ROTHE
IMMOBILIEN

Charmantes Restaurant in idyllischer Lage sucht neuen Betreiber

41542 Dormagen / Straberg
Warmmiete / Monat



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	6334
Verfügbar ab	01.11.2025
Objektart	Gastgewerbe
Objekttyp	Gaststätte
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Straße	Waldstraße
Hausnummer	22
PLZ	41542
Ort	Dormagen / Straberg
Gesamtfläche	ca. 246 m^2
Lagerfläche	ca. 108 m^2
Gastrofläche	ca. 246 m^2
Baujahr	1969
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	06.02.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1969
wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergieverbrauch (Wärme)	62,6 kWh/(m^2a)
Endenergieverbrauch (Strom)	40,3 kWh/(m^2a)
Netto Kaltmiete	1.500,00 €
Nebenkosten	500,00 €
Kaution	4.500,00 €

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

Beschreibung

Etabliertes Restaurant mit Sonnenterrasse und Kegelbahn in idyllischer Lage sucht neuen Betreiber

In direkter Waldrandlage von Dormagen-Straberg wartet dieses traditionsreiche Restaurant auf einen neuen Pächter. Über Jahrzehnte hinweg erfreute es sich großer Beliebtheit bei Vereinen, Stammgästen, Einheimischen und Ausflüglern. Nun bietet sich einem engagierten Gastronomen die Gelegenheit, diesen etablierten Standort mit einem frischen Konzept zu beleben und die Gäste zu überraschen. Besonders attraktiv: Es bestehen keine vertraglichen Bindungen an Brauereien oder Automatenanbieter. Die Mietfläche wird unmöbliert vermietet, es entstehen keine Abstandszahlungen.

Das gastronomische Angebot erstreckt sich über einen großzügigen Schankraum, zwei gemütliche Gasträume sowie eine eigene Kegelbahn im Erdgeschoss. Eine geräumige Küche ohne Inventar, dennoch mit moderner Entlüftungsanlage (erneuert im Jahr 2019) steht bereit, ebenso wie moderne und separate Damen- und Herrentoiletten. Im Untergeschoss befinden sich 3 Lagerräume, zwei Kühlhäuser (Lebensmittelkühlraum und Bierkühlkeller) und ein Abstellraum. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Außenterrasse mit Südausrichtung, die Platz für ca. 60 Gäste bietet und einen herrlichen Blick in die Natur ermöglicht.

Zuletzt punktet das alteingesessene Restaurant mit großzügigen Parkmöglichkeiten. Die umliegenden Rad- und Wanderwege sorgen ebenfalls für Kundenverkehr. Das Landgasthaus Hubertus ist eine geschätzte Adresse für Feierlichkeiten aller Art. Auch die Nähe zum Friedhof macht es zu einem passenden Ort für Zusammenkünfte nach Trauerfeiern.

Aufstellung der Nutzflächen

Erdgeschoss
- Küche 29,33 qm
- Gastraum 1 30,03 qm
- Gastraum 2 48,47 qm
- Gastraum 3 37,05 qm
- Gastraum / Kegelbahn 53,77 qm
- Windfang / Eingang 3,50 qm
- Flur 5,81 qm
- Damen WC 6,08 qm
- Herren WC 6,97 qm
- Terrasse 24,73 qm (Tatsächliche Fläche ~100,00 qm)

Kellergeschoss
- Lagerraum 1 28,37 qm
- Lagerraum 2 30,03 qm
- Lagerraum 3 29,31 qm
- Getränkekühlung 8,70 qm
- Kühlhaus 4,12 qm
- Abstellraum 7,35 qm

Die zusätzliche Anmietung einer 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 61 m^2 Wohnfläche über der Gaststätte ist derzeit noch möglich. Die aktuelle Miete beträgt 638,00 € zzgl. 100,00 € Nebenkosten. Für die Nachtspeicherheizung muss durch den Mieter ein Versorgungsvertrag mit einem Anbieter geschlossen werden.

Die auf den Fotos eingerichtete Küche dient als Beispiel und befindet sich nicht mehr im Objekt.

Die Kaltmiete für die Gastronomiefläche beträgt 1.500,00 €. Die Nebenkosten sind mit 500,00 € angesetzt. Somit ergibt sich eine monatliche Mietzahlung in Höhe von 2.380,00 € inkl. 19 % MwSt.

Lage

Dormagen-Straberg liegt im westlichen Stadtgebiet von Dormagen, umgeben von Wäldern und Feldern. Der Stadtteil besticht durch seine naturnahe Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das „Landgasthaus Hubertus“ bietet derzeit deutsche Küche. Im Ort befindet sich noch ein weiteres Restaurant, welches für seine italienischen Spezialitäten bekannt ist. Die medizinische Versorgung gewährleisten eine Allgemeinarztpraxis und ein Zahnarzt. Eine Kindertagesstätte sowie Grundschule befindet sich direkt im Ort, während weiterführende Schulen in den umliegenden Stadtteilen gut erreichbar sind, darunter das „Norbert-Gymnasium“ in Knechtsteden. Nur etwa 1,5 km vor der Ortseinfahrt lädt der Straberger-Nievenheimer See („Strabi“ oder „Strabeach“) zu erholsamen und sportlichen Aktivitäten ein – von Beachvolleyball und Stand-Up-Paddling bis hin zu Wasserski am „Wakebeach“.

Straberg ist hervorragend angebunden: Über die A57 erreicht man Düsseldorf, Neuss und Köln in ca. 20 Minuten. Regionale Buslinien verbinden den Stadtteil mit dem Dormagener Bahnhof und anderen Stadtteilen. Das Dormagener Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

ROTHE
IMMOBILIEN

Ausstattung Beschreibung

- Moderne Entlüftungsanlage aus 2019
- Kegelbahn
- Sonnenterrasse in Südausrichtung
- Moderne und separate Toiletten
- Ausreichende Parkmöglichkeiten
- Bestuhlung und Tische können unentgeltlich übernommen werden
- Optionale Anmietung einer 3-Zimmer-Wohnung

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

Impressionen



Waldstr. 22_Haus Hubertus



Waldstraße 22 Terrasse

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



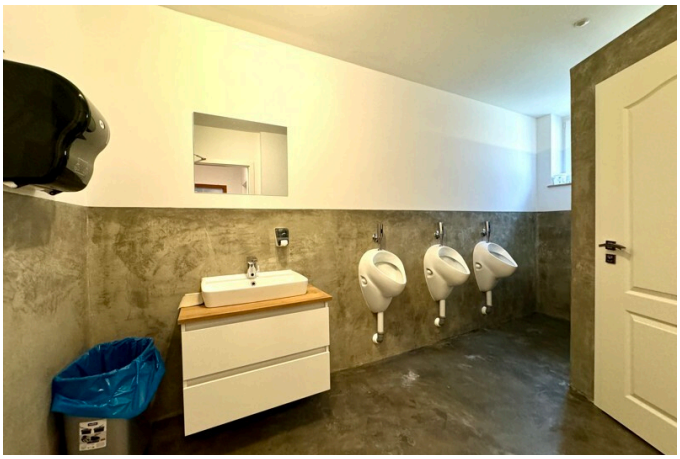
Waldstraße 22 41542 Dormagen (5)



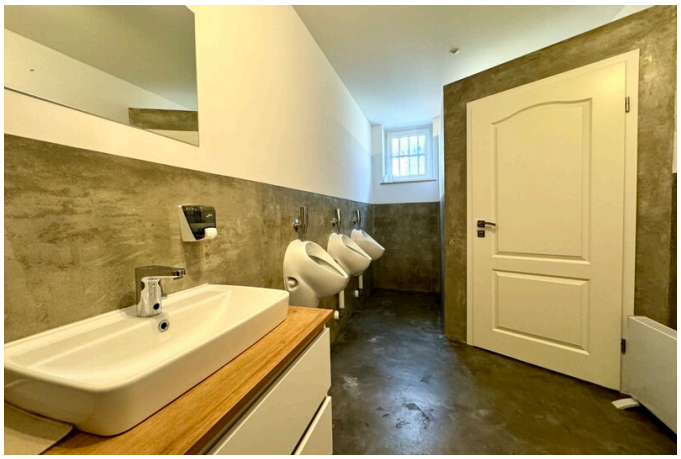
Waldstraße 22 41542 Dormagen (6)

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



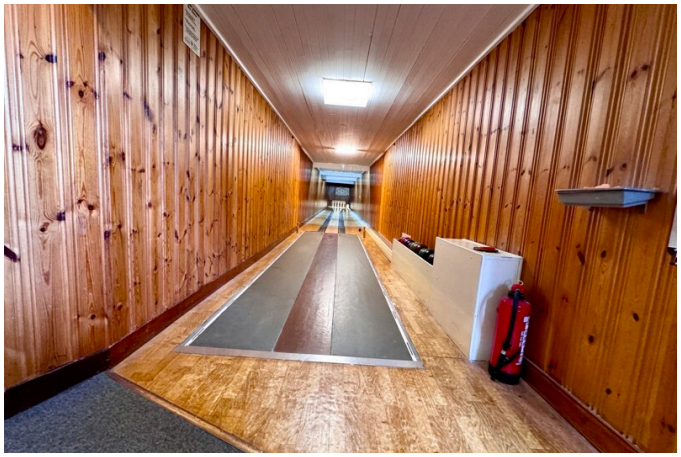
Waldstraße 22 41542 Dormagen (7)



Waldstraße 22 41542 Dormagen (8)



Waldstraße 22 41542 Dormagen (9)



Waldstraße 22 41542 Dormagen (10)



Waldstraße 22 41542 Dormagen (11)



Waldstraße 22 41542 Dormagen (12)

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



Waldstraße 22 41542 Dormagen (13)



Waldstraße 22 41542 Dormagen (14)



Waldstraße 22 41542 Dormagen (15)



Waldstraße 22 41542 Dormagen (16)



Waldstraße 22 41542 Dormagen (17)



Waldstraße 22 41542 Dormagen (18)

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



Waldstraße 22 41542 Dormagen (19)



Waldstraße 22 41542 Dormagen (20)

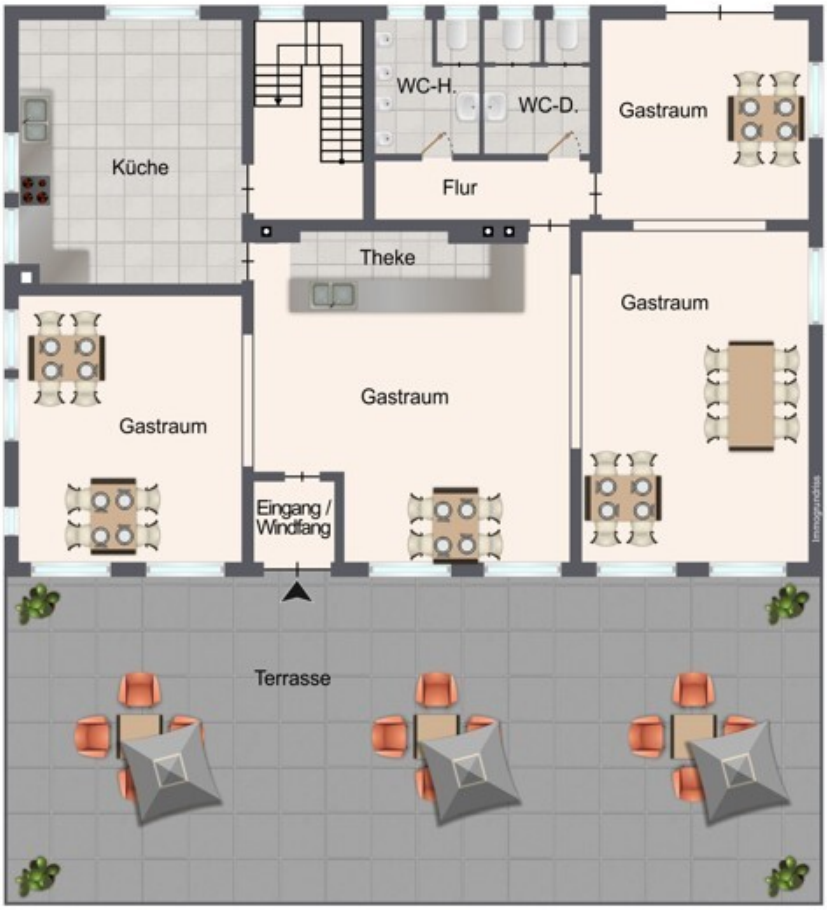


Waldstraße 22 41542 Dormagen Beispiel

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

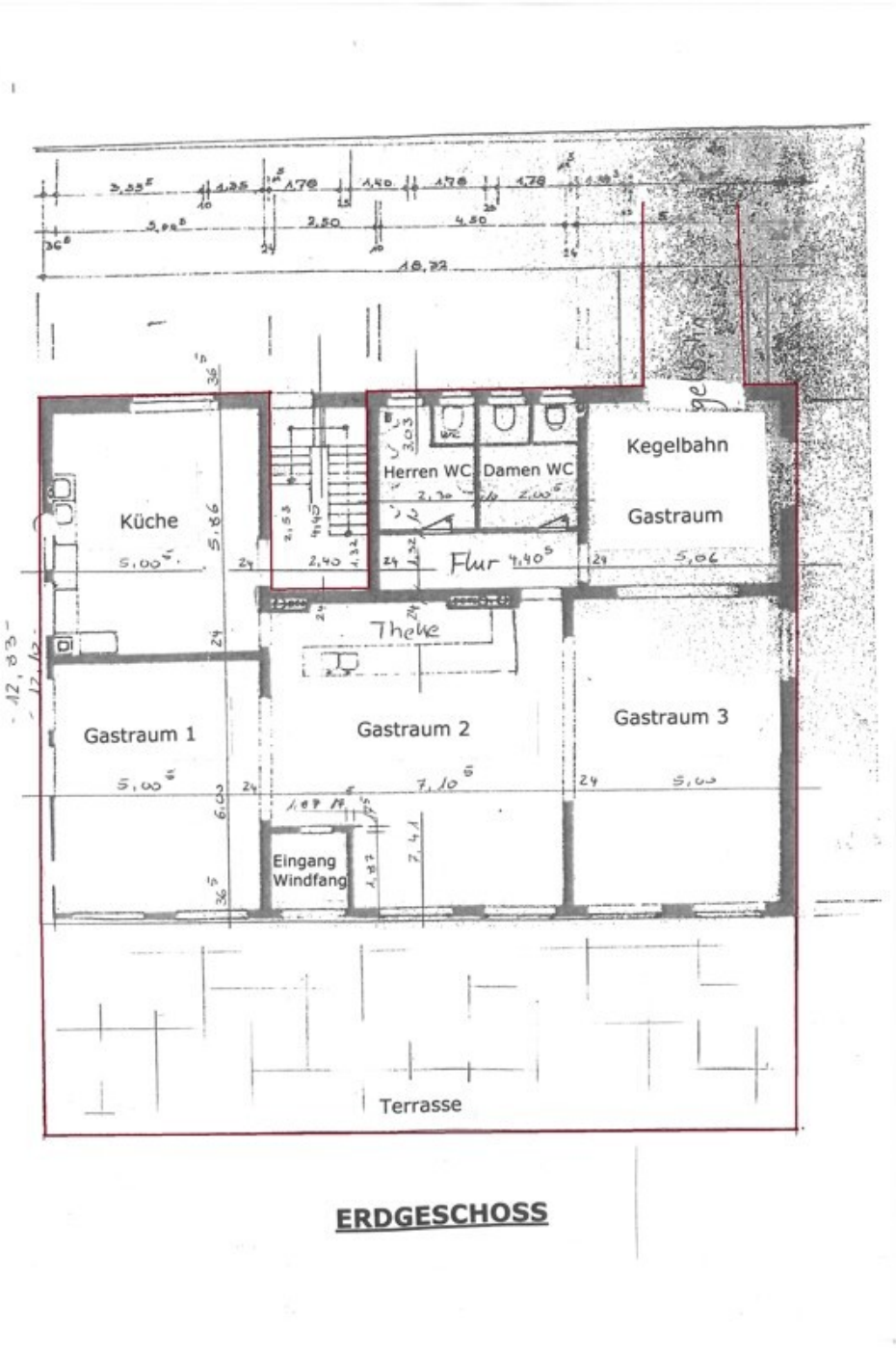
Grundriss



Waldstr. 22_Grundriss Erdgeschoss

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

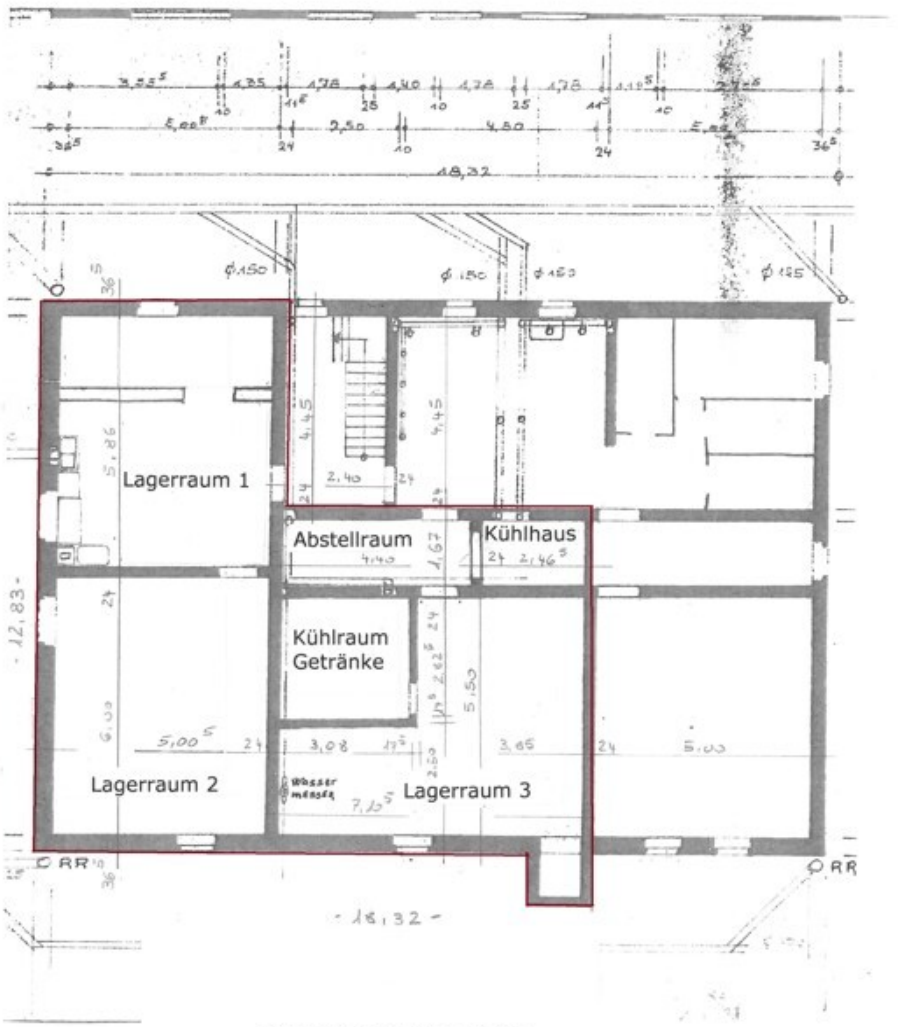
ROTHE
IMMOBILIEN



Erdgeschoss Waldstraße 22

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



KELLERGESCHOSS

Kellereschoss Waldstraße 22

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

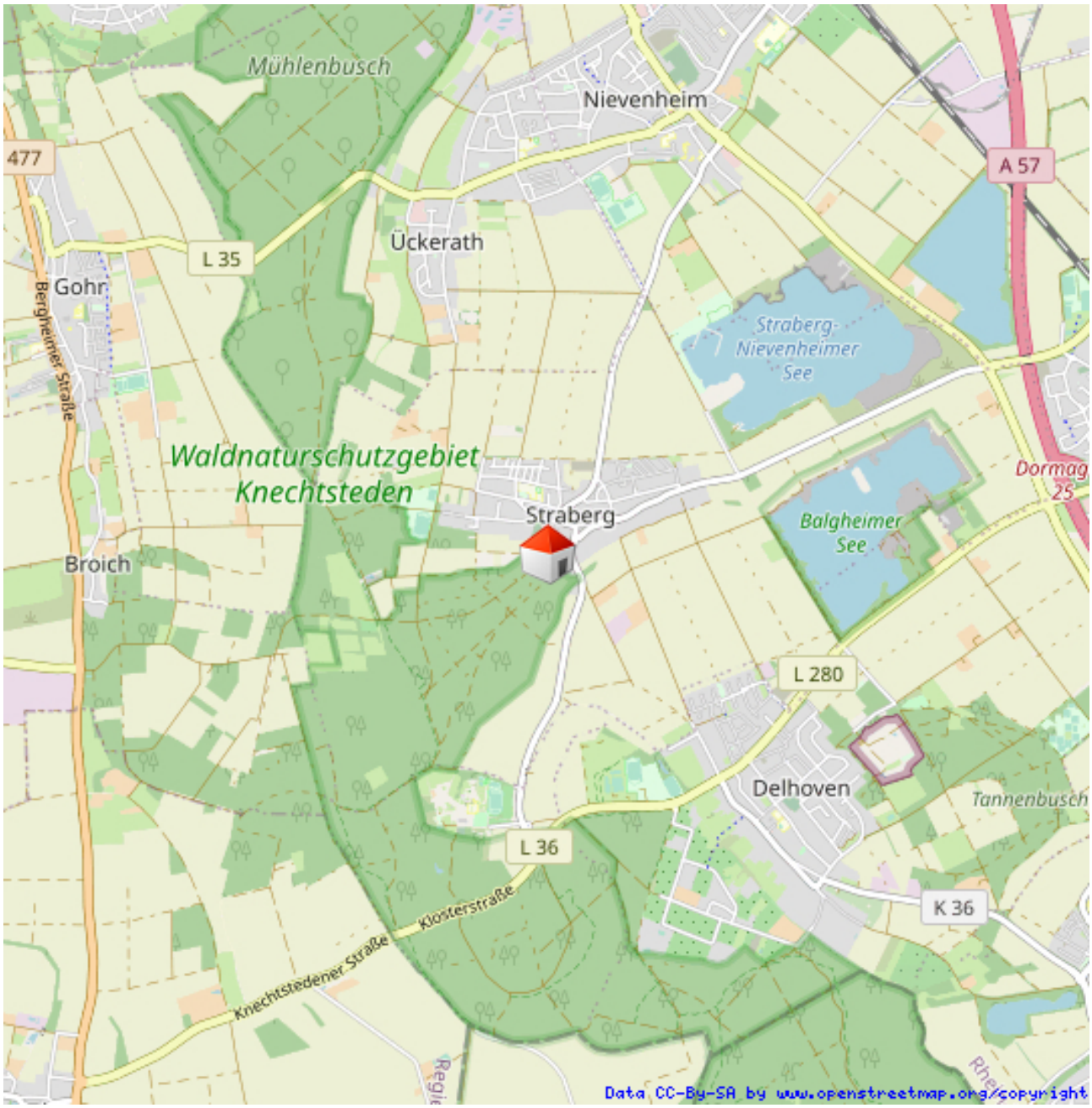


Waldstr. 22 Wohnung Nr. 2

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

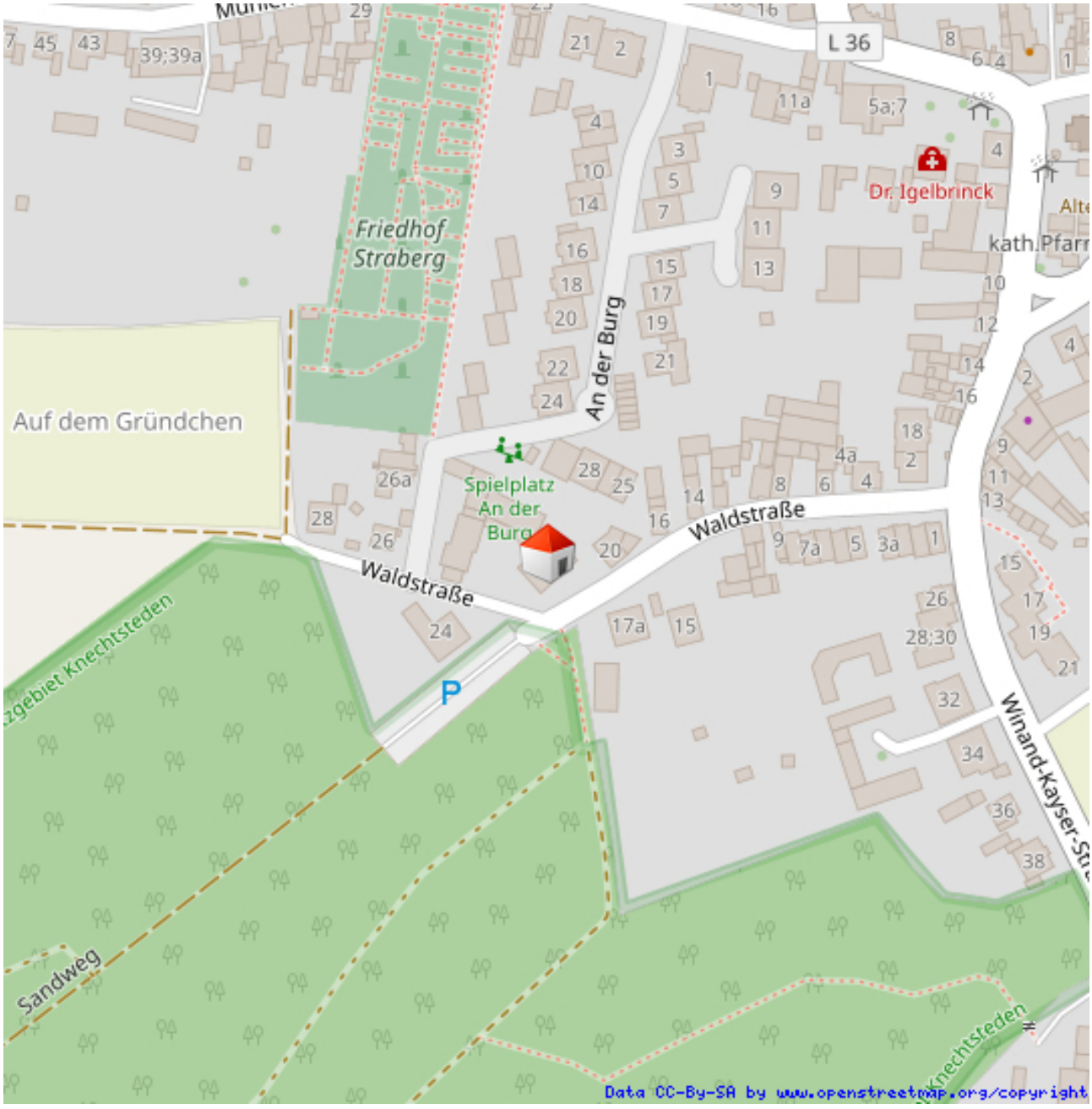
Lageplan



Makrolage

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



Mikrolage

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.