

Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

# Erdgeschoss-Gewerbeeinheit- barrierearm, teilbar & mit Stellplätzen | Wallenhorst

*Objektnummer: 26183001*



**MIETPREIS: 3.576 EUR • ZIMMER: 9**

Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	26183001	Mietpreis	3.576 EUR
Zimmer	9	Nebenkosten	500 EUR
Baujahr	1994	Provision	Mieterprovision beträgt das 1,785 - fache (inkl. MwSt.)
		Gesamtfläche	ca. 298 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	19.01.2036	Baujahr laut Energieausweis	1994
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Die Immobilie



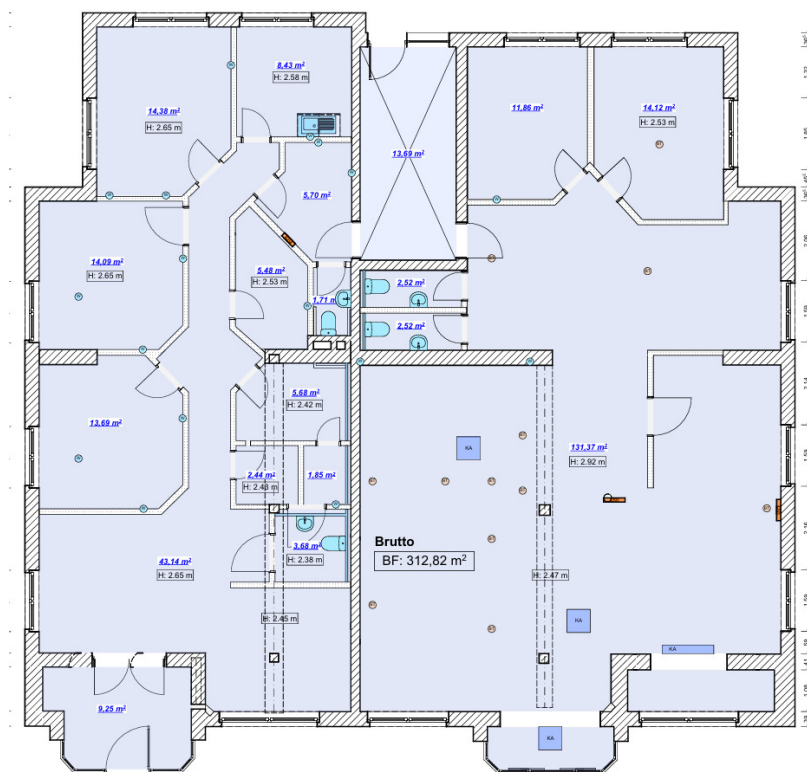
Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in attraktiver Lage an der Osnabrücker Straße in Wallenhorst. Die Einheit bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Praxis-, Therapie-, Beratungs-, Beauty- oder Dienstleistungsbetriebe mit regelmäßigem Kundenverkehr.

Die Fläche überzeugt durch eine barrierearme Erreichbarkeit, eine gute Raumaufteilung sowie den wichtigen Standortfaktor, Parken direkt am Objekt. Die Einheit wird unrenoviert übergeben und ermöglicht damit eine individuelle Gestaltung nach den Anforderungen des zukünftigen Mieters.

### Flächen & Aufteilung

Gesamtfläche: ca. 298 m<sup>2</sup>

Teilbarkeit möglich: ca. 160 m<sup>2</sup> / 138 m<sup>2</sup>

Lage im Erdgeschoss barrierearm / kundenfreundlicher Zugang

Stellplätze direkt am Objekt vorhanden

### Mietkonditionen:

Unrenoviert: 12,00 €/m<sup>2</sup>

Monatsmiete: 298 m<sup>2</sup> × 12,00 € = 3.576 €

Renoviert: 15,00 €/m<sup>2</sup>

Monatsmiete: 298 × 15,00 = 4.470 €

### Osnabrücker Straße – zentrale Verkehrsachse

Die Osnabrücker Straße zählt zu den wichtigsten Orts- und Verbindungsachsen: Sie verbindet Wallenhorst/Lechtingen direkt mit Osnabrück-Haste sowie mit der B68.

Für Gewerbe besonders attraktiv:

Starke Sichtbarkeit & täglicher Durchfahrtsverkehr

Zielverkehr: Menschen fahren gezielt hierher (Termin- & Servicebetriebe profitieren stark)

Hervorragende Auto-Erreichbarkeit

Einzugsgebiet über Lechtingen hinaus: Hollage, Rulle und der nördliche Osnabrücker Stadtrand sind schnell erreichbar

Vorteile auf einen Blick:

Erdgeschosslage – optimal für Kunden/Praxisbetrieb

Barrierearm – ideal für ältere oder eingeschränkte Kundschaft

Stellplätze direkt am Objekt – entscheidender Wettbewerbsvorteil

Flexible Nutzung – z. B. Praxis, Therapie, Kosmetik/Medical Beauty, Beratung, Dienstleistung

Teilung möglich (160/138 m<sup>2</sup>) – auch für kleinere Konzepte

Gute regionale Kaufkraft & Pendlerfrequenz im Osnabrücker Umland

Nutzungsmöglichkeiten (Beispiele)

Physiotherapie / Ergotherapie / Logopädie

Arztpraxis / Heilpraktiker / Diagnostik

Kosmetik / Medical Beauty / Fußpflege / Wellness

Beratung / Büro / Agentur / Dienstleistung

Schulung / Coaching / Gesundheitszentrum

Hinweis zur Ausstattung / Übergabe:

Die Einheit wird unrenoviert übergeben. Dadurch kann der zukünftige Nutzer seine Raumgestaltung optimal auf das eigene Konzept abstimmen. Eine langfristige Mietperspektive ist möglich.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Objektinformationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## Alles zum Standort

Die Gewerbeeinheit befindet sich in äußerst exponierter und gut sichtbarer Lage an der Osnabrücker Straße in Wallenhorst – einer der wichtigsten Verkehrs- und Verbindungsachsen der Region. Die direkte Anbindung an Wallenhorst/Lechtingen, Osnabrück-Haste sowie die nahegelegene B68 gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit und sorgt für eine dauerhaft hohe Verkehrsfrequenz. Auch die Autobahnanbindung ist in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage zusätzlich attraktiv für Kunden, Patienten und Mitarbeiter aus dem gesamten Umland macht.

Durch die prominente Straßenlage profitiert die Einheit von einer sehr hohen Sichtbarkeit und einer starken Werbewirkung – ein wesentlicher Vorteil für Gewerbetreibende, die auf Laufkundschaft, Bekanntheit und eine gute Auffindbarkeit angewiesen sind. Das Einzugsgebiet reicht weit über Wallenhorst hinaus und umfasst unter anderem Hollage, Rulle sowie den nördlichen Osnabrücker Stadtrand, wodurch eine breite und nachhaltige Kunden- bzw. Patientenbasis gegeben ist.

**Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2036.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 286.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 21.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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