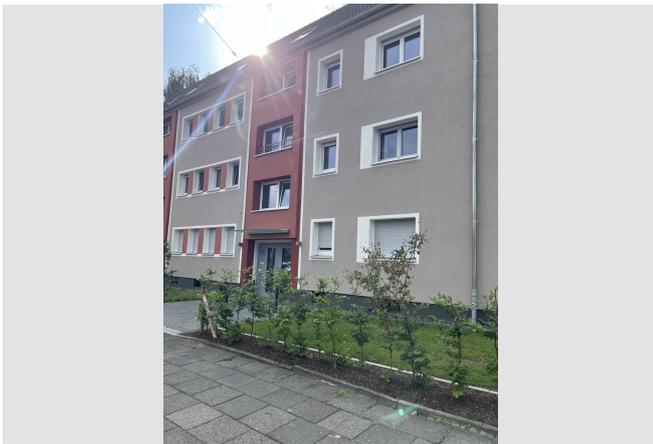


## Modern und klimafreundlich wohnen



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Ann-Christin Baumöller**

Dickebank 1  
46238 Bottrop  
Telefon: 02041 70646-27113

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Horster Straße 241  
46238 Bottrop

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	55 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	496,00 €
+ Nebenkosten	108,00 €
inkl. Heizkosten	106,00 €
Gesamtmiete	710,00 €
Kaution	1.488 €

Expose-Nr. 5584-23-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das Objekt wurde nach neusten energetischen Maßnahmen im Jahr 2024 modernisiert. Hierbei wurden Balkone montiert, eine Wärmedämmung angebracht und die Fenster getauscht.

Auf dem Dachboden befindet sich ein Trockenraum für die Hausgemeinschaft. Der Keller verfügt über Mieter eigene Kellerräume, sowie eine Waschküche mit separaten Waschmaschinen und Trocknerstellplatz.

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 auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „5584-23-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Bottrop-Batenbrock

Fußläufig erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, eine Anbindung an den Nahverkehr, sowie das Naherholungsgebiet am und um den Tetraeder

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde von innen komplett modernisiert und verfügt nun über ein hellgefliestes Tageslichtbadezimmer mit einer Dusche, neuen weißen Innentüren, neuen Elektroleitungen, Raufaser weißen Decken und einem Vinyl-Boden.

- Balkon
- Dusche, Fenster im Bad
- 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

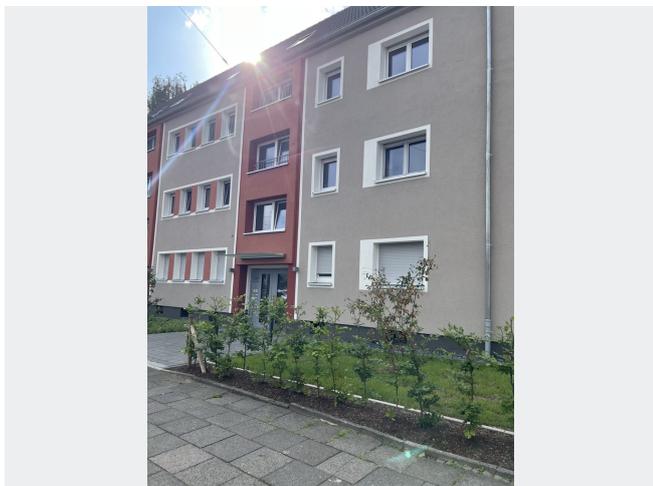
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- 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!

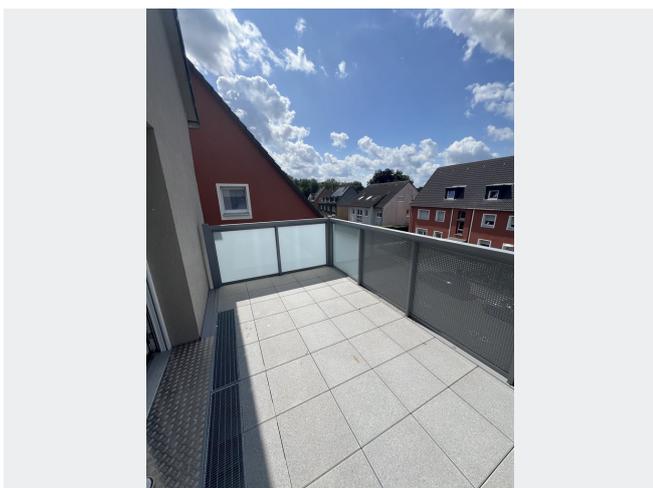
## BILDER



Außenansicht



Schlafzimmer



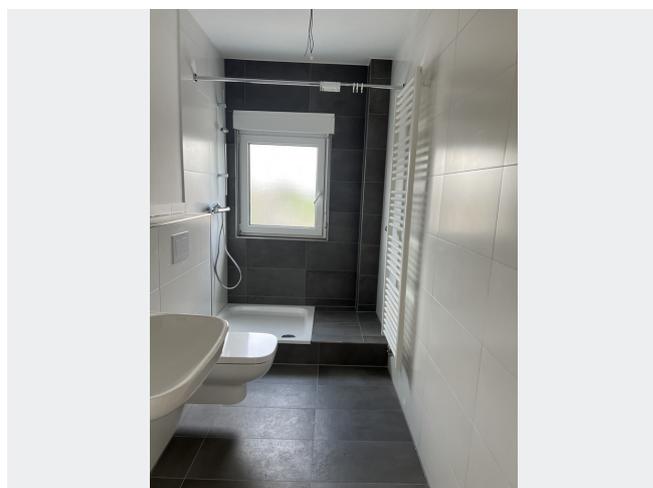
Balkon



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer

## BILDER



Außenansicht



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Einkaufen

Malzers Backstube	45 m
REWE	63 m
Lidl	179 m
JET Tankstelle	213 m
Bäckerei Schollin GmbH & Co. KG	540 m
... und 7 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 529	549 m
Deutsche Post Filiale 572	567 m

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Öffentlicher Bücherschrank - nur für Kinder und Jugendbücher	129 m
JET Tankstelle	213 m
JET Tankstelle	213 m
???????? ???? ???	244 m
FitnessBoxx Blacklabel by Marco Friese	302 m
... und 23 weitere	

### Bildung

Ev. Kindertageseinrichtung Bottrop-Batenbrock	147 m
Else-Weecks-Kindergarten	188 m
Janusz-Korczak-Gesamtschule Jahrgangshaus 5/6	240 m
Janusz-Korczak-Gesamtschule Jahrgangshaus 5/6	240 m
Nikolaus-Groß-Schule	589 m
... und 10 weitere	

### Auto und Verkehr

IMO Car Wash	201 m
JET Tankstelle	213 m
JET Tankstelle	213 m
DEKRA Automobil GmbH Station Bottrop	366 m
Kfz Technik Sven Künstler	387 m
... und 16 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Klang Licht Oase - Tatarczyk Klangmassage	398 m
Dr. med. Peter M. Fleischer	566 m
Logopädie und Sprachtherapie Isabel Nockemann	602 m
Dental practice Ganz & Wiethölter	603 m
Wasilewski-Mioscka Kinga Dagmara Zahnärztin	617 m
... und 11 weitere	