

# Kleine, aber sehr feine 2-Zi.-Wohnung (ca. 32m<sup>2</sup>) mit großer Terrasse in begehrtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 42,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 630,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 860,00 EUR

Scout-ID: 89228556  
Objekt-Nr.: THI WE001



**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:	Terrassenwohnung
Nutzfläche ca.:	5,00 m <sup>2</sup>
Etage:	0
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1900
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2010
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	107,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1900
Bezugsfrei ab:	01.07.2025
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten:	130,00 EUR
Heizkosten:	100,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	141,00 EUR
Kautions- oder Genossenschaftsanteile:	3 Nettomieten

# Kleine, aber sehr feine 2-Zi.-Wohnung (ca. 32m²) mit großer Terrasse in begerhtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	42,00 m²
Kaltmiete:	630,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	860,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Diese sehr kompakte Wohnung im Hochparterre eignet sich hervorragend für Pendler bzw. eine Einzelperson. Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 32m² reiner Wohnfläche zeichnet sich durch einen klugen Grundriss und eine schöne Terrasse (ca. 20m² - 50% Anrechnung auf Wohnfläche) aus. Die Wohnung liegt auf der ruhigen Rückseite des Gebäudes und liegt insgesamt sehr separiert in einem hinteren Gebäudekopf. Durch den getrennten Schlafraum, der bei einer solchen kleineren Wohnungsgröße eher selten ist, kann man sich den Wohnbereich sehr gemütlich herrichten. In der Wohnung ist Echtholzparkett (Eiche natur) verlegt. Die moderne offene Küche ist in den Wohnraum integriert (im Mietzins inkl.; Einbau-Elektrogeräte kostenlos geliehen). Im Flur befindet sich ein Garderoben-Einbauschränk. Das moderne Bad hat mit Dusche mit Glastür (Übernahmepflicht; Euro 654,50), WC, modernem Waschtisch und insbesondere Fenster alles, was ein gutes Bad braucht. Im Bad gibt es hinter Sichtschutztüren ebenfalls auch Platz für Waschmaschine und Trockner. Die Terrasse ist vom Wohnbereich aus über eine Treppe zugänglich und durch die umgebene Hecken-Bepflanzung gut geschützt. Die weitere Ausstattung ist wie unten beschrieben.

Bitte beachten Sie die Mindestmietdauer von 3 Jahren.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für eine Person und die Verwaltung möchte daher ausschließlich an eine Einzelperson vermieten.

Der „Tannenhof I“ gehört zu insgesamt drei historischen Gebäuden, die im ähnlichen Stil errichtet wurden, sich auf dem Gelände der ehemaligen Ulanenkaserne befinden und unter Denkmalschutz stehen. Die komplette Sanierung des "Tannenhof I" wurde 2010 abgeschlossen. Die Fassade des "Tannenhof I" besteht aus rotem Backstein. 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. Das Treppenhaus des "Tannenhof I" ist mit seinem formschönen Geländer erhalten worden. Der "Tannenhof I" zeichnet sich durch Deckenhöhen bis zu ca. 3 Metern aus.

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

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

HINWEIS: Die Wohnungsbilder des Exposés entstammen einer fast identischen Wohnung im 2. OG im selben Haus und dienen dazu, einen nahen Eindruck der Wohnung und ihrer Ausstattung zu vermitteln. Die Fliesen der Wohnung, z.B. im Bad, sind in einem hellen Ton.

## Ausstattung:

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

- Parkettboden in Wohn- und Schlafraum
- Modernes Bad mit großformatigen Fliesen und Grohe Chrom-Armaturen
- Dusche mit hochwertiger Glastür (Übernahmepflicht; Euro 654,50)
- Moderne Einbauküche im Mietzins inkl. (Einbau-Elektrogeräte kostenlos geliehen)
- Zweiflügelige Sprossenfenster, z.T. raumhoch
- Fensterbänke innen aus Naturstein
- Telefon- und TV-Anschluss in jedem Wohn-/Schlafraum
- zentrale digitale Satelliten-Anlage
- Video-Sprechanlage im Eingangsbereich
- große Terrasse (ca. 20m²)
- 1 Tiefgaragenstellplatz (Anmietung obligat - zus. Euro 141,00)
- Keller
- Gemeinschaftstrockner im Keller des Hauses vorhanden
- vorhandene Treppenhäuser und Geländer wurden erhalten
- aufwendige Fassaden- und Gebäudesanierung

HINWEIS: Die Wohnungsbilder des Exposés entstammen einer fast identischen Wohnung im 2. OG im selben Haus und dienen dazu, einen nahen Eindruck der Wohnung und ihrer Ausstattung zu vermitteln. Die Fliesen der Wohnung, z.B. im Bad, sind in einem hellen Ton.

## Lage:

Der "Tannenhof I" liegt im Herzen von Düsseldorf im Stadtteil Derendorf im inzwischen sehr begehrten Quartier der ehemaligen Ulanenkaserne an der Tannenstraße. 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/Tannenstraße befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle (707/705). Mehrere weitere Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe (u.a. 834/721/722/758/729/863/809). Mit diesen Verbindungen sind das Zentrum, die Altstadt, der Hauptbahnhof, der Derendorfer-Bahnhof und viele andere Stadtteile mit hoher Frequenz schnell zu erreichen. Selbst zum Flughafen und zur Messe benötigt man nur 5 Minuten. Die Autobahnanschlusstellen A44 und A3 sind ebenfalls vom „Tannenhof I“ aus gut zu erreichen.

Neben der zentralen Lage bietet der Stadtteil Derendorf gleichzeitig ein intaktes Wohnviertel mit Einkaufsmöglichkeiten, vielen kleinen Cafés und individuellen Geschäften. 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 "Tannenhof I" ist beliebter Anziehungspunkt für Derendorfer. Der Rhein mit seinen wunderschönen Parkanlagen

## Kleine, aber sehr feine 2-Zi.-Wohnung (ca. 32m<sup>2</sup>) mit großer Terrasse in begerhtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 42,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 630,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 860,00 EUR

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 "Tannenhof I".

### Sonstiges:

Verschaffen Sie sich einen unmittelbaren Eindruck von dieser wirklich schönen und besonderen kleinen Wohnung mit schöner Terrasse mitten in der Stadt und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

Für die Duschtür aus Glas besteht eine Übernahmepflicht (Euro 654,50).

In den angegebenen Nebenkosten ist ein Renovierungszuschlag in Höhe von Euro 30,00 enthalten.

Mindestmietdauer 3 Jahre.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für eine Person und die Verwaltung möchte daher ausschließlich an eine Einzelperson vermieten.

Haustiere sind in dieser Wohnung leider nicht möglich.

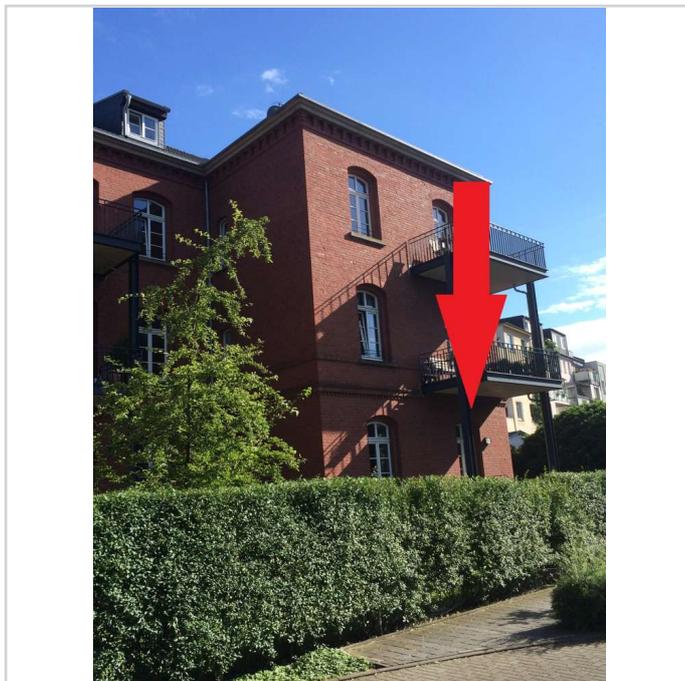
Die Heizungs- sowie (Warm-/Kalt-)Wasserkosten werden von den Stadtwerken Düsseldorf direkt mit dem Mieter abgerechnet. Die Angaben basieren auf Informationen der Verwaltung und orientieren sich an ähnlichen Wohnungen.

HINWEIS: Die Wohnungsbilder des Exposés entstammen einer fast identischen Wohnung im 2.OG im selben Haus und dienen dazu, einen nahen Eindruck der Wohnung und ihrer Ausstattung zu vermitteln. Die Fliesen der Wohnung, z.B. im Bad, sind in einem hellen Ton.

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



Der "Tannenhof I"



Die Lage der Wohnung

# Kleine, aber sehr feine 2-Zi.-Wohnung (ca. 32m<sup>2</sup>) mit großer Terrasse in begerhtem Baudenkmal

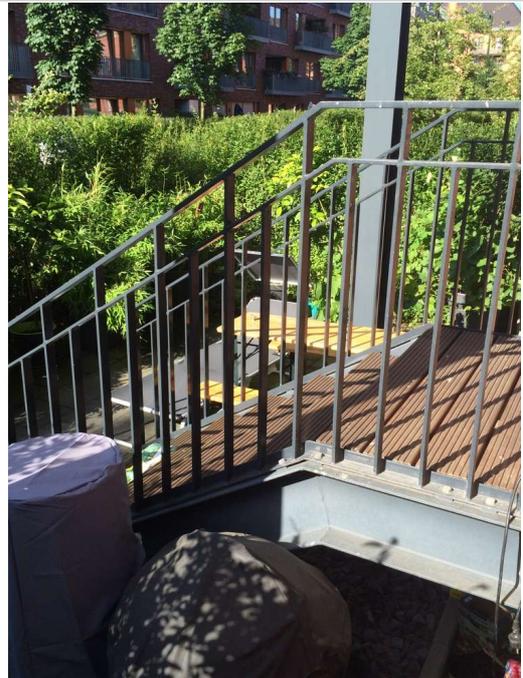


**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

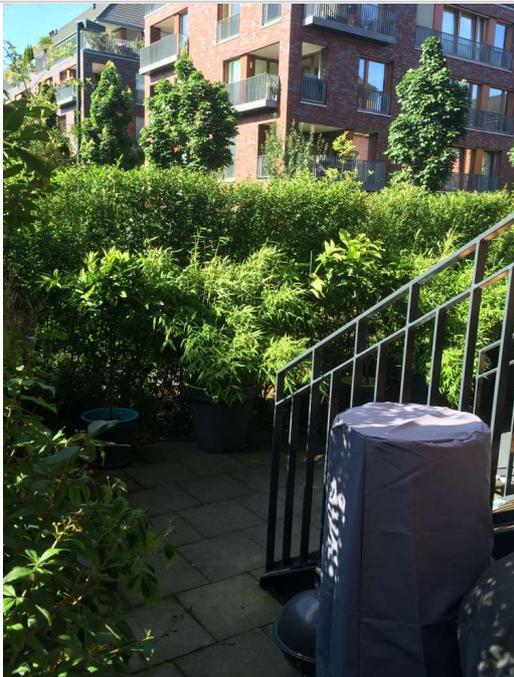
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 42,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 630,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiere: 860,00 EUR



Wohn-/Essbereich mit Terrasse



Hochparterre mit gr. Terrasse



geschützter Terrassenbereich



Einbauküche im Mietzins inkl.

# Kleine, aber sehr feine 2-Zi.-Wohnung (ca. 32m<sup>2</sup>) mit großer Terrasse in begerhtem Baudenkmal

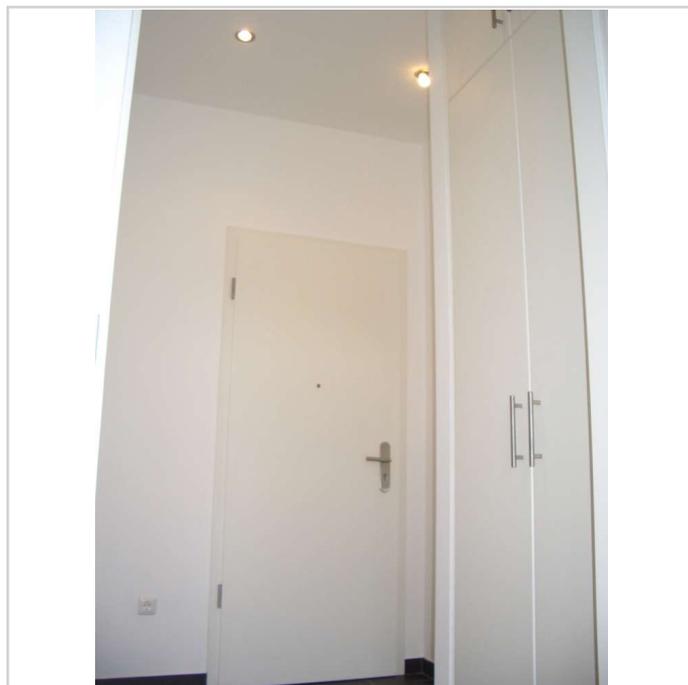


**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 42,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 630,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiere: 860,00 EUR



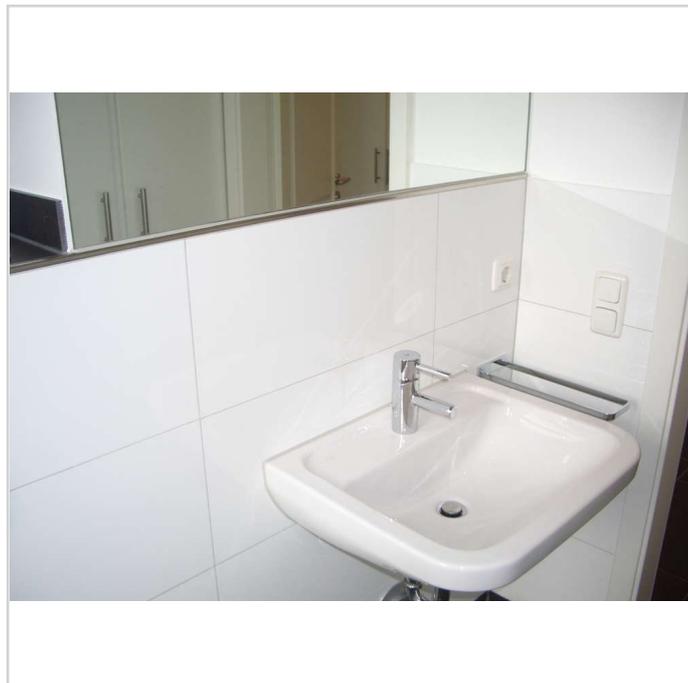
Separates Schlafzimmer



Flur m. Downlights & Garderobe



Modernes Bad m. Fenster



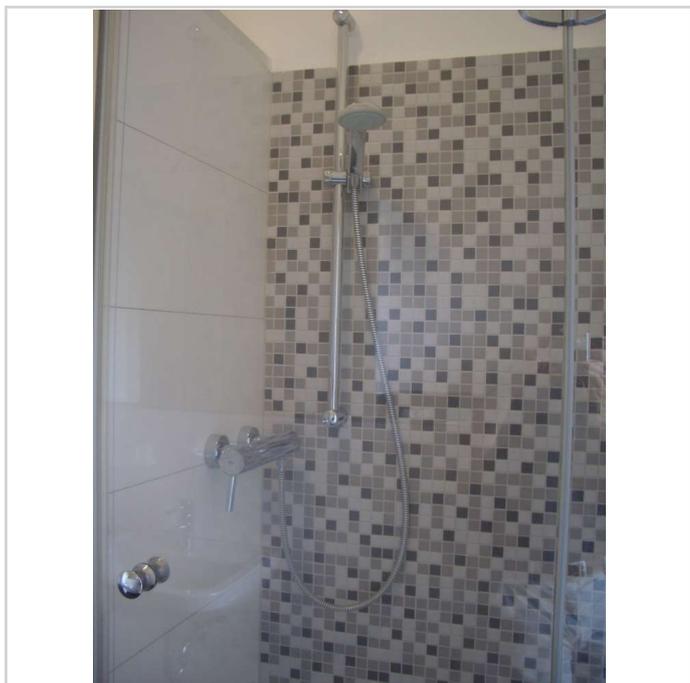
Großer Spiegel & Ablagefläche

## Kleine, aber sehr feine 2-Zi.-Wohnung (ca. 32m<sup>2</sup>) mit großer Terrasse in beehrtem Baudenkmal

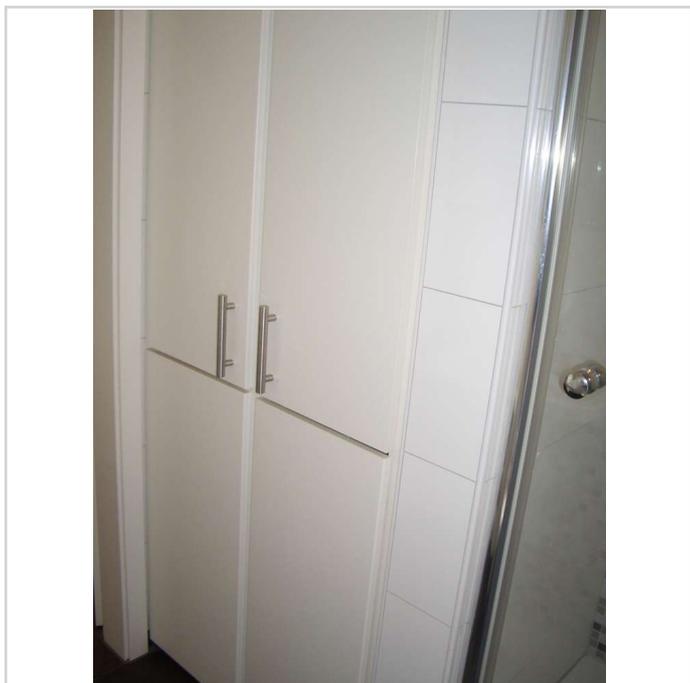


**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

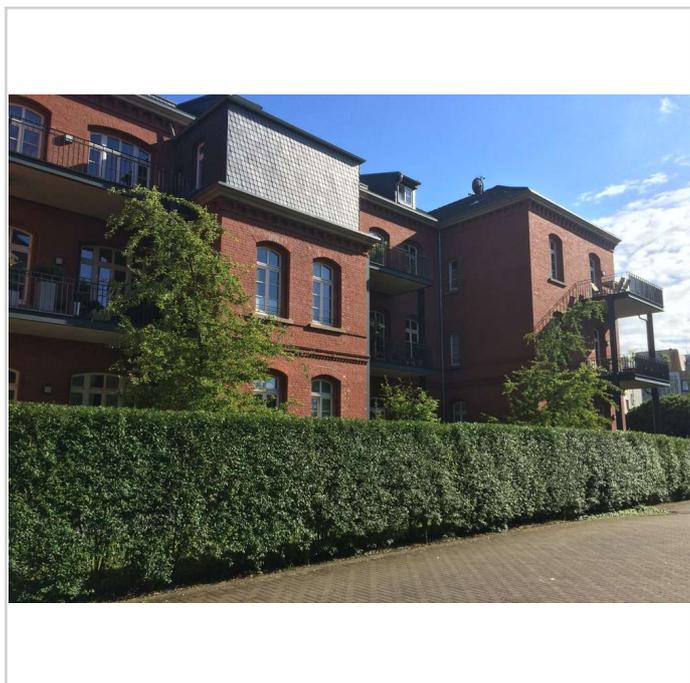
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 42,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 630,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 860,00 EUR



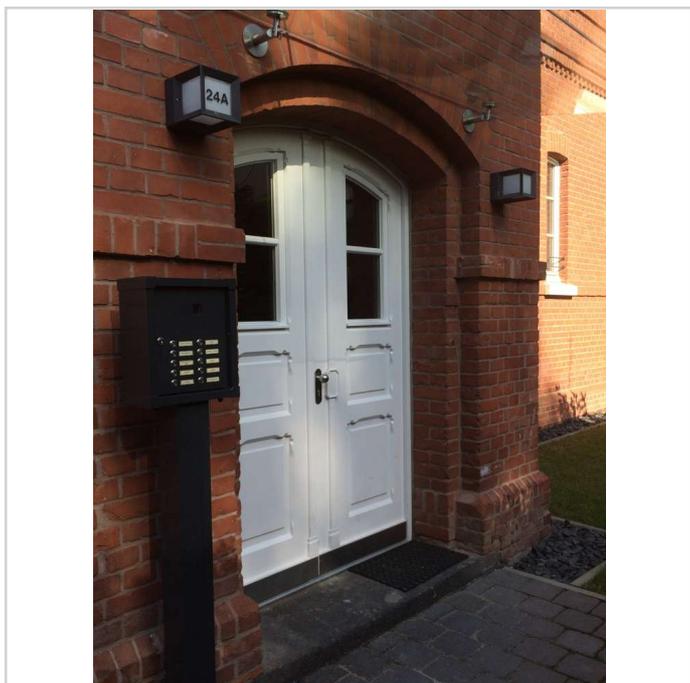
Dusche mit Glastür



WM&Trockner gut versteckt



Rückseite des Gebäudes



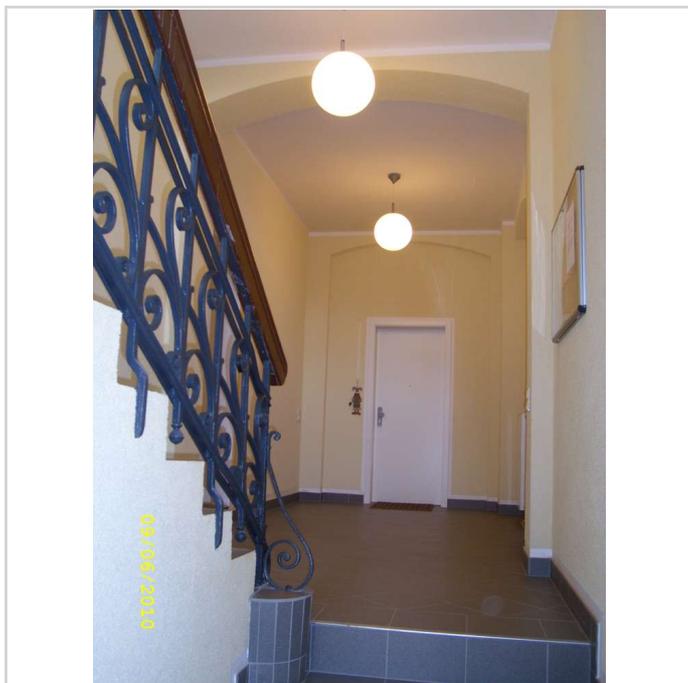
Hauseingang der Nr. 24a

## Kleine, aber sehr feine 2-Zi.-Wohnung (ca. 32m<sup>2</sup>) mit großer Terrasse in begerhtem Baudenkmal

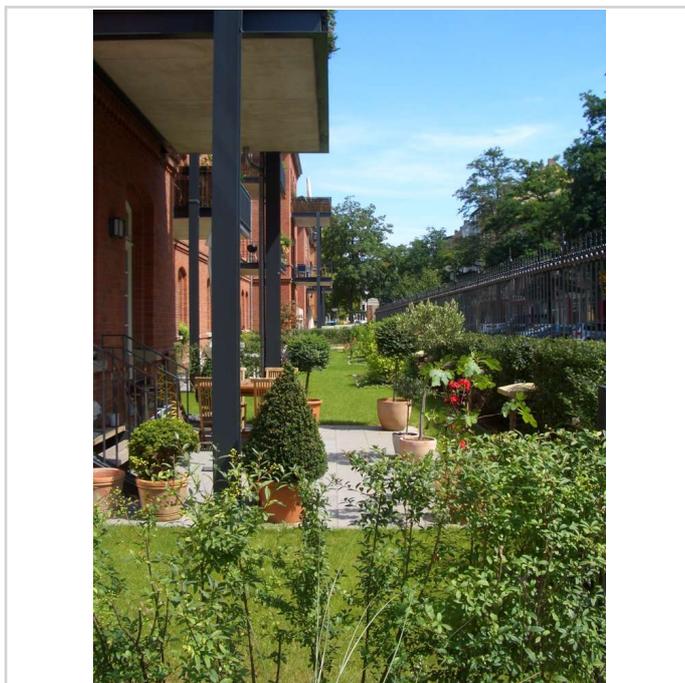


**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

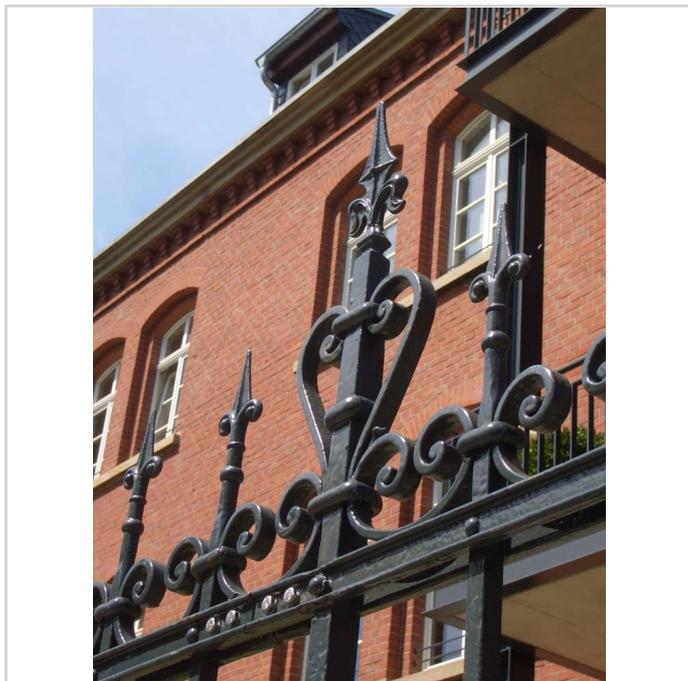
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 42,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 630,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 860,00 EUR



Hausflur des Tannenhof I



gepflegte Gartenanlagen



Quartier mit hist. Charme



Zahlr. Gastronomie fußläufig

# Kleine, aber sehr feine 2-Zi.-Wohnung (ca. 32m<sup>2</sup>) mit großer Terrasse in begerhtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 42,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 630,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 860,00 EUR



Einkaufen auf der Nordstraße



Zahlr. Bürostandorte nah



Beliebter Stadtteil Derendorf



FitnessFirst Black sehr nah

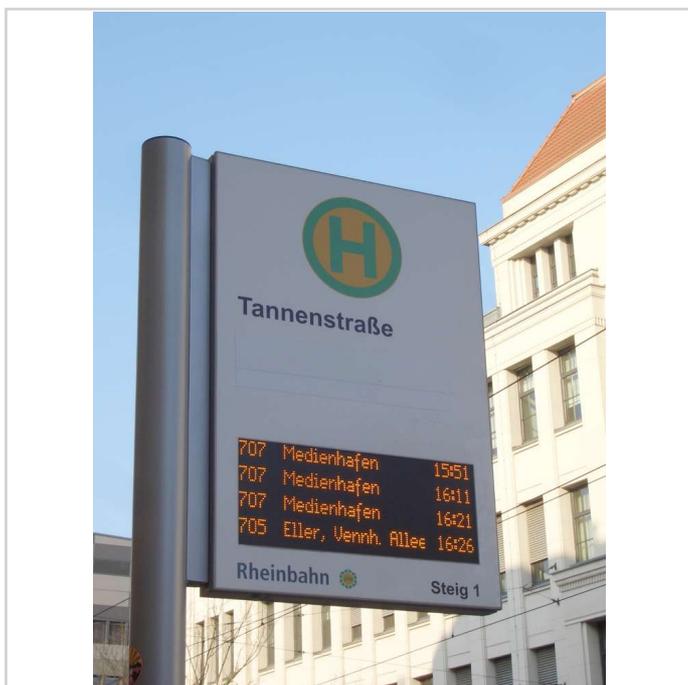
## Kleine, aber sehr feine 2-Zi.-Wohnung (ca. 32m²) mit großer Terrasse in beehrtem Baudenkmal



### Tannenstraße 24a

40476 Düsseldorf

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	42,00 m²
Kaltmiete:	630,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	860,00 EUR



Gut an ÖPNV angeschlossen

# Kleine, aber sehr feine 2-Zi.-Wohnung (ca. 32m<sup>2</sup>) mit großer Terrasse in begerhtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 42,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 630,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiere: 860,00 EUR



Typ-Grundriss (Abw.mögl.)

## Kleine, aber sehr feine 2-Zi.-Wohnung (ca. 32m<sup>2</sup>) mit großer Terrasse in begerhtem Baudenkmal



Tannenstraße 24a  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 42,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 630,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 860,00 EUR

