

# Sehr gehobene 3-Zi.-Penthouse-Wohnung (ca. 97 m<sup>2</sup>) mit umlaufend. Dachterrasse in begehrttem Quartier



## Zur alten Exerzierhalle 25

40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 135,38 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.707,60 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 3.200,60 EUR

Scout-ID: 75400782  
Objekt-Nr.: BEAU WE022



Wenzig GmbH

### Ihr Ansprechpartner:

Wenzig GmbH

Firma Wenzig GmbH

E-Mail: [service@wenzig-gmbh.de](mailto:service@wenzig-gmbh.de)

Tel: +49 1520 3189084

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

Wohnungstyp:	Penthouse
Nutzfläche ca.:	5,00 m <sup>2</sup>
Etage:	4
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	2013
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	60,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2012
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Nebenkosten:	358,00 EUR
Heizkosten:	135,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	173,00 EUR
Kautions- oder Genossenschaftsanteile:	3 Nettomieten

# Sehr gehobene 3-Zi.-Penthouse-Wohnung (ca. 97 m<sup>2</sup>) mit umlaufend. Dachterrasse in begehrtem Quartier



## Zur alten Exerzierhalle 25

40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	135,38 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	2.707,60 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	3.200,60 EUR

### Objektbeschreibung:

Diese einzigartige 3-Zi.-Penthousewohnung mit umlauf. Dachterrasse (ca. 76 m<sup>2</sup> - 50% Anrechnung auf Wohnfläche) hat eine reine Wohnfläche von ca. 97,38 m<sup>2</sup>, ist nach Osten und Westen ausgerichtet & bietet ganztägig viel Sonne. Die weitläufige Dachterrasse bietet einen breiten Fernblick in das Quartier der ehemaligen Ulanenkaserne. Die Dachterrasse kann von jedem Zimmer aus betreten werden. Die Wohnung zeichnet sich durch große Sprossenfenster aus & hat bereits eine sehr hochwertige Küche mit Granit-Arbeitsplatten, Insel & Siemens-Elektrogeräten (u.a. auch Dampfgarer) integriert (im Mietzins inkl., Elektrogeräte kostenlos geliehen). Beide Schlafzimmer sind mit einem Klimagerät und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Beide Bäder sind mit einer großen, bodengleichen Walk-in Dusche mit Rainshower ausgestattet. Das Hauptbad natürlich zus. mit einer Badewanne & Einbauradio. Bäder, Küche & Flur sind mit Downlights ausgestattet. Anschlüsse für Waschmaschine und Kondentrockner sind in dem Abstellraum mit Fenster untergebracht. Ein Keller ist ebenfalls vorhanden. Ein eleganter und moderner Aufzug führt bis in den Keller bzw. die Tiefgarage. Die weitere Ausstattung ist wie unten beschrieben.

Bitte beachten Sie die Mindestmietdauer von 3 Jahren.

Das „Beaufort-Haus“ steht im Quartier der Tannenstraße inmitten der Baudenkmale der ehem. Kasernenanlage aus wilhelmischer Zeit (ca. 1898), die in Düsseldorf unter dem Namen „Ulanenkaserne“ bekannt ist. Das Haus wurde 2013 fertiggestellt und ist ein Energie-Effizienzhaus KfW 70 Standard. Die Fassade des „Beaufort-Hauses“ besteht aus gelbem Backstein mit rotem Gesims und passt sich damit gut der historischen Baudenkmale in unmittelbarer Nachbarschaft an. Die gesamte Bauausführung ist sehr hochwertig vorgenommen worden.

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

- Pflege der Grünanlagen;
- Treppenhausreinigung;
- Hausmeister-/Winterdienst.

### Ausstattung:

Die Ausstattung ist sehr gehoben und beinhaltet viele durchdachte Details in der Ausführung:

- Energie-Effizienzhaus KfW 70 Standard
- Echtholz-Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Klimageräte in beiden Schlafzimmern
- Deckenhöhen von mind. 2,70m
- Innentüren aus Holz und mit Kassetten
- große, umlaufende Dachterrasse mit Hauptausrichtungen Westen & Osten (ca. 76 m<sup>2</sup>)
- Downlights in Bädern, Flur & Küche
- Moderne Bäder mit großformatigen Fliesen, großen bodengleichen Walk-in-Duschen mit Rainshower-Duschkopf, modernen Waschtischen, hochwertigen Chrom-Armaturen & Spiegeln
- Im Hauptbad zusätzlich noch eine Badewanne, ein programmierbarer Handtuchheizkörper und ein Einbauradio

- hochwertige Dusch-Glastür im Hauptbad und Duschkabine aus Glas im Gästebad (Übernahmepflicht; 1.150,00 Euro & 1.400,00 Euro)
- Moderne, hochwertige Küche mit Granit-Arbeitsflächen, Insel, Elektrogeräten von Siemens (u.a. Dampfgarer, Weinkühlschrank, Spülmaschine, hochwert. Kühlschrank) & flächenbündigem, großem Induktionskochfeld (Elektrogeräte kostenlos geliehen)
- Fußbodenheizung (in einzelnen Räumen steuerbar)
- große & hohe Sprossenfenster in allen Räumen
- elektrische Rollläden in den Schlafzimmern
- durchdachtes Lüftungskonzept (kontinuierliche Entlüftung & integrierte Fensterlüftung)
- barrierefreie Zugänge zur Dachterrasse
- Telefon- und TV-Anschluss in fast jedem Wohn-/Schlafraum
- zentrale digitale Satelliten-Anlage
- Dimmer für die Ess-/Wohnzimmerbeleuchtung
- Stellplatz für Waschmaschine & Trockner im Abstellraum
- Abstellraum mit Fenster
- moderner & eleganter Fahrstuhl bis in die Tiefgarage
- hochwertige Video-Sprechanlage im Eingangsbereich
- großzügiges, repräsentatives Treppenhaus mit überw. energiesparender LED-Beleuchtung
- Keller
- separater gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (obligat, zus. 173,00 Euro)
- Sicherheit durch hochmoderne Brandmeldeanlage & Notfall-Belüftung des Treppenhauses für Rauchfreiheit des Fluchtweges
- gepflegte Garten-/Außenanlage

### Lage:

Das „Beaufort-Haus“ liegt im Herzen von Düsseldorf im Stadtteil Derendorf im inzwischen sehr begehrten Quartier der ehemaligen Ulanenkaserne an der Tannenstraße. Dabei befindet sich das „Beaufort-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. 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 „Beaufort-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 Eiscafé „Eismanufaktur Kugel“ oder auch das Kneipenrestaurant „Tannenbaum“. Ab 2025

# Sehr gehobene 3-Zi.-Penthouse-Wohnung (ca. 97 m<sup>2</sup>) mit umlaufend. Dachterrasse in begehrtem Quartier



## Zur alten Exerzierhalle 25

40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	135,38 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	2.707,60 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	3.200,60 EUR

gibt es auch einen ca. 880m<sup>2</sup> Alnatura-Supermarkt, der fußläufig zu erreichen ist.

Das grüne Flair und der alte Baumbestand in der direkten Umgebung des "Beaufort-Hauses" ist beliebter Anziehungspunkt 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 Black ist in unmittelbarer Nähe des "Beaufort-Hauses".

### Sonstiges:

Verschaffen Sie sich einen unmittelbaren Eindruck von dieser wirklich einzigartigen und sehr gehobenen Wohnung im "Beaufort-Haus" und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

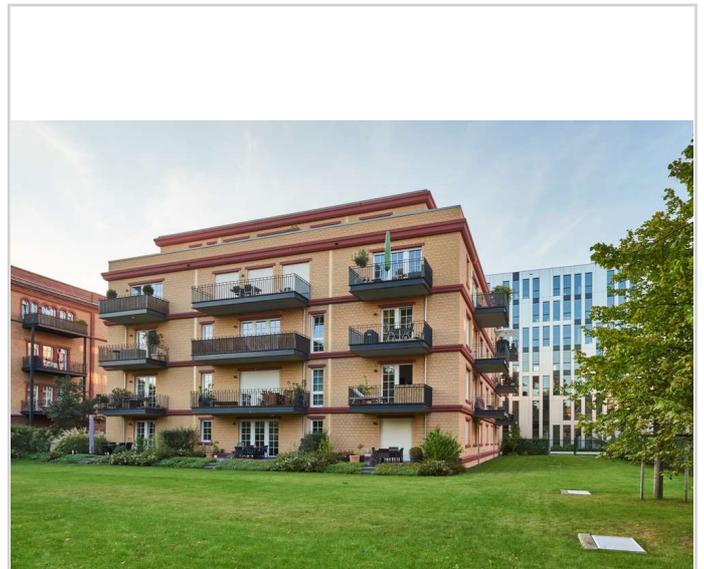
In den angegebenen Nebenkosten ist ein Renovierungszuschlag in Höhe von Euro 88,00 enthalten.

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

Für die hochwertigen Duschtüren aus Glas in Haupt- & Gästebad besteht eine Übernahmepflicht (1.150,00 Euro & 1.400,00 Euro).

Mindestmietdauer 3 Jahre.

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



Das Beaufort-Haus



Die Lage der Wohnung

# Sehr gehobene 3-Zi.-Penthouse-Wohnung (ca. 97 m<sup>2</sup>) mit umlaufend. Dachterrasse in begehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25  
40476 Düsseldorf

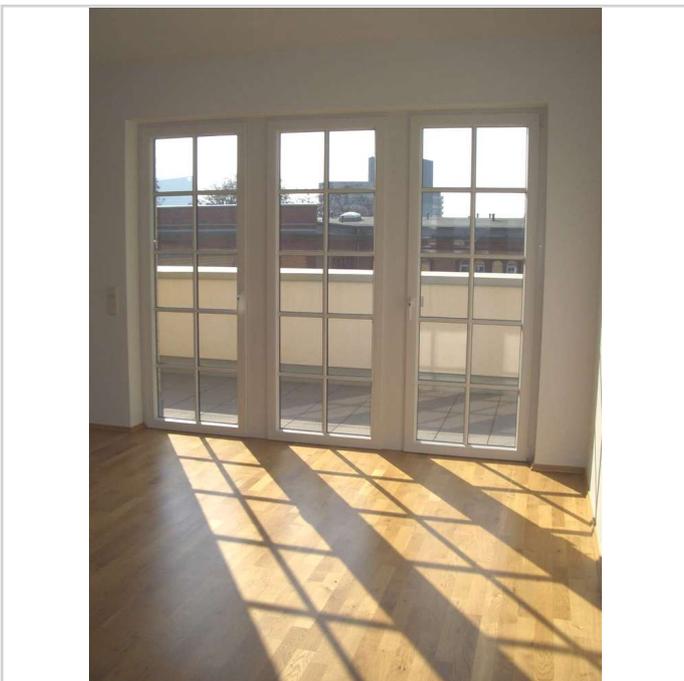
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 135,38 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.707,60 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 3.200,60 EUR



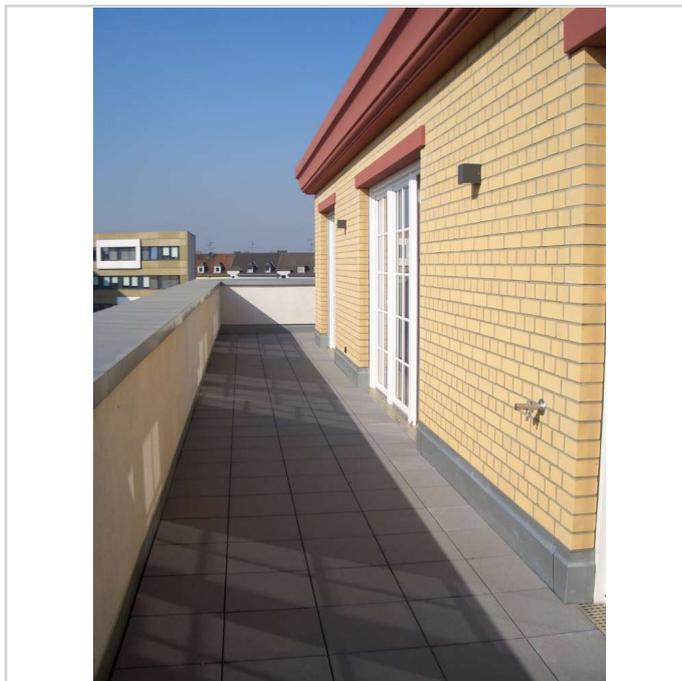
Großes helles Wohnzimmer gen W



Offener heller Essbereich



Große Sprossenfenster



Große, umlauf. Dachterrasse

# Sehr gehobene 3-Zi.-Penthouse-Wohnung (ca. 97 m<sup>2</sup>) mit umlaufend. Dachterrasse in begehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 135,38 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.707,60 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 3.200,60 EUR



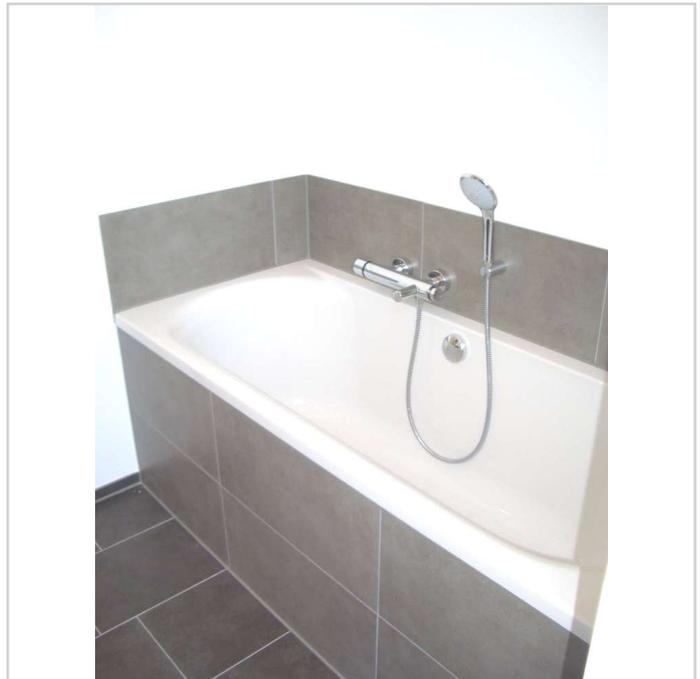
Hochwertige Einbauküche



Einbauküche im Mietzins inkl.



Modernes Bad m. Fenster



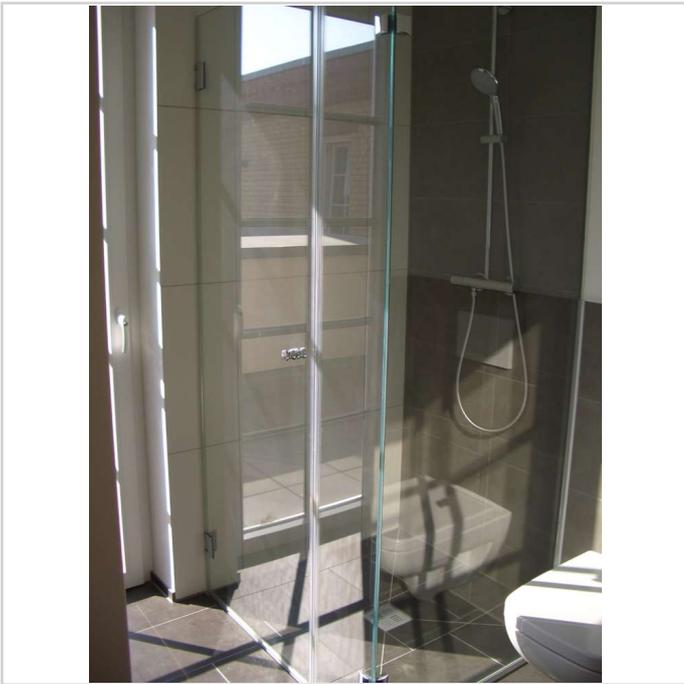
Badewanne im Hauptbad

# Sehr gehobene 3-Zi.-Penthouse-Wohnung (ca. 97 m<sup>2</sup>) mit umlaufend. Dachterrasse in begehrtem Quartier

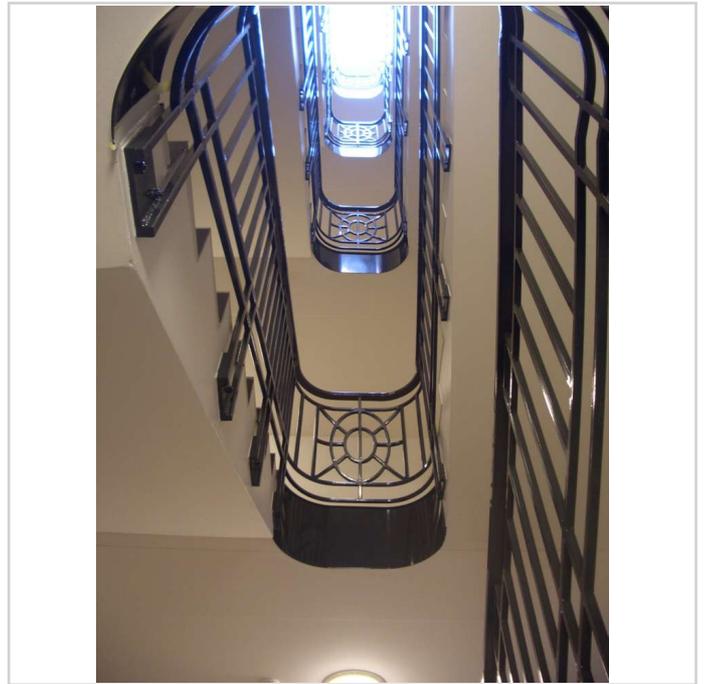


Zur alten Exerzierhalle 25  
40476 Düsseldorf

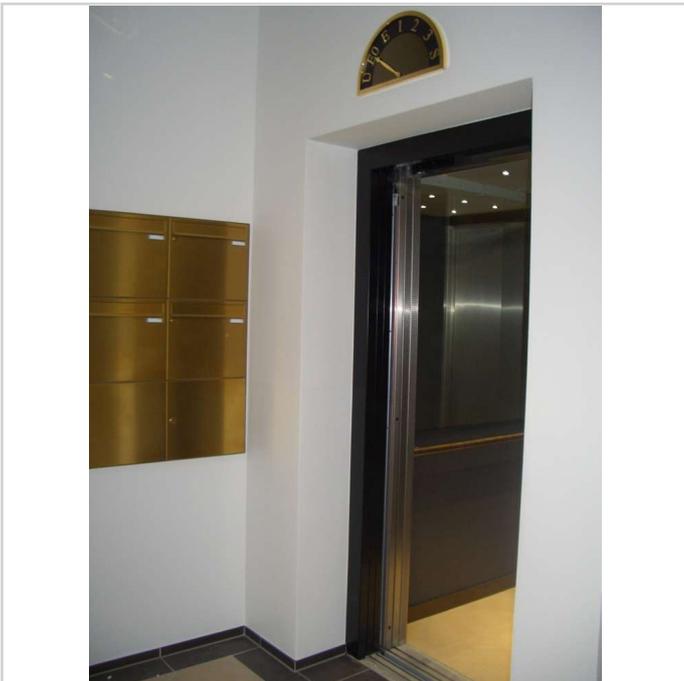
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 135,38 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.707,60 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 3.200,60 EUR



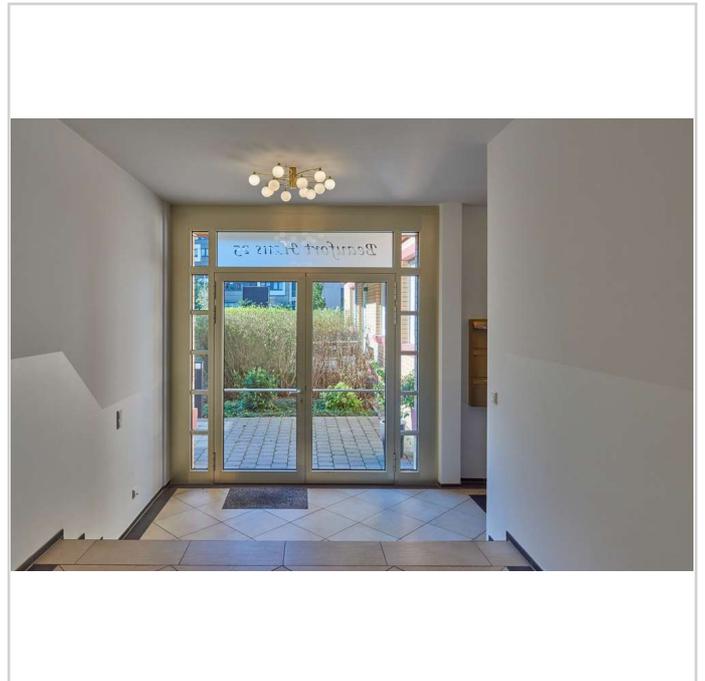
Gäste-Bad m. Dusche



Repräsentatives Treppenhaus



Eleganter Aufzug bis in TG



Eingangsbereich des Hauses

# Sehr gehobene 3-Zi.-Penthouse-Wohnung (ca. 97 m<sup>2</sup>) mit umlaufend. Dachterrasse in begehrtem Quartier



**Zur alten Exerzierhalle 25**  
40476 Düsseldorf

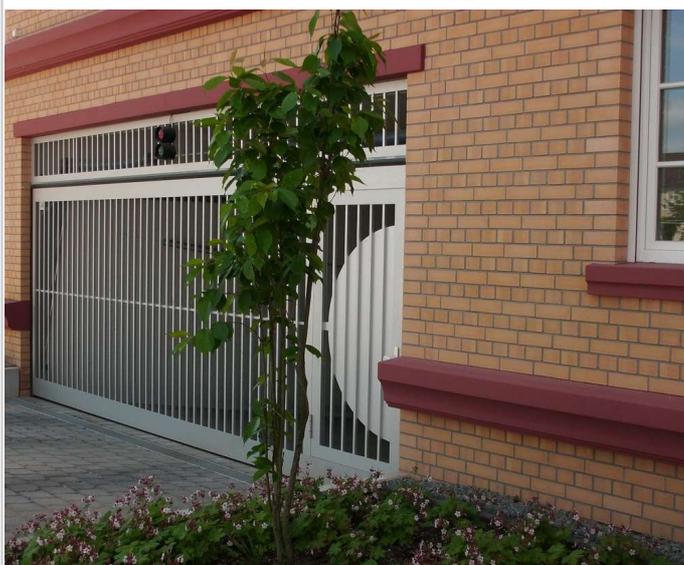
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 135,38 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.707,60 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 3.200,60 EUR



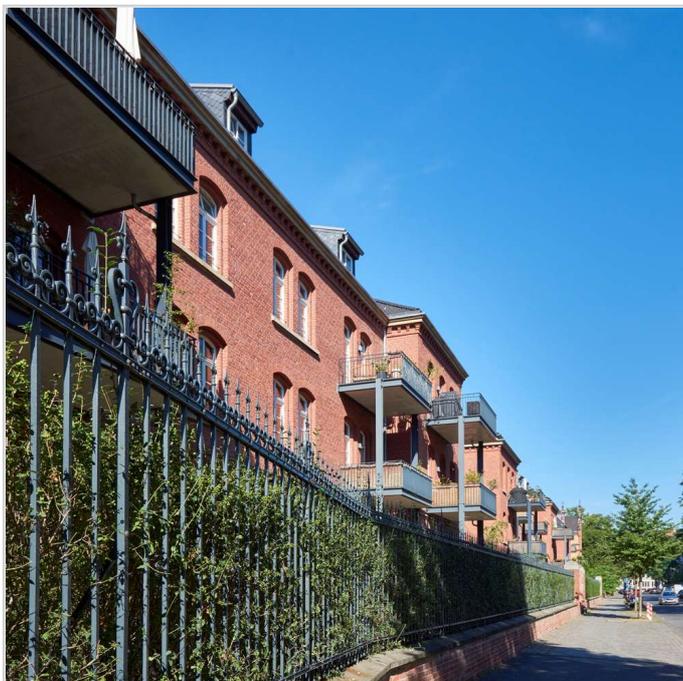
Schöne Bepflanzung ums Haus



Hauseingang



Tiefgarageneinfahrt



Historisches Quartier

# Sehr gehobene 3-Zi.-Penthouse-Wohnung (ca. 97 m<sup>2</sup>) mit umlaufend. Dachterrasse in begehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25

40476 Düsseldorf

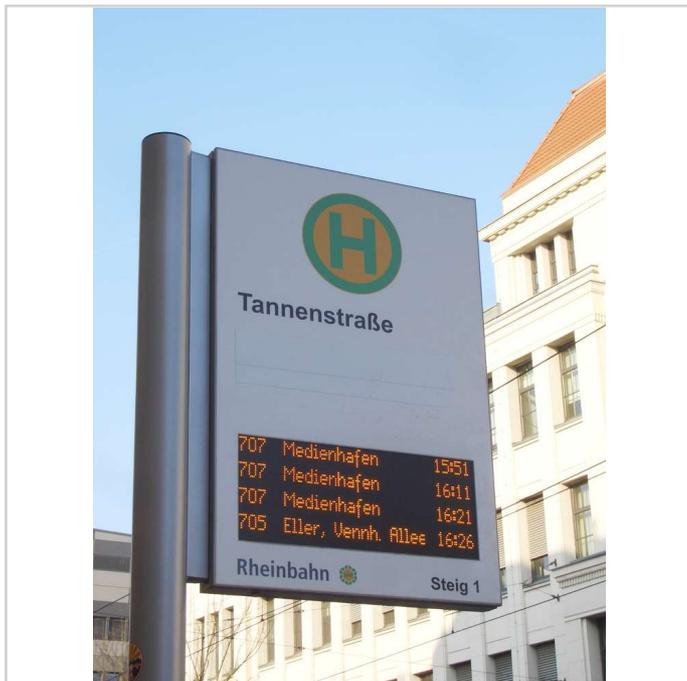
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 135,38 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.707,60 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 3.200,60 EUR



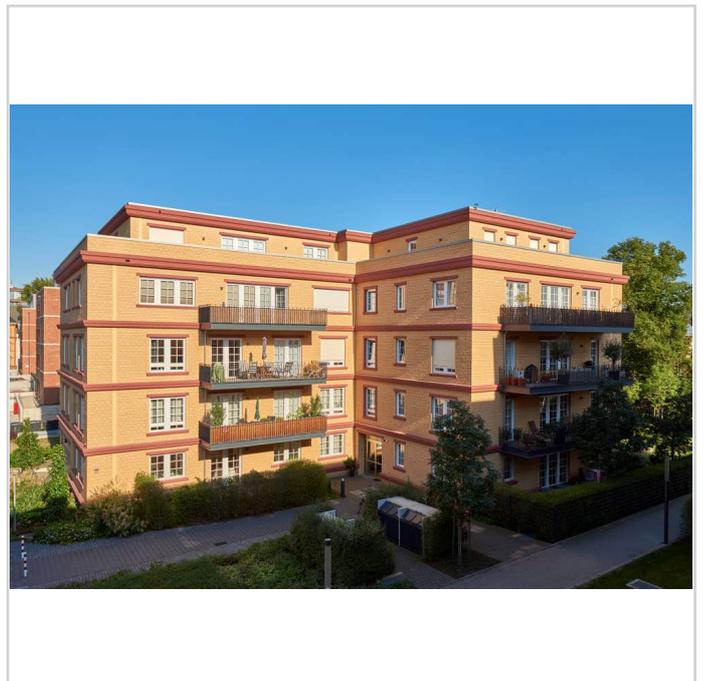
zahlr. Gastronomie fußläufig



FitnessFirst Black sehr nah



Gut an ÖPNV angebunden



Beaufort-Haus

# Sehr gehobene 3-Zi.-Penthouse-Wohnung (ca. 97 m<sup>2</sup>) mit umlaufend. Dachterrasse in begehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 135,38 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.707,60 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 3.200,60 EUR



Typ-Grundriss (Abw. mögl.)

# Sehr gehobene 3-Zi.-Penthouse-Wohnung (ca. 97 m<sup>2</sup>) mit umlaufend. Dachterrasse in begehrtm Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 135,38 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.707,60 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 3.200,60 EUR

