

Osnabrück – Atter

# Schöne 3-Zimmer-Wohnung am Stadtrand von Osnabrück

Objektnummer: FSS\_DG\_hr



MIETPREIS: 812 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Auf einen Blick

Objektnummer	FSS_DG_hr	Mietpreis	812 EUR
Wohnfläche	ca. 85,55 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	140 EUR
Dachform	Satteldach	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	06.05.2025	Provision	.
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1996		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 25 EUR (Miete)		

Objektnummer: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.12.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Die Immobilie



Objektnummer: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Die Immobilie



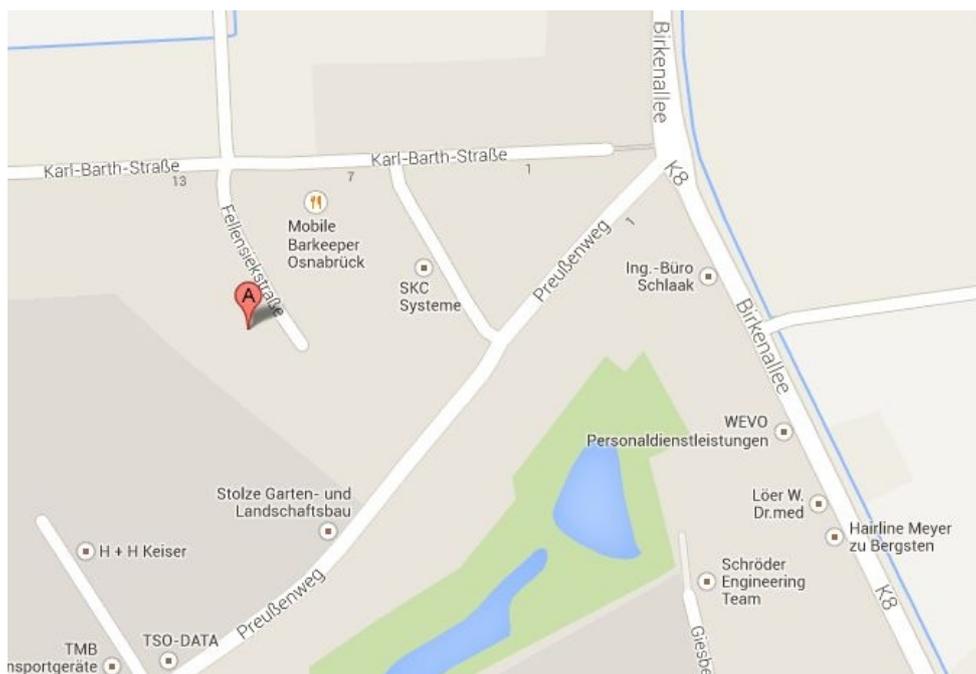
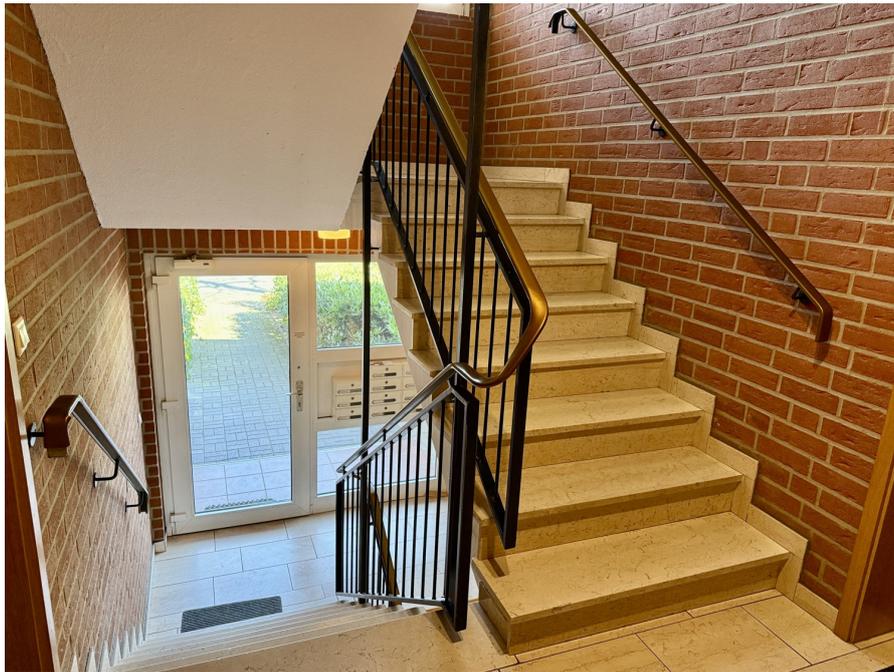
Objektnummer: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Die Immobilie



Objektnummer: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Die Immobilie



Objektnummer: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

# Die Immobilie

EXPRESS-PASS 425118 <https://www.express-pass.de>

**ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude**  
 gemäß dem § 7a ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: NR-2024-005488778 **3**

**Energieverbrauch** Treibhausgasemissionen: 26,18 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch: 115,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch: 127,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes <sup>(Korrigierte in Grenzwertvergleich)</sup> 115,50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Energetischer	Primärenergie	Energieverbrauch	Wärmeverbrauch	Anteil Heizung	Klimafaktor
von	bis	Einheit	(kWh)	(kWh)	(%)	
01.09.2023	31.08.2024	Gas	1,1	91 800,0	26 816,0	64 984,0 1,31
01.09.2022	31.08.2023	Gas	1,1	109 781,0	26 816,0	82 965,0 1,18
01.09.2021	31.08.2022	Gas	1,1	97 584,0	26 816,0	70 778,0 1,20

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versetzten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegenüberfalls auch Lastenbuchträger, Warmwasser- oder Kühlwasser in kWh  
<sup>3</sup> EPE: Erdenergieaus, WPE: Wärmerückgewinnung

Objektnummer: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen so eine einladende Atmosphäre. Der großzügige Balkon bietet ausreichend Platz für Sitzmöglichkeiten. Interessenten mit einem festen Arbeitsverhältnis sind herzlich eingeladen, sich bei Interesse für weitere Informationen und eine Terminvereinbarung mit uns in Verbindung zu setzen. Die Wohnung steht zur Verfügung ab dem 01.05.25 oder 01.06.25 Kaltmiete: 812,- € Nebenkosten: 140,- € PKW-Stellplatz: 25,- € Gesamtmiete: 977,- €  
[https://www.immowelt.de/expose/c7e0cecf-e8a4-49b4-b31e-c7471fc386f5?ln=classified\\_search\\_results\\_map\\_list&serp\\_view=map&search=distributionTypes%3DRent%](https://www.immowelt.de/expose/c7e0cecf-e8a4-49b4-b31e-c7471fc386f5?ln=classified_search_results_map_list&serp_view=map&search=distributionTypes%3DRent%3D)

Objektnummer: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Alles zum Standort

Als westlicher Stadtteil von Osnabrück verfügt Atter mit 4.135 Einwohnern über eine Fläche von 1.076 Hektar. Der nahe gelegene Rubbenbruchsee inmitten eines Naherholungsgebietes sorgt für ein ruhiges Umfeld und den nötigen Ausgleich zum stressigen Alltag. Eine hervorragende Stadtbusanbindung und die Nähe zur Bundesautobahn 1 ermöglichen ein komfortables Wohnen im Grünen, ohne dabei auf die Vorzüge des Stadtlebens verzichten zu müssen. Ein ländliches Umfeld und doch ohne Auto schnell im Stadtzentrum - der tägliche Einkauf, ein netter Restaurant- oder Kinobesuch, all dies ist dank eines infrastrukturell gut ausgebauten, öffentlichen Nahverkehrs möglich. Kindergarten und öffentliche Schule sind fußläufig erreichbar, was besonders für Familien mit Kindern ein klarer Vorzug sein dürfte. Ländliche Idylle zwischen Wiesen, Feldern und Naherholungsgebiet, in Atter haben Sie die Freizeit vor der Haustür und genießen trotzdem alle Vorteile der Stadtnähe.

Objektnummer: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 115.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22 Osnabrück  
E-Mail: [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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