

# Exposé

## Maisonette in Bottrop

### Schöne 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Garten, zentrumstnah in Bottrop



Objekt-Nr. OM-321966

### Maisonette

Vermietung: **745 € + NK**

Ansprechpartner:  
Julius Krüger

46238 Bottrop  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Nebenkosten	175 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll sanierte und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung liegt in einem Zechenhaus und verfügt über einen eigenen Eingang. Die Wohnung, welche sich über zwei Etagen aufteilt, überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den charmanten Gartenanteil mit eigener Terrasse. Ideal für Paare oder kleine Familien!

- Wohnfläche: ca. 85 m<sup>2</sup>
- Zimmer: Wohnzimmer im EG + zwei Schlafzimmer im 1.OG
- Küche: Separate Küche mit Platz für eine gemütliche Essecke
- Bad: Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im 1.OG
- Gäste-WC: Praktisches Gäste-WC für zusätzlichen Komfort im EG
- Terrasse & Gartenanteil: Genießen Sie Ihre Freizeit auf der Terrasse und im Gartenbereich, ideal für entspannte Stunden im Freien.
- Keller: großzügige Abstellmöglichkeiten vorhanden
- Gute Isolierung durch neue Dreifachverglaste Fenster
- Laminatboden in den Wohnräumen, Fliesen in Bädern und Flur
- (elektrische) Rollläden an allen Fenstern
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Kellerbereich

## Ausstattung

- Haustiere nach Vereinbarung
- ein Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden
- Die Heizkosten werden separat vom Mieter mit dem Gasversorger abgerechnet und sind nicht in den Nebenkosten enthalten

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich auf der Paßstraße, in einer ruhigen und doch zentralen Lage in Bottrop, Stadtteil Batenbrock-Süd. Alle wichtigen Anlaufstellen wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Nähe zum Stadtzentrum sorgt für eine ideale Anbindung und kurze Wege.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	165,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur + Treppe zum 1.OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad