ROTHE
IMMOBILIEN

Frisch renovierte Maisonette im Rheindorf Stürzelberg

41541 Dormagen

Warmmiete 1.005,00 € / 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	6357
Verfügbar ab	01.07.2026
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Roßlenbroichstrasse
Hausnummer	20
PLZ	41541
Ort	Dormagen
Etage	2. OG.
Wohnfläche	ca. 70 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 60,00 € (Miete)
Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	149 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	08.04.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1992
wesentlicher Energieträger	Gas
Nebenkosten	280,00 €
Warmmiete	1.005,00 €
Kaution	2.175,00 €
Kaltmiete	665,00 €

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

Wohnen im Rheindorf auf zwei Ebenen

Die hier angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. Ober- und Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Haus wurde im Jahre 1992 von einem namhaften Architekten und Bauträger errichtet. Zwei Eingänge verbinden insgesamt 15 Wohneinheiten mit 15 Tiefgaragenstellplätzen.

Die drei Zimmer sind auf zwei Wohnebenen verteilt. Sie betreten die Wohnung über die Wohnungseingangstür und gelangen zunächst in den Flur mit Abstellraum. Der Flur verbindet alle Räume in dieser Wohnebene. Das Tageslichtbad ist deckenhoch gefliest und mit einer Duschwanne ausgestattet. Die Küche ist zum Wohn-/Esszimmer geöffnet. Hier befindet sich auch die Loggia in Südost-Ausrichtung. Im Schlafzimmer befindet sich ein weiterer kleiner Balkon zur Straßenseite. Über eine offene Treppe im Wohn-/Essbereich erreichen Sie den Spitzboden. Über einen kleinen Flur gelangen Sie in das zweite Schlafzimmer mit zwei Velux-Dachflächenfenstern. Alle Wohnräume sind mit Echtholz-Parkett ausgestattet.

Raumaufteilung der 3-Zimmer-Maisonettewohnung:

Dachgeschoss:
- Flur: ca. 4,68 m^2
- Küche: ca. 5,85 m^2
- Wohn- und Esszimmer: ca. 19,31 m^2
- Badezimmer: ca. 5,05 m^2
- Abstellraum: ca. 0,79 m^2
- Schlafzimmer: ca. 12,96 m^2
- Loggia: ca. 6,9 m^2 (3,45 m^2)

Spitzboden:
- Flur: ca. 1,54 m^2
- Schlafzimmer: ca. 16,21 m^2

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 69,84 m^2.

Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum mit Stromanschluss (ca. 6,00 m^2) und ein Tiefgaragen-Stellplatz (Nr. 11). Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Wasch- und Trockenkeller zur Verfügung.

Die Kaltmiete der Wohnung beträgt 665,00 €. Die Nebenkosten sind mit 280,00 € angesetzt. Die Miete für den Tiefgaragenstellplatz beläuft sich auf 60,00 €. Somit ergibt sich eine monatliche Warmmiete in Höhe

von 1.005,00 €.

Im Jahr 2022 wurde die Heizungsanlage erneuert und auf aktuellen technischen Stand gebracht.

Die Treppenhausreinigung, die Gartenpflege sowie Hausmeisterdienste sind extern vergeben und in den Nebenkosten bereits enthalten.

Lage

Dormagen-Stürzelberg liegt im Nahverkehrsbereich der Rheinschiene Düsseldorf, Neuss und Köln. Berufspendler nach Köln, Neuss oder Düsseldorf finden optimale Anschlüsse mit S-Bahnen und Regionalzügen. Die Autobahnen A57 und A46 (Fleher Brücke) sind in 5-10 Autominuten erreicht und gewährleisten somit eine ideale Verkehrsanbindung.

Zur S-Bahn Haltestelle in Dormagen-Nievenheim gelangen Sie nach einem ca. 8-minütigen Fahrweg mit dem Auto oder in 13 Minuten mit dem Linienbus. Mit der S-Bahn erreichen Sie dann Köln, Neuss und Düsseldorf im 20-Minuten-Takt. Eine Linienbushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf finden Sie im Gewerbezentrum "Stürzelberg-Center" am Ortseingang. Hier können Sie bei Ihrem Einkauf zwischen einem Edeka Frischemarkt sowie Getränkemarkt und Lidl-Discounter wählen. Frische Brötchen, Backwaren und leckere Kuchen können Sie bei der Bäckerei Voosen kaufen oder direkt im Café genießen. Eine SB-Bankfiliale der Sparkasse Neuss und VR Bank eG befindet sich ebenfalls im Gewerbeobjekt. Der Friseur "Haargenau", das Massagestudio "Family Thai-Massage", das Restaurant "Family Sushi", ein Fliesenfachgeschäft, die Musikschule "Music Loft", die "Logopädie Praxis Manz" und die Familienzahnarztpraxis "R(h)einzähne" gehören ebenfalls zu den Geschäften für den täglichen Bedarf. Für Ihre Fitness steht Ihnen das Fitnessstudio "Shinto Fitness Therapie" zur Verfügung. Weitere Ärzte die St.-Nikolaus-Grundschule und verschiedene Kindergärten liegen im Ortskern von Dormagen-Stürzelberg. Einer der gefragtesten italienischen Restaurants in Dormagen und der Umgebung "San Donato" finden Sie an der Schulstr. 23 im Ort. Für Sport- und Freizeitmöglichkeiten ist ausreichend gesorgt. Das neue Vereinsgelände der SV Rheinwacht Stürzelberg befindet sich auf dem Feld als Nachbar vom "Bahleswinkelshof". Im hofeigenen Geschäft können Sie frische Landprodukte direkt von der Familie Wißdorf erwerben.

Die Rheinauen, speziell das in einem Meander gelegene weitläufige Naturschutzgebiet "Grind" und die Zonser Heide liegen unmittelbar vor der Tür und bieten schöne Spazierwege.

ROTHE
IMMOBILIEN

Ausstattung Beschreibung

- Dunkler Fliesenboden in der Küche
- Parkettböden in den Wohnräumen (frisch abgeschliffen und versiegelt)
- Loggia in Süd-Ost-Ausrichtung
- Kleiner Balkon im Kinderzimmer zur Straßenseite
- Fenster und Terrassentüranlage mit ISO-Doppelverglasung
- Helle Fliesen im Wannenbad
- Laminat im Studio
- Kabel-TV
- Velux Dachflächenfenster
- Tiefgaragen-Stellplatz

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



6357_Roßlenbroichstr 20_Rückansicht



6357_Roßlenbroichstr 20_Hauseingang

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



6357_Roßlenbroichstr 20_Diele



6357_Roßlenbroichstr 20_Kinderzimmer mit Balkon

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



6357_Roßlenbroichstr 20_Kinderzimmer mit Balkon



6357_Roßlenbroichstr 20_Badezimmer



6357_Roßlenbroichstr 20_Badezimmer



6357_Roßlenbroichstr 20_Küche



6357_Roßlenbroichstr 20_Wohnzimmer mit offener Küche



6357_Roßlenbroichstr 20_Wohnzimmer

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



6357_Roßlenbroichstr 20_Wohnzimmer



6357_Roßlenbroichstr 20_Treppe



6357_Roßlenbroichstr 20_Schlafzimmer



6357_Roßlenbroichstr 20_Schlafzimmer im Spitzboden

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

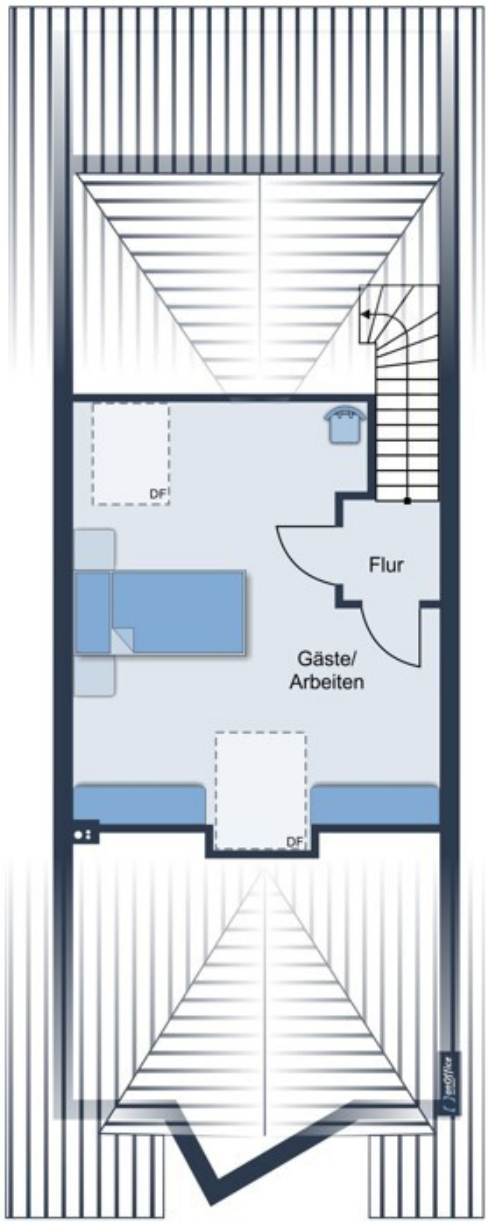
Grundriss



6357_Roßlenbroichstr. 20_Grundriss 1. Wohnebene

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



6357_Roßlenbroichstr. 20_Grundriss 2. Wohnebene/Spitzboden

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

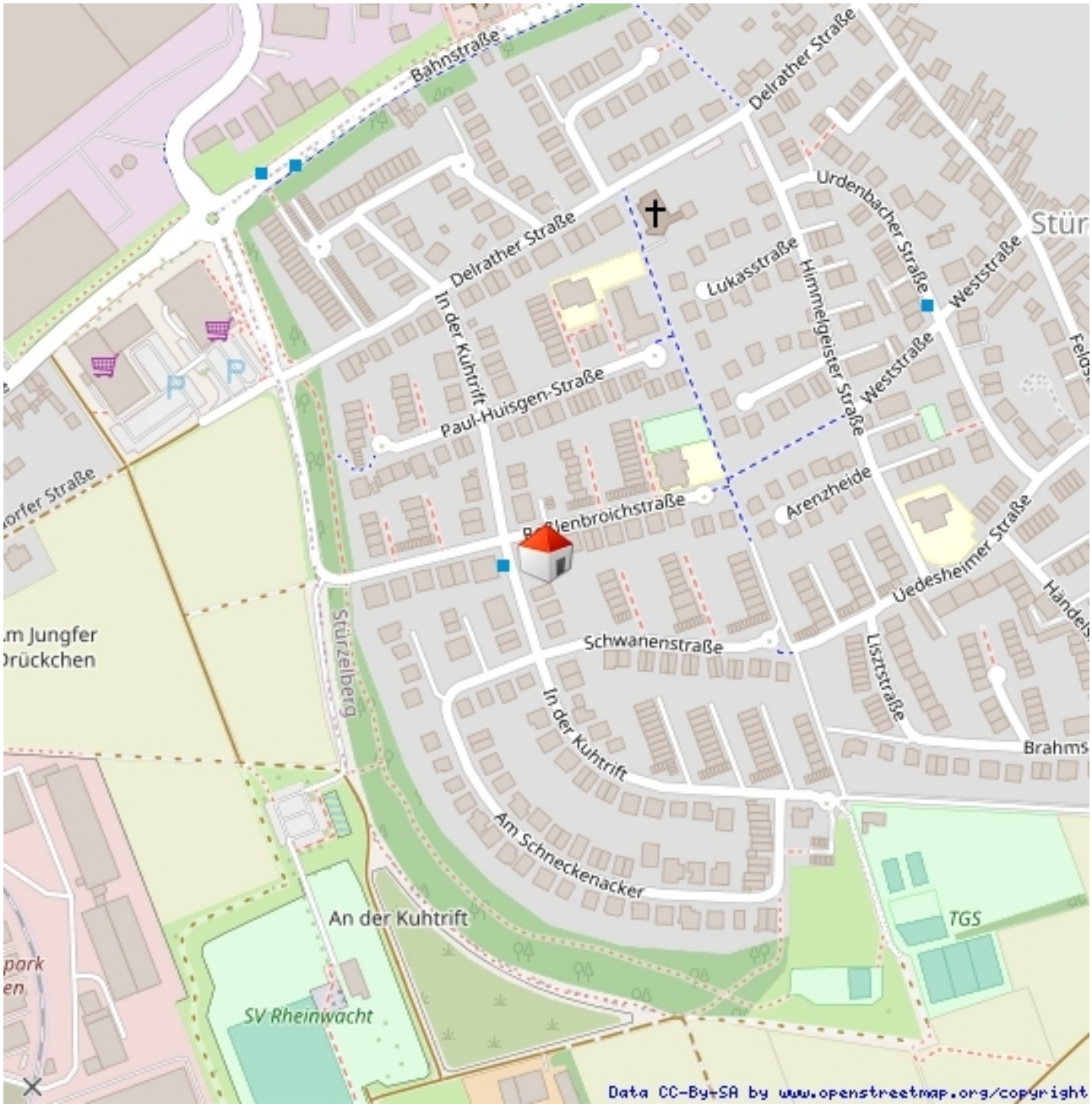
Lageplan



6357_Roßlenbroichstr. 20_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



6357_Roßlenbroichstr. 20_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

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.

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