

Osnabrück – Atter

Schöne 3-Zimmer-Wohnung am Stadtrand von Osnabrück

???????? ?????: FSS_DG_hr



???? ?????: 812 EUR • ?????: ca. 85,55 m² • ?????: 3

??????? ?????????: FSS_DG_hr - 49076 Osnabrück – Atter

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ??????: FSS_DG_hr - 49076 Osnabrück – Atter

?? ??? ??????

??????? ????????	FSS_DG_hr
??????????	ca. 85,55 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	06.05.2025
?????????	3
??????????? ???	1
??????????	
??????????	1
????? ????????????	1996
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????,
	25 EUR (???????????)

????? ??????????	812 EUR
???????????	140 EUR
?????????	
?????????????	.
?????????	???????
??????????????	
?????????	???????????

???????? ?????????: FSS_DG_hr - 49076 Osnabrück – Atter

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	115.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	07.12.2034	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1996

??????? ???????? : FSS_DG_hr - 49076 Osnabrück – Atter

?? ????????



??????? ??????: FSS_DG_hr - 49076 Osnabrück – Atter

?? ???????



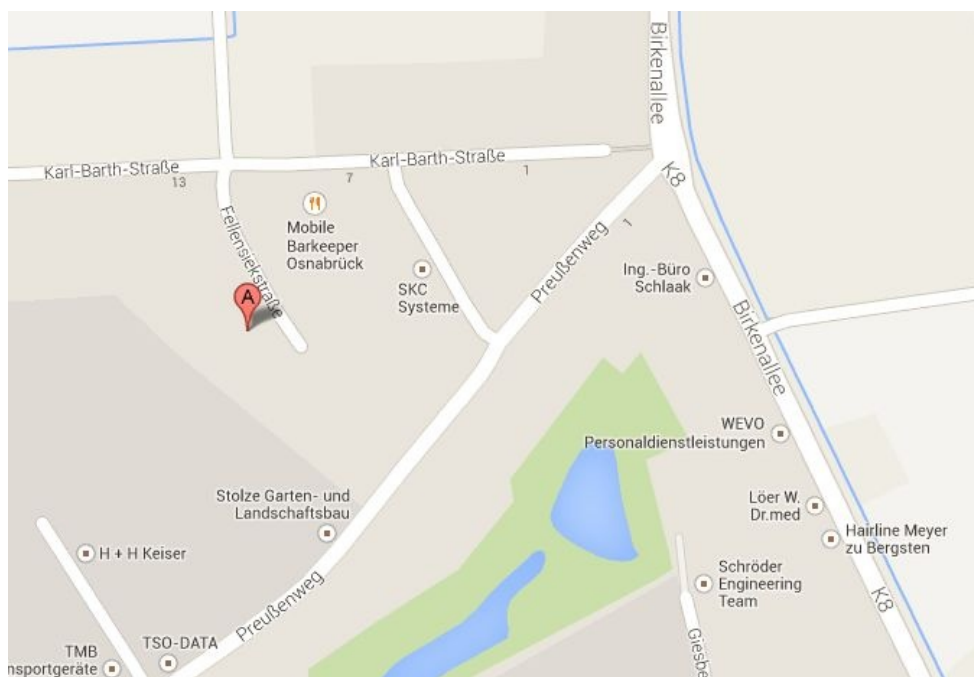
??????? ??????: FSS_DG_hr - 49076 Osnabrück – Atter

?? ???????



???????? ???????? : FSS_DG_hr - 49076 Osnabrück – Atter

?? ????????



???????? ???????? FSS_DG_hr - 49076 Osnabrück – Atter

?? ????????

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

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: NR-0024-005486178 3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 25,18 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch 115,5 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch 127,6 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Prüfungsskala in Grenzwertanforderungen) 115,50 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Prüfungsskala	Energieverbrauch kWh	Anteil Warmwasser kWh	Anteil Heizung kWh	Klimaschutz
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	97 594,0	26 816,0	70 778,0	1,20	

Vergleichswerte Endenergie²

Die modelhaft 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 beheizten 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_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Lastenheftzuschläge, Warmwasser- oder Kälteumsatz in kWh
³ EPF: Endenergieverbrauch, kWh/m²·a

??????? ?????????: FSS_DG_hr - 49076 Osnabrück – Atter

??? ?????? ??????????

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)

??????? ?????????: FSS_DG_hr - 49076 Osnabrück – Atter

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: FSS_DG_hr - 49076 Osnabrück – Atter

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 115.50 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: FSS_DG_hr - 49076 Osnabrück – Atter

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nina Munsberg

Lotter Straße 22 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com