ROTHE
IMMOBILIEN

Direkt am Waldrand von Dormagen-Straberg

41542 Dormagen

Warmmiete 652,00 € / 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	6423
Verfügbar ab	01.12.2026
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Waldstr.
Hausnummer	22
PLZ	41542
Ort	Dormagen
Etage	Dachgeschos
Wohnfläche	ca. 49 m^2
Anzahl Zimmer	2,5
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
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	652,00 €
Kaltmiete	532,00 €

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 Dachgeschoss befindet sich die angebotene 2,5-Zimmer-Wohnung.

Aus der Diele erreichen Sie das Duschbadezimmer, Schlafzimmer und die Wohnküche. Ein Anschluss für eine Waschmaschine ist im Bad vorhanden. Durch eine Tür mit Glasausschnitt gelangen Sie in die Wohnküche. Ein weiteres Zimmer, welches als Wohn- oder Schlafzimmer eingerichtet werden kann, erreichen Sie durch die Wohnküche. In der gesamten Wohnung sind Fliesen in Holzoptik verlegt.

Aufteilung der 2-Zimmer-Wohnung (Whg. Nr. 9):

- Diele ca. 5,73 m^2
- Küche / Wohnen ca. 16,05 m^2
- Badezimmer ca. 4,49 m^2
- Kinderzimmer ca. 8,47 m^2
- Schlafzimmer ca. 14,36 m^2

Die Wohn-/Nutzfläche der Wohnung beträgt insgesamt ca. 49,01 m^2.

Die Kaltmiete für die Wohnung beträgt 532,00 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 120,00 €. Somit ergibt sich eine monatliche Miete ohne Heizkosten/Energiekosten in Höhe von 652,00 €.

Für die Gasetagenheizung muss durch den Mieter ein Versorgungsvertrag mit einem Gasanbieter/Energieversorger geschlossen werden.

Die Wohnung verfügt über einen zugeordneten Kellerraum. Ein Balkon ist nicht vorhanden, dafür bietet die Lage am Waldrand Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. PKW-Außenstellplätze sind ausreichend vorhanden und gemeinschaftlich nutzbar.

Die in den Fotos dargestellte Einbauküche ist nicht Bestandteil der Wohnung, da sie von den aktuellen Mietern beim Auszug mitgenommen wird.

Die auf den Bildern dargestellte Einrichtung stammt aus einer vorherigen Vermietung und entspricht nicht der aktuellen Möblierung der Wohnung. Der bauliche Zustand sowie die räumliche Darstellung entsprechen jedoch dem aktuellen Zustand des Mietobjekts. Gerne präsentieren wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer Besichtigung.

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

- Fliesenbodenbeläge in Holzoptik in den Wohnräumen
- Dachfenster mit Plissees
- Duschbadezimmer
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- SAT-Anschluss im Wohn- und Schlafzimmer
- Kellerraum zugeordnet

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



6423_Waldstr. 22_Diele



6423_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



6423_Waldstr. 22_Badezimmer



6423_Waldstr. 22_Duschbadezimmer

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



6423_Waldstr. 22_Schlafzimmer



6423_Waldstr. 22_Schlafzimmer

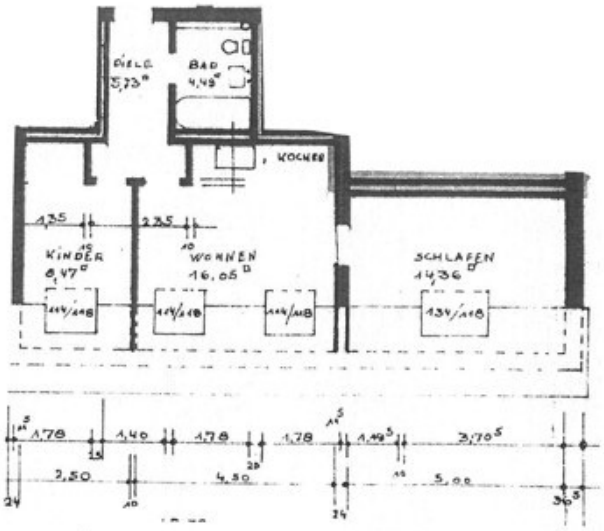


6423_Waldstr. 22_Hausansicht

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

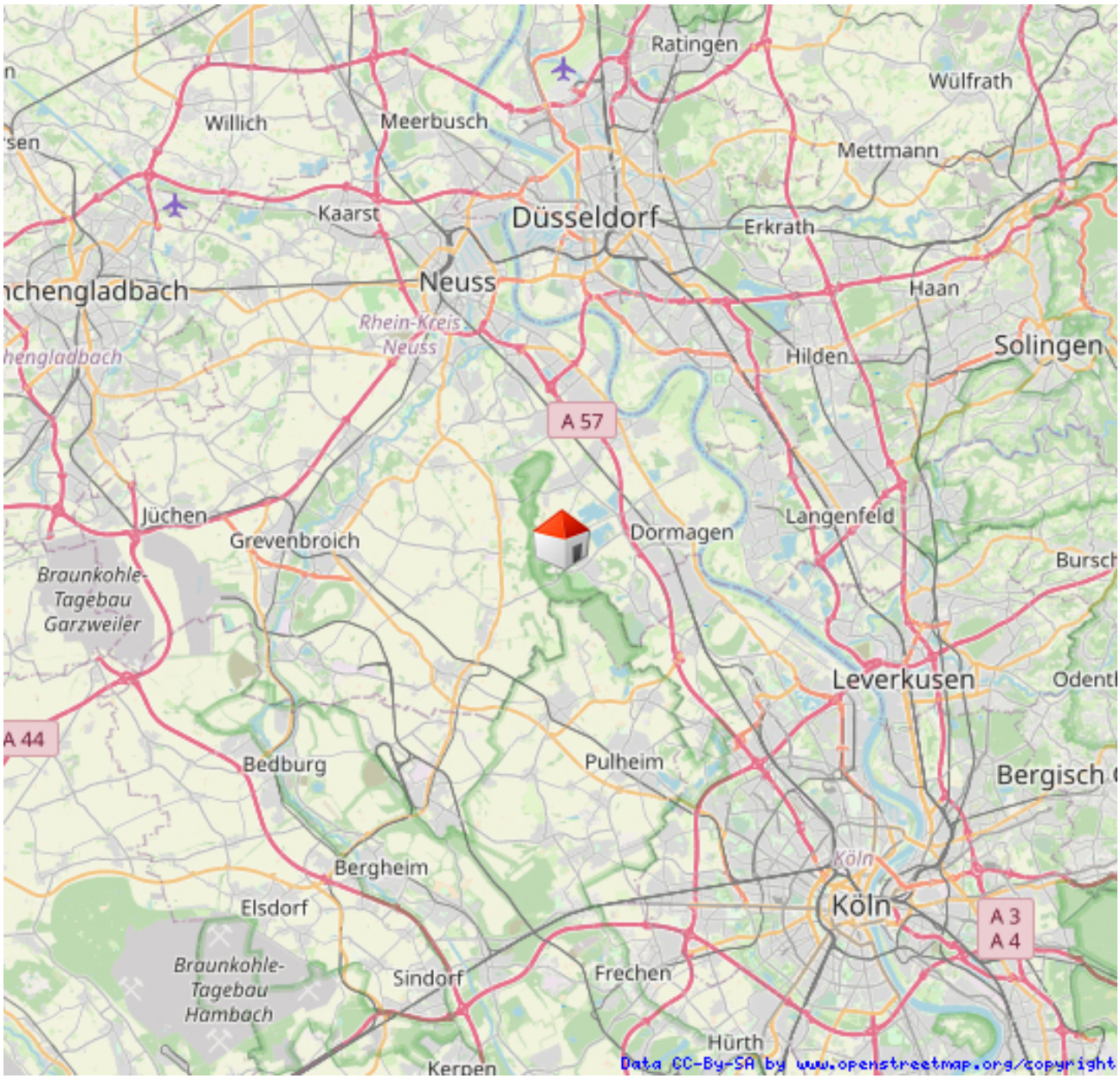


6423_Waldstr. 22_Grundriss

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

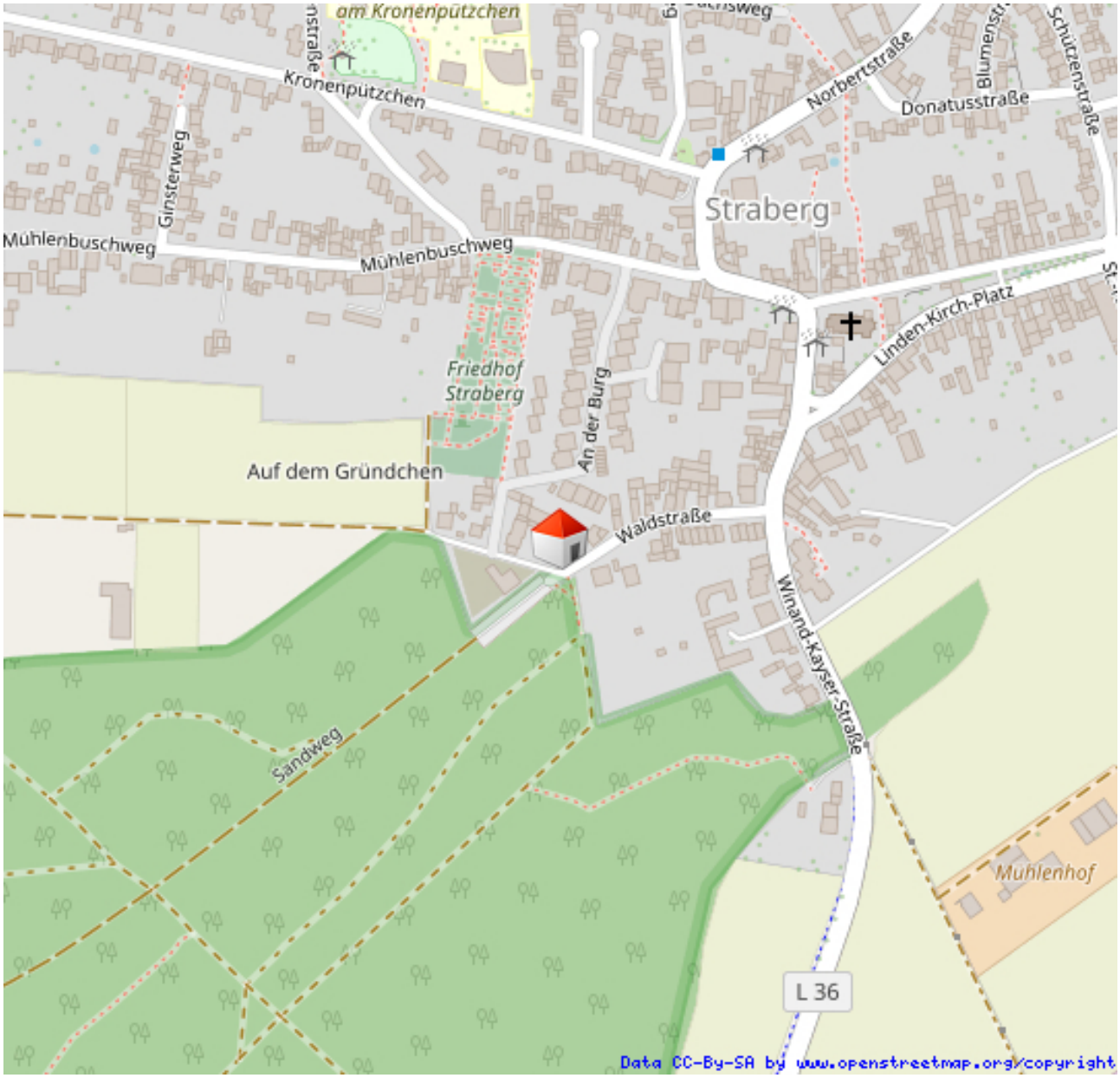
Lageplan



6423_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



6423_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

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