

## Machen Sie's sich gemütlich!



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Ann-Christin Baumöller**

Dickebank 1  
46238 Bottrop  
Telefon: 02041 70646-27113

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Keller

### IHR OBJEKT

Horster Straße 239  
46238 Bottrop

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	44 m <sup>2</sup>
Geschoss	3 von 4
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	440,00 €
+ Nebenkosten	104,00 €
inkl. Heizkosten	67,00 €
Gesamtmiete	611,00 €
Kaution	1.320 €

Expose-Nr. 5520-39-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die 3-Raum-Wohnung befindet sich im 2.OG eines 8-Familienhauses. Die Nachbarschaft besteht sowohl aus jungen, wie auch älteren Menschen, die gemeinsam unter einem Dach leben. Hinter dem Haus befindet sich ein Garagenhof. Die Häuser wurden/werden alle im Jahre 2023/2024 nach den neusten energetischen Gesichtspunkten modernisiert und mit Balkonen ausgestattet.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „5520-39-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Das Objekt liegt an einer Hauptverkehrsstraße. Demnach sind die Verbindungen für den PKW-Verkehr, als auch für die öffentliche Verkehrsanbindung ideal. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. Supermärkte, Bäckereien, Getränkgroßhandel und eine Tankstelle sind in direkter fußläufiger Umgebung. Für Freizeitaktivitäten bietet der nahegelegene Batenbrockpark, der Tetraeder und einige Sportvereine Gelegenheiten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- hellgefliestes Badezimmer
- Dusche, Fenster im Bad
- neue Einbautüren weiß
- Rollläden
- Rauchwarnmelder
- Kellerraum
- Gegensprechanlage
- Fernwärme
- Multimediaanschluss

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glätteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

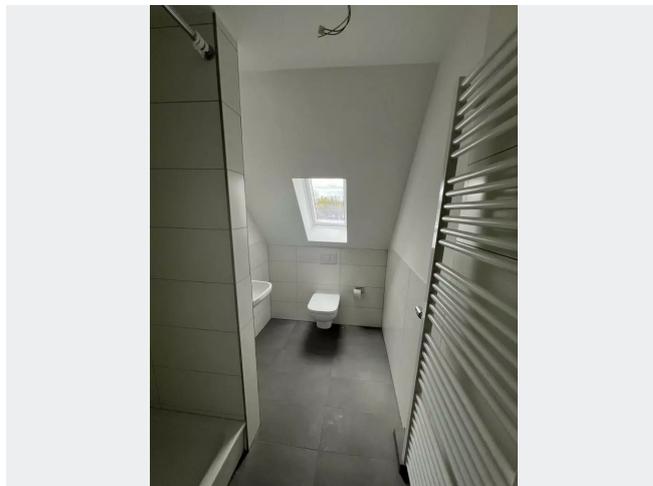
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

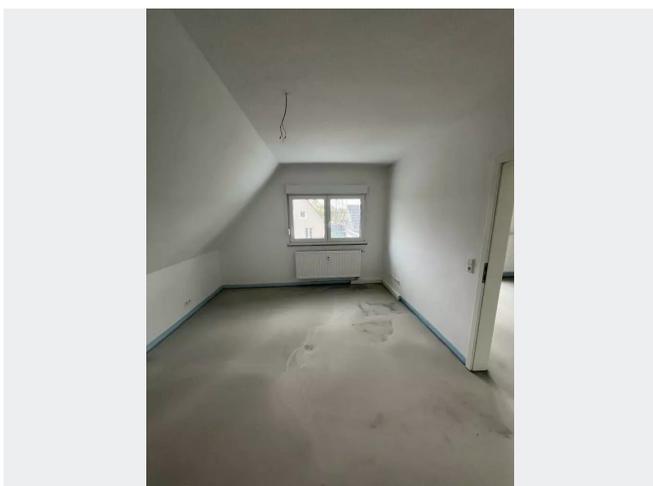
## BILDER



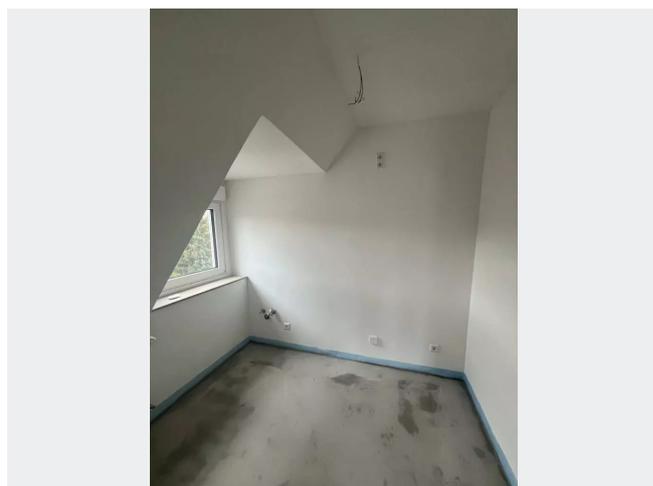
Frontansicht



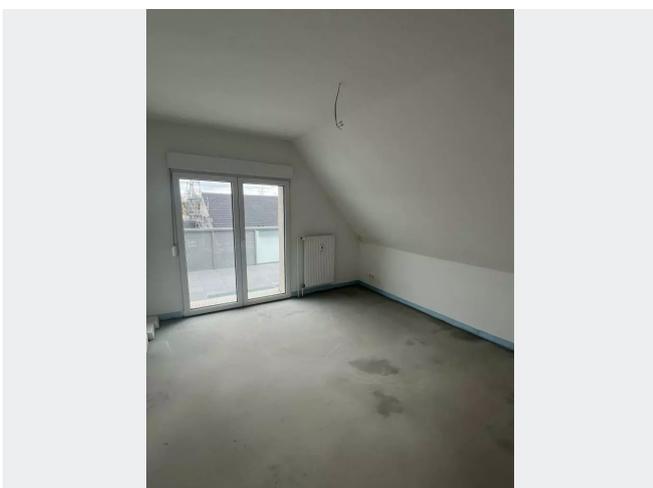
Badezimmer



Schlafzimmer



Küche



Wohnzimme



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Einkaufen

Malzers Backstube	87 m
REWE	106 m
Lidl	223 m
JET Tankstelle	253 m
W.Cordes Backerei	277 m
... und 5 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 529	505 m
Deutsche Post Filiale 572	567 m
UPS Access Point	737 m

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Öffentlicher Bücherschrank	88 m
JET Tankstelle	253 m
JET Tankstelle	253 m
????????? ????????	287 m
FitnessBoxx Blacklabel by Marco Friese	347 m
... und 22 weitere	

### Bildung

Ev. Kindertageseinrichtung Bottrop-Batenbrock	105 m
Janusz-Korczak-Gesamtschule Jahrgangshaus 5/6	206 m
Janusz-Korczak-Gesamtschule Jahrgangshaus 5/6	206 m
Else-Weecks-Kindergarten	226 m
Nikolaus-Groß-Schule	546 m
... und 11 weitere	

### Auto und Verkehr

JET Tankstelle	253 m
JET Tankstelle	253 m
IMO Car Wash	253 m
DEKRA Automobil GmbH Station Bottrop	401 m
Kfz-Service Sven Künstler	426 m
... und 16 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Klang Licht Oase - Tatarczyk Klangmassage	395 m
Logopädie und Sprachtherapie Isabel Nockemann	557 m
Dr. med. Peter M. Fleischer	565 m
Wasilewski-Mioscka Kinga Dagmara Zahnärztin	581 m
Kinga Wasilewski-Mioscka Zahnärztin	581 m
... und 11 weitere	