

Osnabrück – Atter

## Elegante appartamento di 2 locali con balcone a Osnabrück-Atter - Nessuna commissione!

Codice oggetto: FSS\_DG\_vl



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

PREZZO D'AFFITTO: 480 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 48 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: FSS\_DG\_vl - 49076 Osnabrück – Atter

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: FSS\_DG\_vl - 49076 Osnabrück – Atter

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Codice oggetto      | FSS_DG_vl                                  |
| Superficie netta    | ca. 48 m²                                  |
| Tipologia tetto     | a due falde                                |
| DISPONIBILE DAL     | 01.03.2026                                 |
| Piano               | 1                                          |
| Vani                | 2                                          |
| Camere da letto     | 1                                          |
| Bagni               | 1                                          |
| Anno di costruzione | 1996                                       |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>30 EUR (Affitto) |

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Prezzo d'affitto      | 480 EUR                           |
| Costi aggiuntivi      | 110 EUR                           |
| Appartamento          | Attico                            |
| Stato dell'immobile   | Curato                            |
| Tipologia costruttiva | massiccio                         |
| Caratteristiche       | Giardino / uso<br>comune, Balcone |

Codice oggetto: FSS\_DG\_vl - 49076 Osnabrück – Atter

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 115.50 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.12.2034    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996                                |

Codice oggetto: FSS\_DG\_vl - 49076 Osnabrück – Atter

## La proprietà





Codice oggetto: FSS\_DG\_vl - 49076 Osnabrück – Atter

## La proprietà



Codice oggetto: FSS\_DG\_vl - 49076 Osnabrück – Atter

## La proprietà



Codice oggetto: FSS\_DG\_vl - 49076 Osnabrück – Atter

## La proprietà





Codice oggetto: FSS\_DG\_vl - 49076 Osnabrück – Atter

## La proprietà

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

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

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

Registrierungsnummer: NE-2024-005468178 3

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

**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 emissionsvergleicher) 115,50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

| von        | bis        | Energieträger * | Früherer Heizwert | Energieverbrauch kWh | Anteil Heizwasser kWh | Anteil Industrie kWh | Klimas. Faktor |
|------------|------------|-----------------|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------|
| 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 ein 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  
\* kWh: Erdgasheizung, WPH: Mehrfamilienhaus

Codice oggetto: FSS\_DG\_vl - 49076 Osnabrück – Atter

## Una prima impressione

Appartamento di 2 locali con balcone in posizione tranquilla. Indirizzo: 49076 Osnabrück, Fellensiekstraße 10 [https://maps.app.goo.gl/YfaVTdNXypSwRwfv6?g\\_st=ipc](https://maps.app.goo.gl/YfaVTdNXypSwRwfv6?g_st=ipc)  
L'appartamento, ben tenuto, è in ottime condizioni e colpisce per la sua posizione tranquilla e la disposizione pratica, ideale per una o due persone. Caratteristiche: - Pavimenti in vinile di alta qualità in tutte le zone giorno - Battiscopa bianchi per un look moderno - Ampio balcone - Bagno con vasca e box doccia - Collegamenti per lavatrice e asciugatrice - Cucina attrezzata attualmente non inclusa - La cucina attrezzata può essere installata con un canone mensile aggiuntivo  
Disponibilità: Disponibile dal: 1 marzo 2026  
Affitto: Affitto base: € 480 Costi aggiuntivi: € 110 Parcheggio: € 30 Affitto totale: € 620  
Posizione e dintorni: - Quartiere tranquillo con un'atmosfera amichevole - Ottimi collegamenti con i mezzi pubblici - Negozi e altre destinazioni quotidiane facilmente raggiungibili  
Cerchiamo un inquilino affidabile e finanziariamente solido. Massimo 2 persone, ideale per single o coppie. Animali non ammessi.

Codice oggetto: FSS\_DG\_vl - 49076 Osnabrück – Atter

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: FSS\_DG\_vl - 49076 Osnabrück – Atter

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: FSS\_DG\_vl - 49076 Osnabrück – Atter

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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