

## Wohnen, wo das Herz schlägt - in ruhiger und doch zentraler Lage.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Philip Gohla**

Dickebank 1

46238 Bottrop

Telefon: 02041 70646-27132

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Morianstraße 30

46238 Bottrop

Zimmer 2

Wohnfläche ca. 56 m²

Geschoss 0 von 2

Bezugsfrei ab 01.10.2026

Kaltmiete 422,00 €

+ Nebenkosten 144,00 €

inkl. Heizkosten 74,00 €

Gesamtmiete 640,00 €

Kaution 1.266 €

Expose-Nr. 5541-42-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 4-Familien-Hauses in einer ruhigen Spielstraße in zentraler Lage im Bottroper Stadtteil Batenbrock. Sie verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Duschbad mit Fenster, sowie einer Küche. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum.

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 „5541-42-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 gut angebundenen Lage, die besonders für Familien attraktiv ist. Die Albrecht-Dürer-Schule ist bequem zu Fuß in etwa 15 Minuten erreichbar, ebenso wie der abwechslungsreiche Abenteuer- und Aktivspielplatz in der Devensstraße, der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Kinder bietet. Einkaufsmöglichkeiten sind durch das nahegelegene Einkaufszentrum Triebe mit einem Rewe-Markt schnell zugänglich. Für den öffentlichen Nahverkehr stehen in der Umgebung zahlreiche Bushaltestellen zur Verfügung, darunter die Haltestelle Prosperstraße/Ostring, die eine gute Verbindung in verschiedene Stadtteile gewährleistet.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Dusche, Fenster im Bad
- Balkon
- Abstellkammer
- Rauchwarnmelder
- Kellerraum
- Gegensprechanlage
- Fernwärme
- Multimediaanschluss

## 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



Vorderansicht



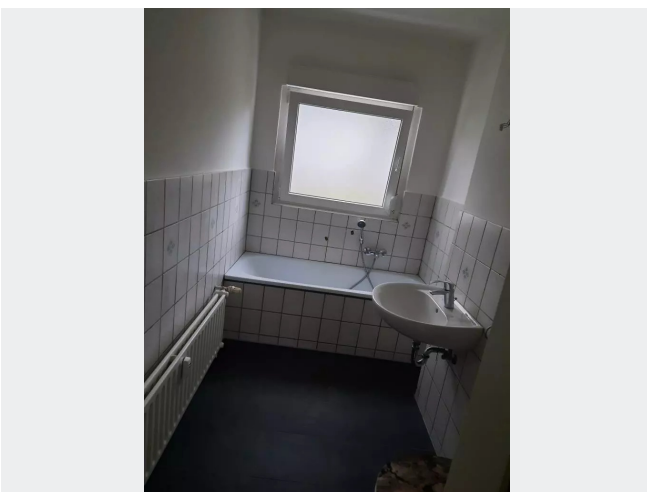
Rückansicht



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Biergarten am Malakoffturm - ZECHENTREFF | 210 m |
| Biergarten am Malakoffturm - ZECHENTREFF | 210 m |
| ELORIA – Erlebnisfabrik & Eventlocation  | 228 m |
| ELORIA – Erlebnisfabrik & Eventlocation  | 228 m |
| ELORIA – Erlebnisfabrik & Eventlocation  | 228 m |
| ... und 15 weitere                       |       |

### Gesundheit und Soziales

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Zahnarztpraxis                       | 283 m |
| Marta Adasko-Großkopf Zahnärztin     | 287 m |
| Dr. med. Manfred Thols               | 574 m |
| Engel-Apotheke                       | 656 m |
| Straffälligenhilfe St. Antonius e.V. | 854 m |
| ... und 2 weitere                    |       |

### Auto und Verkehr

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Bottrop Prosperstr./Ostring | 342 m |
| KFZ Zündschloss Service     | 345 m |
| Aral                        | 389 m |
| Aral                        | 389 m |
| Schraven GmbH               | 441 m |
| ... und 29 weitere          |       |

### Einkaufen

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Aral                  | 389 m |
| Aral                  | 389 m |
| Rewe                  | 490 m |
| Bäckerei Brinker GmbH | 501 m |
| Bäckerei Nisa         | 829 m |

### Bildung

|                                                                        |       |
|------------------------------------------------------------------------|-------|
| AWO-Familienzentrum Kleine Welt                                        | 516 m |
| Kindergärten und -heime AWO Familienzentrum Bunte Welt                 |       |
| Kindergärten und Kinderheime                                           | 967 m |
| Kindergarten der Eltern- initiative Kinder wachsen gemeinsam auf e. V. | 981 m |