

Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

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

*Número da propriedade: 26183001*



**PREÇO DO ALUGUEL: 3.576 EUR • QUARTOS: 9**

**Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Numa vista geral

Número da propriedade	26183001	Preço do aluguel	3.576 EUR
Quartos	9	Custos adicionais	500 EUR
Ano de construção	1994	Comissão para arrendatários	Mieterprovision beträgt das 1,785 - fache (inkl. MwSt.)
		Área total	ca. 298 m <sup>2</sup>
		Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	19.01.2036	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## O imóvel



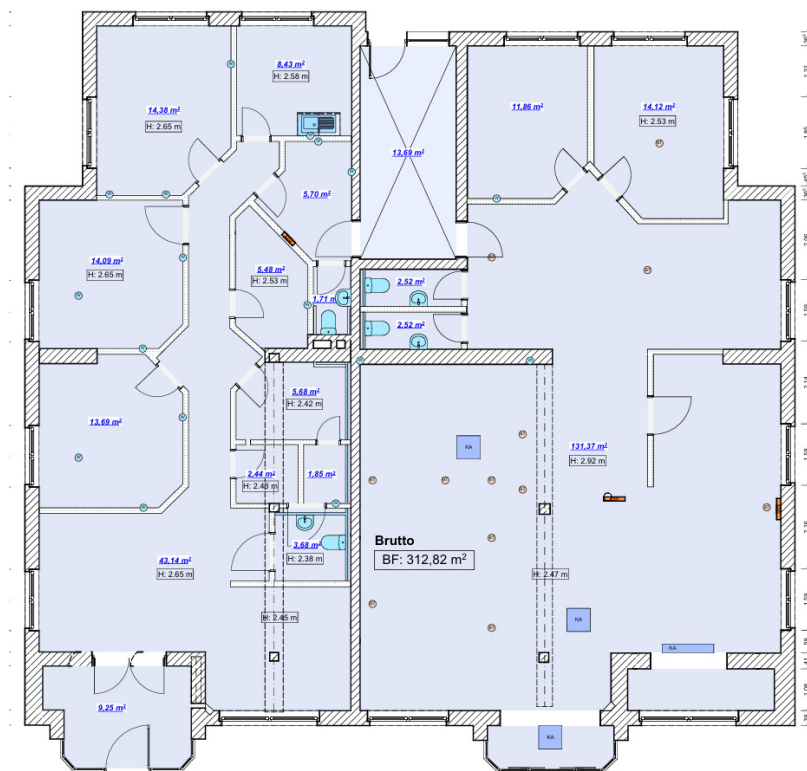
Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## Uma primeira impressão

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.**

**Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst**

## **Outras informações**

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.

Número da propriedade: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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