

Besondere, charmante & helle 3-Zi.-Whg (ca. 74m² reine Wfl.) mit Charakter in begehrtem Baudenkmal



Tannenstraße 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 81,00 m²
Kaltmiete: 1.300,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.630,00 EUR

Scout-ID: 102315818
Objekt-Nr.: WE18 THII



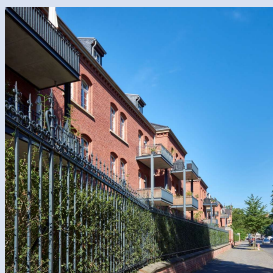
Ihr Ansprechpartner:

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:	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:	01.04.2026
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten:	220,00 EUR
Heizkosten:	110,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	141,00 EUR
Kauton oder Genossenschaftsanteile:	3 Nettomieten

Besondere, charmante & helle 3-Zi.-Whg (ca. 74m² reine Wfl.) mit Charakter in begerhtem Baudenkmal



Tannenstraße 24c

40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	81,00 m ²
Kaltmiete:	1.300,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiere:	1.630,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese besondere & charakterstarke 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im "Tannenhof II" und hat eine reine Wohnfläche von ca. 74m². Sie ist im linken mittleren Teil des Gebäudes (wenn man von der Tannenstraße aus auf das Gebäude schaut) im 2. Obergeschoss, zur ruhigen Gebäuderückseite ausgerichtet & hat einen sehr großen Balkon (ca. 14m² - 50% Anrechn. auf Wfl.), der mit Bangkirai-Holz belegt ist und keinen weiteren Balkon mehr über sich hat.

Die Wohnung zeichnet sich durch hohe Decken (ca. 3m) & hohe Holz-Sprossenfenster aus. Das Wohn-/Esszimmer mit der offenen Küche (im Mietzins inkl. - Elektrogeräte kostenlos geliehen) ist hell und bietet den Zugang zum großen Balkon. 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 & verschafft ein besonderes Wohngefühl in derzeit einem der begehrtesten Quartiere in Düsseldorf. 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 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 großzügige Treppenhäuser und Sprossenfenster aus. Die Treppenhäuser sind mit ihren formschönen Geländern erhalten worden.

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 entstammen alle von fast identischen Wohnungen im 1. OG oder EG des Hauses - direkt unter der hier angebotenen Wohnung. Sie sollen die grundsätzliche Qualität der Ausstattung und Raumaufteilung verdeutlichen.

Ausstattung:

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

- Echtholz-Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Moderne Bäder mit großformatigen Fliesen und Grohe Chrom-Armaturen
- Moderne Duschen
- Moderne Glastüren bei den Duschen (Übernahmepflicht)
- Moderne Küche (im Mietzins inkl. - Elektrogeräte kostenlos geliehen)
- Hohe Sprossenfenster geben viel Licht
- Fensterbänke innen aus Naturstein
- Telefon- und TV-Anschluss in jedem Wohn-/Schlafraum
- zentrale digitale Satelliten-Anlage
- Downlights im Flur und Gästebad
- Video-Sprechanlage im Eingangsbereich
- Balkon (ca. 14m²) mit Nachmittags- und Abendsonne
- separater Abstellraum im Dachgeschoss
- Tiefgaragenstellplatz (Anmietung obligat - zus. Euro 141,00)
- aufwendige Fassaden- und Gebäudesanierung
- vorhandene Treppenhäuser und Geländer wurden erhalten

Hinweis: Die Wohnungsbilder entstammen alle von fast identischen Wohnungen im 1. OG oder 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/Tannenstraße befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle (707/715). Mehrere weitere Bushaltstellen 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 Autobahnanschlussstellen 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. Die Tannenstraße bietet in unmittelbarer Nähe Gastronomie wie das beliebte Dolcinella, das Malinas, das Tavernaki, die gehobene Weinbar Finns oder auch das Kneipenrestaurant "Tannenbaum".

Das grüne Flair und der alte Baumbestand in der direkten

Besondere, charmante & helle 3-Zi.-Whg (ca. 74m² reine Wfl.) mit Charakter in begehrtem Baudenkmal



Tannenstraße 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	81,00 m ²
Kaltniete:	1.300,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.630,00 EUR

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:

Verschaffen Sie sich einen unmittelbaren Eindruck von dieser wirklich charakterstarken, schönen, hellen und charmanten 3-Zimmer-Wohnung mit sehr großem Balkon und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

In den angegebenen Nebenkosten ist ein Renovierungszuschlag in Höhe von Euro 65,00 enthalten.

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

Mindestmietdauer 3 Jahre.

Für die hochwertige Duschtür aus Glas im Hauptbad besteht eine Übernahmepflicht.

Hinweis: Die Wohnungsbilder entstammen alle von fast identischen Wohnungen im 1. OG oder EG des Hauses - direkt unter der hier angebotenen Wohnung. Sie sollen die grundsätzliche Qualität der Ausstattung und Raumaufteilung verdeutlichen.

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

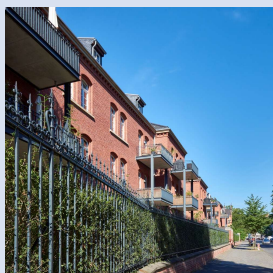


Der Tannenhof II



Die Lage der Wohnung

Besondere, charmante & helle 3-Zi.-Whg (ca. 74m² reine Wfl.) mit Charakter in begehrtem Baudenkmal



Tannenstraße 24c
40476 Düsseldorf

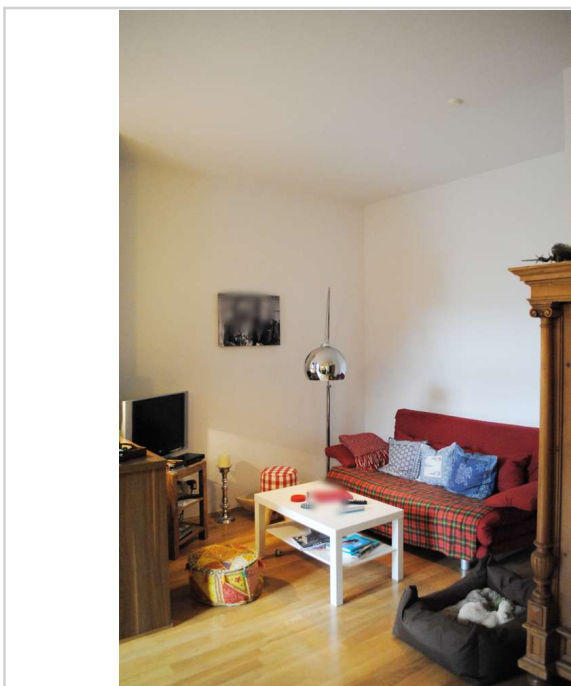
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 81,00 m²
Kaltmiete: 1.300,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.630,00 EUR



Ausrichtung nach hinten/ruhig



Frontansicht des Hauses

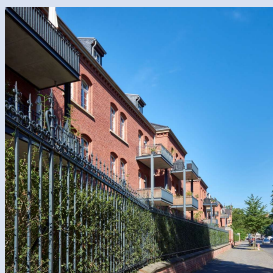


kleiner, gemüt. Wohnbereich



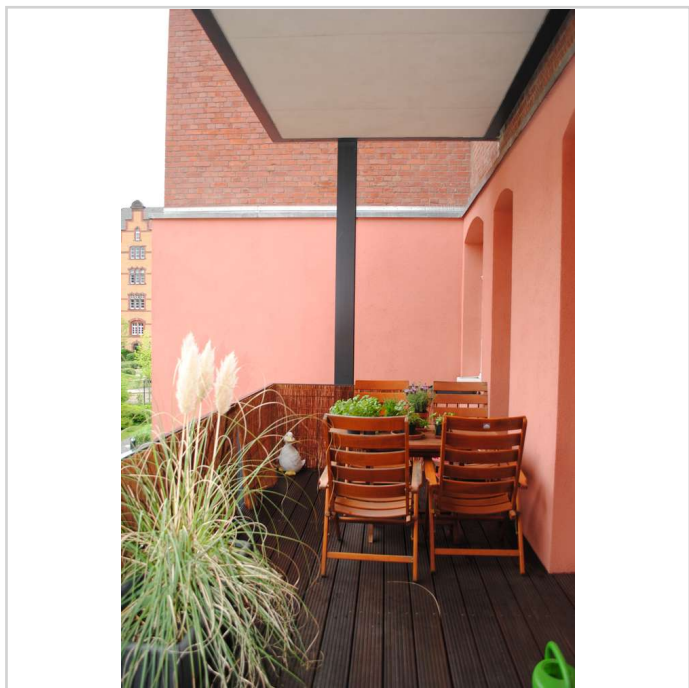
Wohnbereich unmöbliert

Besondere, charmante & helle 3-Zi.-Whg (ca. 74m² reine Wfl.) mit Charakter in begehrtem Baudenkmal

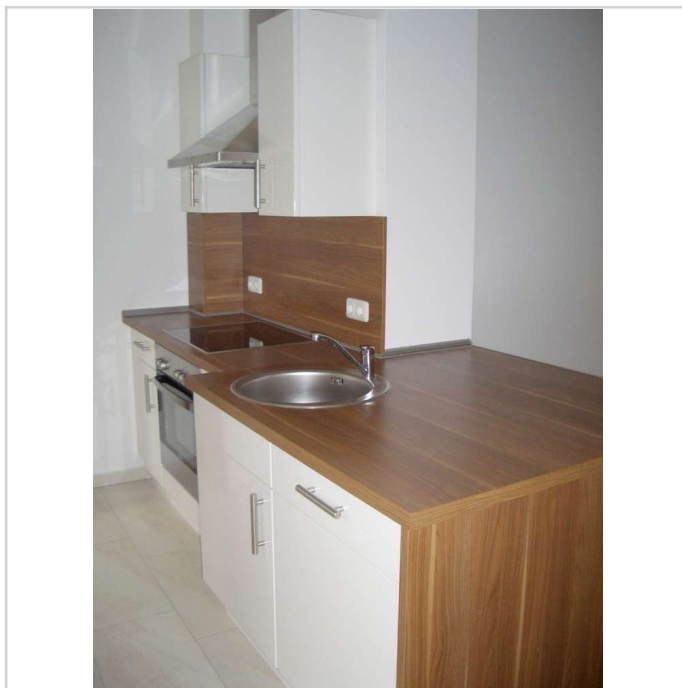


Tannenstraße 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 81,00 m²
Kaltmiete: 1.300,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.630,00 EUR



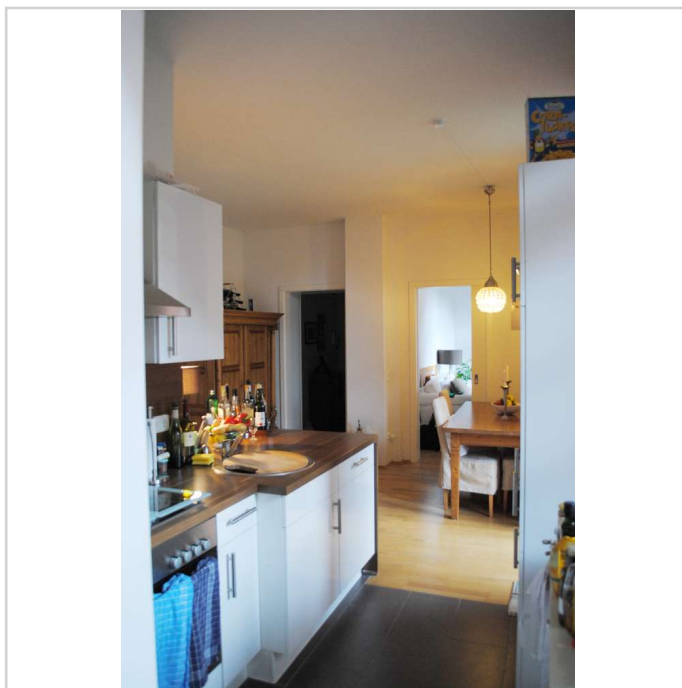
Sehr großer Balkon (ca.14qm)



Einbauküche im Mietzins inkl.

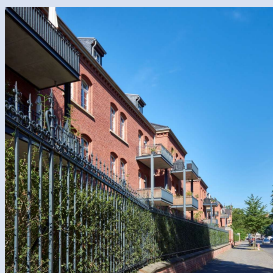


Kühlschrank der offenen Küche



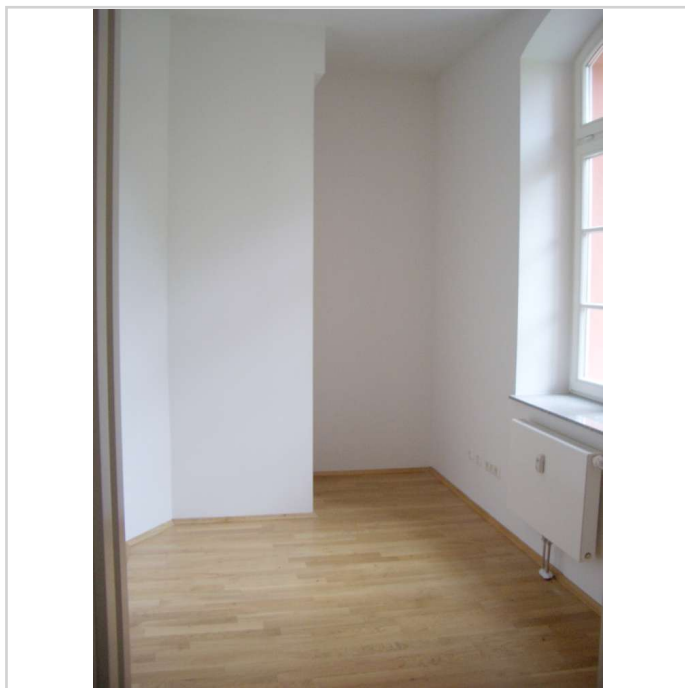
Blick von Küche in Wohn/Ess.

Besondere, charmante & helle 3-Zi.-Whg (ca. 74m² reine Wfl.) mit Charakter in begehrtem Baudenkmal

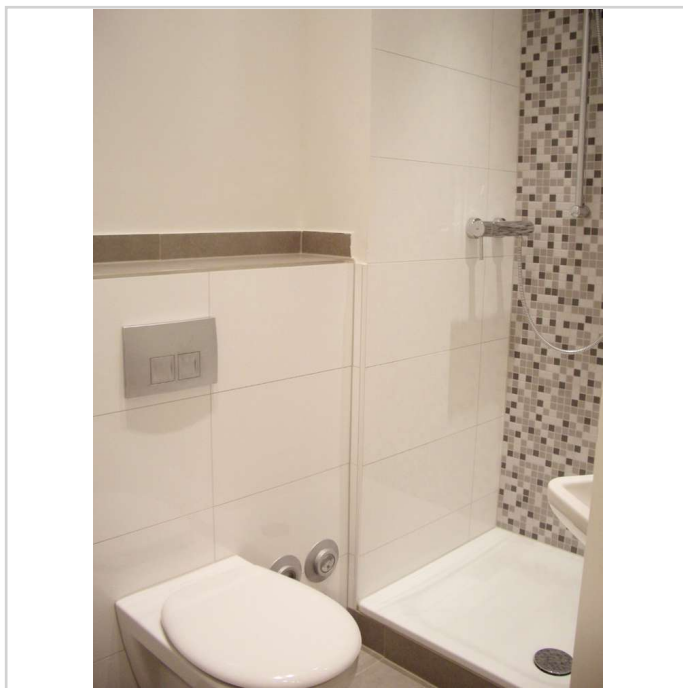


Tannenstraße 24c
40476 Düsseldorf

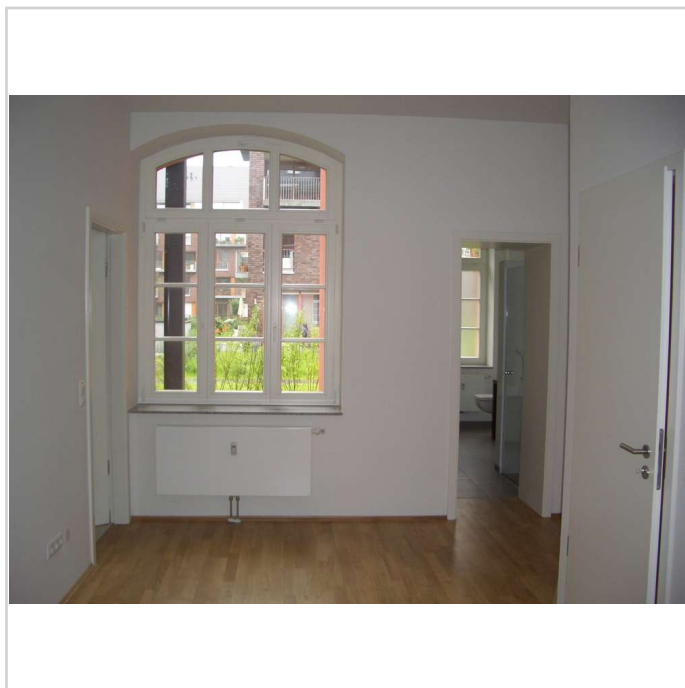
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 81,00 m²
Kaltmiete: 1.300,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.630,00 EUR



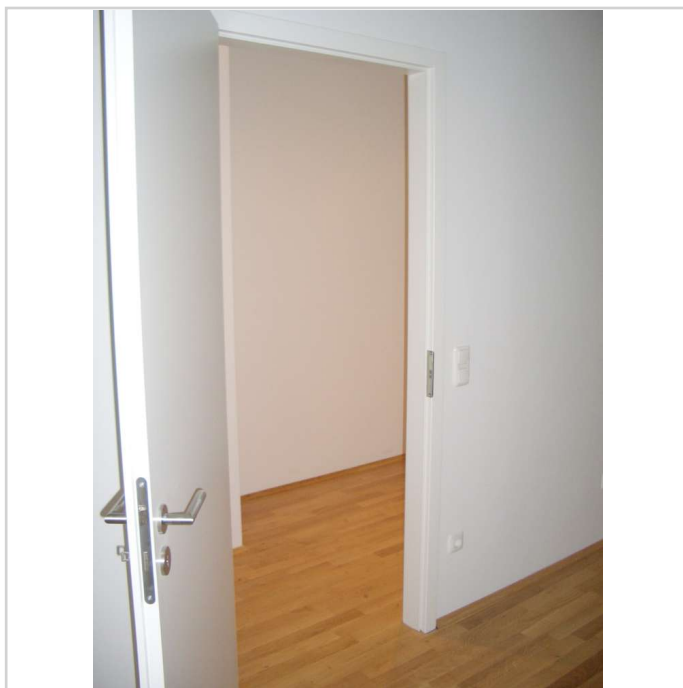
kleines 3. Zimmer



Gäste-Bad mit Dusche

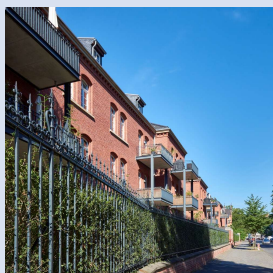


schönes, großes Schlafzimmer



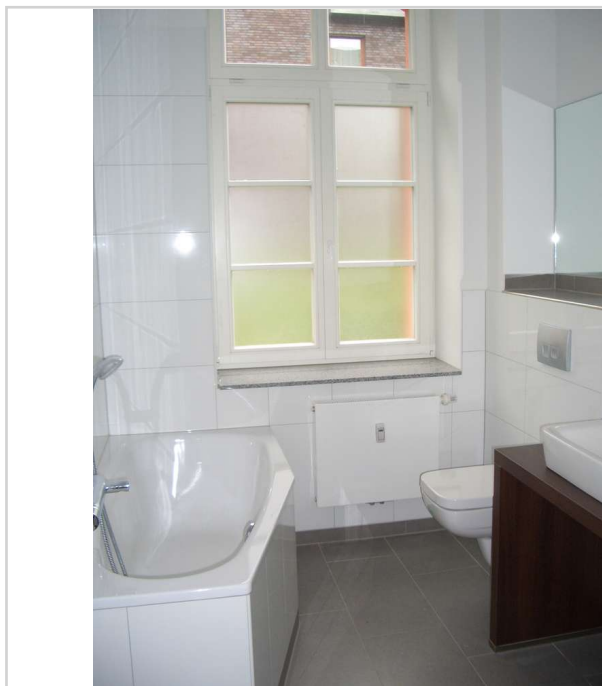
begehbare Ankleide

Besondere, charmante & helle 3-Zi.-Whg (ca. 74m² reine Wfl.) mit Charakter in begerhtem Baudenkmal

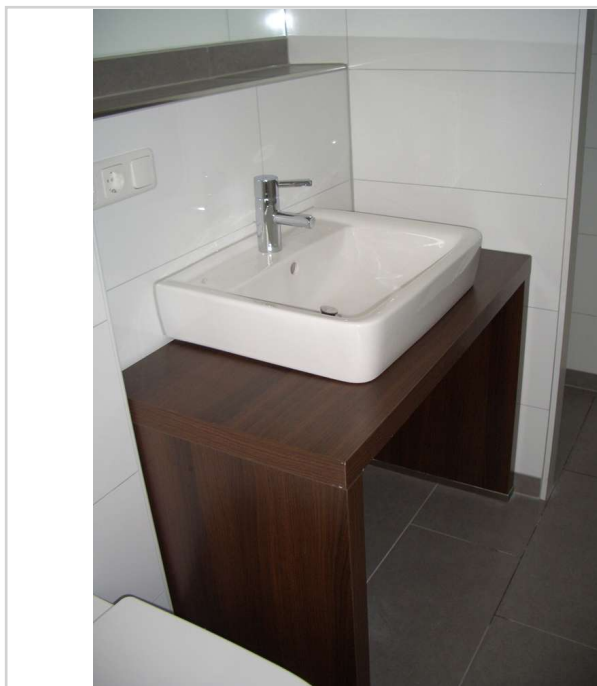


Tannenstraße 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 81,00 m²
Kaltmiete: 1.300,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiere: 1.630,00 EUR



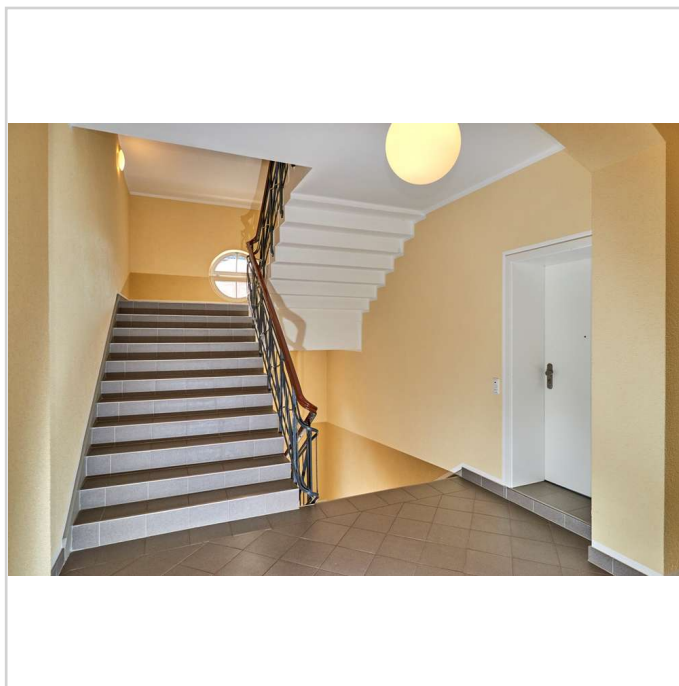
Modernes en-suite Hauptbad



hochwert. Armaturen

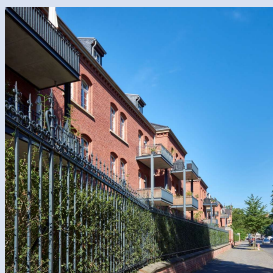


Bad m. Fenster, Badew. & Dusche



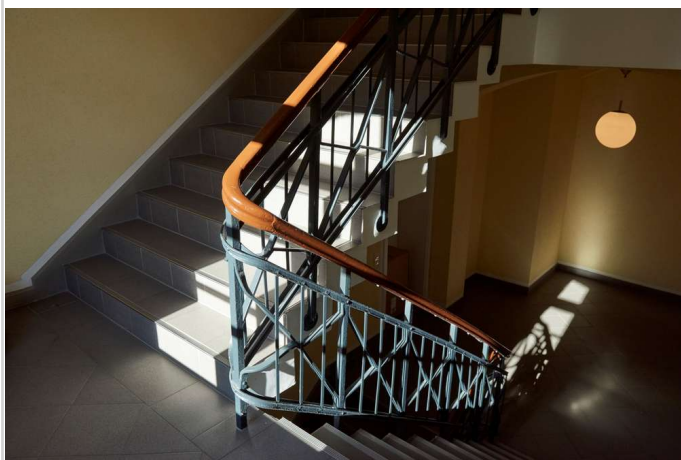
Geräumiges Treppenhaus

Besondere, charmante & helle 3-Zi.-Whg (ca. 74m² reine Wfl.) mit Charakter in begehrtem Baudenkmal



Tannenstraße 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 81,00 m²
Kaltmiete: 1.300,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.630,00 EUR



Geländer wurden erhalten



Hauseingang

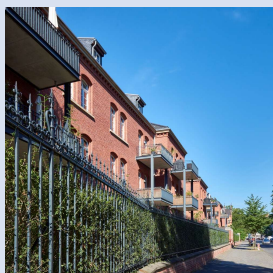


gepflegte Gartenanlagen



Haus mit Geschichte

Besondere, charmante & helle 3-Zi.-Whg (ca. 74m² reine Wfl.) mit Charakter in begehrtem Baudenkmal

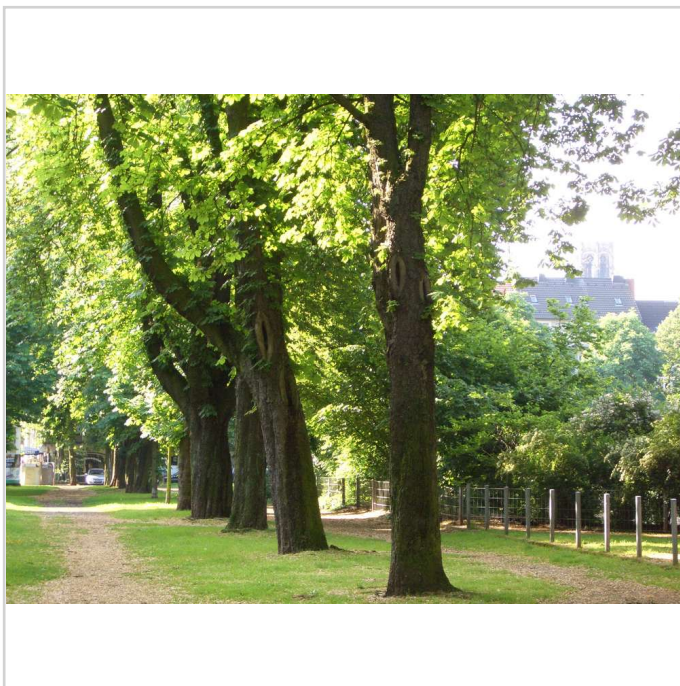


Tannenstraße 24c
40476 Düsseldorf

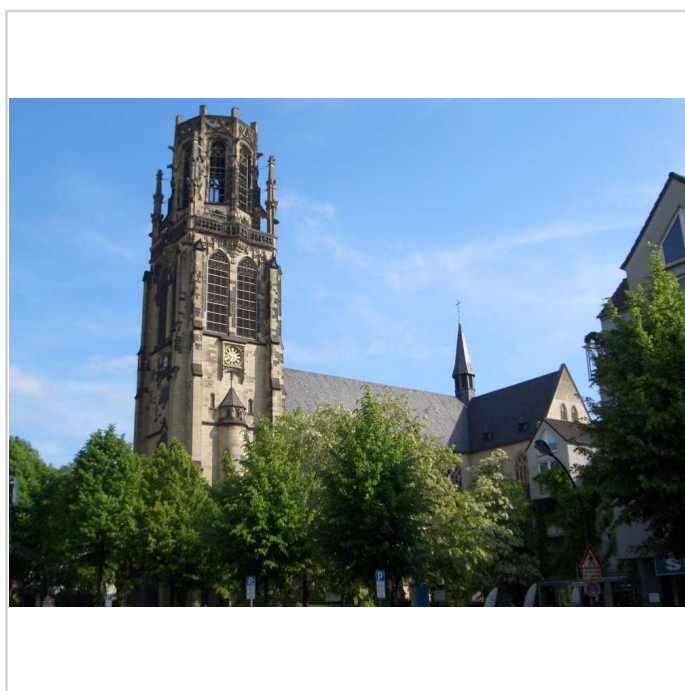
Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	81,00 m ²
Kaltmiete:	1.300,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.630,00 EUR



Quartier m. Charme



direkt am Frankenplatz gelegen

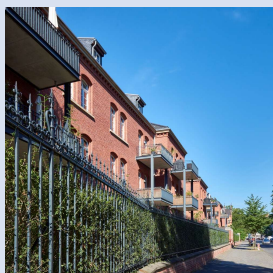


beliebter Stadtteil Derendorf



zahlr. Gastronomie fußläufig

Besondere, charmante & helle 3-Zi.-Whg (ca. 74m² reine Wfl.) mit Charakter in begehrtem Baudenkmal



Tannenstraße 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 81,00 m²
Kaltmiete: 1.300,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.630,00 EUR



Einkaufen auf der Nordstraße



viele Bürostandorte nah

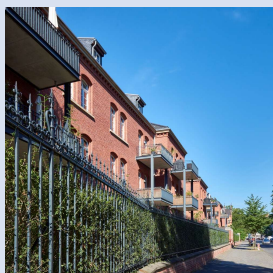


FitnessFirst Black sehr nah



sehr gut an ÖPNV angebunden

Besondere, charmante & helle 3-Zi.-Whg (ca. 74m² reine Wfl.) mit Charakter in begerhtem Baudenkmal



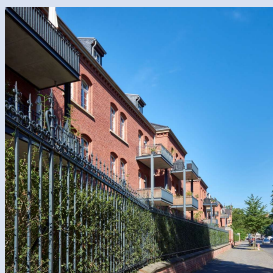
Tannenstraße 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	81,00 m ²
Kaltmiete:	1.300,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiere:	1.630,00 EUR



Typ-Grundriss (Abw.mögl.)

Besondere, charmante & helle 3-Zi.-Whg (ca. 74m² reine Wfl.) mit Charakter in begehrtem Baudenkmal



Tannenstraße 24c
40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	81,00 m ²
Kaltmiete:	1.300,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.630,00 EUR

