

Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

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

*Property ID: 26183001*



**RENT PRICE: 3.576 EUR • ROOMS: 9**

**Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

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

**Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26183001</b>	<b>Rent price</b>	<b>3.576 EUR</b>
<b>Rooms</b>	<b>9</b>	<b>Additional costs</b>	<b>500 EUR</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1994</b>	<b>Office/Professional practice</b>	<b>Surgery space</b>
		<b>Commission</b>	<b>Mieterprovision beträgt das 1,785 - fache (inkl. MwSt.)</b>
		<b>Total Space</b>	<b>ca. 298 m<sup>2</sup></b>
		<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
		<b>Office space</b>	<b>ca. 298 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>19.01.2036</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1994</b>
Power Source	<b>Gas</b>		

Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## The property



Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## The property



Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## The property



Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## The property



Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## The property



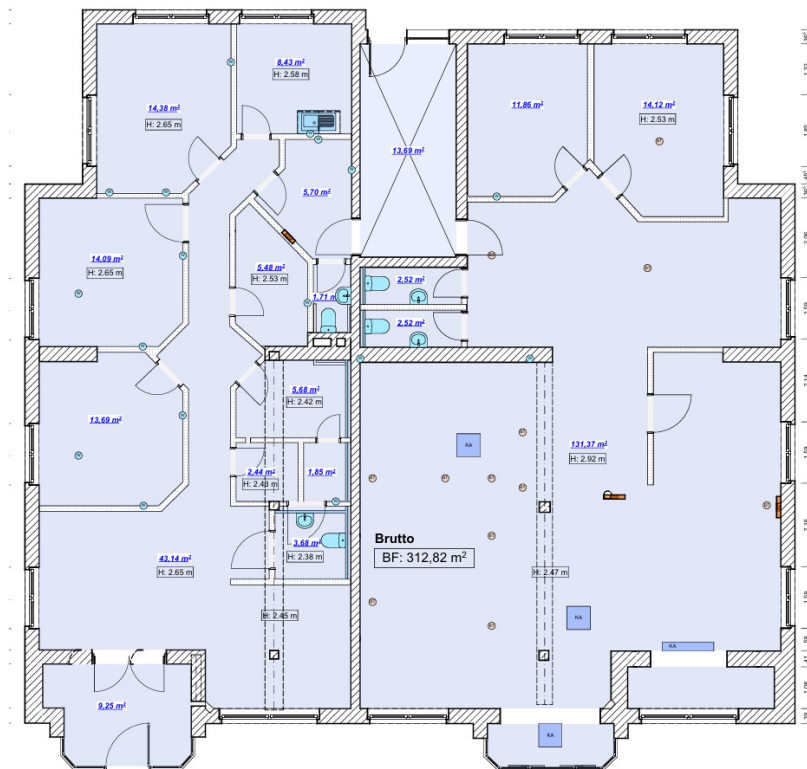
Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## The property



Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## **A first impression**

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 Raumbestimmung 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.**

**Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## Other information

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.

**Property ID: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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