

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begerhtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25

40476 Düsseldorf

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 118,19 m²
Kaltmiete: 2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.829,71 EUR

Scout-ID: 157289644
Objekt-Nr.: WE010 Beau



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:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	2013
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2013
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	63,00 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2013
Bezugsfrei ab:	01.05.2025
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2
Stufenloser Zugang:	Ja

Nebenkosten:	375,00 EUR
Heizkosten:	150,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	194,00 EUR
Kauton oder Genossenschaftsanteile:	3 Nettomieten

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25

40476 Düsseldorf

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	118,19 m ²
Kaltmiete:	2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.829,71 EUR

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche & helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Objektes "Beaufort-Haus", hat eine Größe von ca. 118,19m² (reine Wfl. ca. 104,39m²) und ist perfekt nach Südwesten ausgerichtet. Die Wohnung verfügt über zwei sehr große Balkone (ca. 20m² Westbalkon & ca. 8m² Südbalkon), die mit Bangkirai-Holz belegt sind. Die Wohnung zeichnet sich durch große Sprossenfenster aus und hat bereits eine hochwertige Küche mit Granit-Arbeitsplatten & einigen vorhandenen Siemens-Elektrogeräten integriert (Einbauküche im Mietzins inkl., vorhandene Elektrogeräte kostenlos geliehen, Spülmaschine müsste angeschafft werden). Sie hat drei Schlafzimmer, die alle mit elektrischen Rollläden ausgestattet sind. Es gibt zwei vollwertige Bäder, jeweils mit bodengleicher Walk-in Dusche. Das Hauptbad verfügt zus. über eine Eck-Badewanne und über ein großes Fenster. Anschlüsse für Waschmaschine und Kondentrockner sind in dem Gästebad untergebracht. Dabei wird dieser Bereich mit hohen Türen verdeckt, damit die freundliche Anmutung des Bades erhalten bleibt. Ein Abstellraum ist ebenso wie ein Keller vorhanden. Ein eleganter und moderner Aufzug führt bis in den Keller bzw. die Tiefgarage. Zur Wohnung gehören 2 Tiefgaragenstellplätze: 1 Pkw + 1 kleinerer Pkw (Anmietung obligat; zusätzl. Euro 194,00). Die weitere Ausstattung ist wie unten beschrieben.

Die Nettomiete erhöht sich nach 2 Jahren auf € 2.422,90 & nach 4 Jahren auf € 2.541,06.

Bitte beachten Sie die Mindestmietdauer von 36 Monaten.

Das „Beaufort-Haus“ steht im Quartier der Tannenstraße inmitten der Baudenkmale der ehemaligen Kasernenanlage aus wilheminischer Zeit (ca. 1898), die in Düsseldorf eher 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 bereits enthalten ist:

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

Sie finden das "Beaufort-Haus" oder das Quartier der ehemaligen Ulanenkaserne in Derendorf toll, nur diese Wohnung passt leider nicht zu Ihren Bedürfnissen oder Anforderungen?

Dann tragen Sie sich doch einfach für unseren "Wohnungsticker" ein, der Sie zukünftig gezielt über aktuelle Wohnungsangebote informiert. So wissen Sie immer, was gerade in den einzelnen, von uns betreuten Objekten verfügbar wird: <https://wenzig-gmbh.de/ticker-bestellen/>

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
- Deckenhöhen von mind. 2,75m
- Stilvolle Schattenfugen in vielen Räumen
- Innentüren aus Holz und mit Kassetten
- Abstellraum
- Downlights in Flur und Bädern
- Modernes Bad mit großformatigen Fliesen, großer bodengleicher Walk-in-Dusche mit Rainshower-Duschkopf, modernem Waschtisch, großem Spiegel, programmierbarem Handtuchheizkörper & hochwertigen Chrom-Armaturen
- zwei hochwertige Duschtüren aus Glas (Übernahmepflicht; zusammen Euro 2.300,00)
- Gäste-Bad mit eigener separater Dusche
- Moderne, hochwertige Küche mit Granit-Arbeitsflächen, einigen vorhandenen Elektrogeräten von Siemens & flächenbündigem Induktionskochfeld (Einbauküche im Mietzins inkl.; vorhandene Elektrogeräte kostenlos geliehen, Spülmaschine müsste angeschafft werden)
- komfortable Fußbodenheizung (in einzelnen Räumen steuerbar)
- große & hohe Sprossenfenster
- elektrische Rollläden in allen Schlafräumen, vom Bett aus steuerbar
- Fenster zum Teil mit höchster Schallschutzklasse
- Fensterbänke innen aus schwarzem Granit
- durchdachtes Lüftungskonzept (kontinuierliche Entlüftung & integrierte Fensterlüftung)
- große Balkone (ca. 20m² W + ca. 8m² S), belegt mit Bangkirai-Holz
- barrierefreier Zugang zu den Balkonen
- Telefon- und TV-Anschluss in fast jedem Wohn-/Schlafraum
- zentrale digitale Satelliten-Anlage
- Dimmer für die Wohn-/Esszimmerbeleuchtung
- hoher Einbau-/Garderobenschrank im Eingangsbereich
- Stellplatz für Waschmaschine & Trockner, der sich ästhetisch in die Wohnung einfügt
- moderner & eleganter Fahrstuhl bis in die Tiefgarage
- hochwertige Video-Sprechanlage im Eingangsbereich
- großzügiges, repräsentatives Treppenhaus mit überwiegend energiesparender LED-Beleuchtung
- Keller
- separater gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- 2 Tiefgaragenstellplätze: 1 Pkw + 1 kleinerer Pkw (Anmietung obligat - zusätzlich Euro 194,00)
- Sicherheit durch hochmoderne Brandmeldeanlage
- gepflegte Garten-/Außenanlage

Sie finden das "Beaufort-Haus" oder das Quartier der ehemaligen Ulanenkaserne in Derendorf toll, nur diese Wohnung passt leider nicht zu Ihren Bedürfnissen oder Anforderungen?

Dann tragen Sie sich doch einfach für unseren Wohnungsticker ein, der Sie zukünftig gezielt über aktuelle Wohnungsangebote informiert. So wissen Sie immer, was gerade in den einzelnen, von uns betreuten Objekten verfügbar wird: <https://wenzig-gmbh.de/ticker-bestellen/>

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25

40476 Düsseldorf

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	118,19 m ²
Kaltmiete:	2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.829,71 EUR

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 gibt es auf der Ulmenstraße auch einen ca. 880m² 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 tollen und schönen 4-Zimmer-Wohnung mit 2 großen Balkonen und mit Gartenblick im "Beaufort-Haus" und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

In den angegebenen Nebenkosten ist ein Renovierungszuschlag in Höhe von Euro 80,00 enthalten.

Mindestmietdauer 36 Monate.

Die Nettomiete erhöht sich nach 2 Jahren auf € 2.422,90 & nach 4 Jahren auf € 2.541,06.

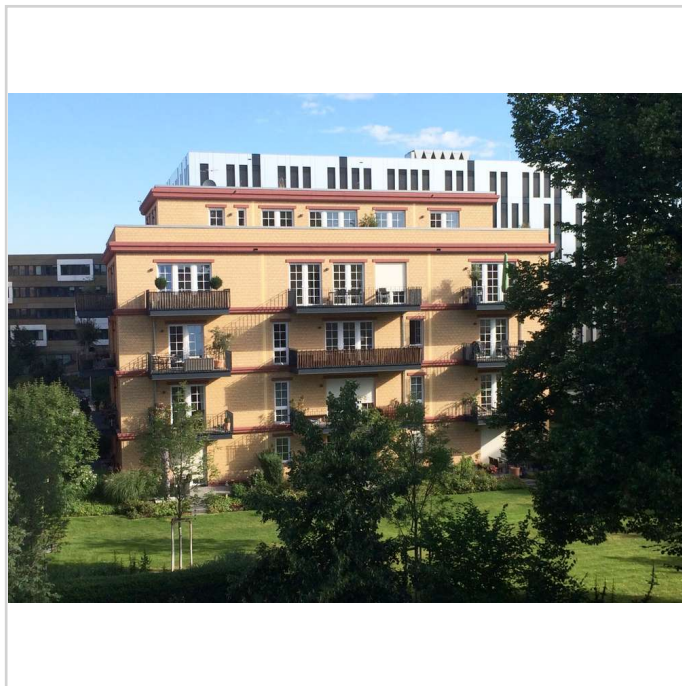
Die Heizungs- sowie (Warm-/Kalt-)Wasserkosten werden von den Stadtwerken Düsseldorf direkt mit dem Mieter abgerechnet. Die

Angaben basieren auf Informationen der Vormieter bzw. der Verwaltung.

Für die zwei hochwertigen Duschtüren aus Glas besteht eine Übernahmepflicht (zusammen Euro 2.300,00).

Sie finden das "Beaufort-Haus" oder das Quartier der ehemaligen Ulanenkaserne in Derendorf toll, nur diese Wohnung passt leider nicht zu Ihren Bedürfnissen oder Anforderungen? Dann tragen Sie sich doch einfach für unseren Wohnungsticker ein, der Sie zukünftig gezielt über aktuelle Wohnungsangebote informiert. So wissen Sie immer, was gerade in den einzelnen, von uns betreuten Objekten verfügbar wird: <https://wenzig-gmbh.de/ticker-bestellen/>

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



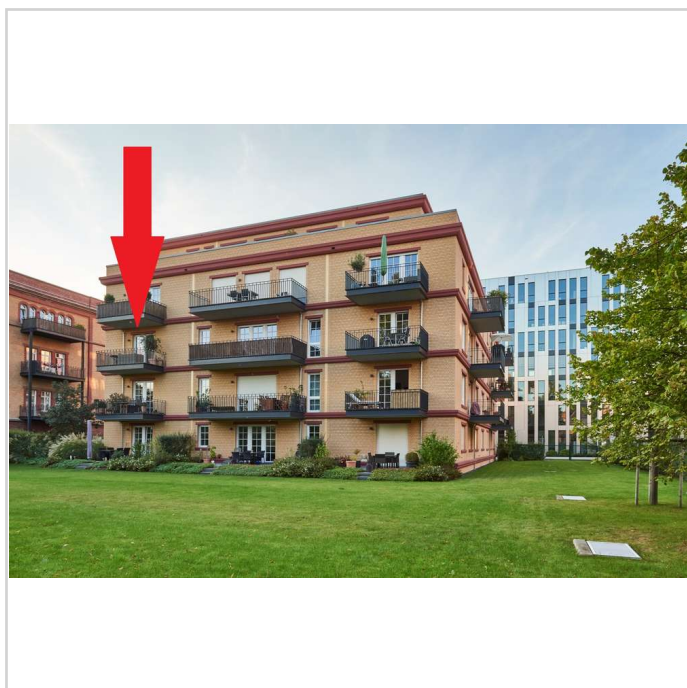
Das Beaufort-Haus Südsansicht

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25
40476 Düsseldorf

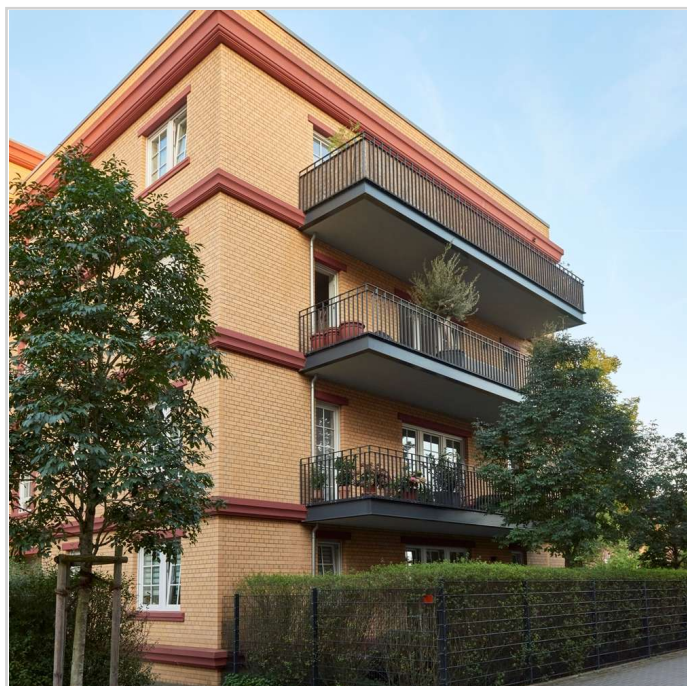
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 118,19 m²
Kaltmiete: 2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.829,71 EUR



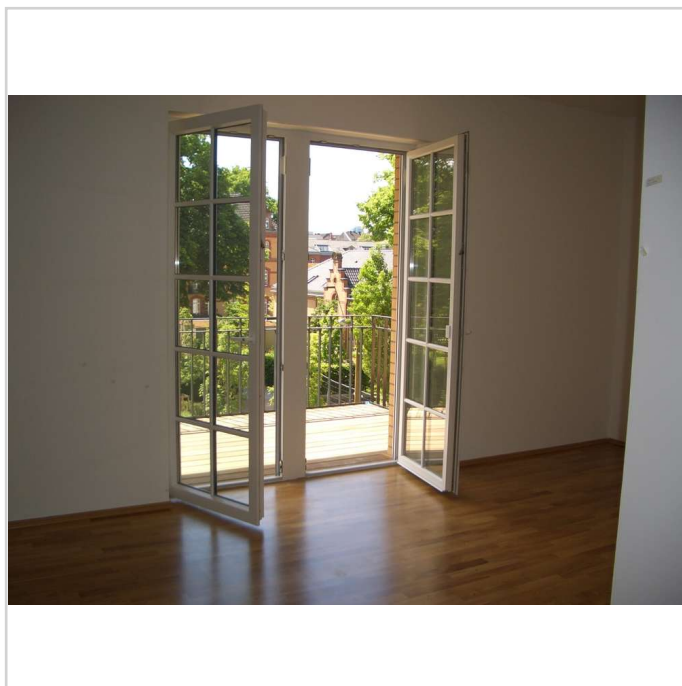
Lage der Wohnung - Südansicht



Lage der Wohnung - Westansicht



Westansicht des Hauses



Heller Wohnbereich gen Süden

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25
40476 Düsseldorf

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 118,19 m²
Kaltmiete: 2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.829,71 EUR



Aus WZ Zugang zu beiden Balkon



Süd-Balkon mit Gartenblick



Parkett & gehobene Ausstattung



Einbauküche im Mietzins inkl.

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier

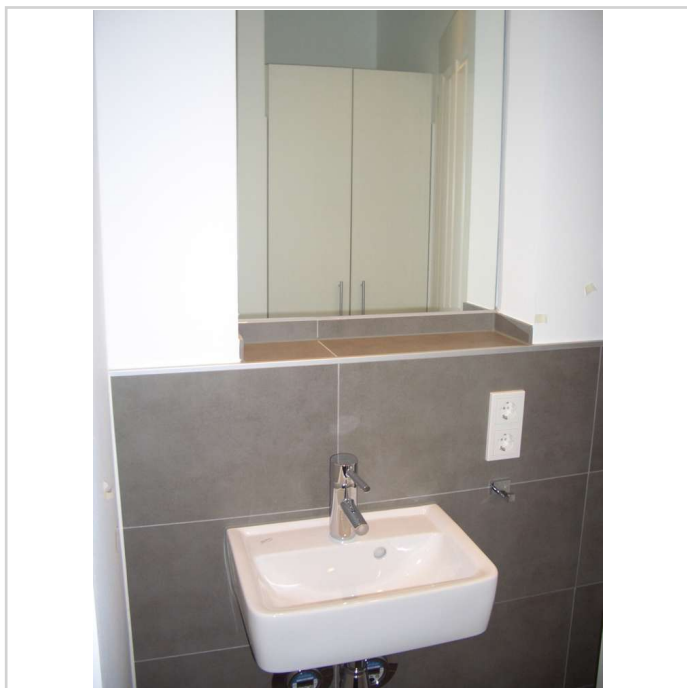


Zur alten Exerzierhalle 25
40476 Düsseldorf

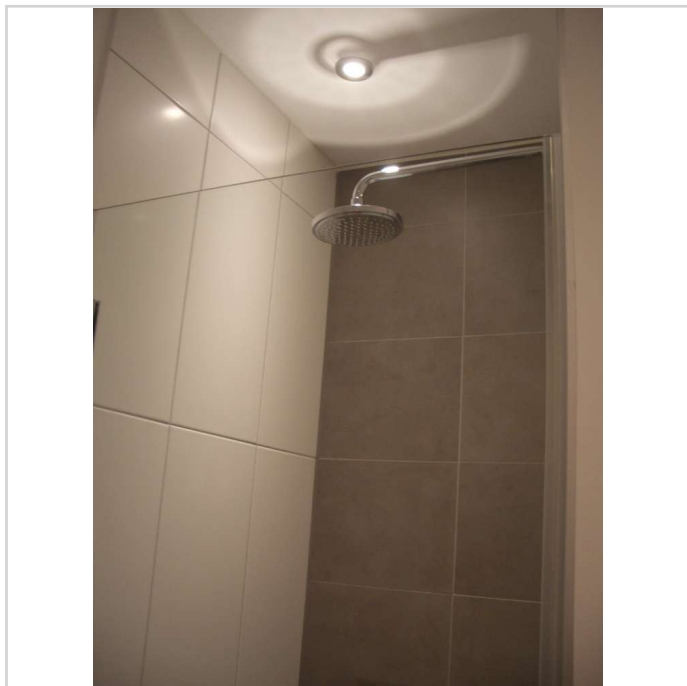
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 118,19 m²
Kaltmiete: 2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.829,71 EUR



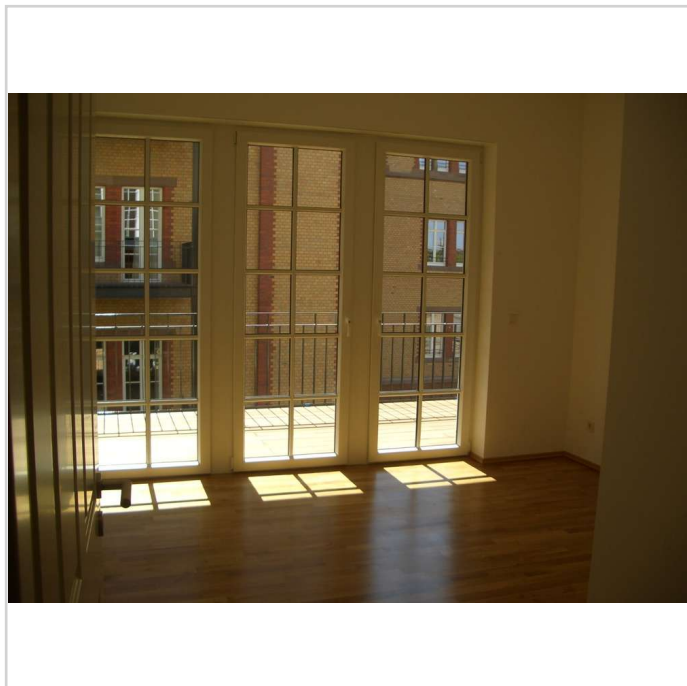
Siemens-Geräte(kostenl. Leihe)



Gäste-Bad vorhanden



Gäste-Bad mit 2. Dusche



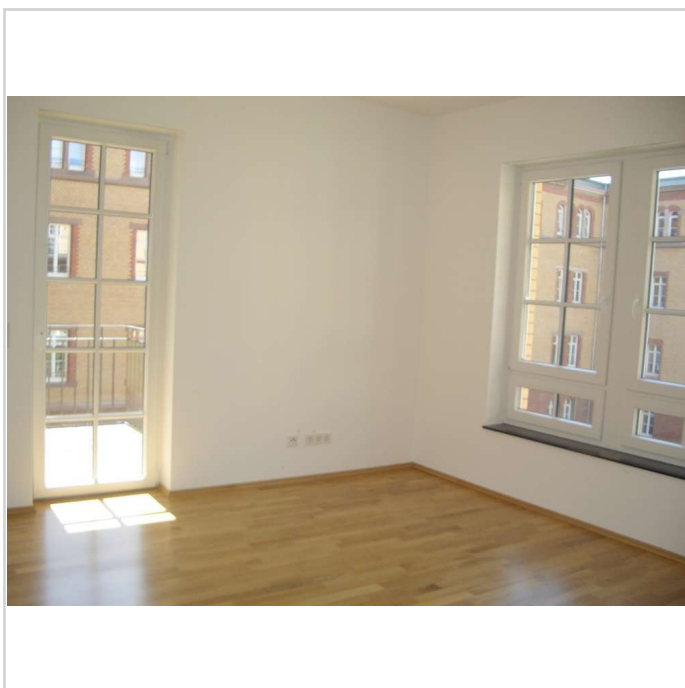
Helles 3. Zimmer mit Balkon

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier

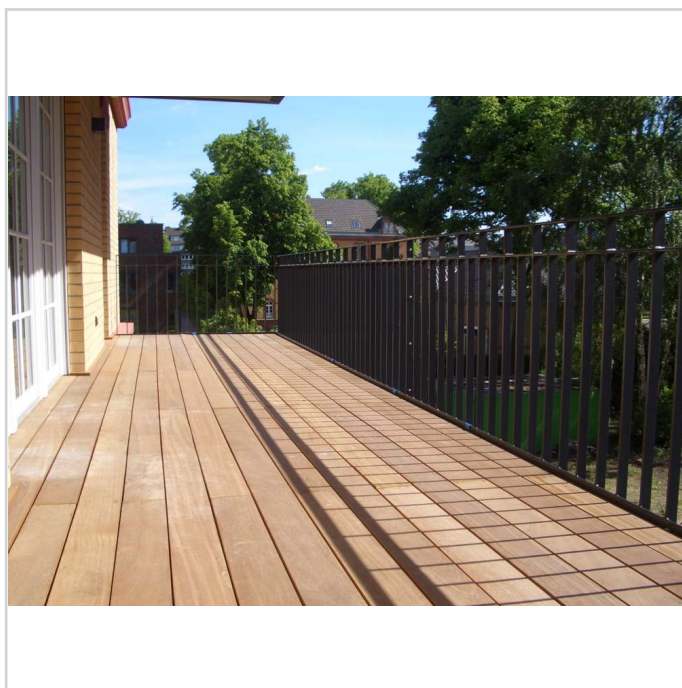


Zur alten Exerzierhalle 25
40476 Düsseldorf

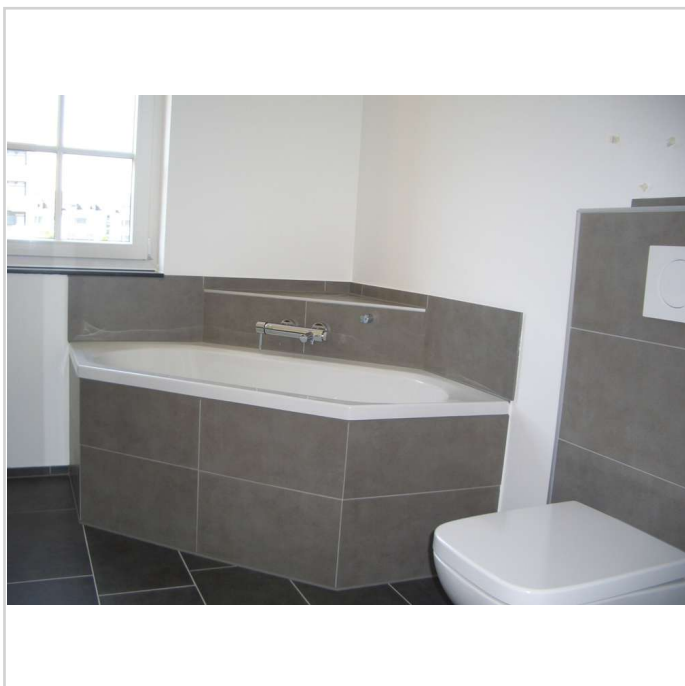
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 118,19 m²
Kaltmiete: 2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.829,71 EUR



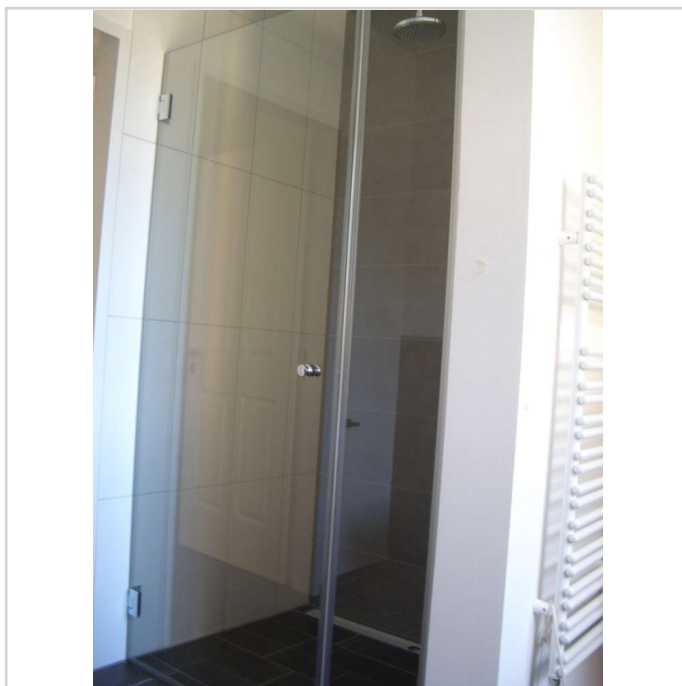
Schönes Schlafzimmer



Sehr großer Westbalkon ca.20m²



Modernes Hauptbad mit Fenster



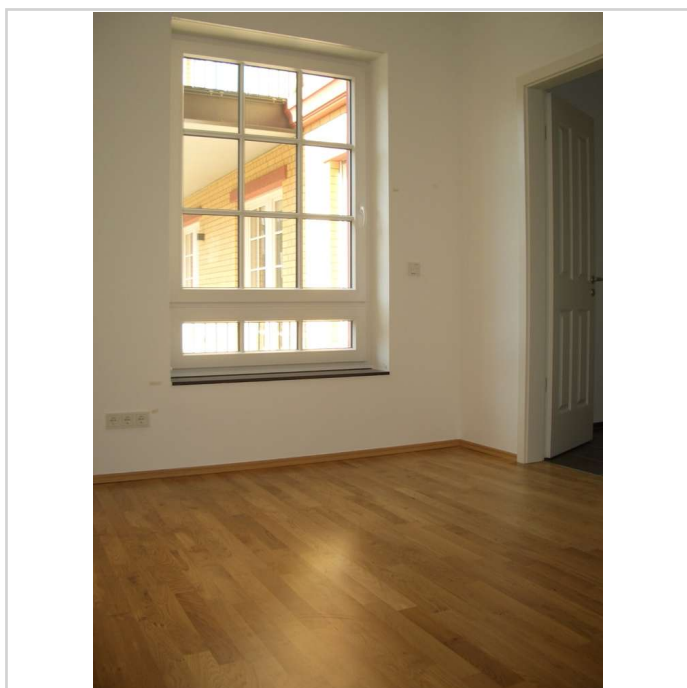
Bodengleiche Dusche

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier

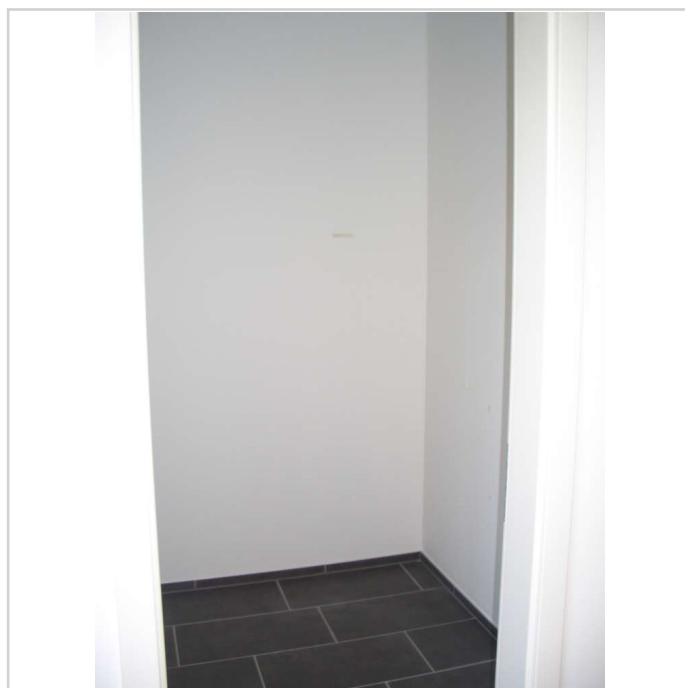


Zur alten Exerzierhalle 25
40476 Düsseldorf

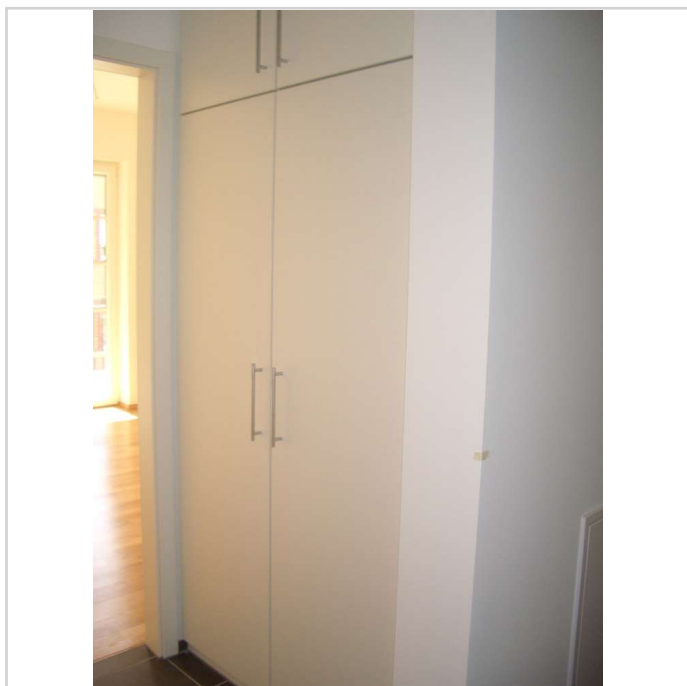
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 118,19 m²
Kaltmiete: 2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.829,71 EUR



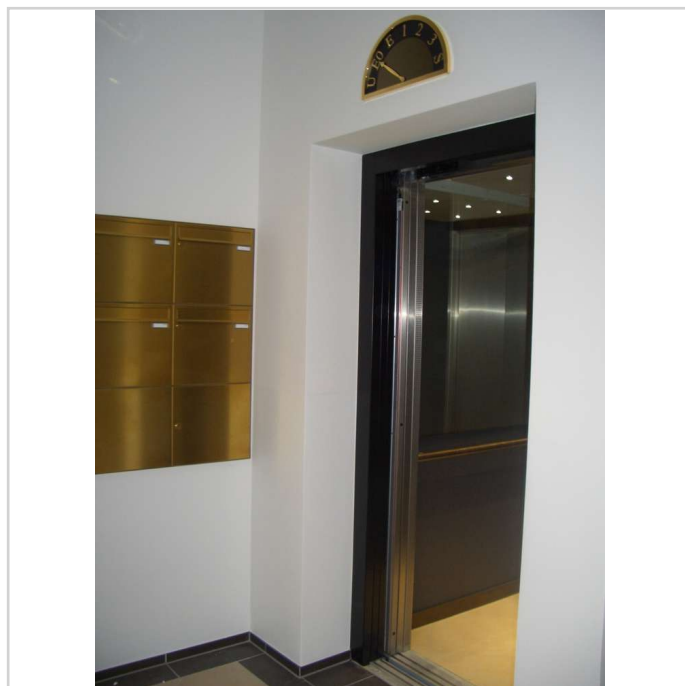
Schönes 4. Zimmer



Abstellraum neben 4. Zimmer



Hoher Einbau-Garderobenschrank



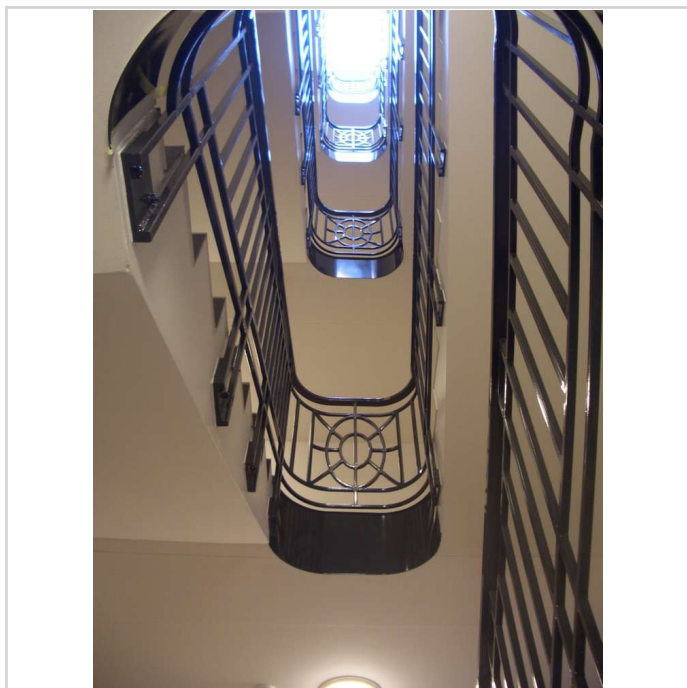
eleganter Fahrstuhl bis in TG

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier

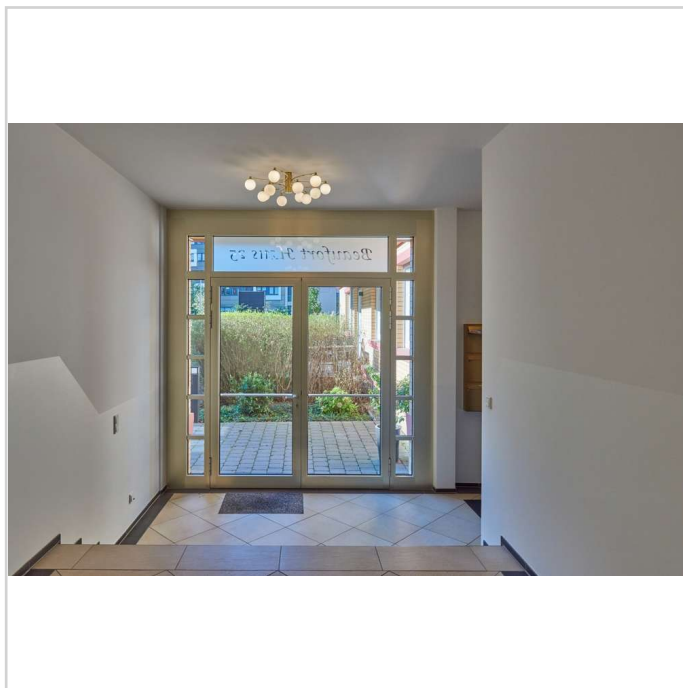


Zur alten Exerzierhalle 25
40476 Düsseldorf

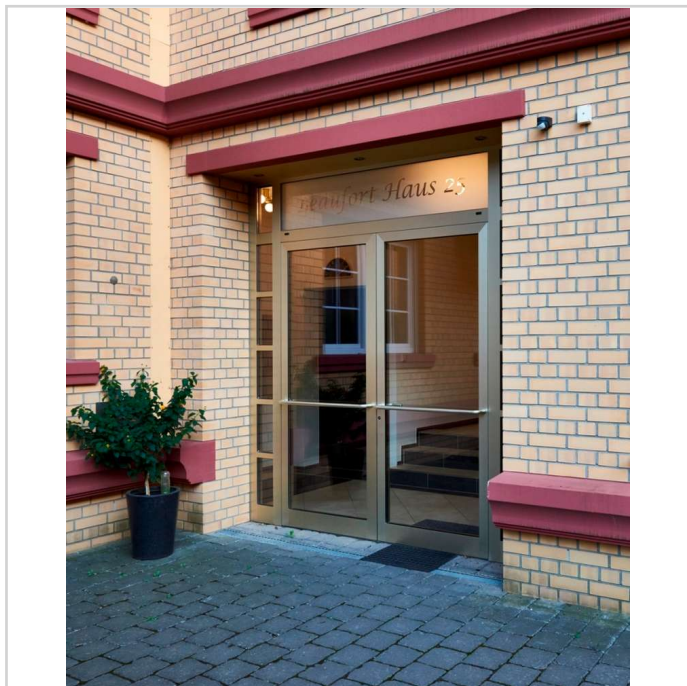
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 118,19 m²
Kaltmiete: 2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.829,71 EUR



Repräsentatives Treppenhaus



Hauseingangsbereich



Hauseingang des Beaufort-Haus



Sehr großer Garten

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25
40476 Düsseldorf

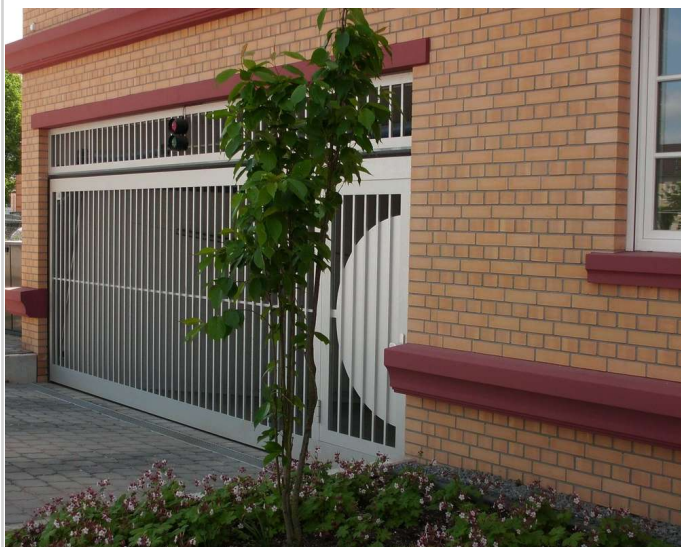
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 118,19 m²
Kaltmiete: 2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.829,71 EUR



z.T. sehr große Abstände



Gepflegte Bepflanzung ums Haus



Tiefgarageneinfahrt



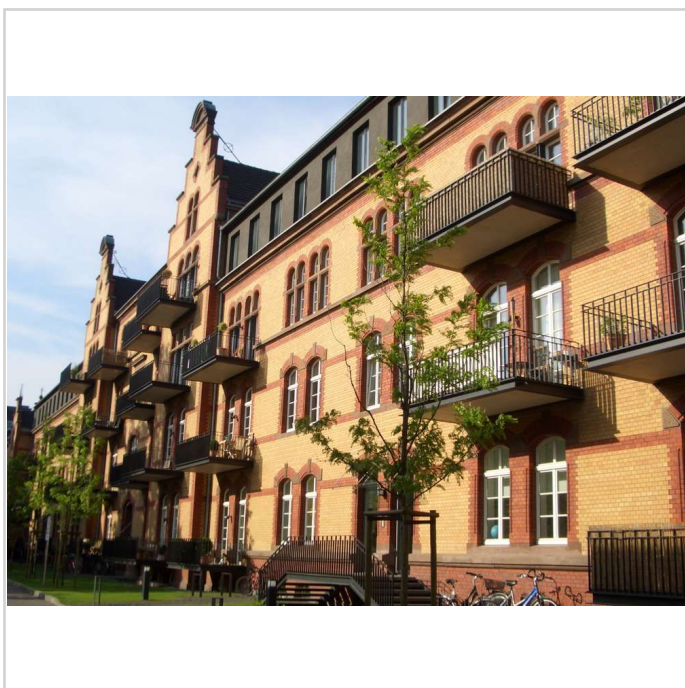
Interessante Adresse

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier

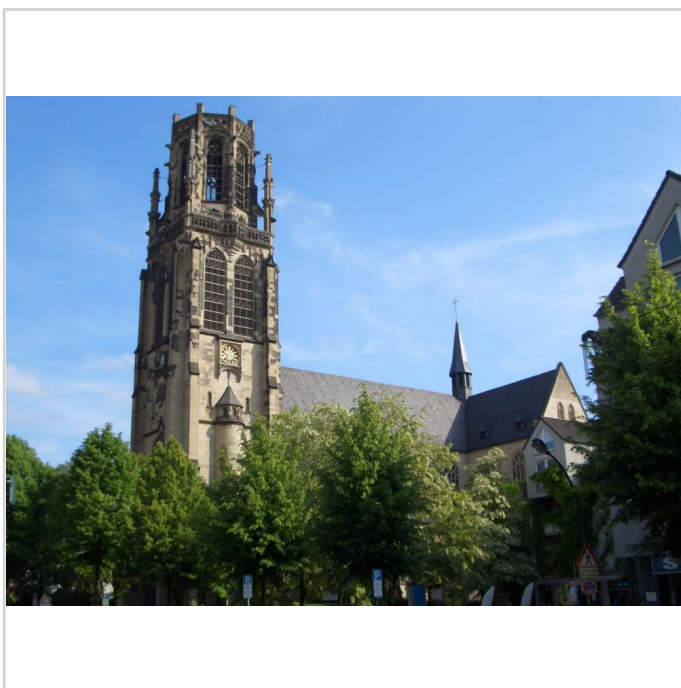


Zur alten Exerzierhalle 25
40476 Düsseldorf

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 118,19 m²
Kaltmiete: 2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.829,71 EUR



Quartier mit Geschichte



Beliebter Stadtteil Derendorf



Zahlr. Gastronomie fußläufig



Einkaufen auf der Nordstraße

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier



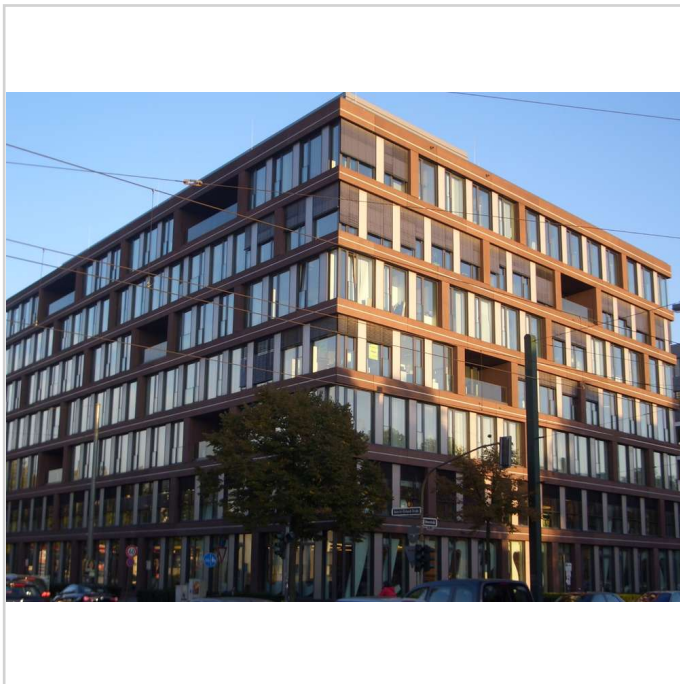
Zur alten Exerzierhalle 25

40476 Düsseldorf

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	118,19 m ²
Kaltmiete:	2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.829,71 EUR



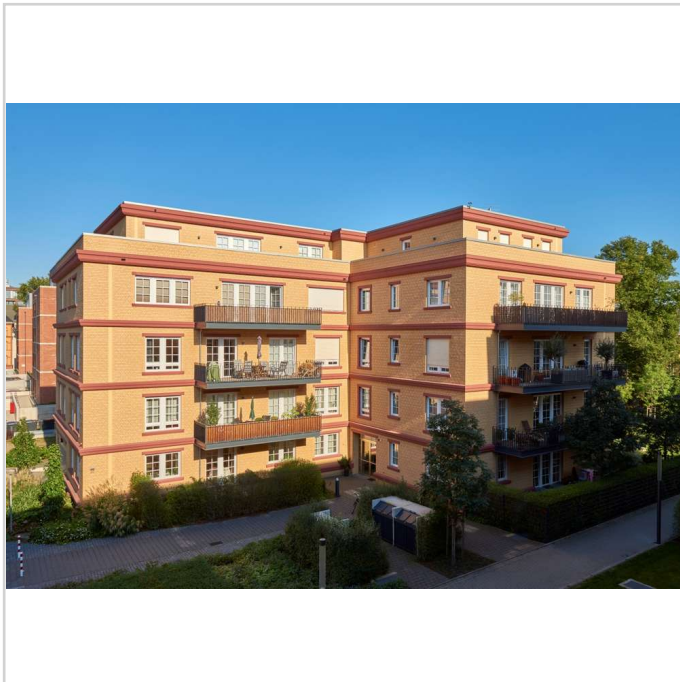
Viele Bürostandorte nah



FitnessFirst Black sehr nah



Gut an ÖPNV angebunden



Besonderes Haus im Quartier

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25
40476 Düsseldorf

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 118,19 m²
Kaltmiete: 2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.829,71 EUR



Typ-Grundriss (Abw. mögl.)

Gehobene 4-Zi.-Wohnung im 2. OG, zwei Balkone SW, in hochwertigem Objekt in begehrtem Quartier



Zur alten Exerzierhalle 25
40476 Düsseldorf

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 118,19 m²
Kaltmiete: 2.304,71 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.829,71 EUR

