

Großzügige & tolle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG in begerhtem Baudenkmal & Quartier



Tannenstraße 24d

40476 Düsseldorf

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 2.512,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiere: 3.110,00 EUR

Scout-ID: 81826270
Objekt-Nr.: THII WE19



Wenzig GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Wenzig GmbH

Firma Wenzig GmbH

E-Mail: service@wenzig-gmbh.de

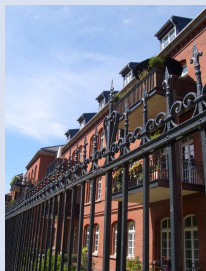
Tel: +49 1520 3189084

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

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	5,00 m ²
Etage:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
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:	106,60 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1900
Bezugsfrei ab:	01.10.2025
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Nebenkosten:	378,00 EUR
Heizkosten:	220,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	141,00 EUR
Kauton oder Genossenschaftsanteile:	3 Nettomieten

Großzügige & tolle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG in beehrtem Baudenkmal & Quartier



Tannenstraße 24d

40476 Düsseldorf

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	157,00 m²
Kaltmiete:	2.512,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	3.110,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese tolle & sehr großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im "Tannenhof II". Sie ist im rechten mittleren Teil des Gebäudes (wenn man von der Tannenstraße aus auf das Gebäude schaut) im 2. Obergeschoss, ist zu beiden Gebäudeseiten ausgerichtet & hat beiderseits je einen großen Balkon (S & NW, ca.9m² & ca.14m², Bankqirai-Holz). Die Wohnung zeichnet sich durch hohe Decken (ca. 3m) & hohe Holz-Sprossenfenster aus.

Highlight sind sicherlich die durch eine Flügeltür separierten großen, hellen Wohn- und Esszimmer, die nach Süden ausgerichtet sind. Eine zum Esszimmer offene, hochwertige Marken-Einbauküche ist im Mietzins enthalten & bietet viel Arbeitsfläche sowie Kommunikation zum Essbereich (Neff-Elektrogeräte, u.a. großes Induktionskochfeld, kostenlos geliehen).

Die Wohnung hat ein modernes Ensuite-Hauptbad mit hochwertiger Glasduschkabine, Badewanne, WC & 2 Waschtischen sowie ein Gästebad mit separater Dusche, in dem auch die Stellplätze für Waschmaschine & Trockner untergebracht sind. Die Wohnung hat schöne, helle 3. und 4. Zimmer. Das Schlafzimmer ist ebenfalls sehr geräumig & bietet Platz für viel Schrankfläche und eine sehr helle Nische für einen zusätzlichen Arbeitsplatz. Insgesamt ist die Wohnung perfekt geschnitten. Die weitere Ausstattung ist wie unten beschrieben.

Bitte beachten Sie die Mindestmietdauer von 3 Jahren.

Der „Tannenhof II“ gehört zu insgesamt drei historischen Gebäuden, die im ähnlichen Stil ca. 1898 errichtet wurden, sich auf dem Gelände der ehemaligen Ulanenkaserne befinden & unter Denkmalschutz stehen. Die komplette Sanierung des "Tannenhof II" ist 2010 abgeschlossen worden. Bei der Sanierung ist die historische Baustruktur in Abstimmung mit dem Denkmalamt beibehalten und mit zeitgemäßem Design für modernen Wohnkomfort verbunden worden. Die Fassade des "Tannenhof II" besteht aus rotem Backstein. Der "Tannenhof II" zeichnet sich durch großzügige Treppenhäuser und Sprossenfenster aus. Die Treppenhäuser sind mit ihren formschönen Geländern erhalten worden.

Ausstattung:

Die Ausstattung ist für eine Mietwohnung ungewöhnlich hochwertig und entspricht eher dem Niveau einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung. Die Wohnung beinhaltet viele durchdachte Details in der Ausführung:

- Echtholz-Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Flurbereichen
- Deckenhöhen von ca. 3m
- Innentüren aus Holz und mit Kassetten
- Sehr großzügiges Wohnzimmer, Esszimmer & Schlafzimmer
- Helle, schöne 3. und 4. Zimmer
- Großer, vom Schreiner passgenau erstellter Einbauschrack im 3. Zimmer
- Esszimmer separiert durch Flügeltür zum Wohnzimmer

- Esszimmer separiert durch Flügeltür zum Wohnzimmer
- zum Esszimmer offene, hochwertige Küche mit viel Arbeitsfläche, Elektrogeräten von Neff (Backofen, Mikrowelle, großer Kühlschrank inkl. Tiefkühlelement mit 3 Schubladen) & großem Induktionskochfeld (alle Elektrogeräte werden unentgeltlich geliehen). Von hinten lackiertes Glas sorgt für leicht zu reinigende, moderne Küchenrückwände.
- Moderne Bäder mit großformatigen Fliesen, Rainshower-Duschkopf im Hauptbad, modernen Waschtischen, großen Spiegeln, Handtuchheizkörpern & hochwertigen Chrom-Armaturen
- hochwertige Duschtür (Gästebad) bzw. Duschkabine aus Glas (Hauptbad) - Übernahmepflicht (zusammen € 2.000,00)
- große & hohe Holz-Sprossenfenster
- Fensterbänke innen aus Naturstein
- zwei große Balkone (Süden, ca. 9m² & Nordwesten, ca. 14m²) mit Bankqirai-Holz belegt
- TV-Anschluss in jedem Wohn-/Schlafrum
- zentrale digitale Satelliten-Anlage
- Dimmer für die Esszimmerbeleuchtung
- Stellplatz für Waschmaschine & Trockner im Gästebad
- Video-Sprechanlage im Eingangsbereich
- großzügiges, historisches Treppenhaus
- Abstellraum im Dachgeschoss ("Keller")
- 2 Tiefgaragenstellplätze (Anmietung obligat - zusätzlich Euro 282,00 für beide Stellplätze)
- aufwendige Sanierung des gesamten Hauses
- gepflegte Garten-/Außenanlage

Lage:

Der "Tannenhof II" liegt im Herzen von Düsseldorf im Stadtteil Derendorf im inzwischen sehr begehrten Quartier der ehemaligen Ulanenkaserne an der Tannenstraße. Der zentrale Düsseldorf 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 Tannenstraße/Ulmenstraße befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle (707/715). Mehrere Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe (u.a. 834/721/722/758/729/863/809). 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 Autobahnanschlüsse A44 und A3 sind ebenfalls vom „Tannenhof II“ 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, die Kugel Eismanufaktur oder auch das Kneipenrestaurant "Tannenbaum".

Das grüne Flair und der alte Baumbestand in der direkten Umgebung des "Tannenhof II" ist beliebter Anziehungspunkt für Derendorfer. Der Rhein mit seiner wunderschönen Parkanlagen

Großzügige & tolle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG in beehrtem Baudenkmal & Quartier



Tannenstraße 24d
40476 Düsseldorf

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	157,00 m²
Kaltmiete:	2.512,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	3.110,00 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 Black ist in unmittelbarer Nähe des "Tannenhof II".

Sonstiges:

Verschaffen Sie sich einen unmittelbaren Eindruck von dieser wirklich tollen, hellen und perfekt geschnittenen Wohnung im "Tannenhof II" und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Die Heizungs- sowie (Warm-/Kalt-)Wasserkosten werden von den Stadtwerken Düsseldorf direkt mit dem Mieter abgerechnet. Die angegebenen Kosten sind Angaben der Verwaltung und basieren auf ähnlichen Wohnungen im Gebäude.

In den angegebenen Nebenkosten ist ein Renovierungszuschlag in Höhe von Euro 110,00 enthalten.

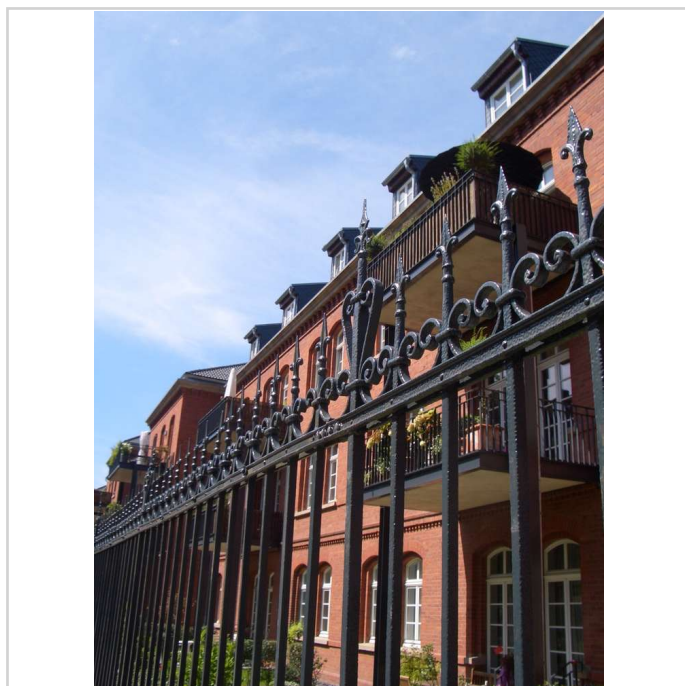
Mindestmietdauer 3 Jahre.

Für die hochwertige Duschkabine & Duschtür aus Glas besteht eine Übernahmepflicht (zusammen € 2.000,00).

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



Die Lage der Wohnung

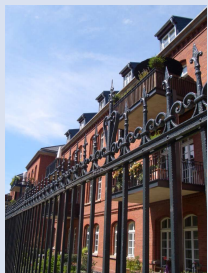


Der Tannenhof II



Helles, großes Wohnz. gen S

Großzügige & tolle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG in beehrtem Baudenkmal & Quartier

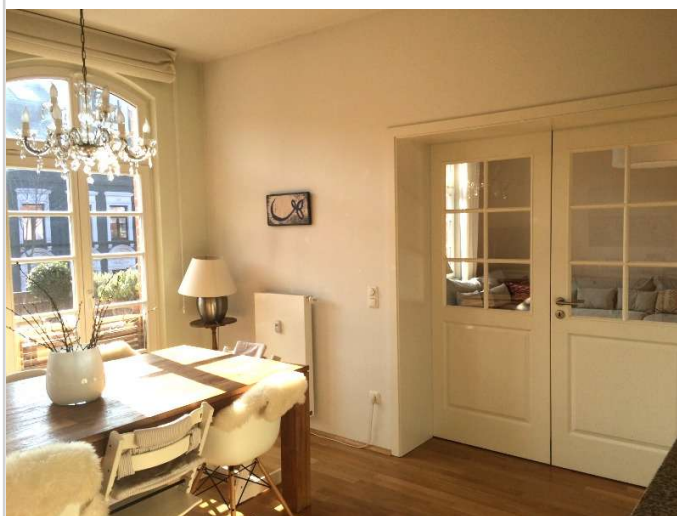


Tannenstraße 24d
40476 Düsseldorf

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 2.512,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 3.110,00 EUR



Großes, separates Esszimmer



Essz. m. Flügeltür z. Wohnz.

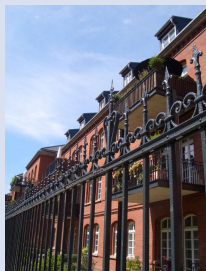


Offene Küche zum Esszimmer



Hochwertige Markenküche inkl.

Großzügige & tolle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG in beehrtem Baudenkmal & Quartier



Tannenstraße 24d
40476 Düsseldorf

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 2.512,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 3.110,00 EUR



Hochw. Armaturen & Ausstattung



Neff-Backofen & Mikrowelle

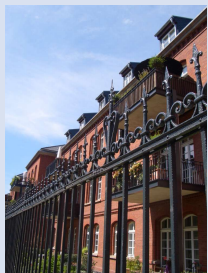


S-Balkon - Blick z. Frankenpl.



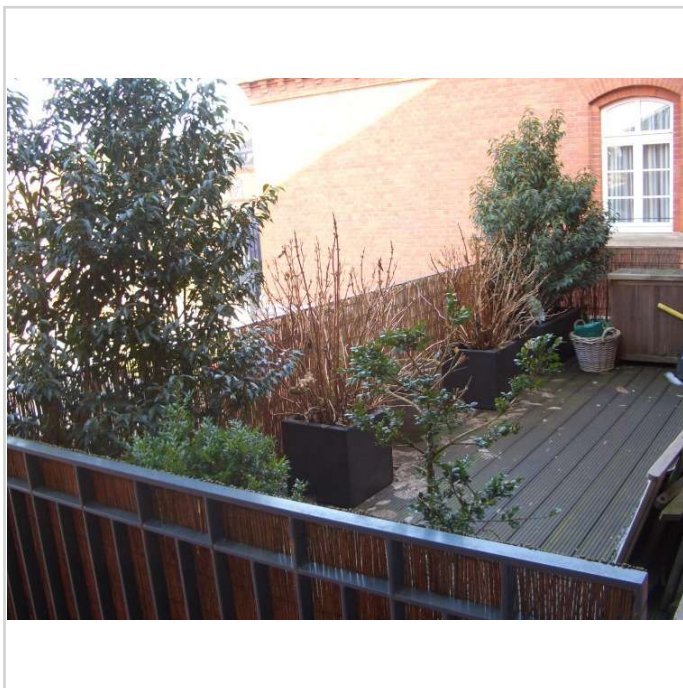
Schlafzimmer m. großem Fenster

Großzügige & tolle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG in beehrtem Baudenkmal & Quartier

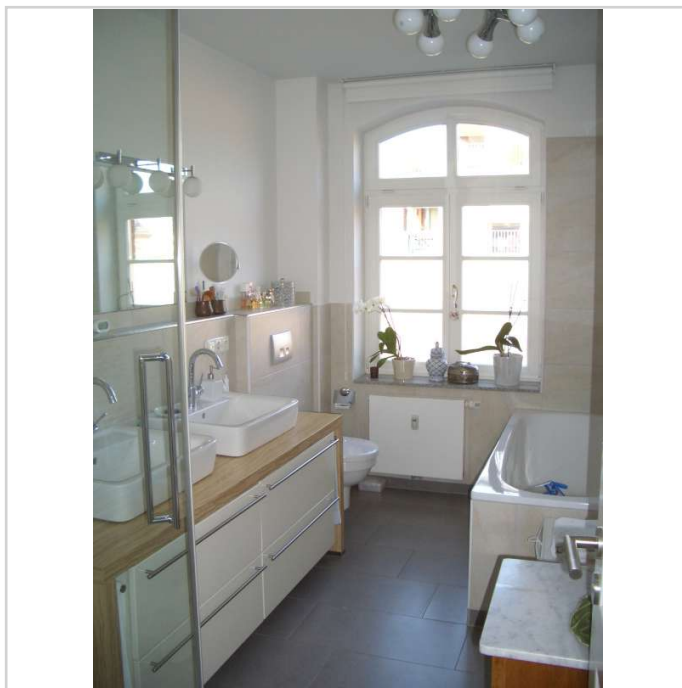


Tannenstraße 24d
40476 Düsseldorf

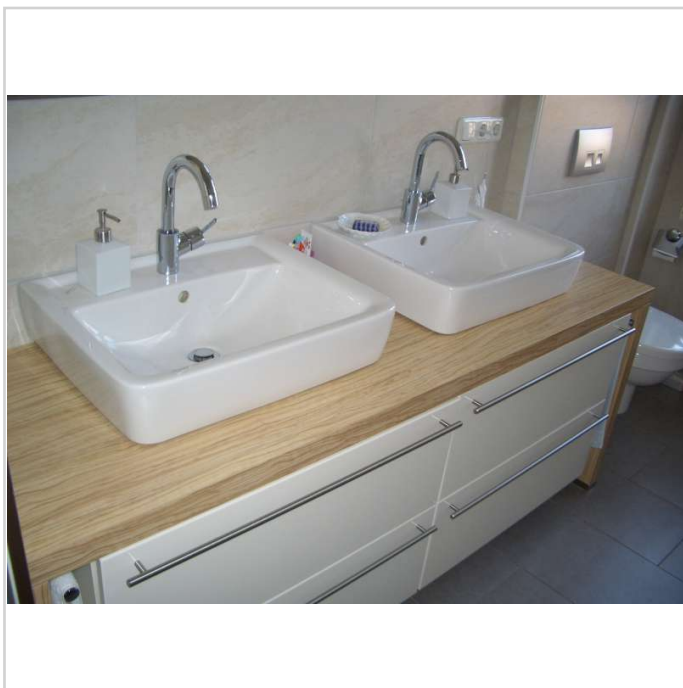
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 2.512,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 3.110,00 EUR



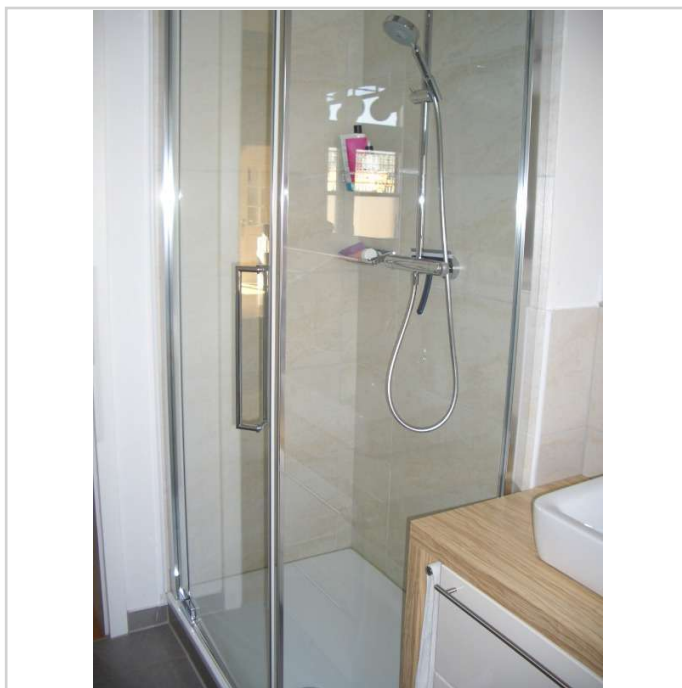
2. Balkon zu ruhiger Rückseite



Ensuite-Bad zum Schlafzimmer

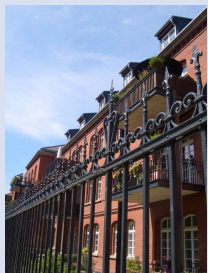


2 Waschtische m. Unterschrank



Hochwertige Glas-Duschkabine

Großzügige & tolle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG in beehrtem Baudenkmal & Quartier

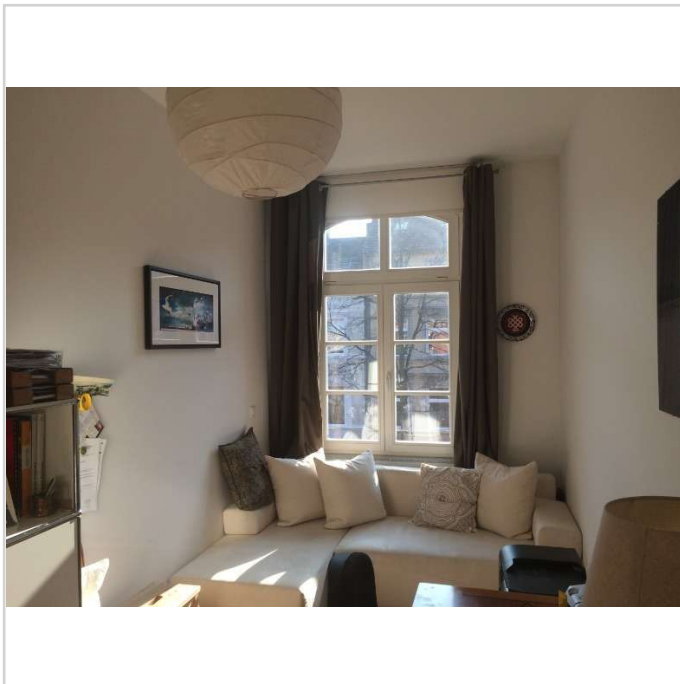


Tannenstraße 24d
40476 Düsseldorf

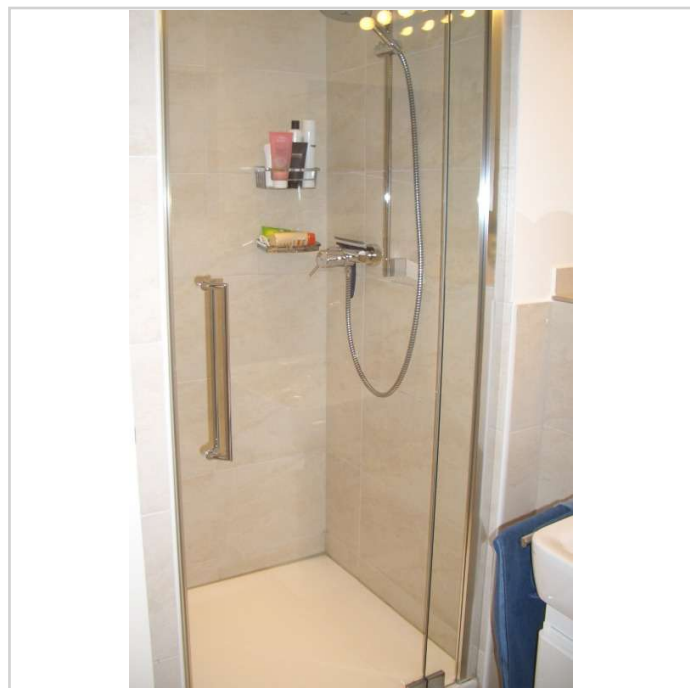
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 2.512,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 3.110,00 EUR



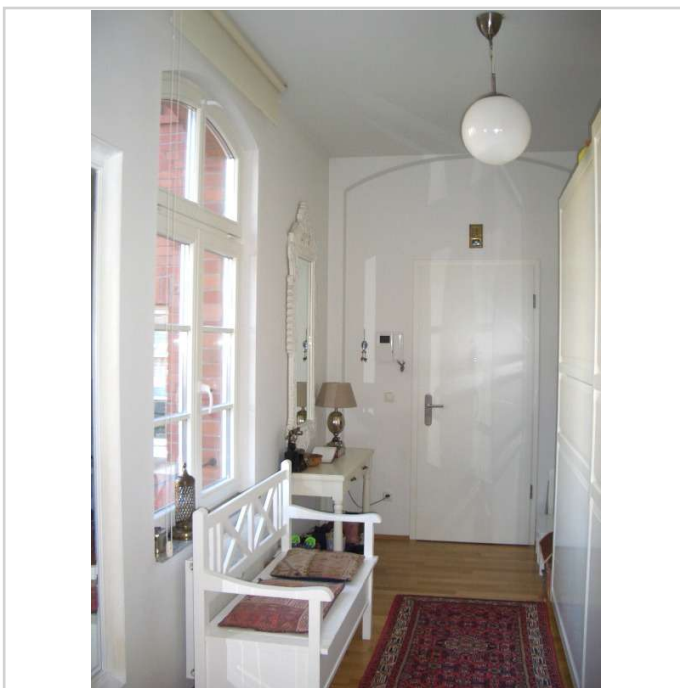
Hauptbad m. Wanne & Fenster



Helles 4. Zimmer

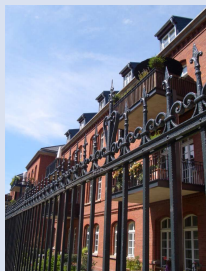


Gästebad mit Dusche



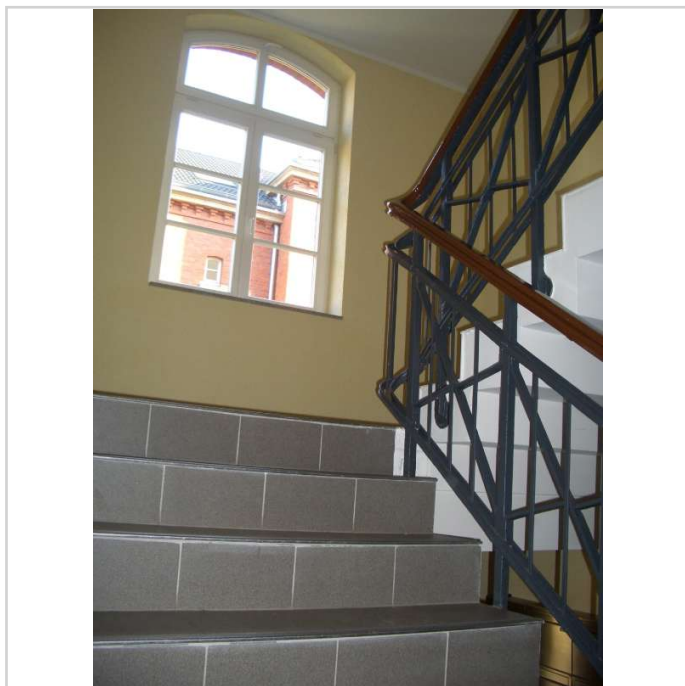
Heller großer Eingangsbereich

Großzügige & tolle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG in beehrtem Baudenkmal & Quartier

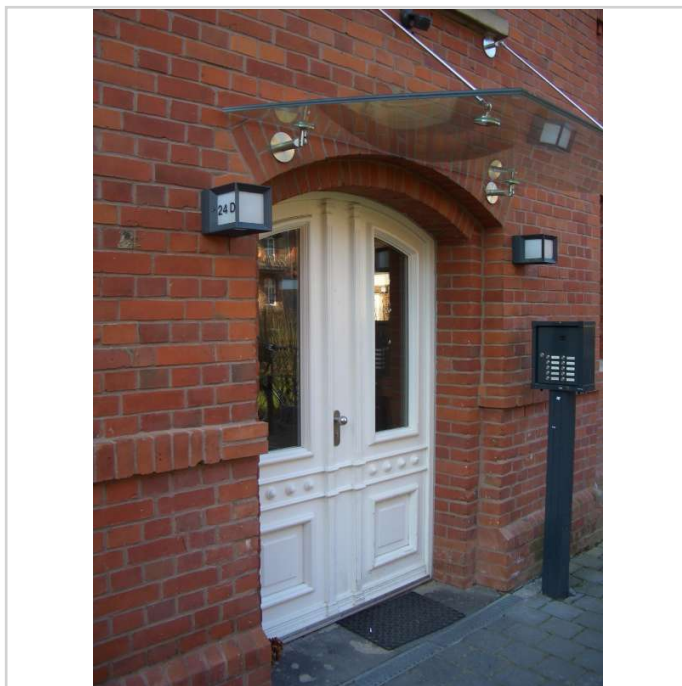


Tannenstraße 24d
40476 Düsseldorf

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 2.512,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 3.110,00 EUR



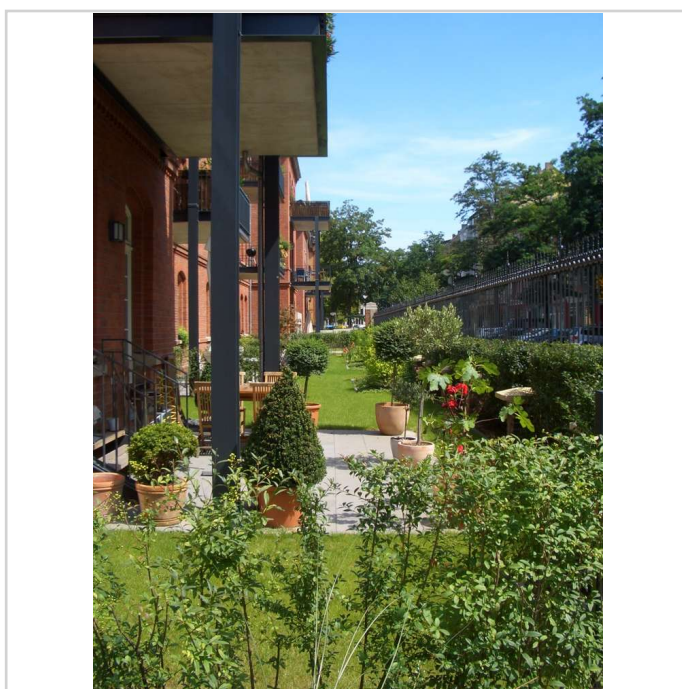
Schönes, hist. Treppenhaus



Hauseingang der Nr. 24d

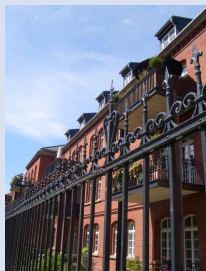


Gebäude mit Geschichte



Gepflegte Gartenanlage

Großzügige & tolle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG in beehrtem Baudenkmal & Quartier



Tannenstraße 24d
40476 Düsseldorf

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	157,00 m²
Kaltmiete:	2.512,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	3.110,00 EUR



Quartier mit hist. Charme



Beliebter Stadtteil Derendorf

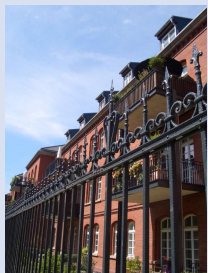


zahlr. Gastronomie fußläufig



Einkaufen auf der Nordstraße

Großzügige & tolle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG in beehrtem Baudenkmal & Quartier

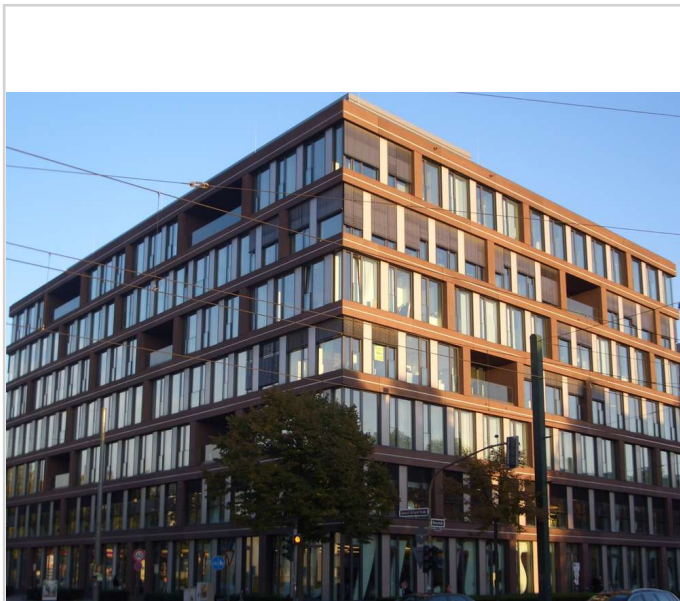


Tannenstraße 24d
40476 Düsseldorf

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	157,00 m ²
Kaltmiete:	2.512,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	3.110,00 EUR



Bürostandorte nah - zB SkyOff.



FitnessFirst Black sehr nah



gut an ÖPNV angebunden

Großzügige & tolle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG in beehrtem Baudenkmal & Quartier



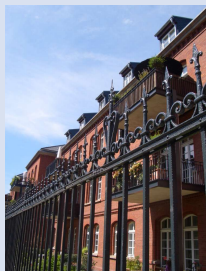
Tannenstraße 24d
40476 Düsseldorf

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 2.512,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 3.110,00 EUR



Grundriss der Wohnung

Großzügige & tolle 4-Zi.-Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG in beehrtem Baudenkmal & Quartier



Tannenstraße 24d
40476 Düsseldorf

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	157,00 m ²
Kaltmiete:	2.512,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiere:	3.110,00 EUR

