ROTHE
IMMOBILIEN

Gepflegtes Einfamilienhaus zur Miete in Stürzelberg

41541 Dormagen
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	6376
Verfügbar ab	01.08.2026
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Stifter Str.
Hausnummer	2
PLZ	41541
Ort	Dormagen
Wohnfläche	ca. 160 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 600 m^2
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1954
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	273,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	22.11.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1954
wesentlicher Energieträger	Öl
Nebenkosten	350,00 €
Kaution	5.100,00 €
Kaltmiete	1.700,00 €

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

Auf einem ca. 600 m^2 Grundstück befindet sich das gepflegte Wohnhaus mit Garten und PKW-Stellplatz. Das Haus wurde 1954 errichtet und seitdem regelmäßig instand gehalten sowie laufend modernisiert.

Über einen kleinen Eingangsbereich gelangen Sie in die großzügige Diele. Rechts befindet sich das modernisierte Badezimmer, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Geradeaus erreichen Sie die Küche. Darüber hinaus stehen Ihnen im Erdgeschoss ein Arbeitszimmer sowie das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten zur Verfügung. Im Garten befindet sich zudem ein Gartenhaus.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich beispielweise als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen lassen. Eines der Zimmer verfügt über ein separates WC sowie einen fest eingebauten Einbauschrank. Ein weiteres Zimmer bietet Zugang zum Balkon. Über eine integrierte Treppe aus der oberen Diele gelangen Sie in den Spitzboden des Hauses.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich ein Hobbykeller, ein Heizungsraum ein Waschkeller sowie ein Abstellraum.

Im Jahr 2022 wurden im gesamten Haus Parkett- und Korkböden verlegt. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde modernisiert und entspricht zeitgemäßen Ausstattungsstandard.

Raumaufteilung des Einfamilienhauses:

Erdgeschoss:
Durchgang
Diele
Badezimmer
Küche
Wohnzimmer
Arbeitszimmer

Obergeschoss:
Schlafzimmer 1
Schlafzimmer 2
Schlafzimmer 3
Separates WC

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

Spitzboden/Dachgeschoss

Kellergeschoss:
Heizungskeller
Abstellraum
Waschkeller
Hobbykeller

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 160,00 m^2.

Für den Betrieb der Ölheizung ist durch den Mieter ein eigener Liefervertrag mit einem entsprechenden Öl-Lieferanten abzuschließen.

Die Kaltmiete des Hauses beträgt 1.700,00 €. Die Nebenkosten sind mit 350,00 € angesetzt. Somit ergibt sich eine Miete inkl. Betriebskosten ohne Heizkosten in Höhe von 2.050,00 €.

Aus Diskretionsgründen wurde auf Innenaufnahmen verzichtet. Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt bei einer gemeinsamen Besichtigung.

Tierhaltung ist nicht gestattet.

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. Ein Friseur, Massagestudio, ein Restaurant, die Musikschule ”Music Loft” und eine Zahnarztpraxis gehören ebenfalls zu den Geschäften für den täglichen Bedarf.

ROTHE
IMMOBILIEN

Weitere Ärzte, Apotheken, 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.

Ausstattung Beschreibung

- Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Korkböden in der Diele im EG
- Hell gefliestes Badezimmer im EG mit Dusche und Badewanne
- Separates WC im OG
- Einbauschrank im Schlafzimmer im OG
- Einbauküche mit Elektrogeräten (Kühlschrank, Spülmaschine, Ofen und Herd) vorhanden
- Verbindungstür zwischen Büro und Wohnzimmer
- Terrasse mit Sonnenmarkise
- Fensterläden an allen Fenstern
- Öl-Zentralheizung
- Warmwasseraufbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer
- Waschkeller
- Hobbykeller
- Abstellraum
- Garten mit Gartenhaus
- PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück

ROTHE
IMMOBILIEN

Impressionen



6376_Stifter Str. 2_Ansicht Einfahrt



6376_Stifter Str. 2_Einfahrt

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



6376_Stifter Str. 2_Hauseingang



6376_Stifter Str. 2_Garten

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

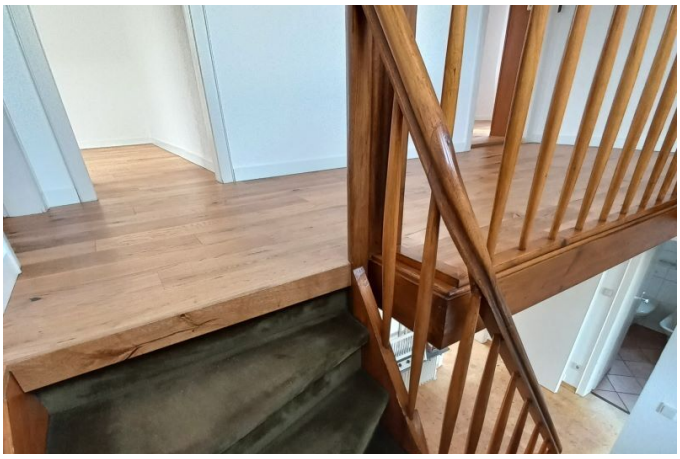
ROTHE
IMMOBILIEN



6376_Stifter Str. 2_Hausansicht Rückseite



6376_Stifter Str. 2_Bodenbelag



6376_Stifter Str. 2_Geländer



6376_Stifter Str. 2_Straßenschild

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

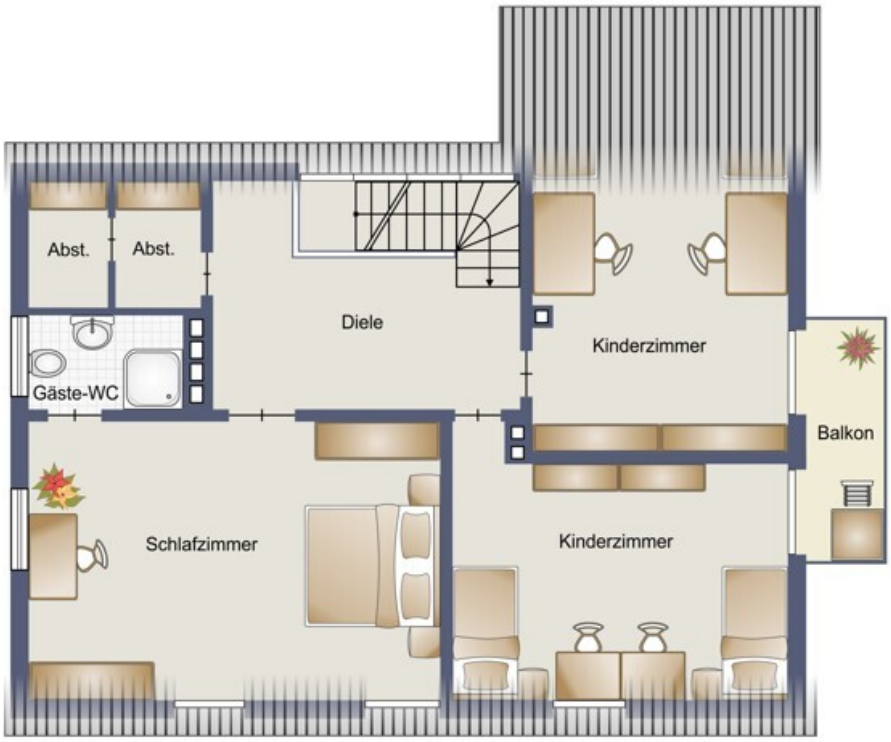
Grundriss



6376_Stifter Str. 2_Grundriss EG

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

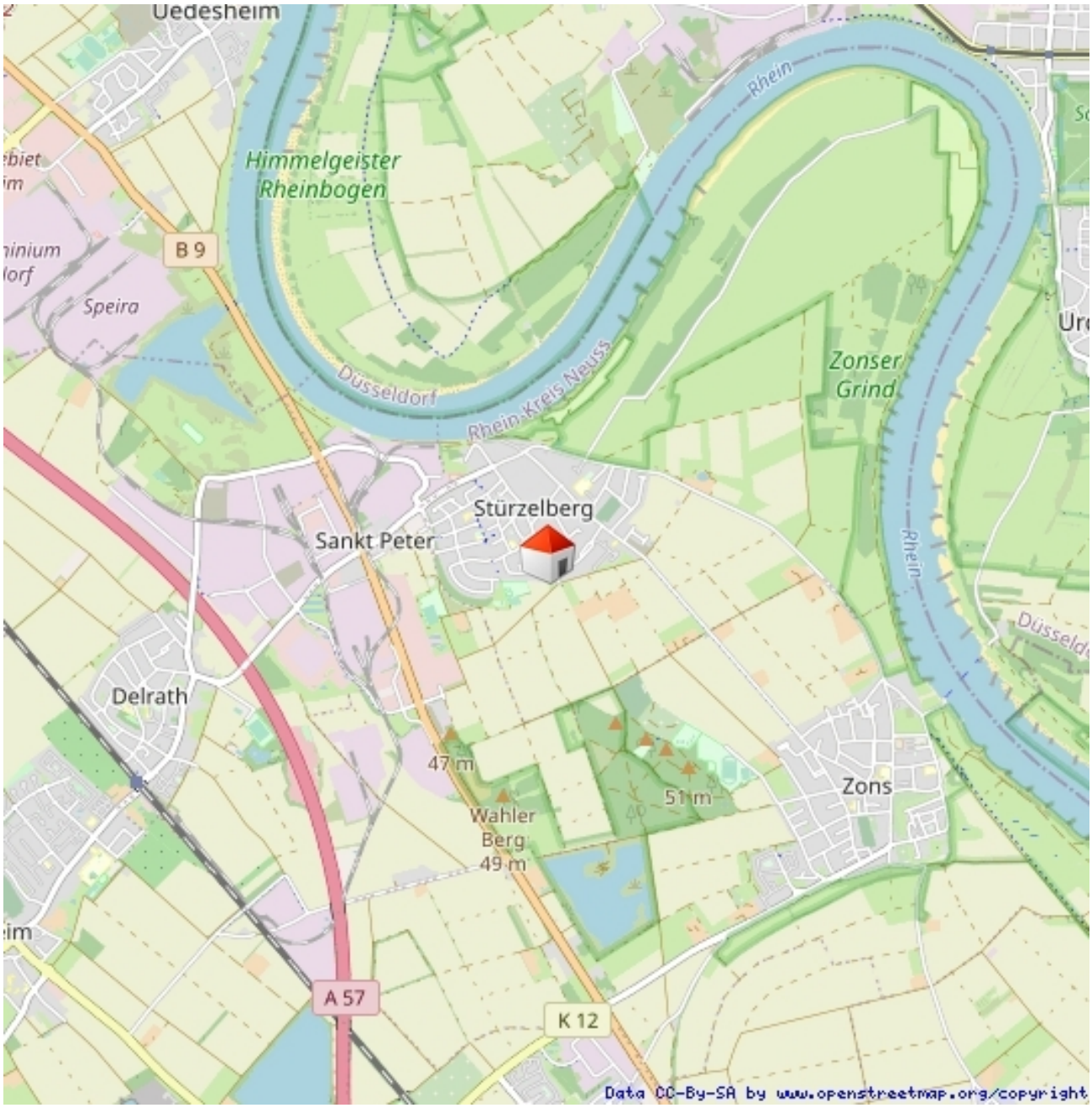


6376_Stifter Str. 2_Grundriss OG

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

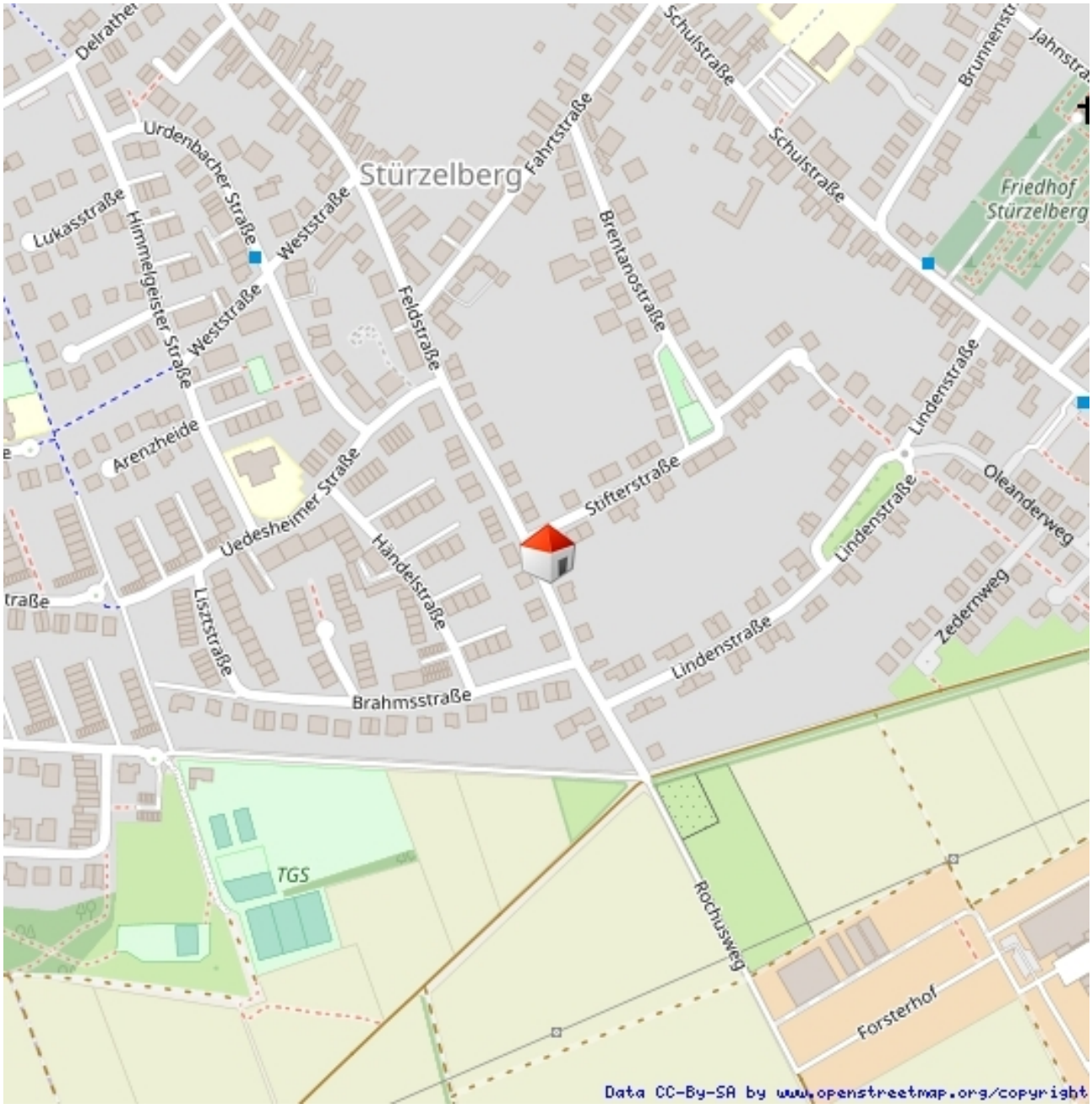
Lageplan



6376_Stifter Str. 2_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



6376_Stifter Str. 2_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