

Osnabrück – Atter

# Schöne 3-Zimmer-Wohnung am Stadtrand von Osnabrück

Número da propriedade: FSS\_DG\_hr



PREÇO DO ALUGUEL: 812 EUR • ÁREA: ca. 85,55 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

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

Número da propriedade: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Numa vista geral

Número da propriedade	FSS_DG_hr	Preço do aluguel	812 EUR
Área	ca. 85,55 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	140 EUR
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	.
Disponibilidade	02.04.2025	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Varanda
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1996		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 25 EUR (Arrendar)		

Número da propriedade: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	115.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.12.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## O imóvel



Número da propriedade: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## O imóvel



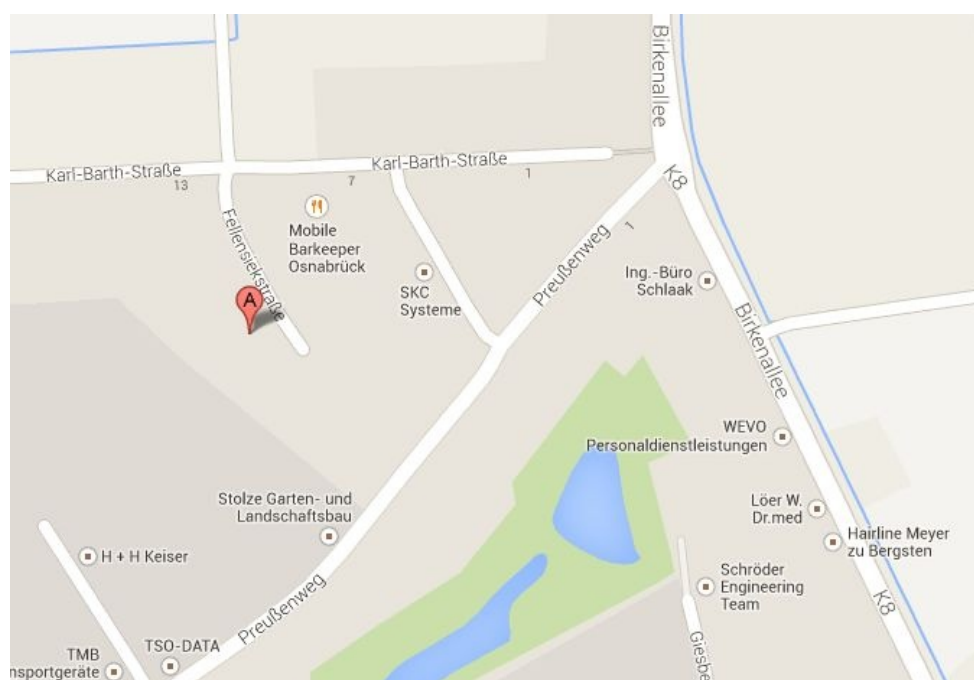
Número da propriedade: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## O imóvel



Número da propriedade: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## O imóvel





Número da propriedade: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

# O imóvel

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

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem § 7a II. 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>(Piktogramm in Grundrissvorlage)</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 Gebäudenfläche (A<sub>0</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 Lenkenergie für Wärme- oder Kälteanlagen in kWh  
<sup>3</sup> EPE: Erdenergieaus, WPE: Wärmerückgewinnung

Número da propriedade: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Uma primeira impressão

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)

Número da propriedade: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Outras informações

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.

Número da propriedade: FSS\_DG\_hr - 49076 Osnabrück – Atter

## Pessoa de contacto

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

Ilona 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)