ROTHE
IMMOBILIEN

Ihre Chance auf eine wertstabile Kapitalanlage – 7 Wohneinheiten unter einem Dach

41542 Dormagen / Delrath

Preis 990.000,00 €



Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	6313
Verfügbar ab	01.06.2025
Objektart	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Balgheimer Straße
Hausnummer	126
PLZ	41542
Ort	Dormagen / Delrath
Wohnfläche	ca. 426 m^2
Anzahl Zimmer	18
Anzahl Badezimmer	7
Grundstücksgröße	ca. 735 m^2
Vermietbare Fläche	ca. 426 m^2
Anzahl sep. WC	3
Anzahl Wohneinheiten	7
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1986
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	96 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	28.04.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1986
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	990.000,00 €

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Außen-Provision	3,57
Mieteinnahmen pro Monat	3.837,50 €

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Beschreibung

In guter und verkehrsgünstiger Lage von Dormagen-Delrath befindet sich diese Wohnanlage, bestehend aus einem Gebäude mit 7 Wohneinheiten sowie 3 PKW-Stellplätzen und 6 PKW-Garagen. Das Gebäude besticht durch die hochwertige Bauweise und wurde 1986 auf einem ca. 735 m^2 großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Eine solide Klinker-Fassade und das großzügige Treppenhaus mit einem Erkervorbau aus Aluminiumprofielen und einer braunen Ornamentverglasung unterstreicht die Qualität der Bauweise.

Alle Wohnungen verfügen entweder über einen Balkon oder eine Terrasse. Zur Wohnung im Erdgeschoss rechts gehört ein Gartenanteil. Es besteht die Möglichkeit, den Wohnungen Gartennutzungen zuzuweisen.

Erdgeschoss:
Wohnung 1, EG links 3-Zimmer-Wohnung, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum und Balkon
Wohnung 2, EG rechts 2-Zimmer-Wohnung, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Terrasse und Garten

Obergeschoss:
Wohnung 3, EG links 3-Zimmer-Wohnung, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum und Balkon
Wohnung 4, EG rechts 2-Zimmer-Wohnung, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Balkon

Dachgeschoss:
Wohnung 5, DG links. 3-Zimmer-Wohnung, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, G-WC und Balkon
Wohnung 6, DG. rechts 2-Zimmer-Wohnung, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, G-WC und Balkon

Souterrain:
Wohnung 7, UG links 2-Zimmer-Wohnung, offene Küche, Diele, Bad, WC und Abstellraum

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Außerdem stehen den Mietern ein Waschkeller /Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

3 Außenstellplätze und 6 PKW-Garagen

Die gesamte Wohn-/Nutzflächen der Wohneinheiten beläuft sich auf ca. 426,00 m^2.

Mieteinnahmen Stand 01.12.2025:
Netto-Mieten pro Monat 3.837,50 € = 46.050,00 € Jahresnettomiete

Weitere Objektunterlagen wie z.B. Pläne, Grundrisse, Wohnflächenberechnung, Mietverträge etc. erhalten Sie auf Anfrage.

ROTHE
IMMOBILIEN

Lage

Attraktiver Standort zwischen Köln und Düsseldorf

Dormagen bietet als wachsender Mittelstandstandort im Rhein-Kreis Neuss eine ideale Kombination aus wirtschaftlicher Stärke und hervorragender Anbindung an die Großstädte Köln und Düsseldorf. Über die nahegelegene Autobahn A57 sowie die S-Bahnlinie S11 sind beide Metropolen schnell erreichbar – ein klarer Standortvorteil für Berufspendler. Neben einer stabilen Wirtschaftsstruktur mit bedeutenden Arbeitgebern, wie dem Chempark Dormagen, überzeugt die Stadt durch ein ausgewogenes Angebot an Schulen, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Balgheimer Straße 126 befindet sich in einem gewachsenen Wohnviertel von Dormagen-Delrath, geprägt von Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern. Die ruhige Wohnlage kombiniert angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

• Der Bahnhof Dormagen-Delrath mit direkter S-Bahn-Verbindung nach Köln und Düsseldorf (ca. 10 Gehminuten)
• Bushaltestellen mit Anbindung an das Stadtzentrum Dormagens und umliegende Stadtteile
• Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie Gastronomiebetriebe
• Schulen und Kindergärten
• Grün- und Erholungsflächen für Freizeitaktivitäten

Die Mikrolage bietet ein hohes Maß an Wohnqualität, wodurch eine konstant hohe Mietnachfrage gegeben ist. Die ruhige, dennoch gut angebundene Lage ist besonders bei Singles, Paaren und kleinen Familien beliebt – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige und renditestarke Vermietung.

Ausstattung Beschreibung

Ausstattungsmerkmale:

- Kunststofffester weiß ISO-Doppelverglasung mit Rollläden teilweise elektrisch
- Türgegensprechanlage
- Glas- und Holz-Wohnraumtüren
- Bodenbeläge der Wohnungen (Fliese und Laminat)
- Terrasse oder Balkon
- Gartennutzung

ROTHE
IMMOBILIEN

Sonstige Angaben

Der Makler-Vertrag mit der Firma Rothe Immobilien Vertriebs GmbH. Am Weißen Stein 1, 41541 Dormagen, kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Firma Rothe Immobilien Vertriebs GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Widerrufsrecht
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.
Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH – Ihr Immobiliendienstleister in Dormagen

ROTHE
IMMOBILIEN

Impressionen



Balgheimer Straße 1265



Balgheimer Straße 1262

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



Balgheimer Straße 1261



Balgheimer Straße 1266

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

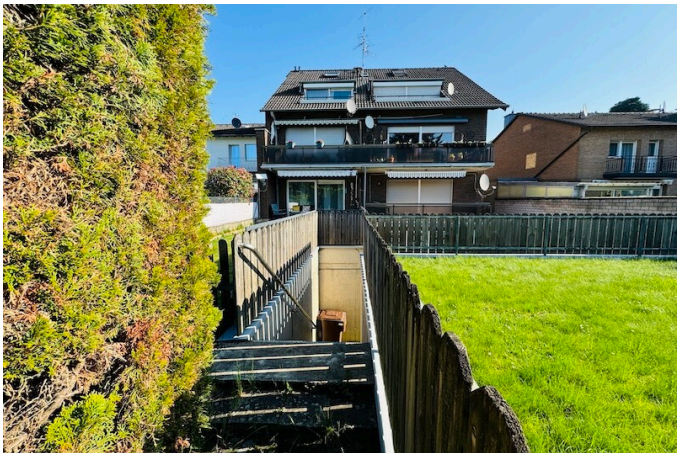
ROTHE
IMMOBILIEN



Balgheimer Straße 1267



Balgheimer Straße 1268



Balgheimer Straße 1269



Balgheimer Straße 12610



Balgheimer Straße 12623



Balgheimer Straße 12620

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



Balgheimer Straße 12616



Balgheimer Straße 12615

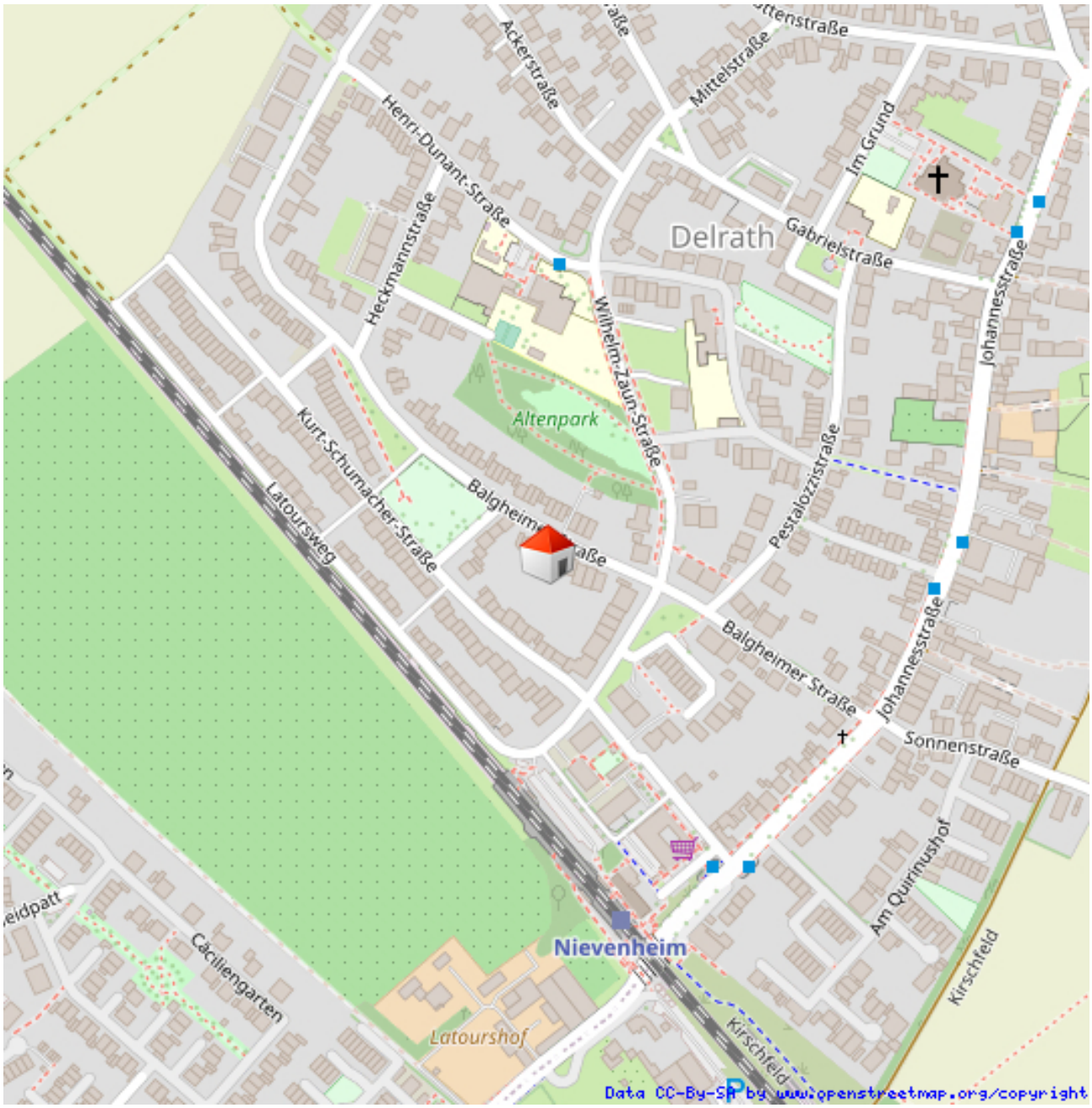


Balgheimer-Straße-12628

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

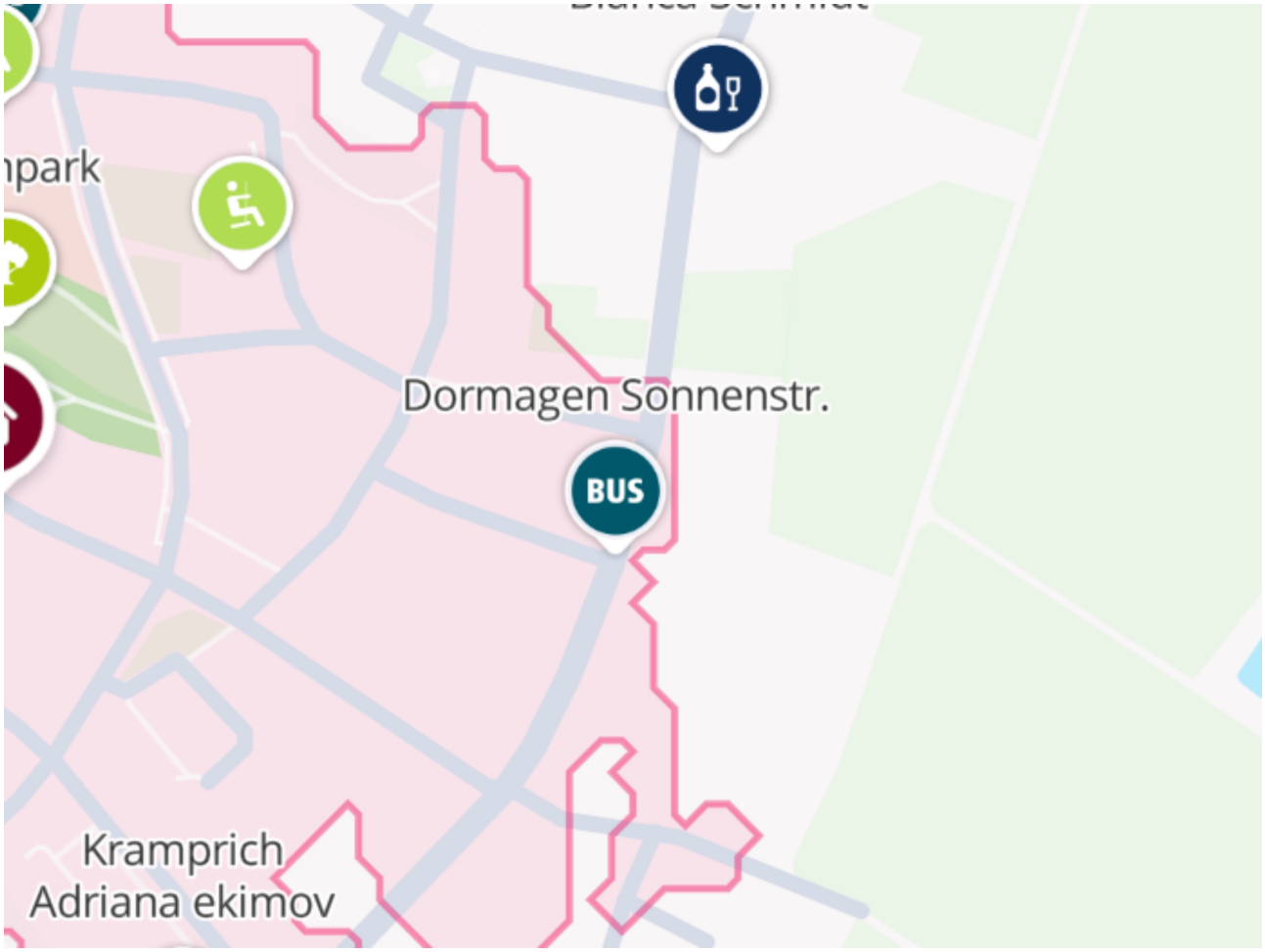
Lageplan



Mikro-Lage

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



Lageplan_B126_Übersicht_Fuß_5min_4x3.jpg

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin

Firma

+49 (0) 21 33 22 73 02

immobilien@rothe-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.