

# Exposé

## Wohnung in Bottrop

### Helle und ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Bottrop-Batenbrock



Objekt-Nr. OM-425150

#### Wohnung

Vermietung: **575 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lukas Fettner

46238 Bottrop  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Mietsicherheit	1.700 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.05.2026
Energieträger	Gas	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten und ruhigen Dreifamilienhauses in Bottrop-Batenbrock steht zur Vermietung. Mietbeginn möglich ab dem 01.05.2026. Sollten Sie eine mehrmonatige Kündigungsfrist ihrer alten Wohnung haben, kann der Mietbeginn entsprechend angepasst werden.

Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre in ruhiger Lage.

### Ausstattung

- Tageslichtbad mit Dusche
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Eigener, abschließbarer Kellerraum

Die Wohnung verfügt über drei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer. Sie eignet sich ideal für ein bis drei Personen.

Die abgebildeten Fotos zeigen die Wohnung im aktuellen, bewohnten Zustand. Vor der Neuvermietung wird die Wohnung gewartet und nach Schönheitsreparaturen bezugsfertig übergeben.

Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch vom Vormieter übernommen werden.

### Kosten

- Kaltmiete: 575 €
- Nebenkosten: 140 €
- Heizkosten: 80 €
- Gesamtmiete: 795 €
- Kauktion: 1.700 €

### Besichtigung

Solange diese Anzeige online ist, ist die Wohnung noch verfügbar.

Besichtigungen sind nach Absprache am Wochenende oder am frühen Abend möglich.

Bitte stellen Sie sich bei Ihrer Anfrage kurz vor und geben Sie an:

- Anzahl der einziehenden Personen
- Familienzugehörigkeit und Alter
- Art der Mietzahlung (z. B. Arbeit, Rente oder Sozialleistung)

Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

# **Lage**

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler, aber ruhiger Wohnlage (30er-Zone).

- Stadtzentrum: ca. 1,5 km
- Hauptbahnhof & Südring-Center: ca. 1 km
- Netto-Supermarkt und Fitnessstudio: in unmittelbarer Nähe
- Autobahn A42: ca. 1,5 km
- Bushaltestelle: ca. 200 m entfernt

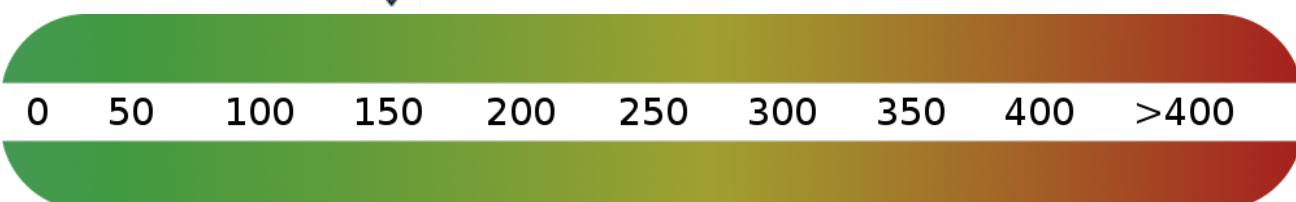
Die Parkplatzsituation in der Straße ist gut.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	153,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Zimmer 1 leer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2 leer

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

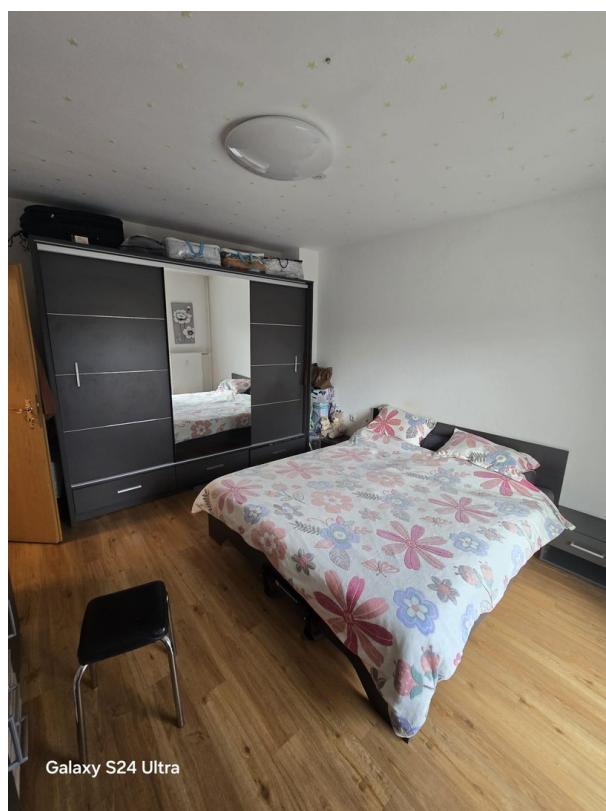


Zimmer 3 leer

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Galaxy S24 Ultra

Küche leer



Galaxy S24 Ultra

Küche

# Exposé - Galerie



Balkon

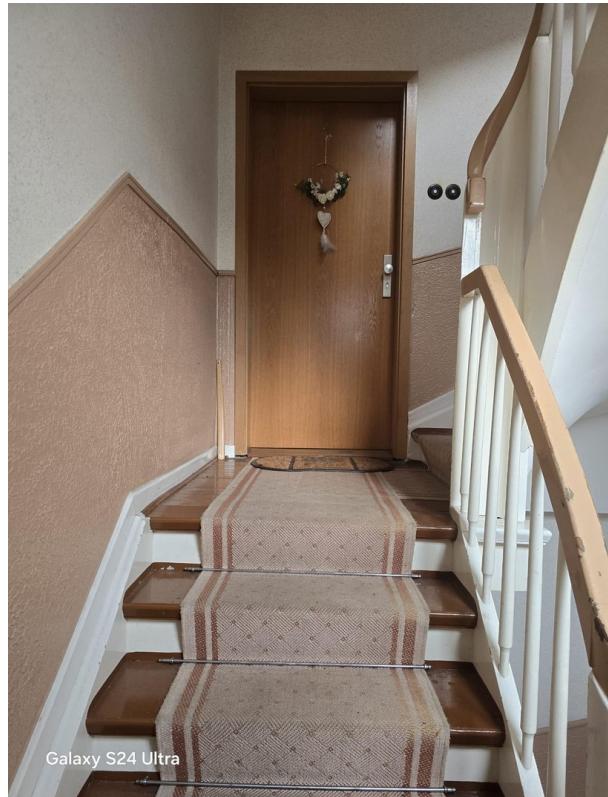


Balkon leer

# Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Hausflur



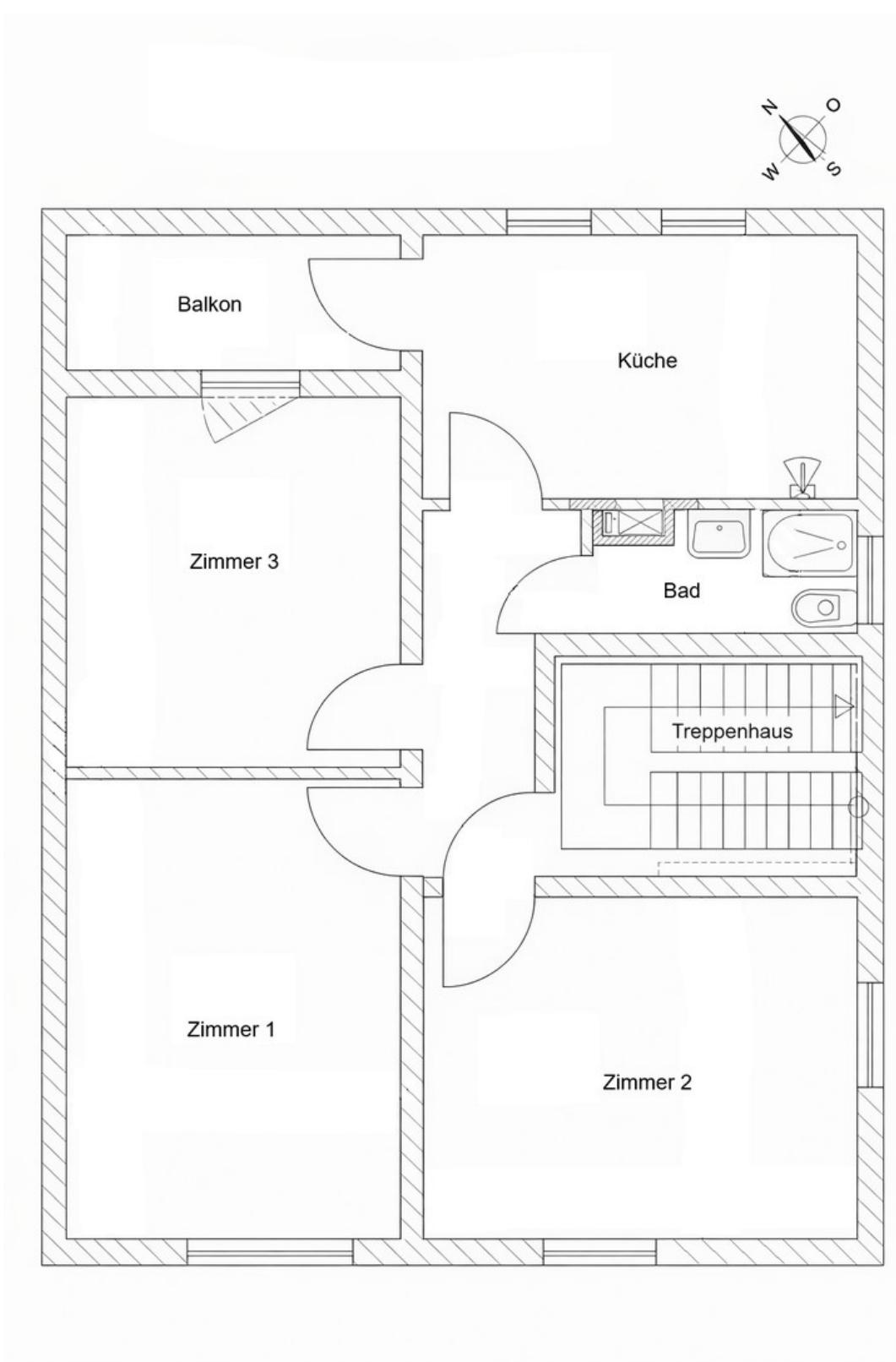
Straßenseite

# Exposé - Galerie



Gartenseite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss