANT IOS POTENTIAL

NIEDRIGE
GRUNDSTÜCKSAUSNUTZUNG MIT
GROSSEM IOS-POTENZIAL

16M CLEAR HEIGHT
AND INSTITUTIONAL
BUILD QUALITY

16 M HALLENHÖHE UND
HOCHWERTIGE
BAUQUALITÄT



221



CONNECTIONS

The property is strategically located in Mönchengladbach, within the Düsseldorf metropolitan area in North Rhine-Westphalia, one of Germany’s strongest and most liquid logistics markets. The asset is situated directly at the A61 motorway, with immediate access to the A46 and strong connectivity to the A3, A52 and A57 corridors.

The location benefits from its central position within the Rhine-Ruhr region, providing access to a metropolitan population of more than 11 million people. Düsseldorf can be reached within approximately 30 minutes and the Duisburg inland port, the largest inland port in the world, within approximately 40–50 minutes.

The combination of motorway access, proximity to major logistics hubs and strong regional purchasing power makes the location highly attractive for regional distribution, 3PL operators, freight forwarders and e-commerce users serving Western Germany and the Benelux region.

Die Immobilie befindet sich in Mönchengladbach innerhalb der Metropolregion Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen, dem bedeutendsten Logistikmarkt Deutschlands. Der Standort liegt direkt an der Autobahn A61 mit schneller Anbindung an die A46 sowie sehr guter Erreichbarkeit der Autobahnen A3, A52 und A57.

Durch die zentrale Lage in der Rhein-Ruhr-Region mit über 11 Millionen Einwohnern im erweiterten Einzugsgebiet bietet der Standort hervorragende Distributionsbedingungen. Düsseldorf ist in rund 30 Minuten erreichbar, der Duisburger Binnenhafen, der größte Binnenhafen der Welt, in etwa 40–50 Minuten.

Die Kombination aus direkter Autobahnanbindung, Nähe zu wichtigen Logistikknotenpunkten und hoher Kaufkraft macht den Standort besonders attraktiv für regionale Distribution, Kontraktlogistik, Speditionen und E-Commerce-Nutzer mit Fokus auf Westdeutschland und die Benelux-Staaten.



	DISTANCE
Düsseldorf Airport (DUS)	35 km
Cologne Bonn Airport (CGN)	60 km
Frankfurt Airport (FRA)	230 km



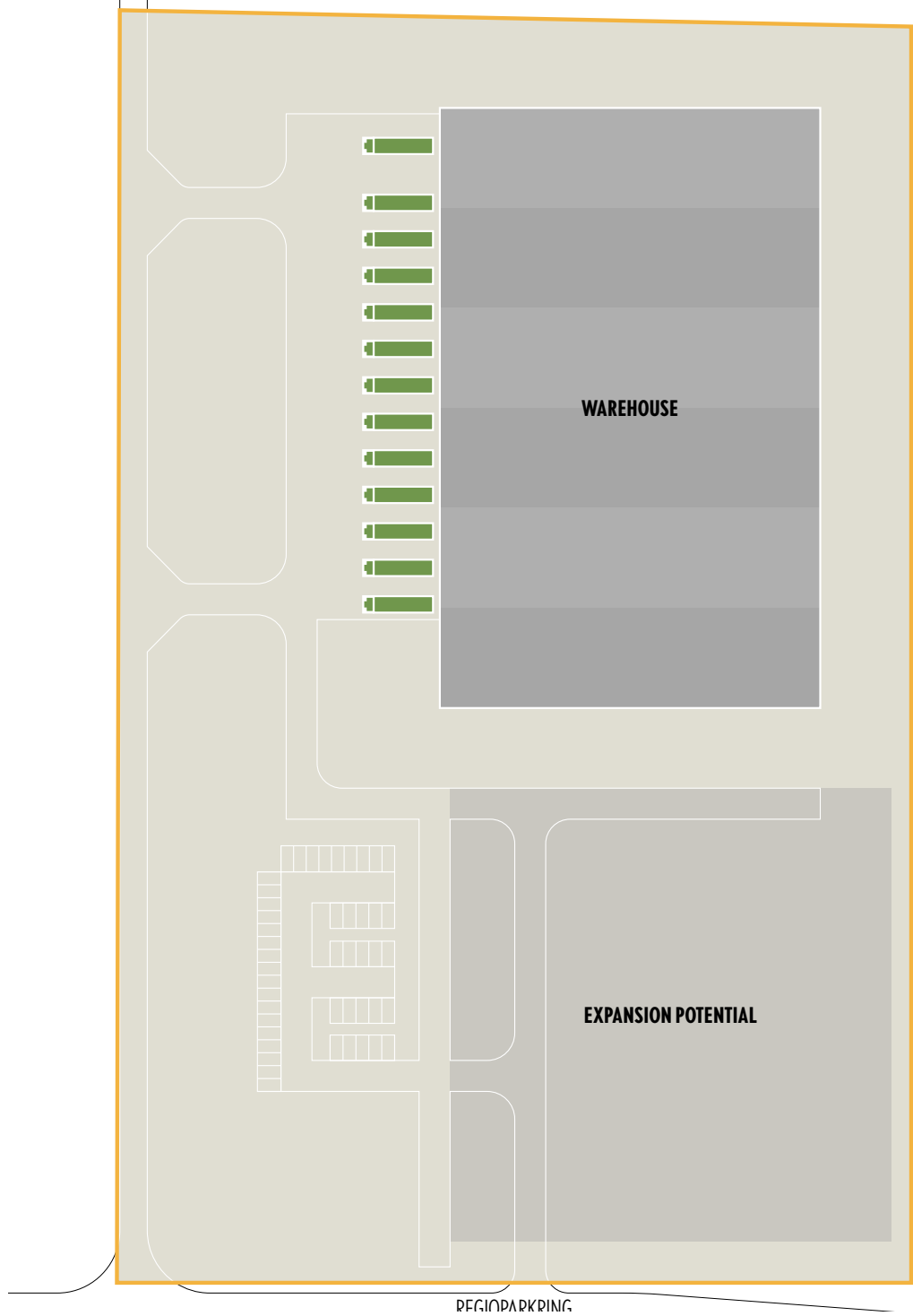
	DISTANCE
Port of Neuss	35 km
Duisburg Inland Port	40 km
Port of Rotterdam	200 km



	DRIVE TIME
Düsseldorf	30 mins
Duisburg	40 mins
Cologne	50 mins
Brussels	2 hrs
Frankfurt am Main	2 hrs
Amsterdam	2.5 hrs



ASSET



SECURED ENTRANCE



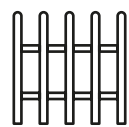
GESICHERTE ZUFAHRT

LED LIGHTING



LED-BELEUCHTUNG

FULLY FENCED AREA



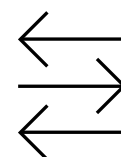
VOLLSTÄNDIG EINGEZÄUNTES AREAL

6 LOADING DOCKS + 6 INACTIVE
LOADING POSSIBILITIES



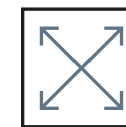
6 VERLADEBRÜCKEN+ VORRICHTUNG
FÜR WEITERE 6

3 INGRESS/EGRESS



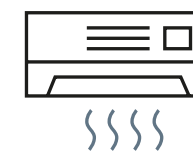
3 EIN- UND AUSFAHRTEN

IOS EXPANSION



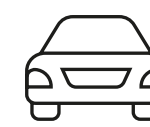
AUSSENFLÄCHEN
ERWEITERUNG

HEATING

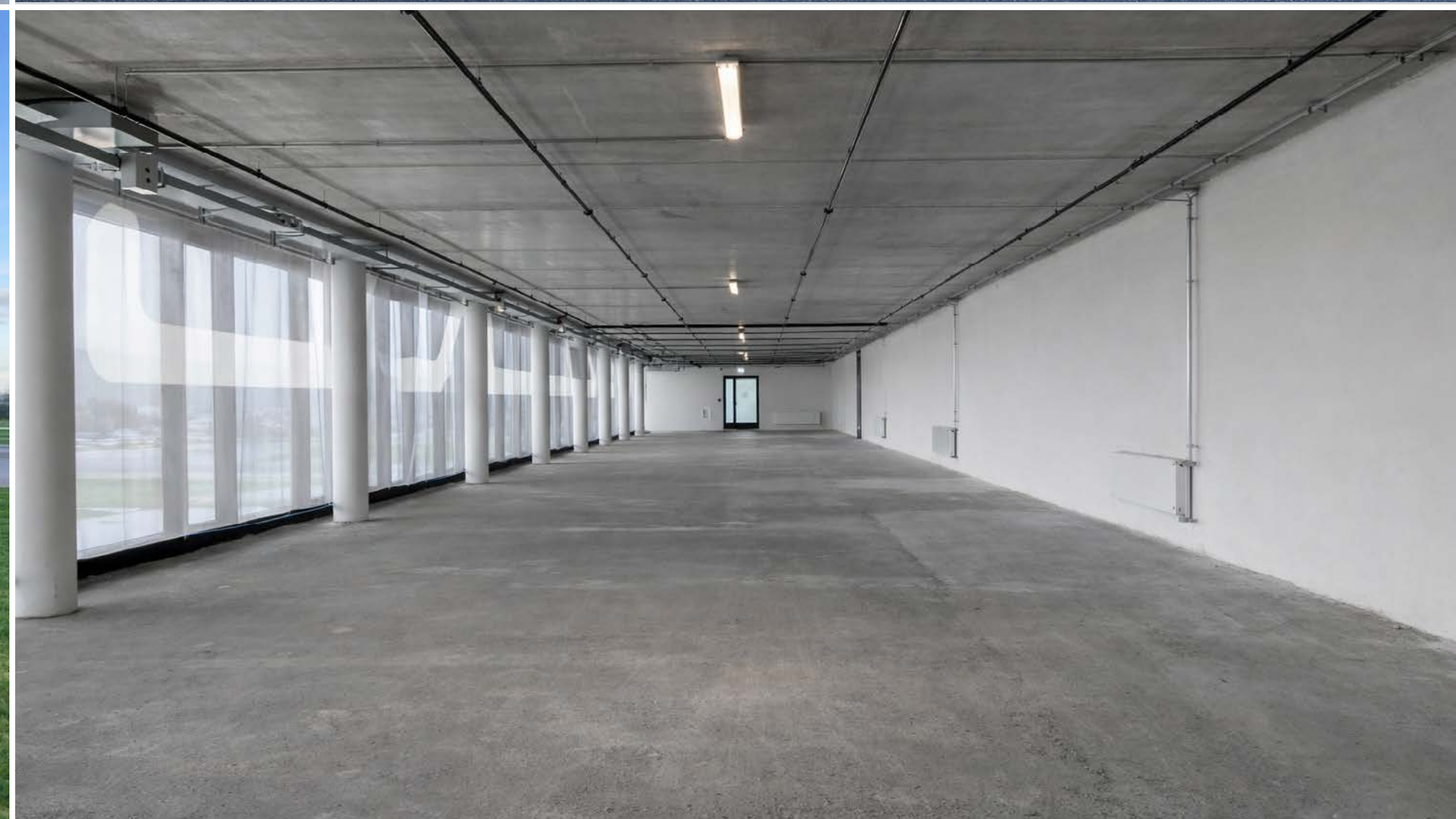


BEHEIZUNG

CAR PARK FOR EMPLOYEES



MITARBEITERPARKPLÄTZE





Contact us

Tobias Engelbrecht-Faust

Senior Associate Asset Management DACH
tengelbrecht-faust@realterm.com
+49 (0) 160 2627519

Vanessa von Stempel

Head of Asset Management DACH
vvonstempel@realterm.com
+49 (0) 172 5848635

Leonie Kierkels

Head of Asset Management Europe
lkierkels@realterm.com
+31 (0) 6 19 76 39 14

Regioparkring 4
41199 Mönchengladbach
Germany

properties.realterm.com

© 2026 Realterm. All rights are reserved. RTM-1998-001 09/26

REALTERM