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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen – Wallenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26183001
Zimmer	9
Baujahr	1994

Mietpreis	3.576 EUR
Nebenkosten	500 EUR
Büro/Praxen	Praxisfläche
Gesamtfläche	ca. 298 m²
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 298 m²

Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen – Wallenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr laut Energieausweis	1994

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





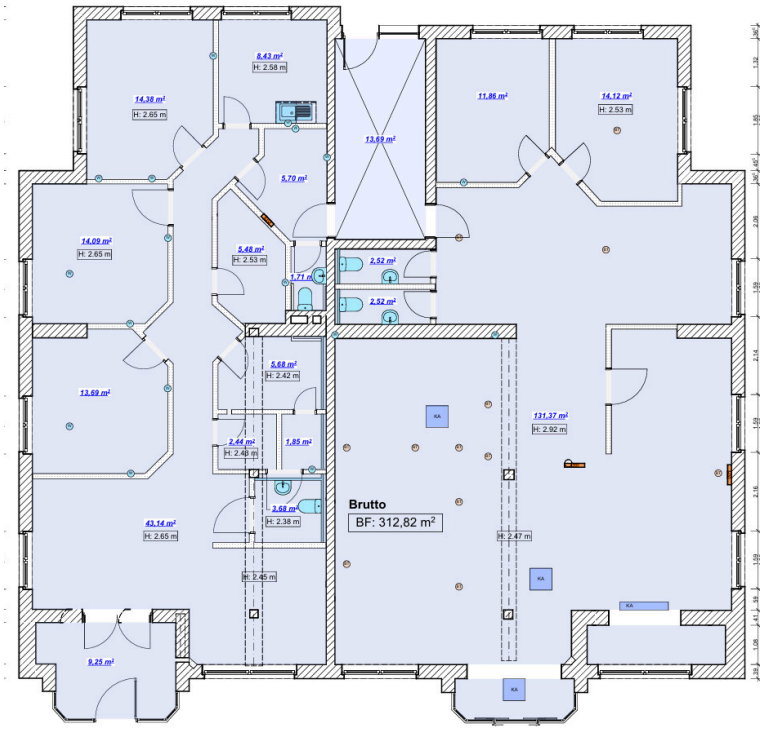
Objektnummer: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen – Wallenhorst

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 m²
Teilbarkeit möglich: ca. 160 m² / 138 m²
Lage im Erdgeschoss barrierearm / kundenfreundlicher Zugang
Stellplätze direkt am Objekt vorhanden

Mietkonditionen:
Unrenoviert: 12,00 €/m²
Monatsmiete: 298 m² × 12,00 € = 3.576 €
Renoviert: 15,00 €/m²
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 m²) – 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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.1.2036.
Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 286.00 kwh/(m²*a).
Endenergiebedarf für den Strom beträgt 21.10 kwh/(m²*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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com