

Osnabrück – Atter

# Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon Osnabrück-Atter - Provisionsfrei !

Objektnummer: FSS\_DG\_vl



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

MIETPREIS: 480 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

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

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

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

## Auf einen Blick

Objektnummer	FSS_DG_vl
Wohnfläche	ca. 48 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.03.2026
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete)

Mietpreis	480 EUR
Nebenkosten	110 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/- mitbenutzung, Balkon

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

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.12.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

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

## Die Immobilie





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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie





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

# Die Immobilie

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

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: N-2024-005468178 3

**Energieverbrauch** Treibhausgasemissionen 25,18 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** (Pfeilspitze in emissionsveranschaulicht) 115,50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

von	bis	Energieträger *	Frühjahr Messung	Endenergieverbrauch 2023 kWh	Anteil Heizwasser 2023 kWh	Anteil Heizung 2023 kWh	Klimas 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	97 594,0	26 816,0	70 778,0	1,20

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

Die Modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll sein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 20 % 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.

\* siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
\* gegebenenfalls auch Lagerwärmespeicher, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh  
\* EPV: Erdgasheizung, WPH: Mehrfamilienhaus

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

## Ein erster Eindruck

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage

Adresse: 49076 Osnabrück, Fellensiekstraße 10  
[https://maps.app.goo.gl/YfaVTdNXYPswRwfv6?g\\_st=ipc](https://maps.app.goo.gl/YfaVTdNXYPswRwfv6?g_st=ipc)

Die gepflegte Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch ihre ruhige Umgebung sowie eine praktische Raumaufteilung – ideal für ein bis zwei Personen.

### Ausstattung

- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- Weiße Fußleisten für ein modernes Gesamtbild
- Balkon mit angenehmer Größe
- Badezimmer mit Badewanne und Duschtrennwand
- Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner
- Einbauküche derzeit nicht vorhanden
- Einbauküche, kann gegen monatlichen Aufpreis eingebaut werden

### Verfügbarkeit

Bezug ab: 01.03.2026

### Mietkosten

Kaltmiete: 480 €  
Nebenkosten: 110 €  
PKW-Stellplatz: 30 €  
Gesamtmieta: 620 €

### Lage & Umgebung

- Ruhige Nachbarschaft mit freundlichem Miteinander
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten und weitere Alltagsziele schnell erreichbar

Gesucht wird

Ein zuverlässiger und solventer Mieter

Maximal 2 Personen – ideal für Singles oder Paare

Haustiere sind nicht gestattet.

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

## Weitere Informationen

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.

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

## 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](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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