

## Wohnen, wo das Herz schlägt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

#### Philip Gohla

Dickebank 1  
46238 Bottrop  
Telefon: 02041 70646-0

#### VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller



### IHR OBJEKT

Aegidistraße 24  
46238 Bottrop

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	68 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 3
Bezugsfrei ab	16.02.2026
Kaltmiete	574,00 €
+ Nebenkosten	156,00 €
inkl. Heizkosten	115,00 €
Gesamtmiete	845,00 €
Kaution	1.722 €
Expose-Nr.	5513-6-M

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieauswestyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: F
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese geräumige 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 5-Familien-Hauses in Bottrop-Batenbrock. Sie verfügt über jeweils ein Schlaf- und Kinderzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine offene Küche, sowie ein Duschbad. Ein Balkon in Südausrichtung eignet sich perfekt, um von ihm die Sonnenstrahlen den gesamten Tag über zu genießen.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „5513-6-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage mit schneller Anbindung an verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter die Hauptschule Welheim (Teilstandort) sowie die Astrid-Lindgren-Schule in Bottrop. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, unter anderem die Supermärkte Rewe und Lidl, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Für den öffentlichen Nahverkehr stehen zahlreiche Bushaltestellen in der Umgebung zur Verfügung, beispielsweise an der Rheinbabenstraße, was eine flexible Mobilität gewährleistet.

## WOHNUNGSausstattung

Die Wohnung verfügt über einen großen Wohn-/Essbereich, direkt um die Ecke ist sind die Küchenvorrichtungen gegeben. Diese Räume sind durch den Balkonzugang und die großen Fenster lichtdurchflutet und wirken hell und freundlich. Ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer lassen sich von der Diele aus erreichen, das Badezimmer liegt dazwischen und wird im Zuge der Modernisierung mit einer Dusche ausgestattet.

Die Wohnung wird renoviert, mit weißen Türen, weißen Wänden und ohne Oberböden übergeben.

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

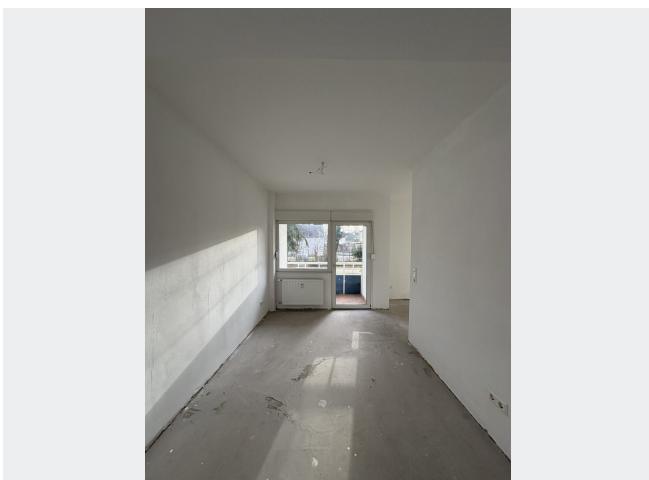
## BILDER



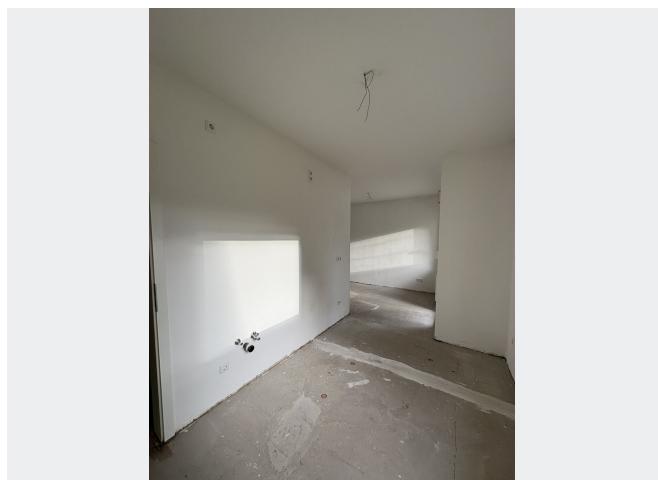
Außenansicht



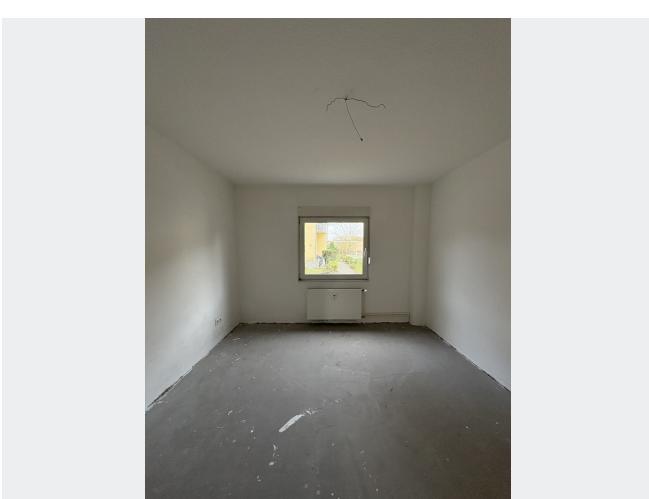
Wohnzimmer (Straßenblick)



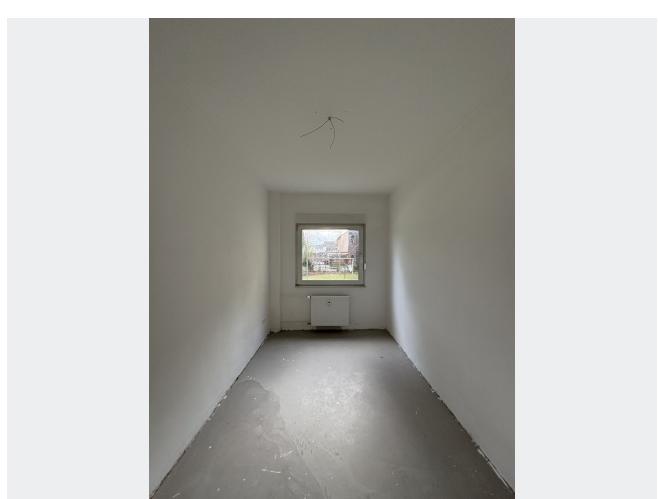
Wohnzimmer (Gartenblick)



Küche

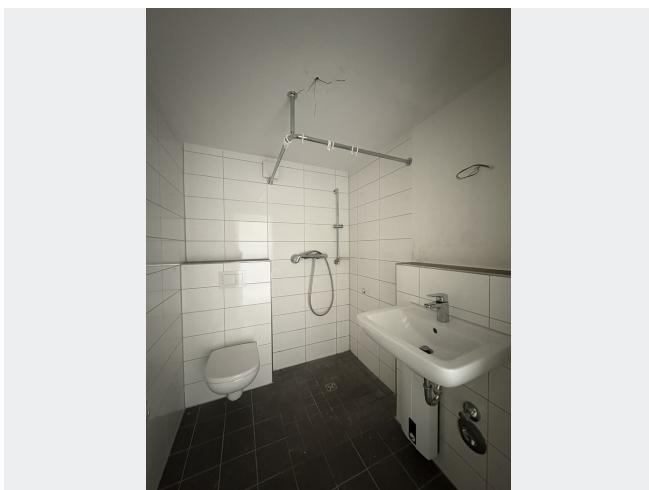


Schlafzimmer



Kinderzimmer

## BILDER

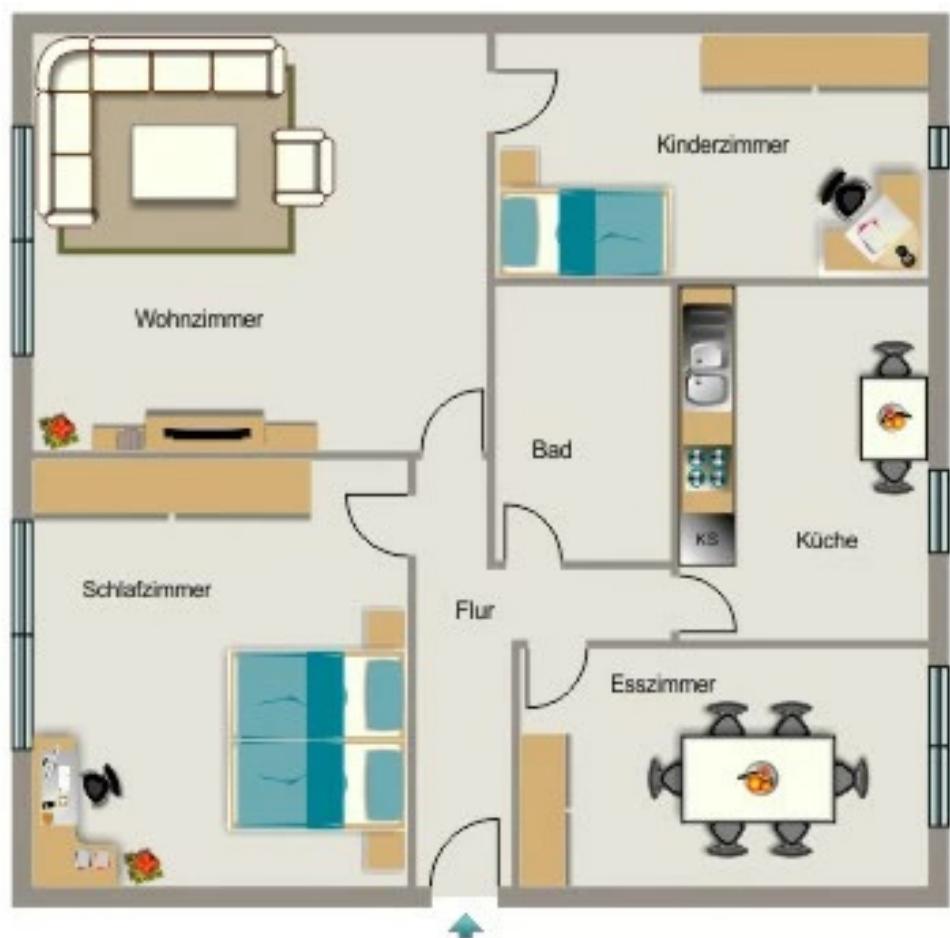


Badezimmer



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Pizzeria Don Giovanni / Bottrop	87 m	Sonstiges	
jeue	181 m	Deutsche Post Filiale 572	428 m
JET Tankstelle	243 m	Deutsche Post Filiale 529	896 m
JET Tankstelle	243 m		
???????? ?????	248 m		
... und 33 weitere			

### Einkaufen

Lidl	188 m
JET Tankstelle	243 m
Getränkemarkt Trink & Spare	322 m
REWE	370 m
Bäckerei Schollin GmbH & Co. KG	384 m
... und 6 weitere	

### Auto und Verkehr

JET Tankstelle	243 m
JET Tankstelle	243 m
Reifenkiste Brenk & Sprenger - Bottrop	244 m
IMO Car Wash Bottrop	263 m
DEKRA Automobil GmbH Station Bottrop	275 m
... und 18 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Atlaskorrektur-Zentrum Bottrop	355 m
DR SMILE® Bottrop	377 m
Dental practice Ganz & Wiethölter	379 m
Dr. med. Peter M. Fleischer	432 m
Dr. med. Kohan A. Go	547 m
... und 9 weitere	

### Bildung

Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Bottrop e.V.	401 m
Kita	402 m
Kath. Kindergarten St. Peter	408 m
AWO Kita VILLA Kunterbunt	442 m
Ev. Kindertageseinrichtung Bottrop-Batenbrock	540 m
... und 14 weitere	