ROTHE
IMMOBILIEN

Nah am Wald von Dormagen-Straberg

41542 Dormagen

Warmmiete 696,00 € / 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	6403
Verfügbar ab	01.12.2026
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Waldstr.
Hausnummer	22
PLZ	41542
Ort	Dormagen
Etage	2. OG.
Wohnfläche	ca. 61 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Strom
Heizungsart	Nachtspeicherheizung
Baujahr	1969
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	69,73 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	04.09.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1969
wesentlicher Energieträger	Elektro
Nebenkosten	120,00 €
Warmmiete	696,00 €
Kaution	1.728,00 €
Kaltmiete	576,00 €

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.

Aus der Diele erreichen Sie alle Räume der Wohnung. Sie ist aufgeteilt in Diele, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer. In der gesamten Wohnung sind Fliesen in Holzoptik verlegt. Das Bad verfügt über ein Wannenbad sowie einen Anschluss für die Waschmaschine. Alle Fenster verfügen über Rollläden.

Aufteilung der 3-Zimmer-Wohnung (Whg. Nr. 5):

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

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 61,00 m^2.

Die Kaltmiete für die Wohnung beläuft sich auf 576,00 €. Die Nebenkostenvorauszahlung ist mit 120,00 € angesetzt. Somit ergibt sich eine monatliche Miete ohne Heizkosten in Höhe von 696,00 €. Für den Betrieb der Elektroflächenheizung 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.

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

- Optionale Übernahme der Küche sowie mancher Möbel möglich
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung (Badezimmer und Küche)
- SAT-Anschluss
- Rollläden an allen Fenstern
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Elektroflächenheizung
- Warmwasser über Durchlauferhitzer

ROTHE
IMMOBILIEN

Impressionen



6403_Waldstr. 22_Wohnzimmer



6403_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



6403_Waldstr. 22_Küche



6403_Waldstr. 22_Küche

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



6403_Waldstr. 22_Badezimmer



6403_Waldstr. 22_Schlafzimmer

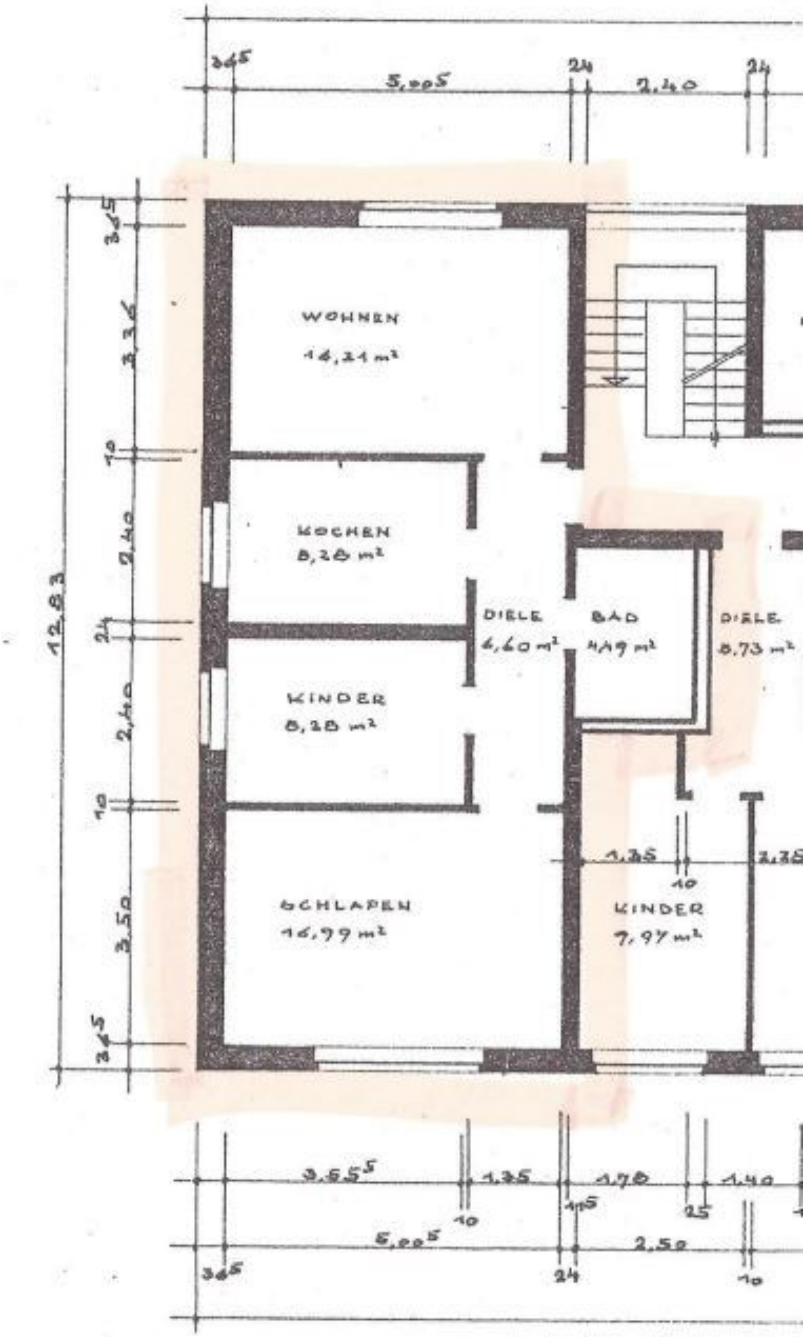


6403_Waldstr. 22_Kinderzimmer

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

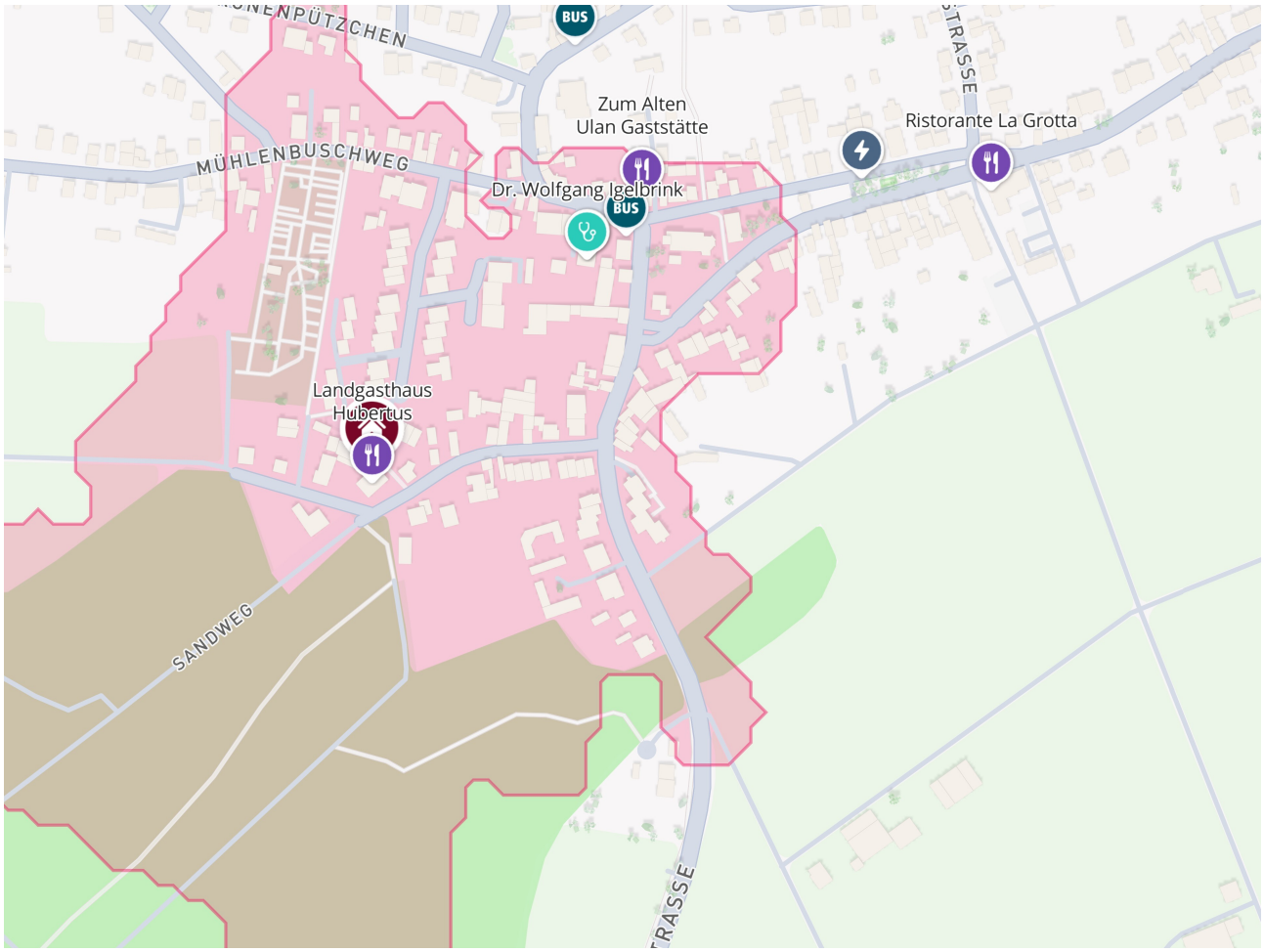


6403_Waldstr. 22_Grundriss

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



6403_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