

Kleine, gehobene 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG m. großem Balkon (S) im Baudenkmal in beehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 55,90 m²
Kaltmiete: 824,53 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.082,53 EUR

Scout-ID: 85133781
Objekt-Nr.: WE21 BEL



Wenzig GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Wenzig GmbH

Firma Wenzig GmbH

E-Mail: service@wenzig-gmbh.de

Tel: +49 1520 3189084

Web: <http://www.wenzig-gmbh.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	5,00 m ²
Etage:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1900
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2012
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	124,70 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1900
Bezugsfrei ab:	01.08.2024
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Nebenkosten:	158,00 EUR
Heizkosten:	100,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	143,00 EUR
Kautions- oder Genossenschaftsanteile:	3 Nettomieten

Kleine, gehobene 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG m. großem Balkon (S) im Baudenkmal in begerhtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	55,90 m ²
Kaltmiete:	824,53 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmierte:	1.082,53 EUR

Objektbeschreibung:

Diese nach Süd-Westen ausgerichtete Wohnung ist ideal für eine Person, befindet sich im 2. Obergeschoss des Baudenkmals "Belfort-Haus" und hat eine Größe von ca. 55,90 m². Die Wohnung verfügt über einen großen Süd-Balkon mit Banqkirai-Holz (ca. 10 m²). Diese Wohnung zeichnet sich durch hohe Deckenhöhen aus. Sie wird durch große Holz-Sprossenfenster belichtet. Die Wohnung hat ein modernes Bad mit Fenster (mit bodengleicher Walk-in-Dusche, großem Spiegel & Badewanne). Anschlüsse für Waschmaschine und Kondentrockner sind ebenfalls in dem Bad untergebracht und mit hohen Türen verdeckt, damit die freundliche Anmutung des Bades erhalten bleibt. Das nach Süd-Westen ausgerichtete Wohn-Esszimmer geht in eine moderne offene Küche (im Mietzins enthalten, Elektrogeräte kostenlos geliehen) über. Im Eingangsbereich befindet sich ein großer Garderobenschrank mit viel Stauraum. Die weitere Ausstattung ist wie unten beschrieben.

Das „Belfort-Haus“ ist Teil einer ehemaligen Kasernenanlage aus wilheminscher Zeit (ca. 1895), die in Düsseldorf eher unter dem Namen "Ulanenkaserne" bekannt ist. Das Haus diente einst als Kammergebäude. Die Fassade des "Belfort-Hauses" besteht aus gelbem und rotem Backstein. Die komplette Sanierung des "Belfort-Hauses" wurde im Herbst 2012 abgeschlossen. Bei der Sanierung ist die historische Baustruktur in Abstimmung mit dem Denkmalamt beibehalten und mit zeitgemäßem Design verbunden worden, so dass nun alle angenehmen Vorteile eines modernen Wohnkomforts geboten werden (z.B. Fahrstuhl oder Fußbodenheizung). Vor dem Objekt befindet sich ein Kinderspielplatz.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für eine Person und die Verwaltung möchte daher bevorzugt an eine Einzelperson (m/w) vermieten. Haustiere sind in dieser Wohnung leider nicht möglich.

Bitte beachten Sie die Mindestmietdauer von 3 Jahren.

Die Verwaltung bietet einen umfassenden Service an, der in den Nebenkosten bereits enthalten ist:

- Pflege der Grünanlagen und Gärten
- Treppenhausreinigung
- Hausmeisterdienst
- Winterdienst

Ausstattung:

Die Innengestaltung und Ausstattung ist unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz mit viel Liebe zum Detail vorgenommen worden:

- Echtholz-Parkettboden (Eiche) in Wohn- und Schlafraum
- Modernes Bad mit Fenster und mit großformatigen Fliesen, modernem Waschtisch, Spiegel und Chrom-Armaturen
- bodengleiche Walk-in-Dusche
- hochwertige Duschtür aus Glas (Übernahmepflicht; Euro 950,00)
- komfortable Fußbodenheizung (in einzelnen Räumen steuerbar)
- Zweiflüglige, hohe Sprossenfenster

- Fensterbänke innen aus Holz in weiss
- großer Balkon (Süden, ca. 10 m²)
- Moderne Einbauküche mit Siemens-Einbaugeräten (Elektrogeräte kostenlos geliehen)
- Downlights im Flur & Bad
- TV-Anschluss in jedem Wohn-/Schlafraum
- zentrale digitale Satelliten-Anlage
- Fahrstuhl
- Video-Sprechanlage im Eingangsbereich
- Kalkputz für bessere Luftfeuchterregulierung & besseres Wohnraumklima
- großzügiges, historisches Treppenhaus
- Keller (eigens neu gebaut, da Gebäude nicht unterkellert)
- separater gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (Anmietung obligat - zusätzl. Euro 143,00)
- gepflegte Garten-/Außenanlage (Gärtner)
- aufwendige Fassaden- und Gebäudesanierung

Die Wohnungsbilder des Exposé entstanen z.T. fast identischen Wohnungen im 1./3. OG und dienen dazu, einen nahen Eindruck der Wohnung und ihrer Ausstattung zu vermitteln. Die Fliesen der Wohnung, z.B. im Bad, sind in einem modernen Brauntönen.

Lage:

Das "Belfort-Haus" liegt im Herzen von Düsseldorf im Stadtteil Derendorf im inzwischen sehr begehrten Quartier der ehemaligen Ulanenkaserne an der Tannenstraße. Dabei befindet sich das Belfort-Haus inmitten des ruhigen Quartiers, durch andere Bebauung gut abgeschottet von befahrenen Verkehrsstraßen. Diese Lage sichert eine hohe und ruhige Wohnqualität bei gleichzeitig städtischer Lage. Vor dem Objekt befindet sich ein Kinderspielplatz.

Der zentrale Düsseldorfer Stadtteil Derendorf ist als Wohnlage ohnehin besonders beliebt. Die Stadtmitte ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem in wenigen Minuten zu erreichen.

Überhaupt ist die Lage sehr verkehrsgünstig: Direkt an der Ecke Ulmenstraße/Johannstraße befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle (707/715) und Bushaltestelle (834). Mehrere weitere Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe (u.a. 721/722/758/729/863/809). Und auch der Derendorfer-Bahnhof ist gut zu erreichen. Dieser liegt nur drei S-Bahn-Stationen vom Düsseldorfer Hauptbahnhof entfernt. Selbst zum Flughafen und zur Messe benötigt man nur 5 Minuten. Die Autobahnanschlusstellen A44 und A3 sind ebenfalls vom „Belfort-Haus“ aus gut zu erreichen.

Neben der zentralen Lage bietet der Stadtteil Derendorf gleichzeitig ein intaktes Wohnviertel mit Einkaufsmöglichkeiten, vielen kleinen Cafés und individuellen Geschäften in der Nähe. Die Tannenstraße bietet in unmittelbarer Nähe Gastronomie wie das beliebte Dolcinella, das Malinas, das Tavernaki oder auch das Kneipenrestaurant "Tannenbaum".

Das grüne Flair und der alte Baumbestand in der direkten Umgebung des "Belfort-Hauses" ist beliebter Anziehungspunkt

Kleine, gehobene 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG m. großem Balkon (S) im Baudenkmal in begehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	55,90 m ²
Kaltmiete:	824,53 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.082,53 EUR

für Derendorfer. Der Rhein mit seiner wunderschönen Parkanlagen ist ebenso in der Nähe wie gefragte und sich schnell entwickelnde Bürostandorte (z.B. „Kennedydamm“ mit seinem SkyOffice oder das Rheinmetall-Gelände mit dem Casa Altra, Lighthouse oder doubleU). Und für Sportler ganz wichtig: das FitnessFirst Platinum ist in unmittelbarer Nähe des "Belfort-Hauses".

Sonstiges:

Verschaffen Sie sich einen unmittelbaren Eindruck von dieser wirklich schönen Baudenkmalwohnung mit Balkon im "Belfort-Haus" und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

In den angegebenen Nebenkosten ist ein Renovierungszuschlag in Höhe von Euro 38,00 enthalten.

Die Heizungs- sowie (Warm-/Kalt-)Wasserkosten werden von den Stadtwerken Düsseldorf direkt mit dem Mieter abgerechnet. Die Angaben basieren auf Informationen der Verwaltung bzw. des jetzigen Mieters.

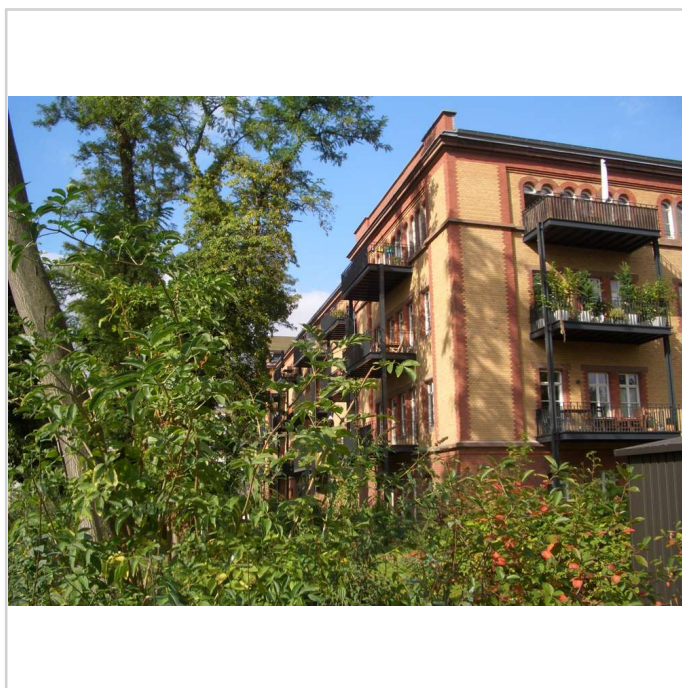
Für die hochwertige Duschtür aus Glas besteht eine Übernahmepflicht (Euro 950,00).

Mindestmietdauer 3 Jahre.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für eine Person und die Verwaltung möchte daher bevorzugt an eine Einzelperson (m/w) vermieten. Haustiere sind in dieser Wohnung leider nicht möglich.

Hinweis: Die Wohnungsbilder des Exposés entstammen z.T. fast identischen Wohnungen im 1./3. OG und dienen dazu, einen nahen Eindruck der Wohnung und ihrer Ausstattung zu vermitteln. Die Fliesen der Wohnung, z.B. im Bad, sind in einem modernen Branton.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Vermieters oder der Verwaltung und wurden sorgfältig geprüft! Dennoch kann für die Richtigkeit keine Haftung übernommen werden.



Das Belfort-Haus



Die Lage der Wohnung

Kleine, gehobene 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG m. großem Balkon (S) im Baudenkmal in begehrtem Quartier

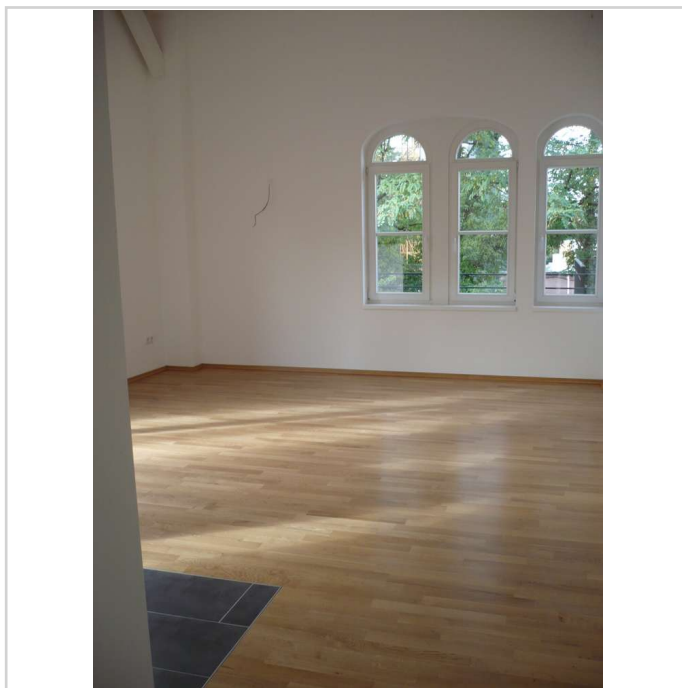


Zur alten Exerzierhalle 19
40476 Düsseldorf

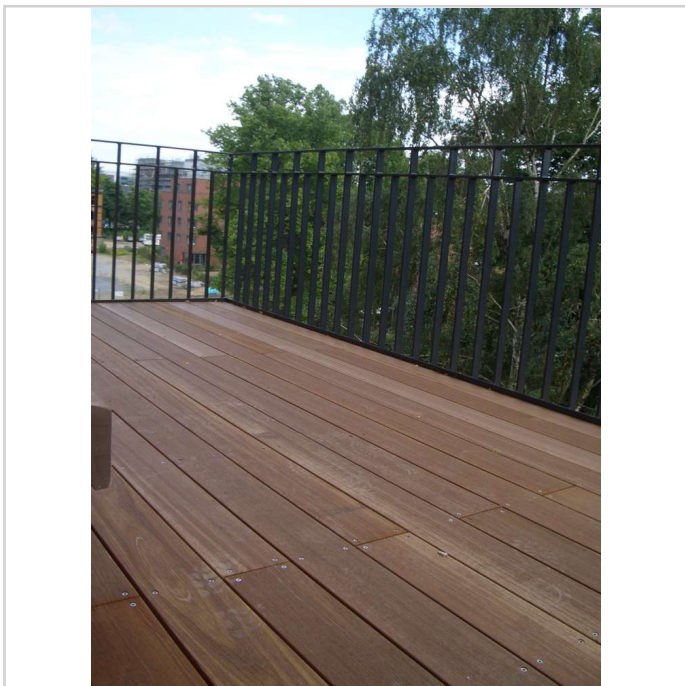
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 55,90 m²
Kaltmiete: 824,53 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.082,53 EUR



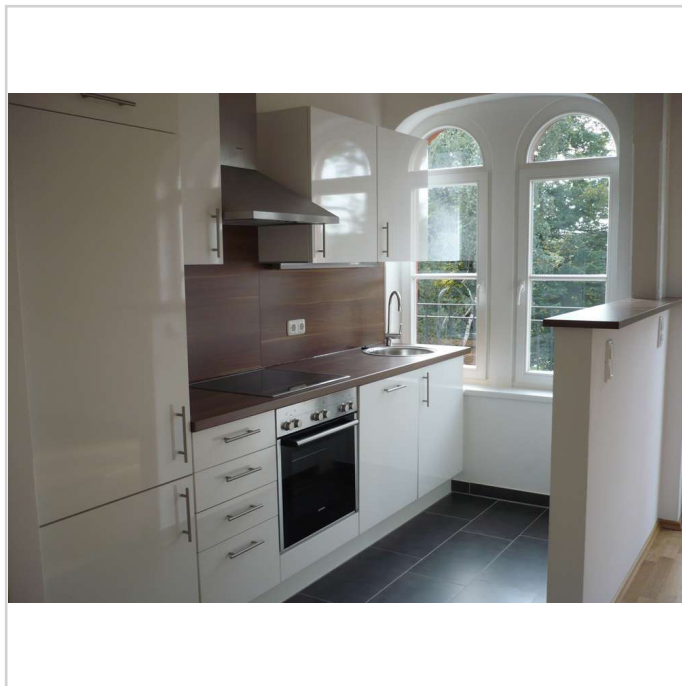
Die Lage der Wohnung



Das Wohn-/Esszimmer gen SW



Großer S-Balkon - Muster



Einbauküche im Mietzins inkl.

Kleine, gehobene 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG m. großem Balkon (S) im Baudenkmal in beehrtem Quartier

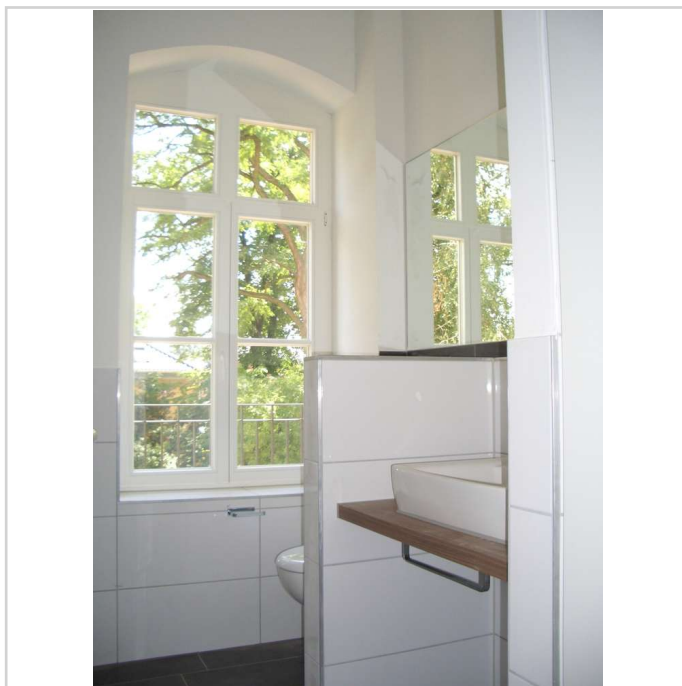


Zur alten Exerzierhalle 19
40476 Düsseldorf

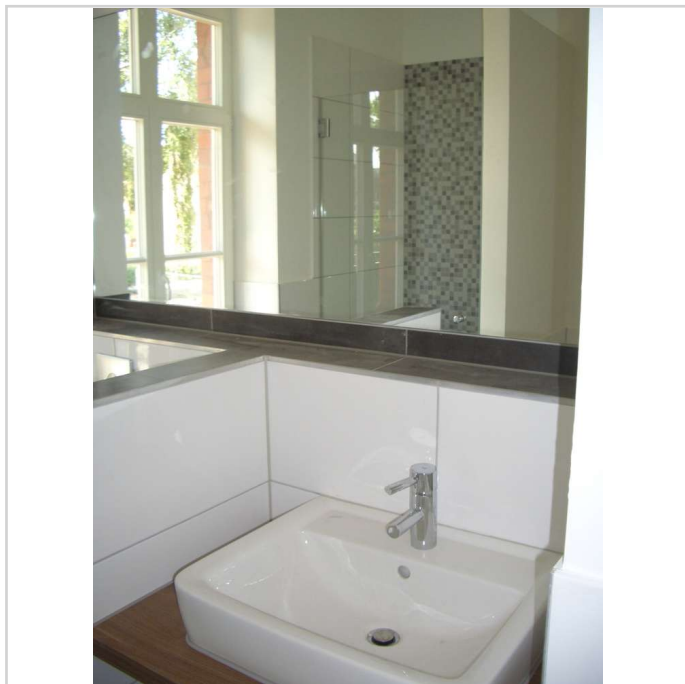
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 55,90 m²
Kaltmiete: 824,53 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.082,53 EUR



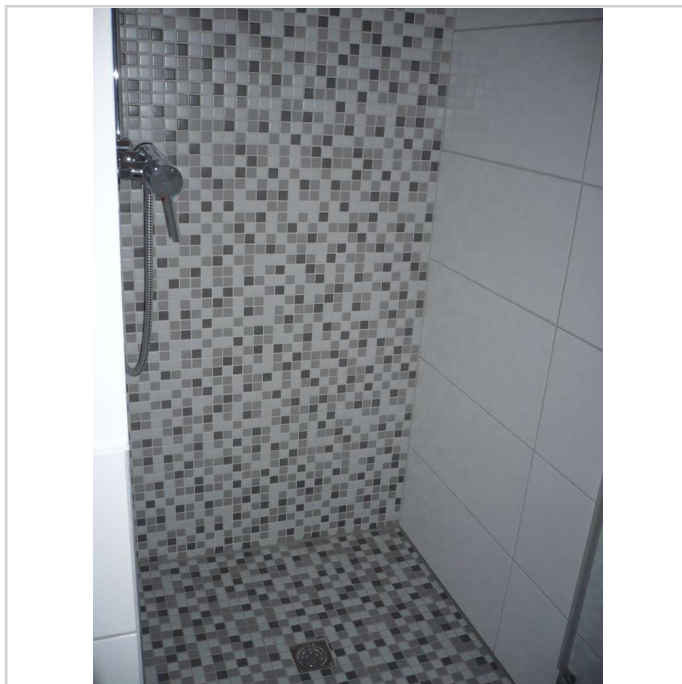
Schlafzimmer m. schönen Fenst.



Bad mit Tageslicht



Bad mit hochw. Armaturen



Bodengleiche Walk-in-Dusche

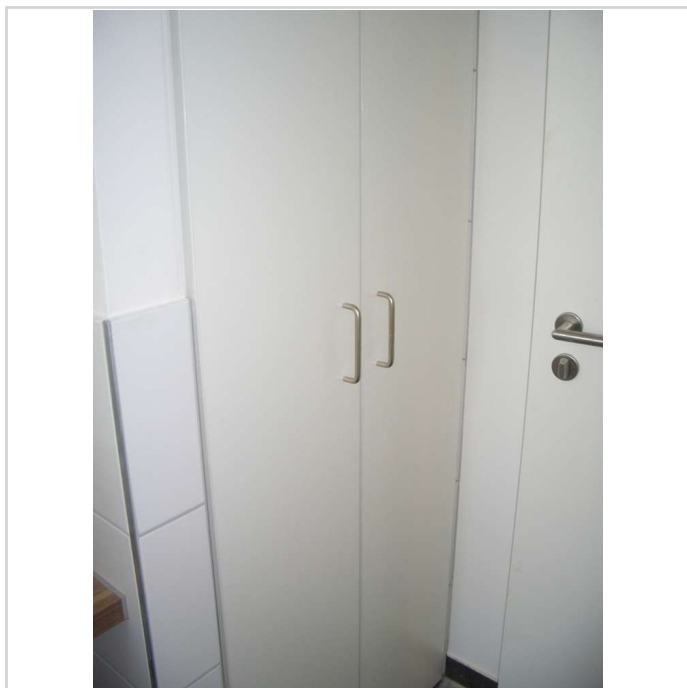
Kleine, gehobene 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG m. großem Balkon (S) im Baudenkmal in begehrtem Quartier



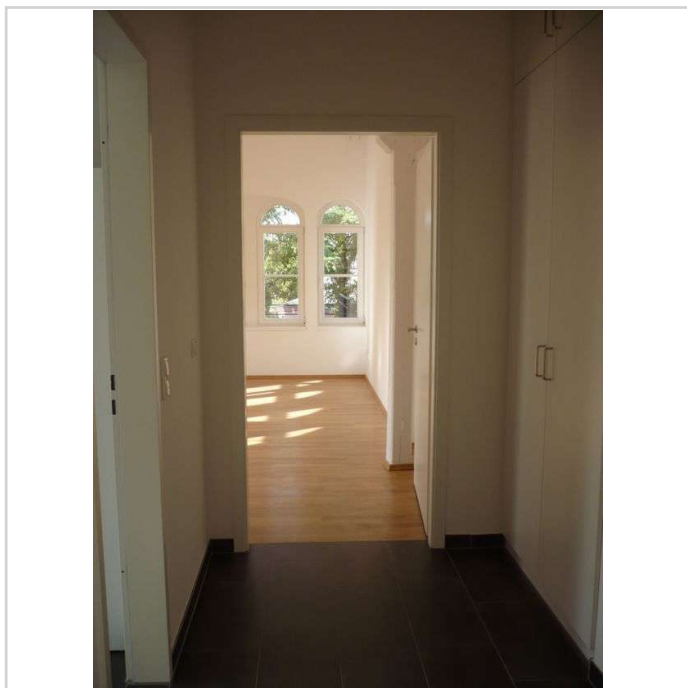
Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	55,90 m ²
Kaltmiete:	824,53 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.082,53 EUR



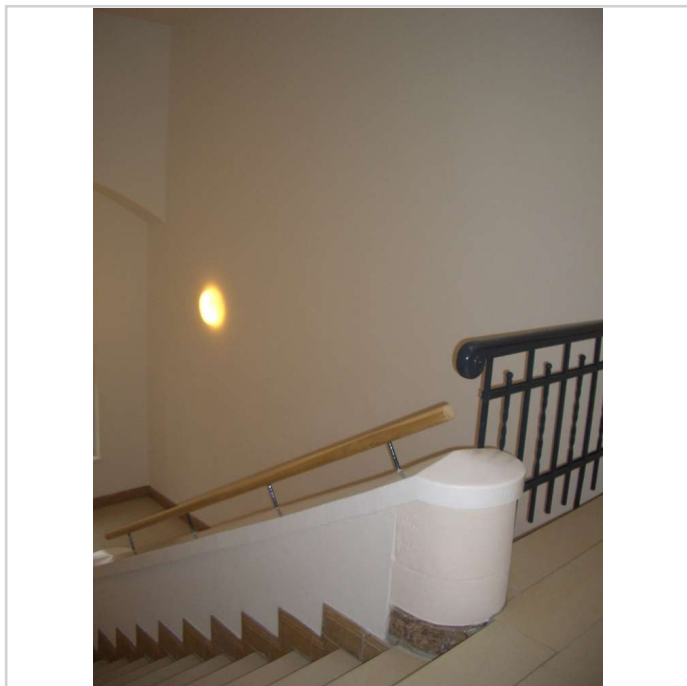
Platz für WM&TR im Bad



Blick vom Flur ins Wohnzimmer



Hoher Garderobenschr. im Flur



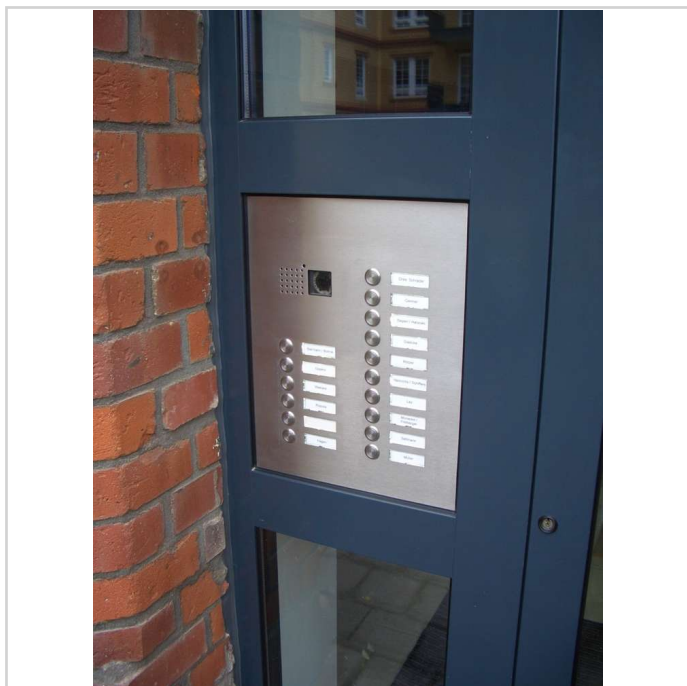
Geräumiges, hist. Treppenhaus

Kleine, gehobene 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG m. großem Balkon (S) im Baudenkmal in beehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 19
40476 Düsseldorf

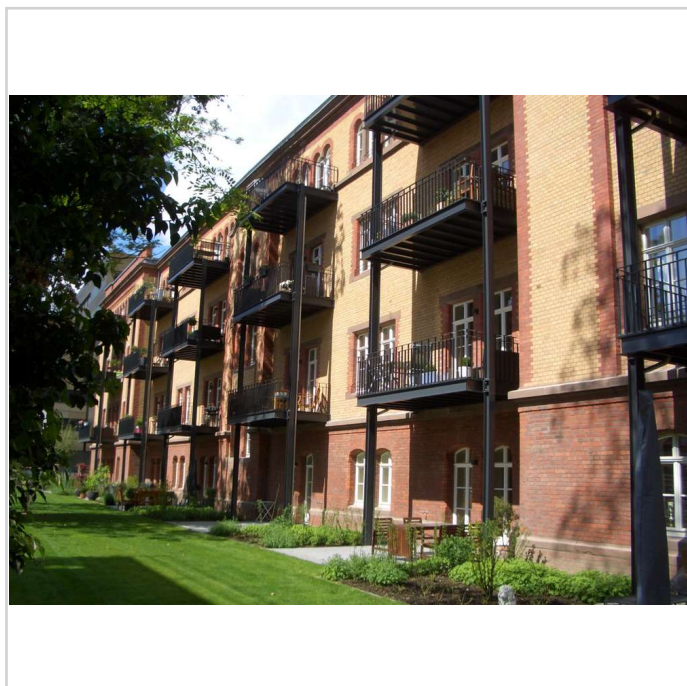
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 55,90 m²
Kaltmiete: 824,53 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.082,53 EUR



Klingelanlage mit Video



Moderner Aufzug aus Glas



gepflegte Gartenanlage



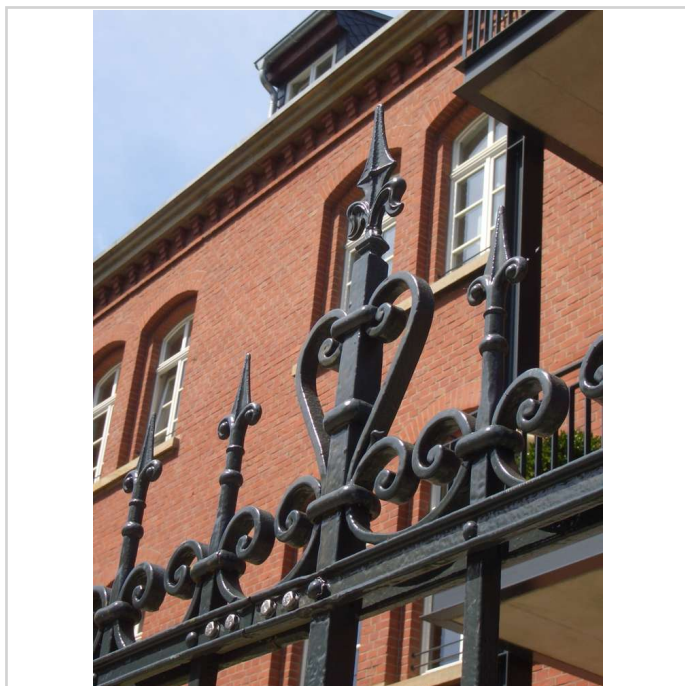
interessante Adresse

Kleine, gehobene 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG m. großem Balkon (S) im Baudenkmal in begehrtem Quartier

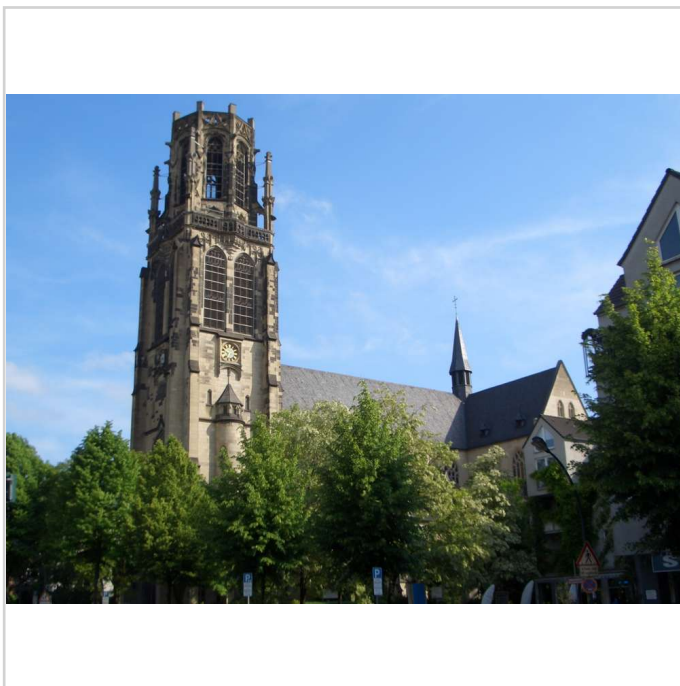


Zur alten Exerzierhalle 19
40476 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 55,90 m²
Kaltmiete: 824,53 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.082,53 EUR



Quartier mit Geschichte



beliebter Stadtteil Derendorf



zahlr. Gastronomie fußläufig



Einkaufen auf der Nordstraße

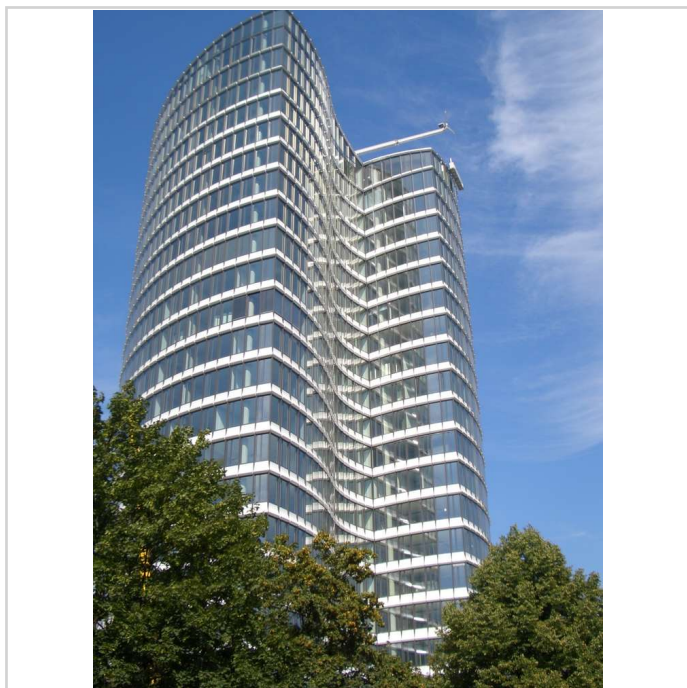
Kleine, gehobene 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG m. großem Balkon (S) im Baudenkmal in begerhtem Quartier



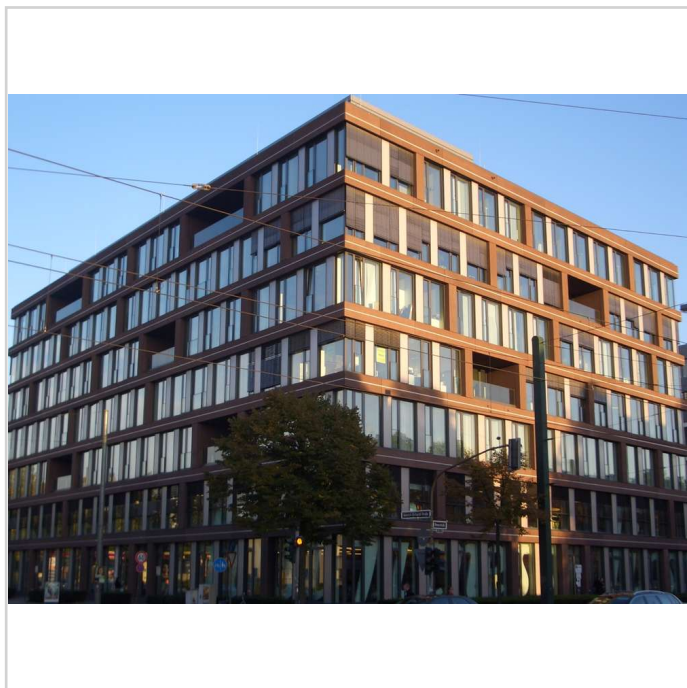
Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

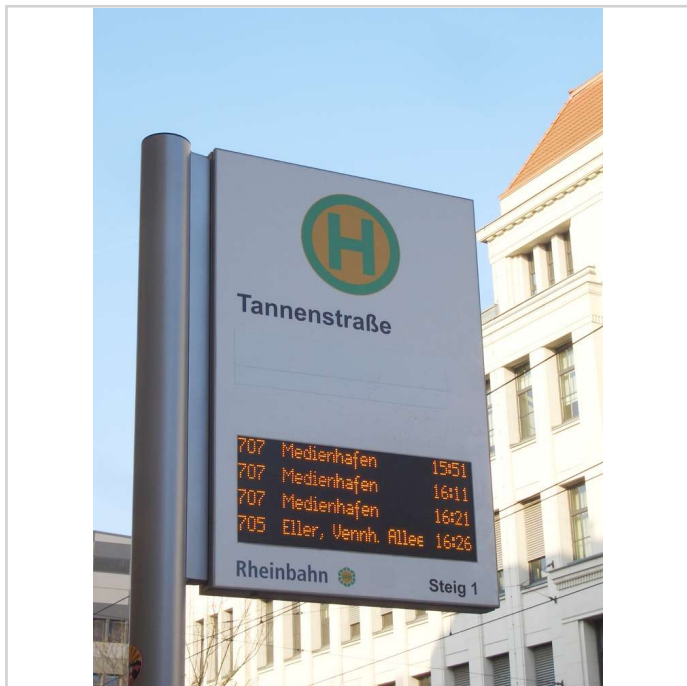
Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	55,90 m ²
Kaltmiete:	824,53 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.082,53 EUR



viele Bürostandorte nah



FitnessFirst Black sehr nah



gut an ÖPNV angebunden

Kleine, gehobene 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG m. großem Balkon (S) im Baudenkmal in beehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	55,90 m ²
Kaltmiete:	824,53 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.082,53 EUR



Typ-Grundriss (Abw.möglich)

Kleine, gehobene 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG m. großem Balkon (S) im Baudenkmal in begerhtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 19
40476 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 55,90 m²
Kaltmiete: 824,53 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.082,53 EUR

