ROTHE
IMMOBILIEN

# Klassische 3-Zimmer-Wohnung am Waldrand von Straberg

41542 Dormagen

**Warmmiete 674,00 € / 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



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 | 6383 |
| Verfügbar ab | 01.10.2026 |
| Objektart | Wohnung |
| Objekttyp | Etagenwohnung |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Miete |
| Straße | Waldstr. |
| Hausnummer | 22 |
| PLZ | 41542 |
| Ort | Dormagen |
| Etage | 2. OG. |
| Wohnfläche | ca. 60 $m^2$ |
| Anzahl Zimmer | 3 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Befeuerung | Elektro |
| Heizungsart | Nachtspeicherheizung |
| Baujahr | 1969 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 69,73 kWh/($m^2$a) |
| Energieausweis gültig bis | 04.09.2029 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1969 |
| wesentlicher Energieträger | Elektro |
| Nebenkosten | 110,00 € |
| Warmmiete | 674,00 € |
| Kaution | 1.692,00 € |
| Kaltmiete | 564,00 € |

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

Am Waldrand im Walddorf-Straberg liegt dieses Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnparteien und einer Gastwirtschaft im Erdgeschoss. Das Objekt wurde 1969 gebaut. Im 2. Obergeschoss befindet sich die angebotene 3-Zimmer-Wohnung.

Von der zentralen Diele erreichen Sie alle Räume der Wohnung. Zur linken Seite befinden sich einer der beiden Schlafzimmer sowie die Küche. Geradeaus gelangen Sie in das Wohnzimmer. Auf der rechten Seite der Diele befindet sich das zweite Schlafzimmer und das Badezimmer. Dieses ist hell gefliest und verfügt über eine Duschwanne. Die obere Fliesenreihe setzt sich in einem modernen Grauton ab. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Aufteilung der 3-Zimmer-Wohnung (Whg. Nr. 7):

- Diele
- Küche
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 60,00 $m^2$.

Die Kaltmiete für die Wohnung beläuft sich auf 564,00 €. Die Nebenkostenvorauszahlung ist mit 110,00 € angesetzt. Somit ergibt sich eine monatliche Miete ohne Heizkosten in Höhe von 674,00 €. Für den Betrieb der Nachtstromspeicherheizung muss durch den Mieter ein Versorgungsvertrag geschlossen werden.

Die Treppenhausreinigung sowie die Bereitstellung der Mülltonnen werden gemeinschaftlich von den Mietern organisiert.

Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Ein Balkon ist nicht vorhanden, dafür bietet die Lage am Waldrand Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die im Exposé verwendeten Fotos zeigen die Wohnung im bewohnten und möblierten Zustand und dienen der Veranschaulichung. Die Wohnung ist inzwischen vollständig freigeräumt.

ROTHE
IMMOBILIEN

## Lage

Dormagen-Straberg liegt im westlichen Stadtgebiet von Dormagen. Der Stadtteil ist vom „Knechtstedener Wald“ und von Feldern eingegrenzt. Genießen Sie hier das Landleben und die Nähe zur Natur. Straberg zeichnet sich als örtliche Wohnlage aus. Die Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der beliebte Straberg-Nievenheimer See wird auch „Strabi“ oder „Strabeach“ genannt. Der See liegt nur ca.1,5 km vor der Ortseinfahrt von Straberg. Im Sommer kommen am Badesee Urlaubsgefühle auf. Ob Beachvolleyball, Stand-Up-Paddeln, Segelboot fahren oder Wasserski – hier können Sie sich am „Wakebeach“ sportlich austoben.

Eine Kindertagesstätte liegt direkt im Ort und kann die Betreuung Ihrer Kleinsten übernehmen. Eine Praxis für Allgemeinmedizin und eine Zahnarztpraxis gewährleisten die medizinische Versorgung. Die Nachbarorte Nievenheim, Delhoven und Ückerrath sowie das Gewerbegebiet „Top West“ bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten gibt es in den Nachbarorten. Zum Beispiel befindet sich das „Norbert-Gymnasium“ in Knechtsteden, direkt neben dem Walddorf.

Der Stadtteil Straberg befindet sich im Nahverkehrsbereich der Rheinschiene Düsseldorf, Neuss und Köln. Die Rheinmetropolen sind über die Autobahn jeweils in etwa zwanzig Minuten zu erreichen. Die Autobahnausfahrt 57 ist in zehn Autominuten erreichbar und gewährleistet somit eine ideale Verkehrsanbindung. Im Ort Straberg sind Haltestellen für die regionalen Buslinien fußläufig erreichbar. So gelangen sie bequem in sämtliche Stadtteile von Dormagen und zum Bahnhof. Das Zentrum von Dormagen ist in ca. fünfzehn Autominuten zu erreichen. Die Innenstadt bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und abwechslungsreiche Restaurants sowie Schulangebote.

## Ausstattung Beschreibung

- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- SAT-Anschluss
- Rollläden an allen Fenstern
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Nachtstromspeicherheizung
- Warmwasser über Durchlauferhitzer im Bad
- Warmwasser in der Küche über Warmwasserboiler

ROTHE
IMMOBILIEN

# Impressionen



6383_Waldstr. 22_Wohnzimmer



6383_Waldstr. 22_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




6383_Waldstr. 22_Küche



6383_Waldstr. 22_Badezimmer

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



6383_Waldstr. 22_Schlafzimmer

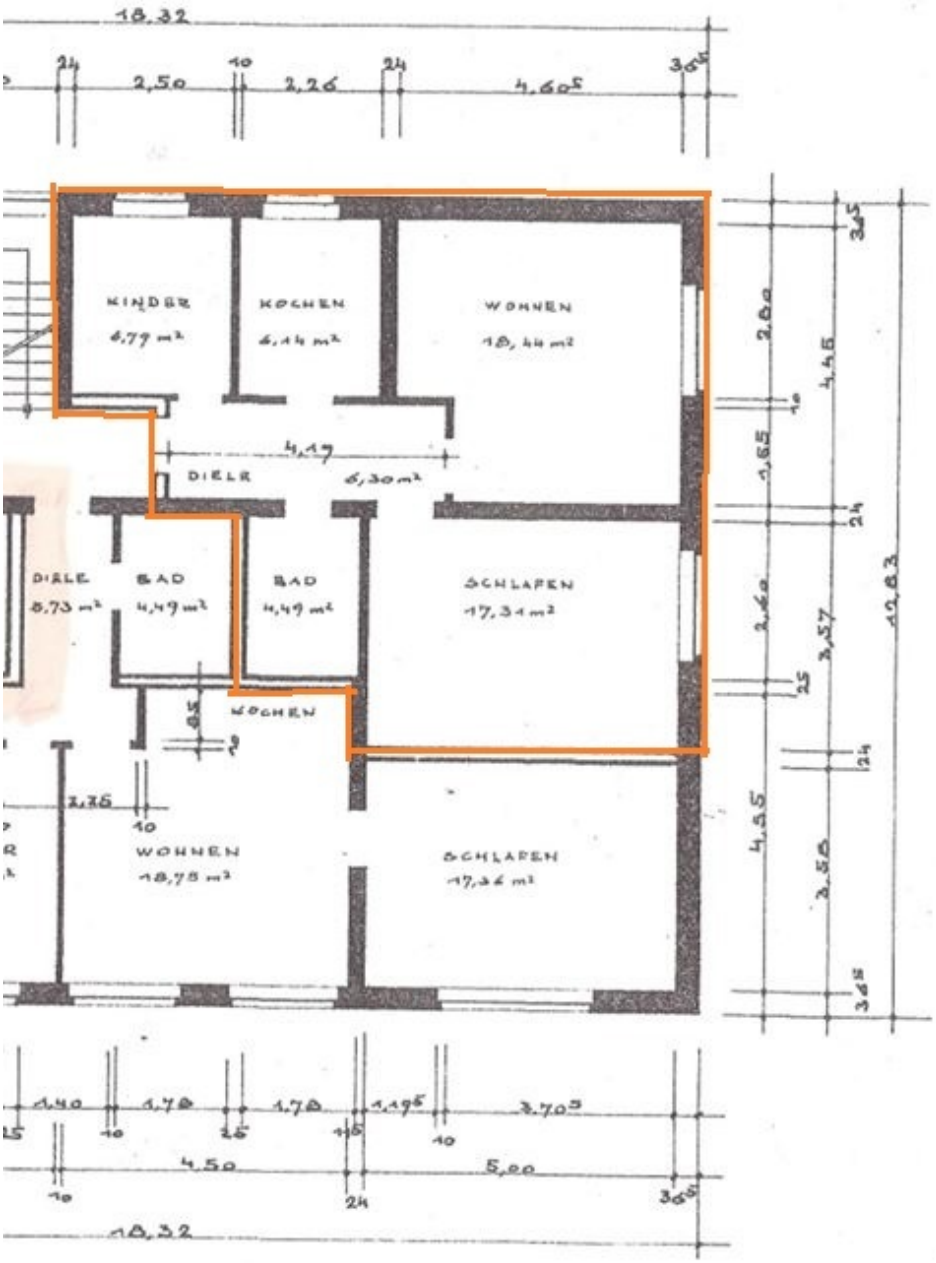



6383_Waldstr. 22_Hausansicht

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

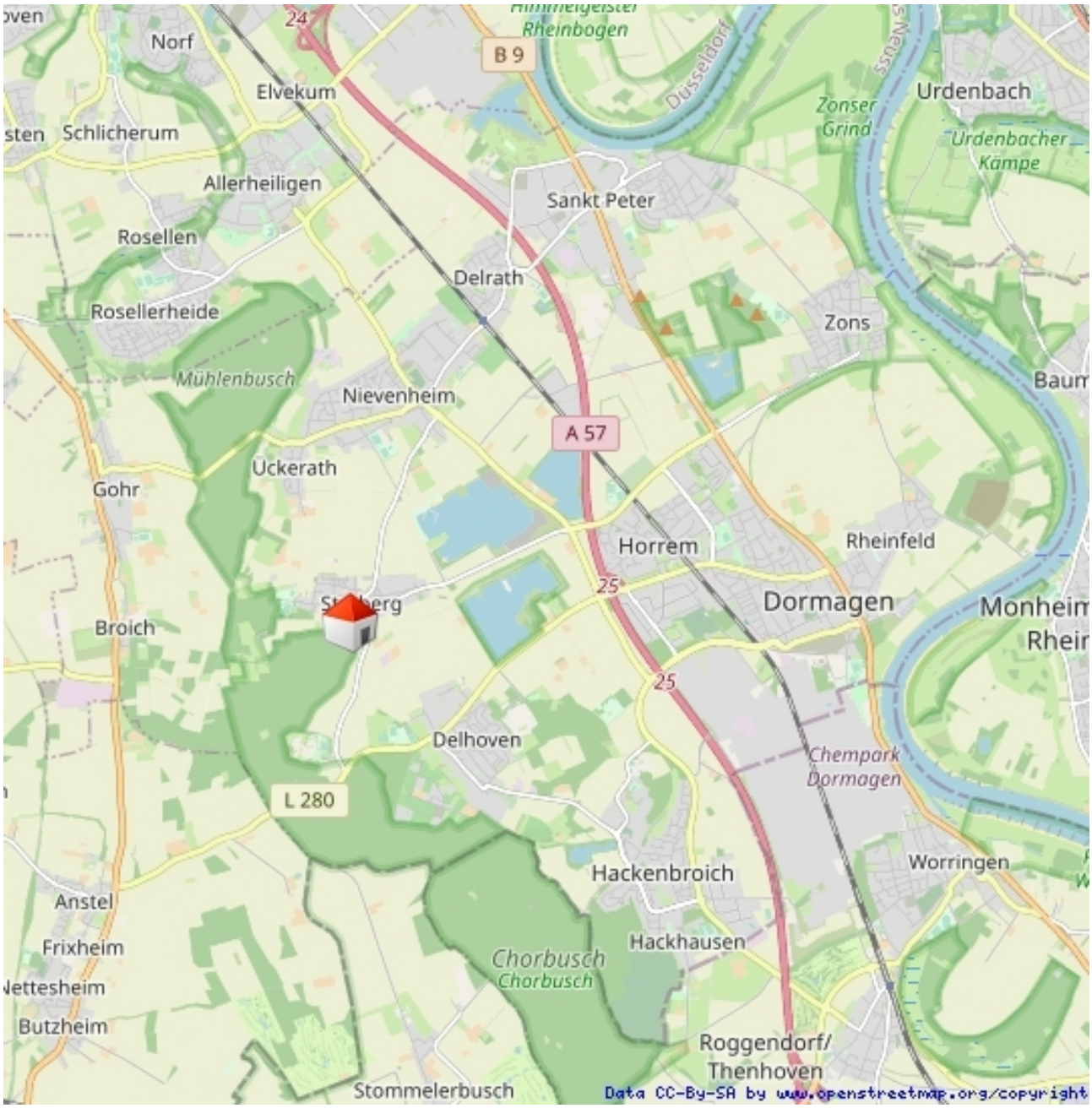



6383_Waldstr. 22_Grundriss Whg. Nr. 7

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

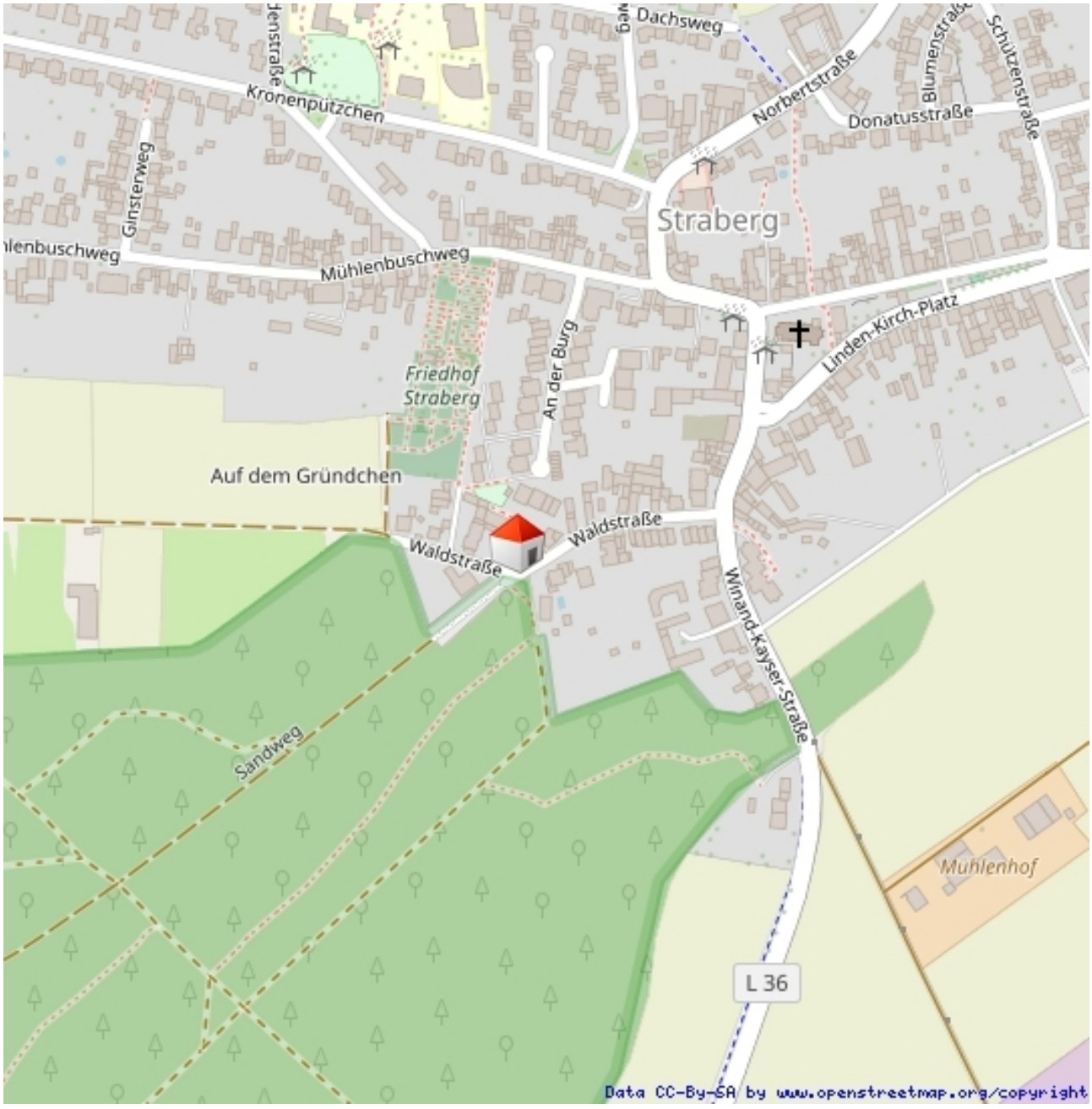
# Lageplan




6383_Waldstr. 22_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

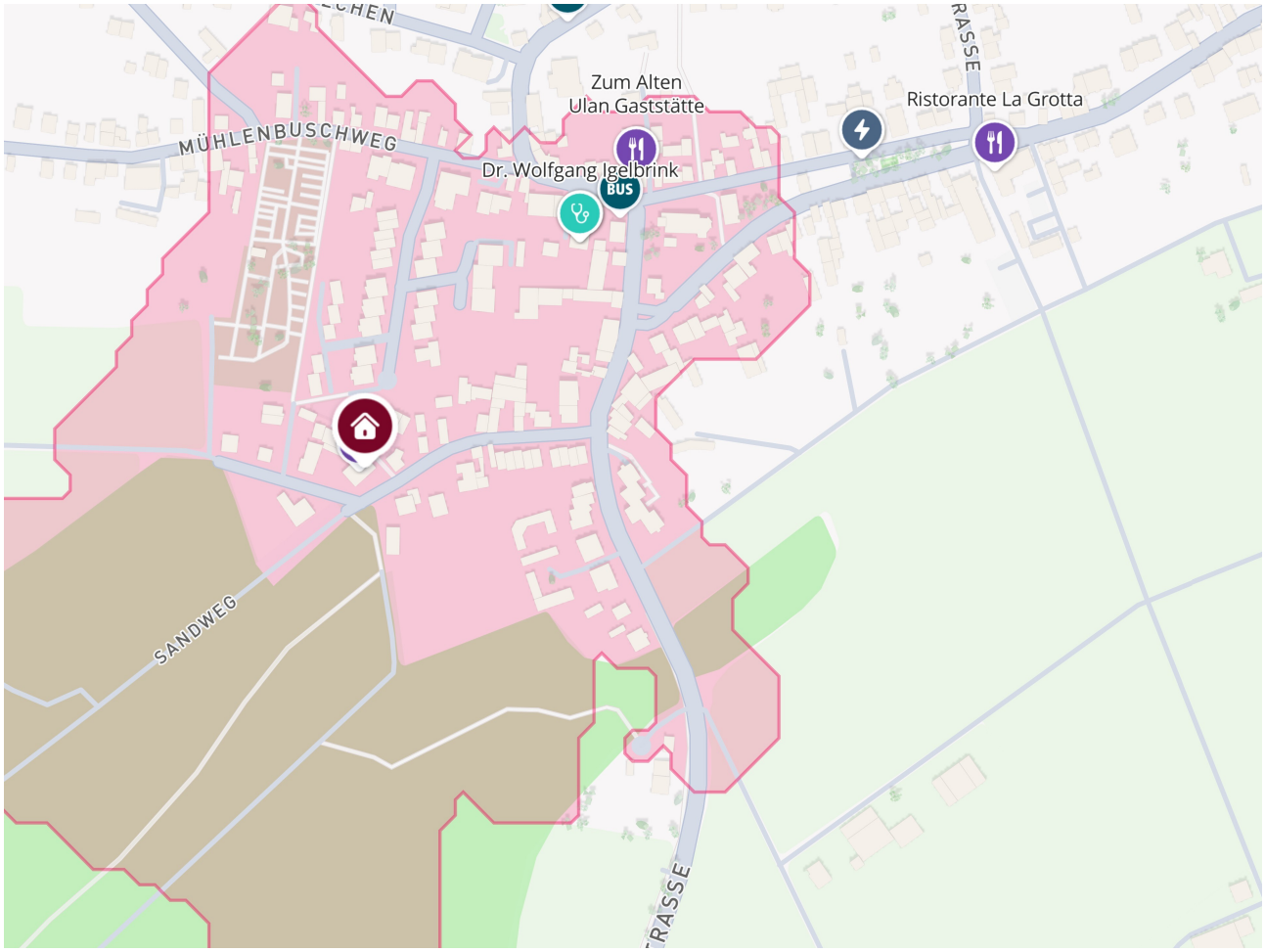
ROTHE
IMMOBILIEN




6383_Waldstr. 22_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




6383_Waldstr. 22_Lageplan

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