

## VIVAWEST modernisiert Ihre neue Wohnung.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Isabelle Dreßler**

Dickebank 1  
46238 Bottrop  
Telefon: 02041 70646-27125

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

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

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Am Timpenkotten 25B  
46238 Bottrop

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	61 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	16.08.2026

Kaltmiete	470,00 €
+ Nebenkosten	135,00 €
inkl. Heizkosten	81,00 €
Gesamtmieter	686,00 €
Kaution	1.410 €

Expose-Nr. 83142-36-M



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem 1965 errichteten gepflegten 4-Familienhaus in Bottrop Batenbrock. Das Objekt befindet sich in einer in sich in einem verkehrsberuhigten Bereich.

Die Grünflächen hinter dem Objekt laden zum nachbarschaftlichen Verweilen ein.

Im Keller des Objektes befindet sich die Waschküche mit den Anschlüssen für die Waschmaschine und den Trockner.

Der Dachboden bietet Platz zum Trocknen der Wäsche.

Jede Wohnung hat einen dazugehörigen Kellerraum.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über einen Durchlauferhitzer.

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 „83142-36-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Herzlich willkommen in der Siedlung Am Volkspark, einem Wohngebiet, das städtische Nähe und naturnahe Ruhe auf ideale Weise verbindet. Wenn Sie eine Wohnung suchen, die Ihnen die Vorteile einer zentrumsnahen Lage bietet, ohne auf ein grünes und entspanntes Wohnumfeld verzichten zu müssen, sind Sie hier genau richtig.

Der Stadtteil überzeugt durch seine attraktive Umgebung: Der Blick auf das Bottroper Wahrzeichen, den Tetraeder (nur ca. 9 Gehminuten entfernt), sowie der neu gestaltete Volkspark Batenbrock in lediglich 2 Gehminuten Entfernung bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Spiel und Sport.

Ergänzt wird das Freizeitangebot durch das alpincenter Bottrop, die längste Skihalle der Welt, nur eines von mehreren Highlights, die diesen Stadtteil so l(i)ebenswert machen.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden. Die Bundesstraße 224 sowie die Autobahn A42 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle der Linie 266 gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in rund 1 Kilometer Entfernung auf der Prosperstraße. Für einen ausgedehnten Einkaufsbummel erreichen Sie die Bottroper Innenstadt ebenfalls in wenigen Minuten. Schulen und Kindergärten liegen im Umkreis von etwa einem Kilometer und sind somit bequem erreichbar.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss, wird derzeit aufwendig modernisiert und ist danach wie folgt ausgestattet:

- neue Heizkörper und Türen
- sämtliche Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen
- sämtliche Wände sind tapetenfrei und mit Tiefengrund tapezierfähig vorbereitet
- Tageslichtbadezimmer mit modernen Wand- und Bodenfliesen, Dusche, Handtuchheizkörper sowie weißen moderne Sanitärgegenständen
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit großer Fensterfront, Multimediaanschluss und Zugang zum Balkon
- Küche
- Essbereich vor der Küche
- Diele mit Wandschrank

Die Wohnung wird ohne Wand- und Bodenbeläge 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



Am Timpenkotten 25B



Am Timpenkotten 25-25B



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Imbiss am Tetraeder	243 m
Klang Licht Oase - Tatarczyk Klangmassage	383 m
Pizzeria DaVinci	423 m
Multani's Pizzeria Bottrop	489 m
Volkspark Batenbrock	494 m
... und 19 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 529	690 m
---------------------------	-------

### Bildung

Katholischer Kindergarten St. Hedwig	332 m
Kindergarten Röttgersbank	425 m
AWO-Familienzentrum Kleine Welt	518 m
Komponist	532 m
Janusz-Korczak-Gesamtschule Jahrgangshaus 5/6	548 m
... und 6 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Klang Licht Oase - Tatarczyk Klangmassage	383 m
Dr. med. Manfred Thols	532 m
Engel-Apotheke	538 m
Zahnarztpraxis	542 m
Marta Adasko-Großkopf Zahnärztin	546 m
... und 11 weitere	

### Auto und Verkehr

Aral	423 m
Aral	423 m
Auto Lepori GbR	467 m
Bottrop Prosperstr./Ostring	506 m
Schellbeck Service GmbH & Co. KG	612 m
... und 18 weitere	

### Einkaufen

Aral	423 m
Aral	423 m
Rewe	454 m
Viktoria - russische & polnische Spezialitäten	457 m
Bäckerei Brinker GmbH	462 m
... und 7 weitere	