

Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

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

*VP azonosító: 26183001*



**BÉRLETI DÍJ: 3.576 EUR • SZOBÁK: 9**

**VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Alaprajzok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Áttekintés

VP azonosító	26183001	Bérelti díj	3.576 EUR
Szobák	9	További költségek	500 EUR
Építés éve	1994	Jutalék	Mieterprovision beträgt das 1,785 - fache (inkl. MwSt.)
		Teljes terület	ca. 298 m <sup>2</sup>
		Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.01.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## Az ingatlan



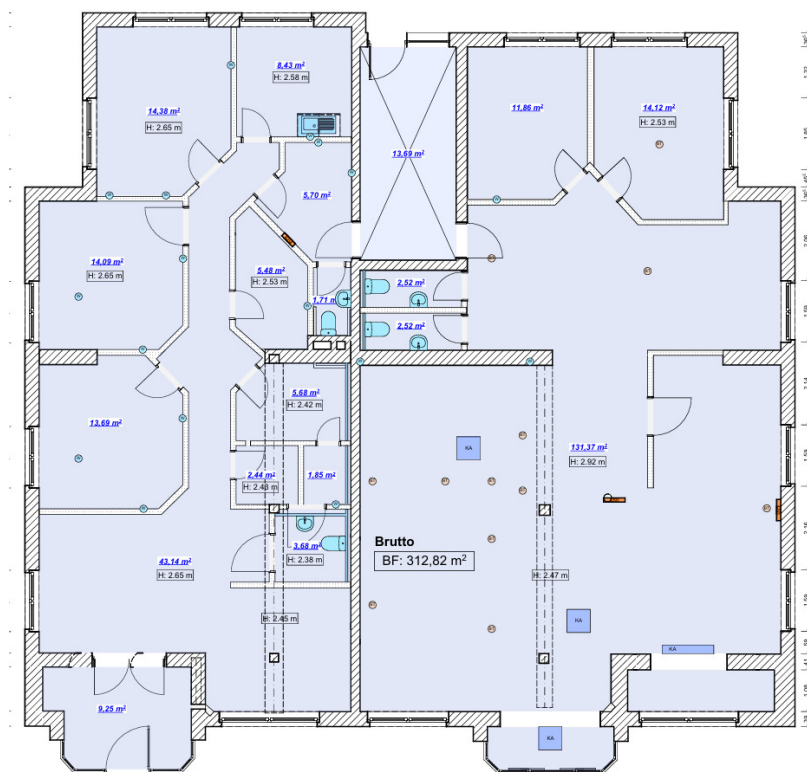
**VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## Az elso benyomás

Zur Vermietung steht eine großzügige Gewerbeinheit 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.

**VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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