

Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

Erdgeschoss-Gewerbebeeinheit– barrierearm, teilbar & mit Stellplätzen | Wallenhorst

CODE DU BIEN: 26183001



PRIX DE LOYER: 3.576 EUR • PIÈCES: 9

CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26183001
Pièces	9
Année de construction	1994

Prix de loyer	3.576 EUR
Coûts supplémentaires	500 EUR
Commission pour le locataire	Mieterprovision beträgt das 1,785 - fache (inkl. MwSt.)
Surface total	ca. 298 m²
Technique de construction	massif
surface de bureaux	ca. 298 m²

CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	19.01.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

La propriété



CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

La propriété



CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

La propriété



CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

La propriété



CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

La propriété



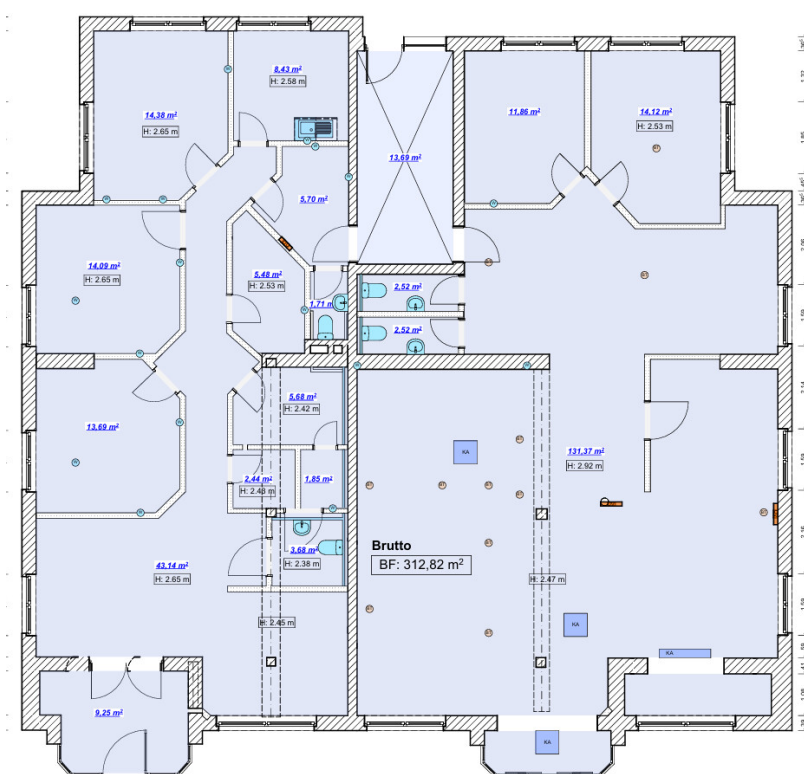
CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

La propriété



CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

Une première 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 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.**

CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26183001 - 49134 Wallenhorst / Lechtingen - Wallenhorst

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com