

# Exposé

## Maisonette in Bottrop

**Helle 3,5-Zimmer Maisonette mit Balkon & TG in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-421432

### Maisonette

Verkauf: **234.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Hüls

Röttgersbank 3a  
46238 Bottrop  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1997
Etagen	2
Zimmer	3,50
Wohnfläche	91,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €
Hausgeld mtl.	252 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen eine attraktive 3,5-Zimmer Maisonette-Wohnung in Bottrop-Batenbrock, die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignet. Die gepflegte Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen (2. Obergeschoss und Spitzboden) und bietet auf ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein helles und großzügiges Wohnambiente.

Im unteren Bereich der Wohnung erwarten Sie ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, die separate Küche, ein Flur sowie ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großen Südbalkon, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Im Spitzboden befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer mit großer Badewanne, separater Dusche und hochwertigen Natursteinablagen.

## Ausstattung

Zur Ausstattung zählen unter anderem Fußbodenheizung, hochwertige Fliesen- und Laminatböden sowie ein zeitgemäßes Design, das gehobenen Ansprüchen gerecht wird. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, dessen Kaufpreis separat ausgewiesen ist. Zum Gemeinschaftseigentum gehört ein Waschkeller und ein Fahrradkeller.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Objekt ist derzeit vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgte im April 2023. Haustiere sind erlaubt. Das im Inserat genannte monatliche Hausgeld umfasst unter anderem Wasserkosten, Heizung, Hausflurreinigung, Hausmeisterservice und Wohnungsverwaltungskosten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, nur ca. 2 km von der Bottroper Innenstadt entfernt, in einem sehr gepflegten Haus mit insgesamt 9 Wohnungen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vorderseite Haus

# Exposé - Galerie



Haustür



Treppenhaus



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



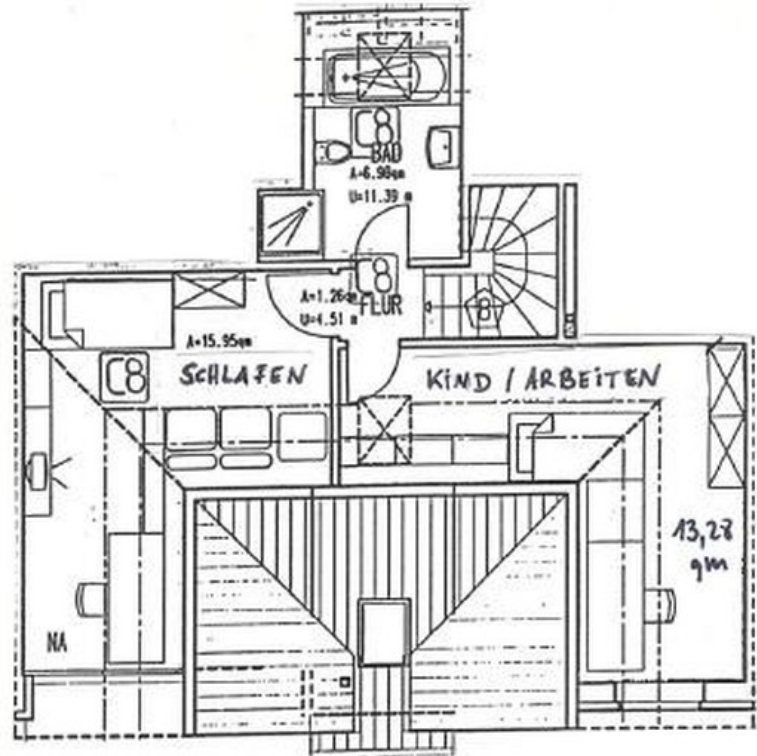
Schlafzimmer



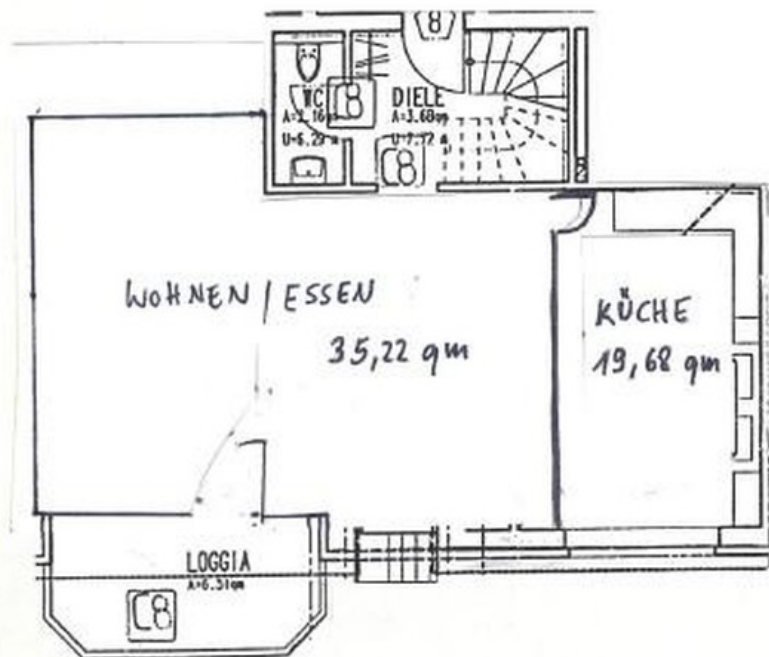
Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse

OBERE  
ETAGE  
(Spitzboden)



UNTERE  
ETAGE



Grundriss (aktuell)