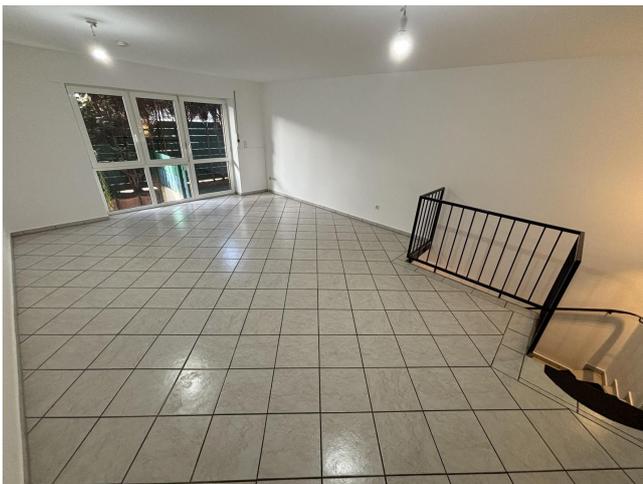


# Exposé

## Maisonette in Bottrop

### 76m2 Erdgeschosswohnung mit kleiner Terrasse in Kirchellen zu vermieten



Objekt-Nr. OM-320958

### Maisonette

Vermietung: **760 € + NK**

Ansprechpartner:  
Overgünne GmbH & Co Kg

46244 Bottrop  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1999	Mietsicherheit	1.520 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	110 €	Badezimmer	1
Heizkosten	90 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive 76m<sup>2</sup> Erdgeschoss Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage in Kirchhellen Mitte zu vermieten

Diese helle und gut geschnittene Wohnung über zwei Etagen bietet großzügiges Wohnen in ruhiger Wohnlage in einem angenehmen ruhigem Mieterumfeld.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

Moderne Küche mit Essbereich und separatem Abstellraum

Gäste-WC und Flur

Souterrain:

Großes Schlafzimmer mit einem großen Fenster für viel Tageslicht

Separater Ankleide- oder Abstellraum

Modern gefliestes, geräumiges Badezimmer mit Badewanne und

Optional optional möglich:

Garage 80,00€/Monat im Innenhof

oder Stellplatz direkt vor der Haustür 30,00€/Monat

Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf großzügiges Wohnen und eine ruhige Umgebung legen.

Die Wohnung ist ab Januar 2025 oder nach Absprache bezugsfertig.

Besichtigungen können gerne nach Terminvereinbarung durchgeführt werden.

## Ausstattung

Neu installierte, energiesparende Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung

Gemeinschaftlicher Wäschekeller mit Stellplatz für Trockner- und Waschmaschinenstellplatz zur freien Nutzung

Pflegeleichter heller Fliesenboden in allen Räumen.

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Separates Gäste-WC

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Kirchhellen ist ein attraktiver und familienfreundlicher Stadtteil von Bottrop im nördlichen Ruhrgebiet. Die idyllische Lage verbindet ländliches Flair mit der Nähe zu städtischen Zentren, wodurch Kirchhellen zu einem begehrten Wohnort wird. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wäldern und Feldern, die zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Der Ortskern von Kirchhellen besticht durch seinen charmanten Charakter mit kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen vor Ort. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A31 und A2 erreichen Sie umliegende Städte wie Bottrop, Essen oder Münster schnell und bequem. Der öffentliche Nahverkehr sorgt ebenfalls für eine gute Verbindung innerhalb der Region.

Freizeitliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten – der Freizeitpark Movie Park Germany, der Kletterwald Kirchhellen und zahlreiche Wander- und Radwege liegen praktisch vor der Haustür.

Kirchhellen kombiniert eine hohe Lebensqualität mit der Ruhe des Landlebens und der Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur – ein idealer Wohnort für Menschen, die Wert auf eine harmonische Umgebung legen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

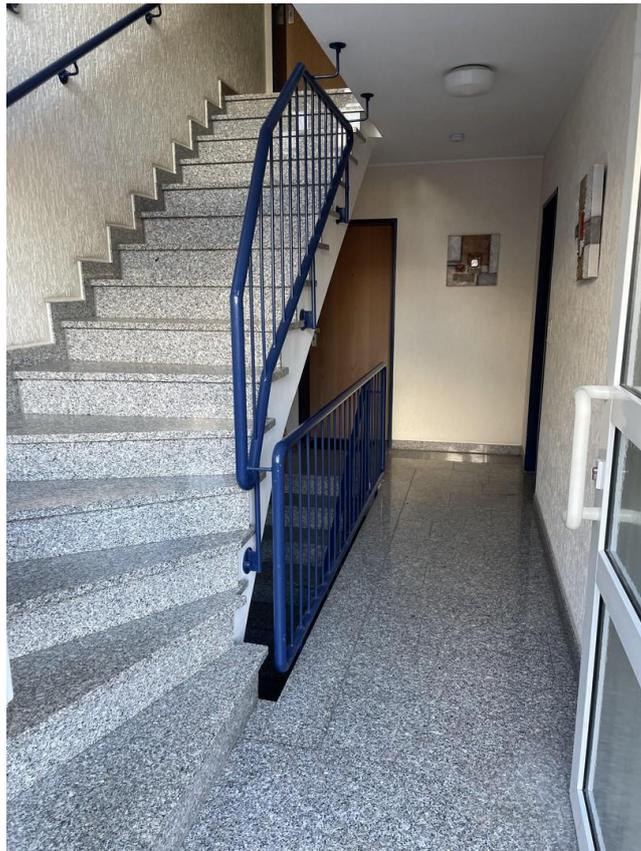
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

