

Kleinere & besondere 3-Zi.-Wohnung mit Charakter in begerhitem Baudenkmal im Quartier TannenstraÙe



TannenstraÙe 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiere: 1.528,03 EUR

Scout-ID: 69683008
Objekt-Nr.: THII WE11



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.:	4,00 m ²
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
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:	12.01.2026, ggf. früher

Nebenkosten:	208,03 EUR
Heizkosten:	120,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Kautiön oder Genossenschaftsanteile:	3 Nettomieten

Kleinere & besondere 3-Zi.-Wohnung mit Charakter in begerhtem Baudenkmal im Quartier TannenstraÙe



TannenstraÙe 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	80,00 m²
Kaltmiete:	1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmierte:	1.528,03 EUR

Objektbeschreibung:

Die helle und besondere Wohnung befindet im Mittelteil des Gebäudes im 1. Obergeschoss und liegt zur ruhigen Rückseite des Gebäudes.

Das Wohn-/Esszimmer mit der offenen Küche (Einbauküche im Mietzins inkl., Elektrogeräte kostenlos geliehen) und der große Balkon (ca. 13m², Bangkirai-Holz) sind ebenfalls dorthin ausgerichtet. Das kleinere 3. Zimmer (Gäste-/Arbeitszimmer) ist vom Wohn-/Essbereich durch eine Schiebetür abgetrennt.

Das Schlafzimmer mit großem Fenster ist im hinteren Bereich der Wohnung und bietet ein Highlight mit der begehbaren Ankleide, die das ohnehin geräumige Schlafzimmer von der Notwendigkeit eines Kleiderschranks befreit.

Das moderne Hauptbad mit Dusche, Badewanne, Handtuchheizkörper und Fenster schließt direkt an das Schlafzimmer an. Darüber hinaus gibt es noch ein Gästebad mit separater Dusche. Anschlußmöglichkeiten für Waschmaschine & Trockner sind im Hauptbad vorgesehen.

Diese Wohnung hat Charakter, ist gehoben ausgestattet und verschafft ein besonderes Wohngefühl in derzeit einem der begehrtesten Quartiere in Düsseldorf.

Die Wohnung befindet sich im "Tannenhof II". 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 und 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 verbunden worden, so dass nun alle angenehmen Vorteile eines modernen Wohnkomforts geboten werden.

Die Fassade des "Tannenhof II" besteht aus rotem Backstein. Der "Tannenhof II" zeichnet sich durch höhere Deckenhöhen aus. Die Wohnung wird durch große Sprossenfenster belichtet. Die Treppenhäuser sind mit ihren formschönen Geländern erhalten worden.

Ausstattung:

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

- Echtholz-Parkettboden in Flur und allen Wohn- und Schlafräumen
- großer Balkon (NW, ca. 13m²) mit Bangkirai-Holz belegt
- Moderne Bäder mit großformatigen Fliesen und Chrom-Armaturen
- Dusche und Badewanne im Hauptbad und separate Dusche im Gästebad
- Hochwertige Duschtüren aus Glas in beiden Bädern (Übernahmepflicht; zusammen Euro 1.309,00)
- moderne Einbauküche inkl. (Elektrogeräte kostenlos geliehen)

- zweiflüglige Sprossenfenster
- Fensterbänke innen aus Naturstein
- Telefon- und TV-Anschluss in jedem Wohn-/Schlafraum
- zentrale digitale Satelliten-Anlage
- Video-Sprechanlage im Eingangsbereich
- Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich - sofern verfügbar - von anderen Mietern der Tannenhöfe angemietet werden
- Keller bzw. Abstellraum
- vorhandene Treppenhäuser und Geländer wurden erhalten
- energiesparende Beleuchtung
- aufwendige Fassaden- und Gebäudesanierung

HINWEIS zu den Wohnungsbildern:

Viele (nicht alle) Wohnungsbilder entstammen von einer fast identischen Wohnung im EG des Hauses - direkt unter der hier angebotenen Wohnung. Sie sollen die grundsätzliche Qualität der Ausstattung und Raumaufteilung verdeutlichen.

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 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 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 oder auch das Kneipenrestaurant "Tannenbaum". Ein großer Alnatura-Supermarkt in fußläufiger Entfernung auf der Ulmenstraße ist die nächste Einkaufsmöglichkeit.

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 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:

In den Tannenhöfen sind nicht besonders häufig Wohnungen

Kleinere & besondere 3-Zi.-Wohnung mit Charakter in begerhtem Baudenkmal im Quartier TannenstraÙe



TannenstraÙe 24c
40476 DÙsseldorf

Zimmer:	3,00
WohnflÙache ca.:	80,00 m²
Kaltmiete:	1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.528,03 EUR

verfÙgbar, weil die Fluktuation aufgrund der guten Wohnlage und - qualitat insgesamt recht gering ist. Daher ist dieses Angebot auch eine gute Gelegenheit, in das inzwischen sehr begerhte Quartier zu ziehen.

Verschaffen Sie sich einen persÙnlichen Eindruck von dieser auÙergewÙhnlichen und tollen Wohnung. Vereinbaren Sie doch einfach direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

In den angegebenen Nebenkosten ist ein Renovierungszuschlag in HÙhe von Euro 56,00 enthalten. Die Nebenkosten basieren auf 2 Personen in der Wohnung.

Mindestmietdauer 3 Jahre.

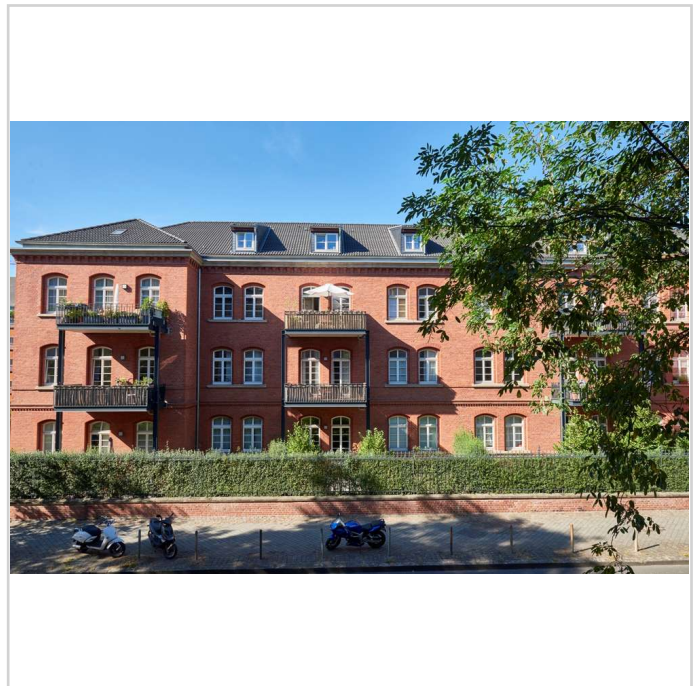
Die Heizungs- sowie (Warm-/Kalt-)Wasserkosten werden von den Stadtwerken DÙsseldorf direkt mit dem Mieter abgerechnet. Die Angaben basieren auf Informationen des Vormieters und waren bisher fÙr 2 Personen.

FÙr die beiden hochwertigen GlastÙren der Duschen besteht eine Ùbernahmepflicht (zusammen Euro 1.309,00).

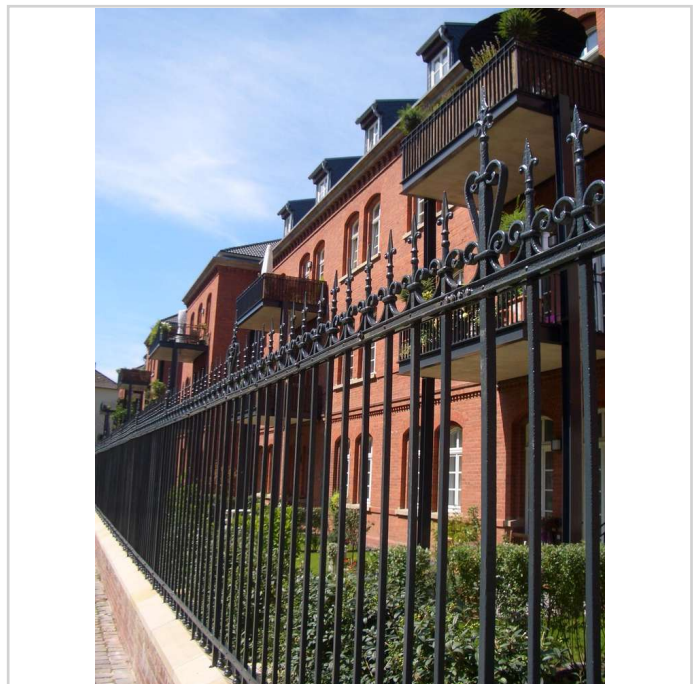
HINWEIS zu den Wohnungsbildern:

Viele (nicht alle) Wohnungsbilder entstammen von einer fast identischen Wohnung im EG des Hauses - direkt unter der hier angebotenen Wohnung. Sie sollen die grundsätzliche Qualitat der Ausstattung und Raumaufteilung verdeutlichen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Vermieters oder der Verwaltung und wurden sorgfältig geprÙft! Dennoch kann fÙr die Richtigkeit keine Haftung Ùbernommen werden.



Frontansicht des Tannenhof II



Kernsanierte GebÙude

Kleinere & besondere 3-Zi.-Wohnung mit Charakter in begerhtem Baudenkmal im Quartier TannenstraÙe

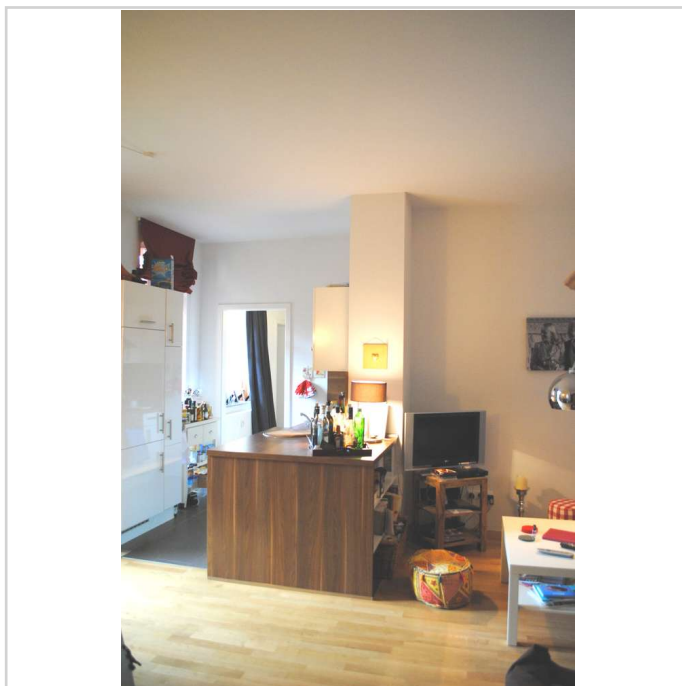


TannenstraÙe 24c
40476 Düsseldorf

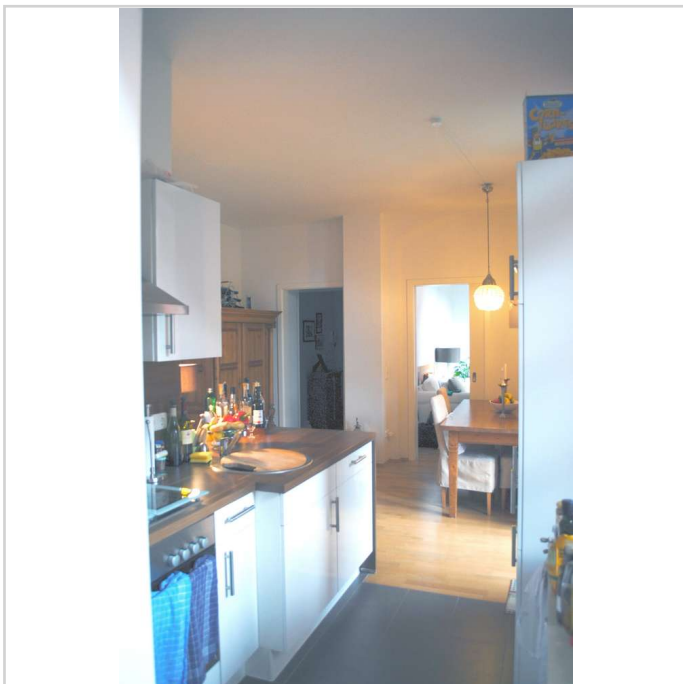
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.528,03 EUR



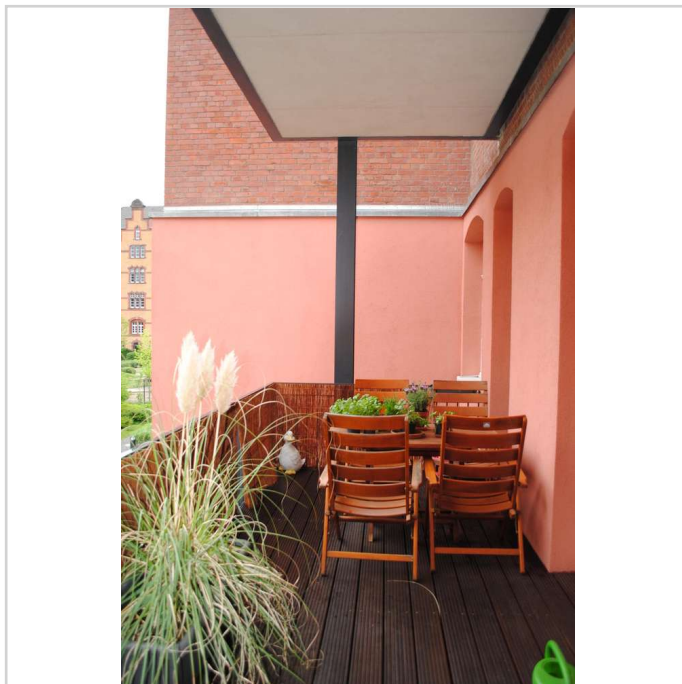
Die Lage der Wohnung



Offener Wohnbereich



Blick Wohnz. zum 3. Zimmer



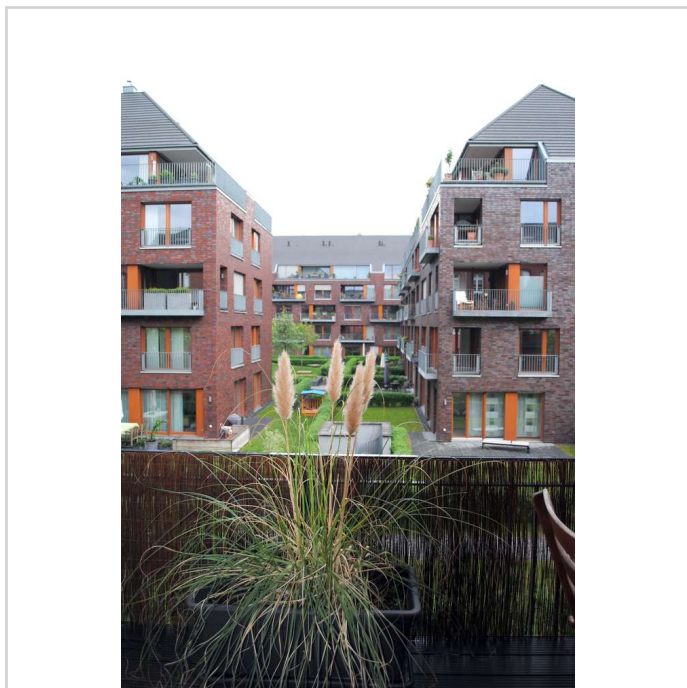
groÙer Balkon ca. 13m²

Kleinere & besondere 3-Zi.-Wohnung mit Charakter in begerhtem Baudenkmal im Quartier TannenstraÙe

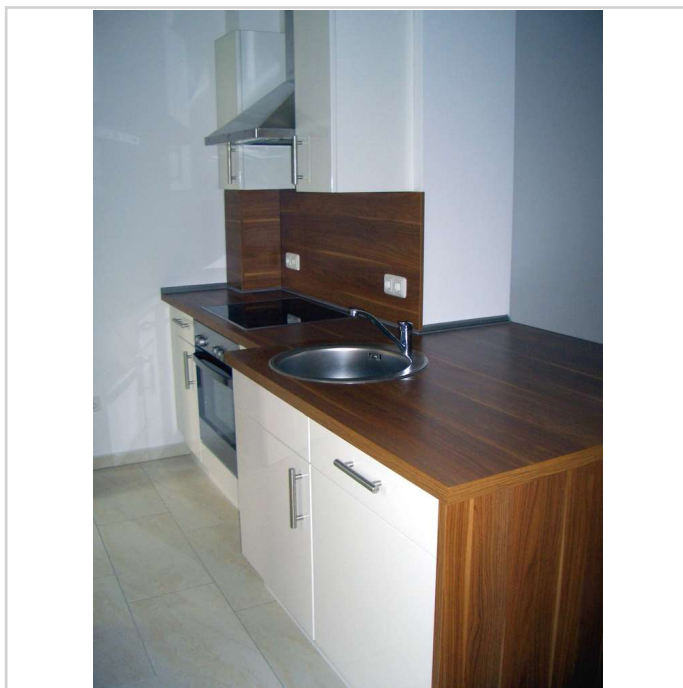


TannenstraÙe 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.528,03 EUR



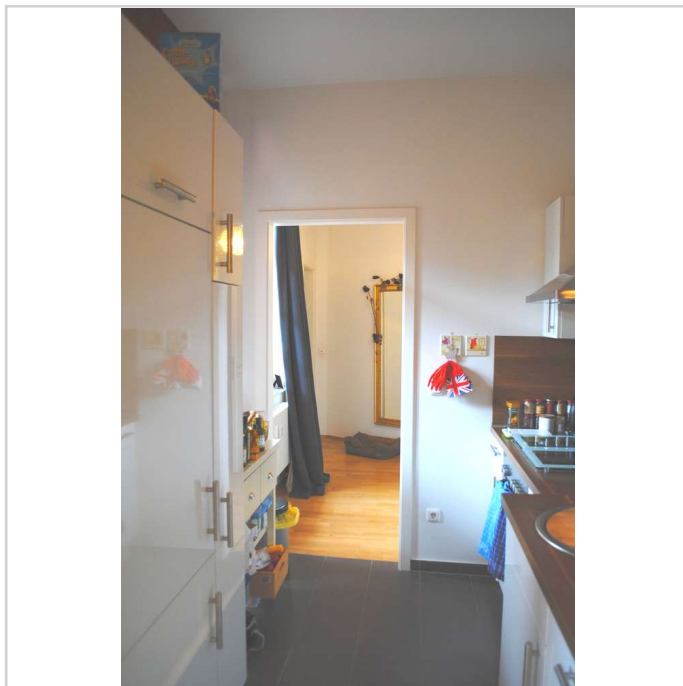
Blick vom Balkon



Offene Einbauküche



Küchenschränke ggü. Küche



Durchgang zum Schlafzimmer

Kleinere & besondere 3-Zi.-Wohnung mit Charakter in beehrtem Baudenkmal im Quartier Tannenstraße

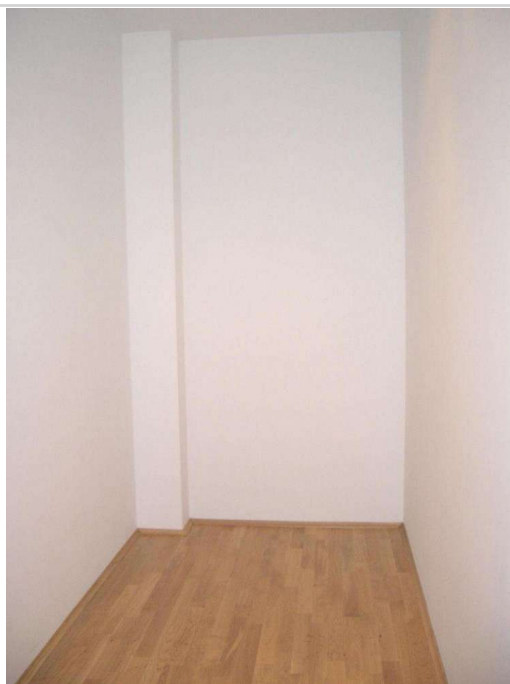


Tannenstraße 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.528,03 EUR



Großes Schlafzimmer



Begehb. Kleiderschrank -Muster



Ensuite-Hauptbad mit Fenster



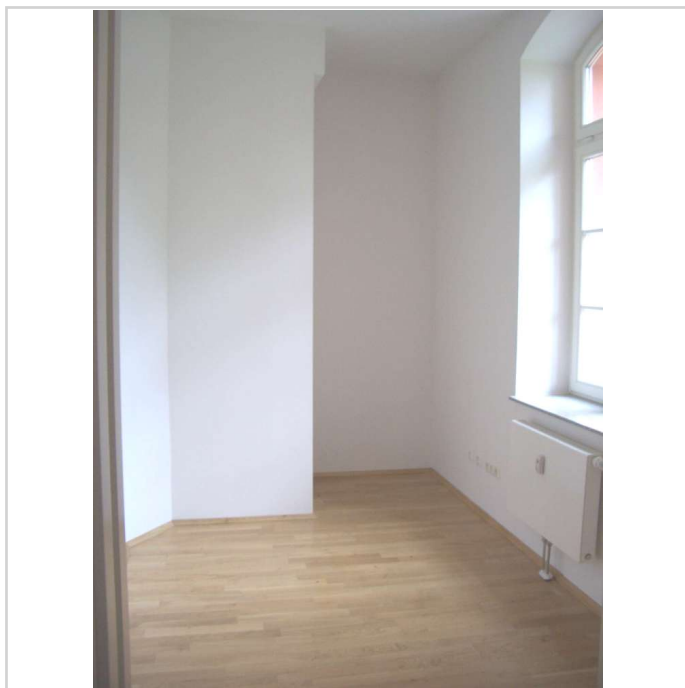
Hauptbad m. Dusche & Badewanne

Kleinere & besondere 3-Zi.-Wohnung mit Charakter in begerhtem Baudenkmal im Quartier TannenstraÙe

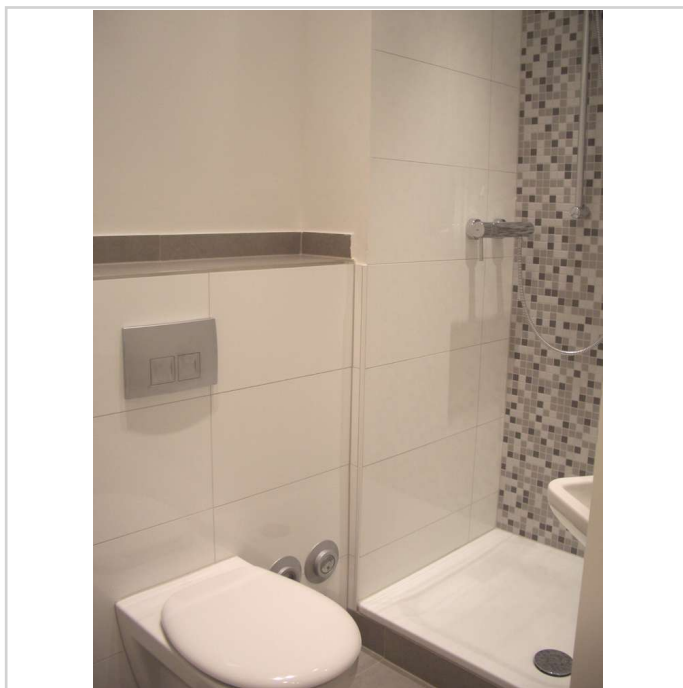


TannenstraÙe 24c
40476 DÙsseldorf

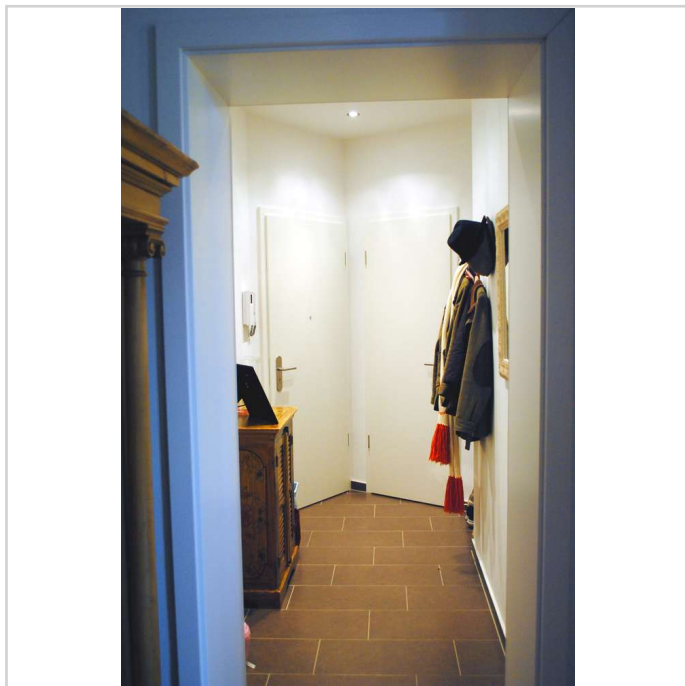
Zimmer: 3,00
WohnflÙache ca.: 80,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.528,03 EUR



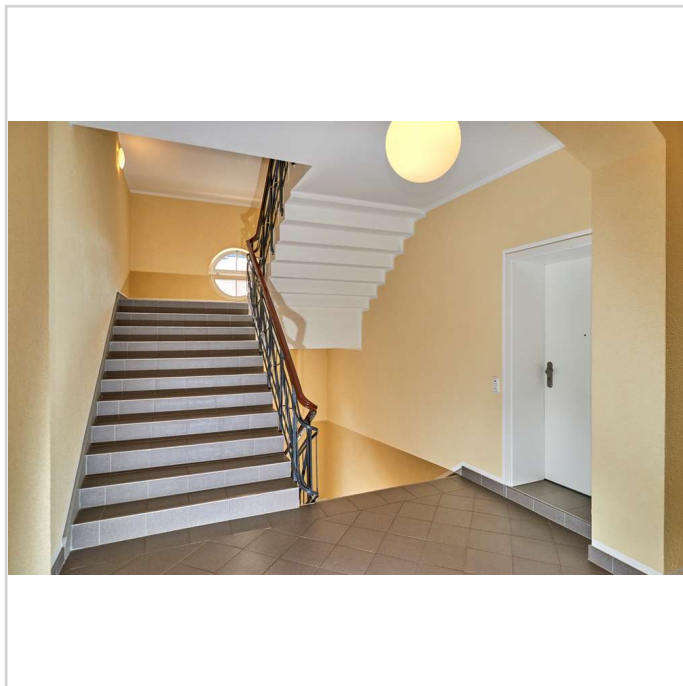
Kleineres 3. Zimmer



GÙste-Bad m. sep. Dusche



Flurbereich mit Downlights



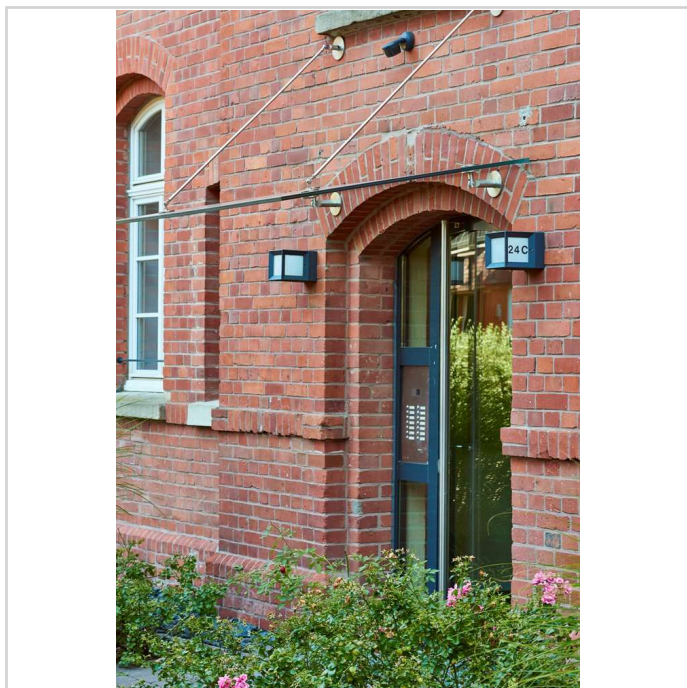
hist. Treppenhaus

Kleinere & besondere 3-Zi.-Wohnung mit Charakter in begerhtem Baudenkmal im Quartier TannenstraÙe



TannenstraÙe 24c
40476 Düsseldorf

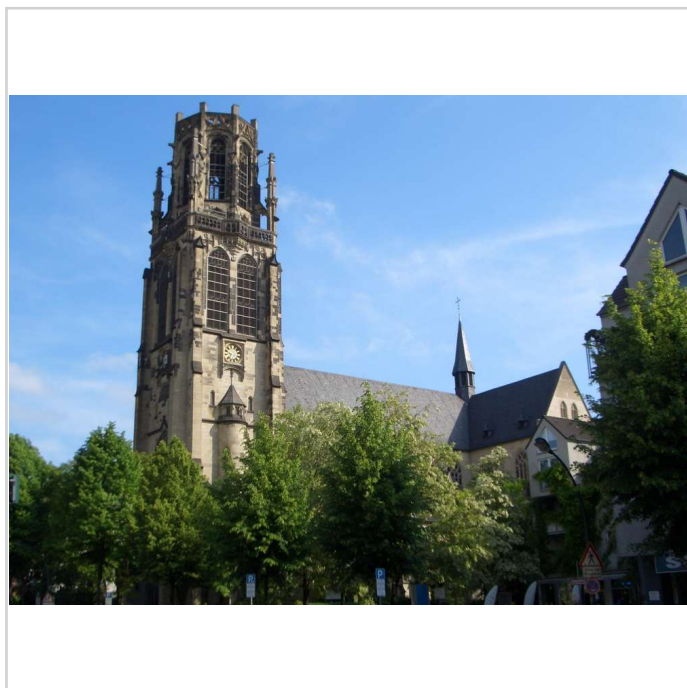
Zimmer: 3,00
WohnfläÙe ca.: 80,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.528,03 EUR



Hauseingang 24c



Quartier/Haus mit Geschichte



Beliebter Stadtteil Derendorf



zahlr. Gastronomie fuÙläufig

Kleinere & besondere 3-Zi.-Wohnung mit Charakter in begerhtem Baudenkmal im Quartier TannenstraÙe



TannenstraÙe 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiere: 1.528,03 EUR



FitnessFirst Black sehr nah



Gut an ÖPNV angebunden



Wenzig Kontakt

Kleinere & besondere 3-Zi.-Wohnung mit Charakter in begerhtem Baudenkmal im Quartier TannenstraÙe



TannenstraÙe 24c
40476 DÙsseldorf

Zimmer: 3,00
WohnflÙche ca.: 80,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.528,03 EUR



Typ-Grundriss (Abw. mÙgl.)

Kleinere & besondere 3-Zi.-Wohnung mit Charakter in begerhtem Baudenkmal im Quartier TannenstraÙe



TannenstraÙe 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 80,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiere: 1.528,03 EUR

