

# Exposé

## Wohnung in Bottrop

**Attraktive Stadtwohnung im Herzen der Bottroper  
Innenstadt – perfekt für Singles und Paare**



Objekt-Nr. OM-298741

### Wohnung

Vermietung: **540 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sabine Stawinski  
Telefon: 02041 7230370

Poststr. 7  
46236 Bottrop  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.770 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie Poststraße befindet sich in einer der beliebtesten Einkaufsstraßen in der Bottroper Innenstadt. Das Haus verfügt über eine moderne Fassade mit zwei Ladenlokalen im Erdgeschoss. Insgesamt befinden sich 9 Wohnungen vor Ort, wobei die Wohnung im 3. OG rechts zur Vermarktung steht. Die ganze Immobilie ist in einem sehr guten Zustand und wird Seitens des Eigentümers laufend gepflegt. Die langjährige Mieterschaft ist ruhig und sympathisch.

## Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Räume. Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, eine geräumige Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus gelangen Sie auf den schönen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Optional bietet der Eigentümer an, eine neue Einbauküche gegen eine monatliche Miete einbauen zu lassen.

Alle Räume sind bequem über einen zentralen Eingangsbereich erreichbar. Zusätzliche Staufläche steht Ihnen in Form eines eigenen Kellerraums zur Verfügung. In den Wohnräumen ist hochwertiger Vinylboden verlegt, der für eine moderne und gepflegte Atmosphäre sorgt.

Bei Bedarf kann gerne ein Stellplatz zur Wohnung angemietet werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Bitte senden Sie eine kurze Vorstellung (Personenzahl, Tätigkeit, gewünschter Einzugstermin).

Pottbrock Immobilien GmbH & Co. KG

Osterfelder Str. 1-3

46236 Bottrop

Tel: 02041-7230370

Sitz der Gesellschaft: Bottrop

Handelsregister: Amtsgericht Gelsenkirchen HRA 3818

Geschäftsführerinnen: Sabine Stawinski, Clara Rohlmann

Steuer-Nº 308/5708/0129

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer erstklassigen Lage in der Bottroper Innenstadt. Die Wohnung im 3. OG befindet sich in der Poststr. 7 und ist bequem über die öffentlichen Verkehrsmittel sowie mit dem PKW erreichbar.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf abdecken. Die gute Infrastruktur ermöglicht es den Bewohnern, alle wichtigen Einrichtungen bequem zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Busbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt, von wo aus regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und Städte bestehen. Auch der nahegelegene Bahnhof ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das regionale Schienennetz.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die zentrale Lage und die gute Infrastruktur diesen Standort zu einem attraktiven Wohnort für Singles und Paare macht.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Flur



Balkon

# Exposé - Galerie



Optionale Küchenzeile

# Exposé - Grundrisse

