

# Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in begehrtem Baudenkmal



## Tannenstraße 24a

40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.640,00 EUR

Scout-ID: 167111570  
Objekt-Nr.: WE10 THI



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>

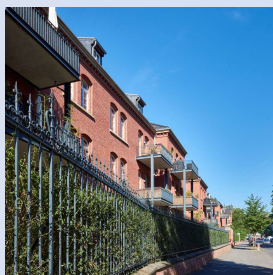
Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	5,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1900
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2010
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	107,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1900
Bezugsfrei ab:	01. Juni 2026
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Nebenkosten: 377,50 EUR  
Heizkosten: 200,00 EUR (Heizung /  
Warmwasser)

Heizkosten sind in Nebenkosten  
enthalten: Nein

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 282,00 EUR  
Kautions- oder  
Genossenschaftsanteile: 3 Nettomieten

# Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in beehrtem Baudenkmal



## Tannenstraße 24a

40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	125,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.640,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Diese helle, charmante & perfekt ausgerichtete Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Baudenkmals "Tannenhof I", hat eine Größe von ca. 125m<sup>2</sup> (reine Wohnfläche ca. 114m<sup>2</sup>) und ist schon etwas sehr Besonderes. Die Wohnung ist sowohl zur sonnigen Südseite als auch zur ruhigen Rückseite des Gebäudes ausgerichtet & verfügt über eine zwei tolle große Balkone (S ca. 10m<sup>2</sup> & NW ca. 12m<sup>2</sup> - 50% auf Wfl. angerechnet).

Das helle Wohn- und das Esszimmer - verbunden durch eine doppelflügelige Tür - sind nach Süden ausgerichtet. Aus dem Esszimmer ist der Süd-Balkon zu betreten. Die beiden Schlafräume und das Hauptbad sind zur ruhigen Rückseite des Gebäudes ausgerichtet. Ein begehrter Kleiderschrank sorgt für ein schrankfreies, großzügiges Schlafzimmer. Aus dem Schlafzimmer ist der hintere NW-Balkon zu erreichen. Diese Wohnung zeichnet sich durch hohe Deckenhöhen von ca. 3m aus. Sie wird durch große Holz-Sprossenfenster belichtet. Die Wohnung hat einen sehr durchdachten Grundriss & alle Räume haben eine vernünftige Größe.

Die Wohnung verfügt über zwei Bäder. Das moderne Hauptbad Bad mit Fenster ist mit Badewanne, Dusche, Aufsetzwaschtisch & großem Spiegel sowie hochwertigen Chrom-Armaturen ausgestattet. Das Gästebad verfügt zudem über eine separate Dusche, da das Hauptbad ein en-suite-Bad ist.

Im Esszimmer befindet sich die halboffene Einbauküche, die im Mietzins inkl. ist (Elektrogeräte kostenlos geliehen). Ein Keller ist ebenso vorhanden, wie ein kleiner Abstellraum direkt neben der Küche, in dem auch Waschmaschine & Trockner untergebracht werden können.

Die weitere Ausstattung ist wie unten beschrieben.

Bitte beachten Sie die Mindestmietdauer von 3 Jahren.

Der „Tannenhof I“ gehört zu insgesamt drei historischen Gebäuden, die im ähnlichen Stil ca. 1890 errichtet wurden, sich auf dem Gelände der ehemaligen Ulanenkaserne befinden und unter Denkmalschutz stehen. Die komplette Sanierung des "Tannenhof I" ist Anfang 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 Verwaltung bietet einen umfassenden Service an, der in den Nebenkosten bereits enthalten ist:

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

### Ausstattung:

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

der historischen Bausubstanz mit viel Liebe zum Detail vorgenommen worden:

- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Moderne Bäder mit großformatigen Fliesen und Chrom-Armaturen
- Beide Bäder mit Dusche ausgestattet
- Hochwertige Glastüren bei beiden Duschen (Übernahmepflicht
- Neueinbau; ca. Euro 2.500,00)
- moderne Einbauküche (im Mietzins inkl., Elektrogeräte unentgeltlich geliehen)
- große Holz-Sprossenfenster
- hohe Decken
- Fensterbänke innen aus Naturstein
- Downlights im Flurbereich
- - Telefon- und TV-Anschluss in jedem Wohn-/Schlafraum
- zentrale digitale Satelliten-Anlage
- vorhandene Treppenhäuser und Geländer wurden erhalten
- Video-Sprechanlage im Eingangsbereich
- großer Süd-Balkon (ca. 10m<sup>2</sup>) & großer NW-Balkon (ca. 12m<sup>2</sup>)
- Abstellraum im Dachboden (ca. 4m<sup>2</sup>)
- 2 Tiefgaragenstellplätze (Anmietung ist obligat - zusätzlich je Euro 141,00)
- aufwendige Fassaden- und Gebäudesanierung
- vorhandene Treppenhäuser und Geländer wurden erhalten
- energiesparende Beleuchtung in dem Objekt

### Lage:

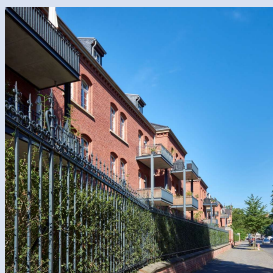
Der "Tannenhof I" liegt im Herzen von Düsseldorf im Stadtteil Derendorf im inzwischen sehr begehrten Quartier der ehemaligen Ulanenkaserne an der Tannenstraße. Der zentrale Düsseldorfer Stadtteil Derendorf ist als Wohnlage ohnehin besonders beliebt. Die Stadtmitte ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem in wenigen Minuten zu erreichen.

Überhaupt ist die Lage sehr verkehrsgünstig: Direkt an der Ecke Ulmenstraße/Tannenstraße befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle (707/715). Mehrere weitere 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 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 (größter Alnatura-Supermarkt in Düsseldorf fußläufig zu erreichen), vielen kleinen Cafés und individuellen Geschäften. Die Tannenstraße bietet in unmittelbarer Nähe Gastronomie wie zum Beispiel das beliebte Café Dolcinella, die Pizzeria Malinas, die Eismanufaktur "Die Kugel", die Trattoria Bellissima, oder auch das Kneipenrestaurant "Tannenbaum".

Das grüne Flair und der alte Baumbestand in der direkten Umgebung des "Tannenhof I" ist beliebter Anziehungspunkt für

## Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in beehrtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiere: 2.640,00 EUR

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 oder Lighthouse). Und für Sportler ganz wichtig: das FitnessFirst Black ist in unmittelbarer Nähe des "Tannenhof I".

### Sonstiges:

Verschaffen Sie sich einen unmittelbaren Eindruck von dieser wirklich schönen und besonderen Wohnung mit zwei großen Balkonen und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

In den angegebenen Nebenkosten ist ein Renovierungszuschlag in Höhe von Euro 87,50 enthalten.

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

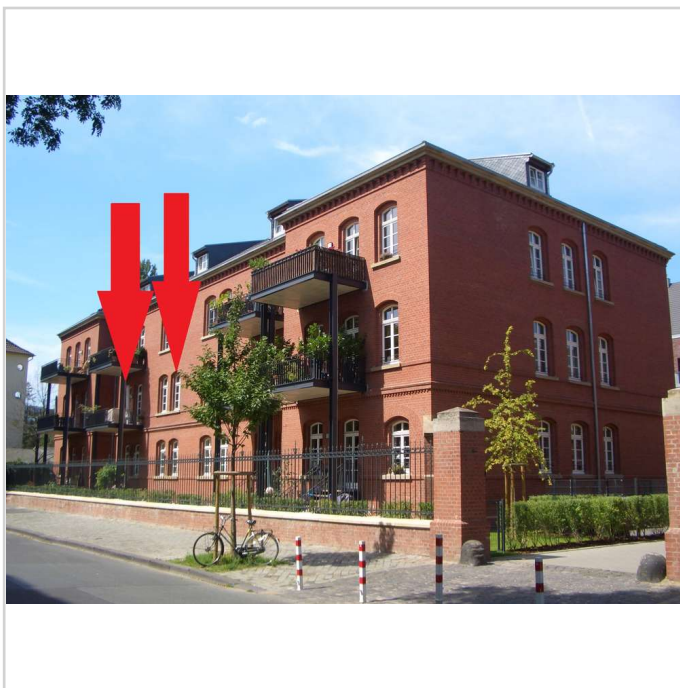
Für die zwei hochwertigen Duschtüren aus Glas besteht eine Übernahmepflicht (Neueinbau; ca. Euro 2.500,00).

Mindestmietdauer 3 Jahre.

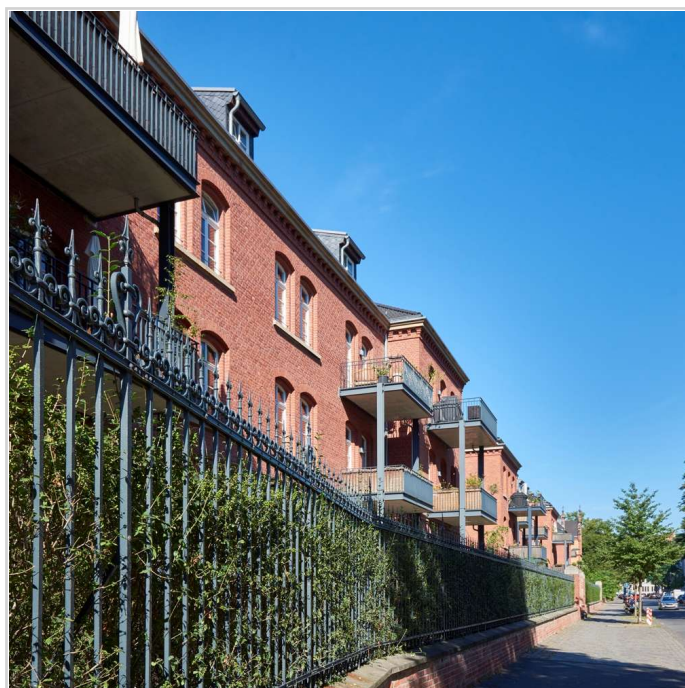
Alle Angaben beruhen auf Informationen des Vermieters oder der Verwaltung und wurden sorgfältig geprüft! Dennoch kann für die Richtigkeit keine Haftung übernommen werden.



Tannenhof I Südansicht

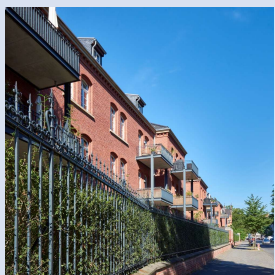


Die Lage der Wohnung



die Tannenhöfe

# Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in begehrtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.640,00 EUR



Lage der Wohnung - Rückansicht



Das helle Esszimmer



Esszimmer m. halboffener Küche



Großer S-Balkon

# Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in begehrtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.640,00 EUR



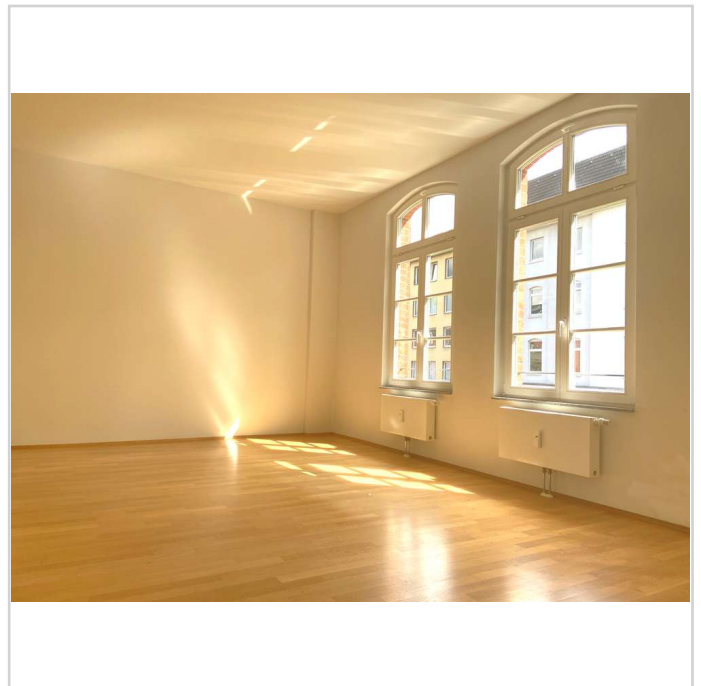
Einbauküche im Mietzins inkl.



Elek-Geräte kostenlos geliehen

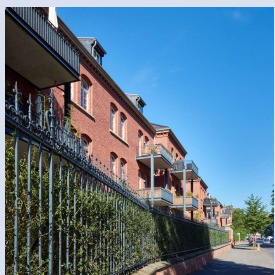


Doppelflüglige Tür zum Wohnz.



Helles schönes Wohnzimmer

# Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in beehrtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

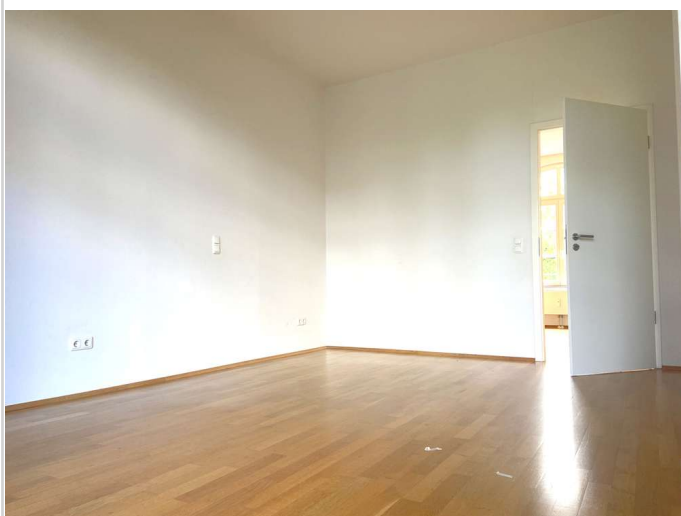
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.640,00 EUR



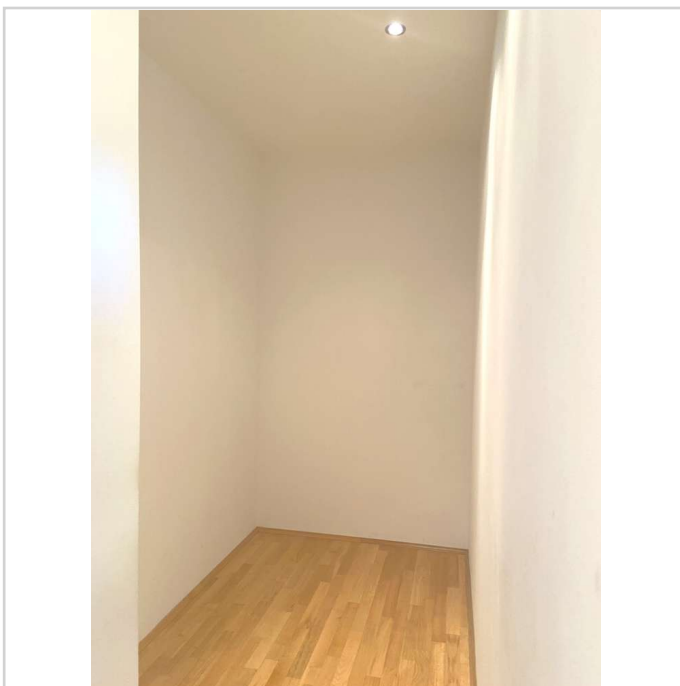
Wohnzimmer m. 2 gr. Fenstern



Schlafzimmer m. großem Fenster

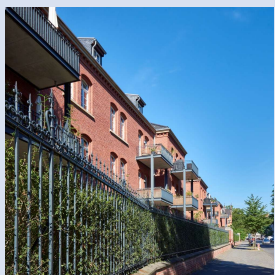


Schlafzimmer mit sep. Ankleide



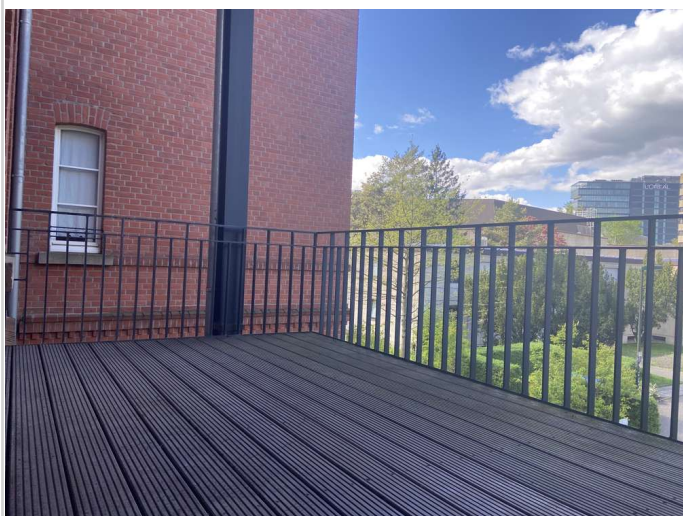
Begehbare Ankleide

# Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in beehrtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.640,00 EUR



Großer NW-Balkon



Hauptbad mit Fenster

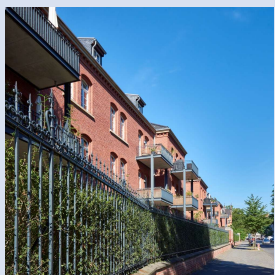


Großer Spiegel im Hauptbad



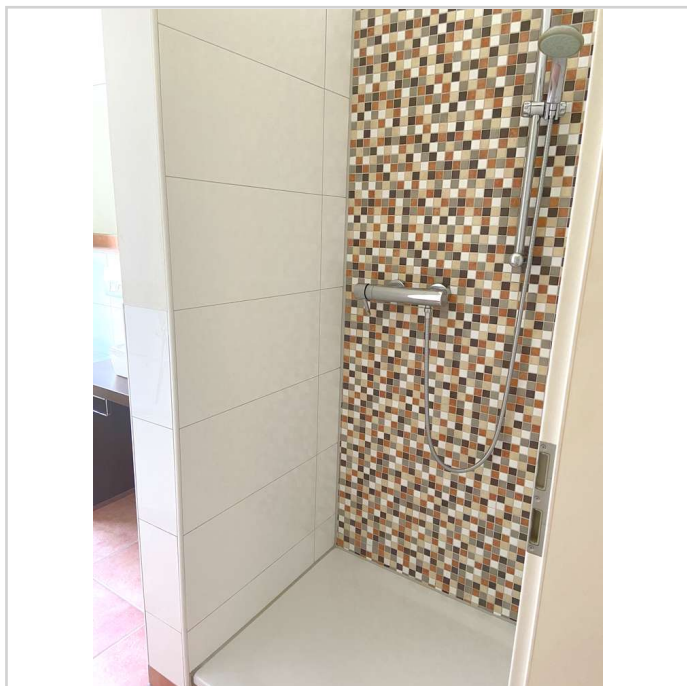
Hauptbad mit Badewanne

# Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in begehrtem Baudenkmal

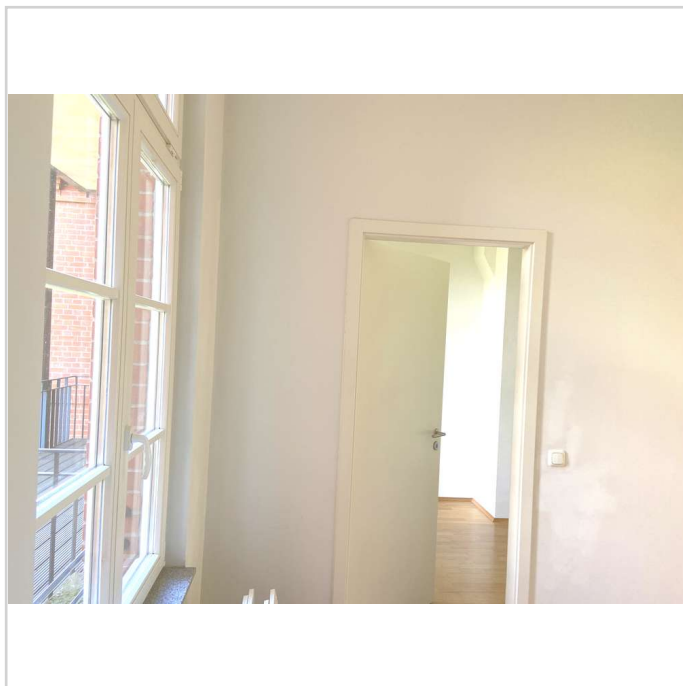


**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.640,00 EUR



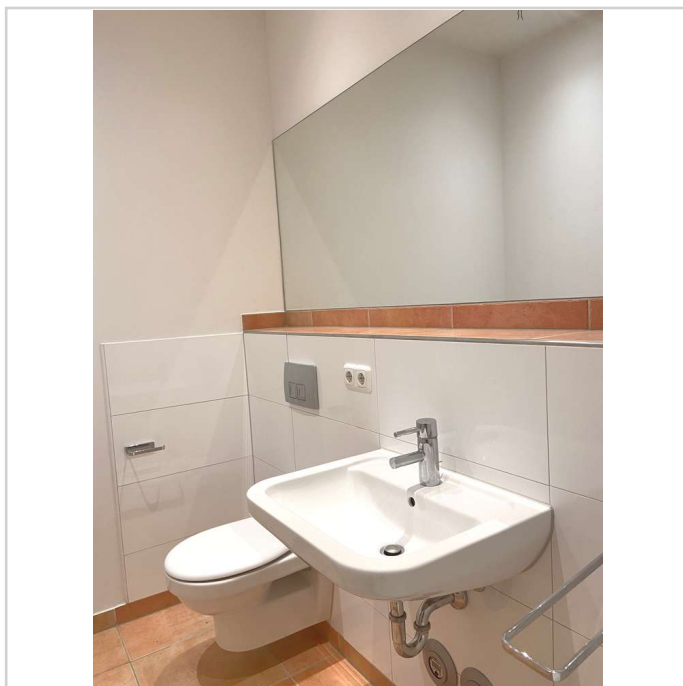
Dusche im Hauptbad



Zugang zum 3. Zimmer

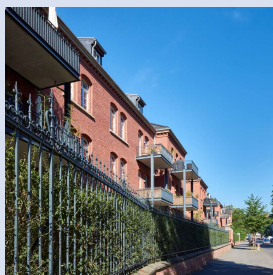


3. Zimmer



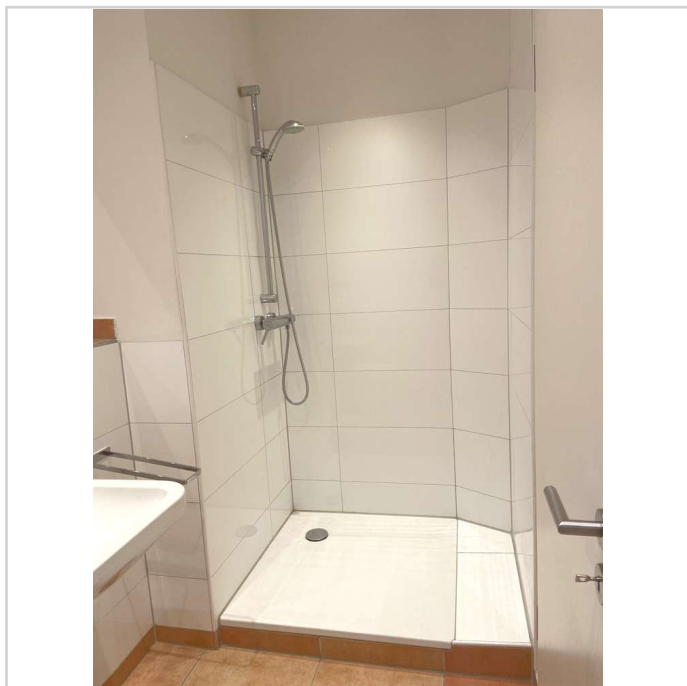
Gästebad vorhanden

# Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in begehrtem Baudenkmal

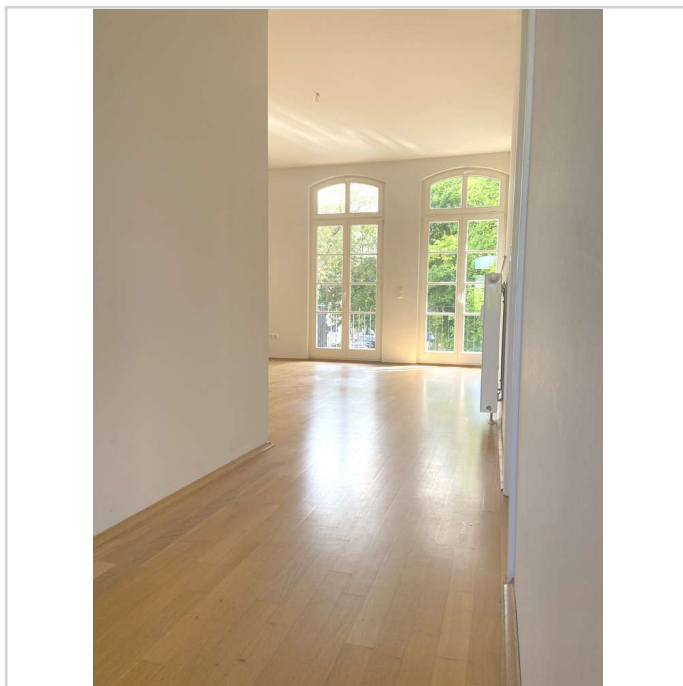


**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

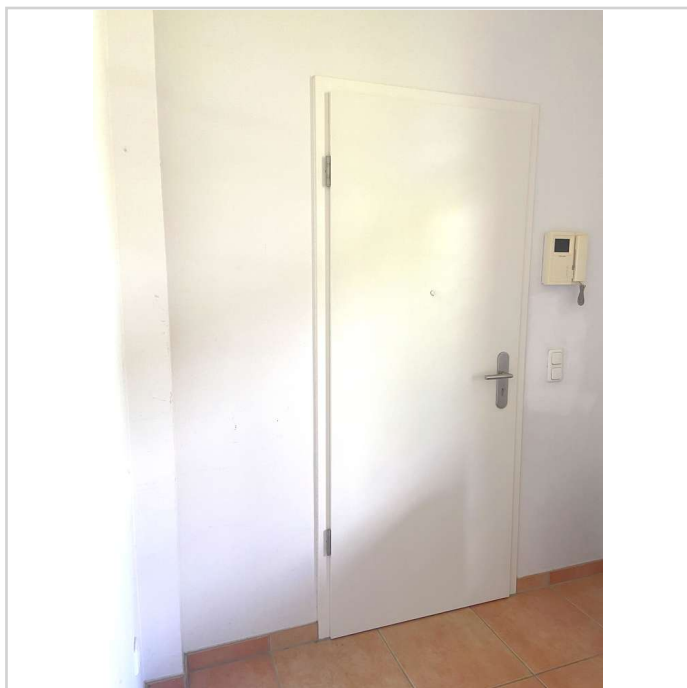
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.640,00 EUR



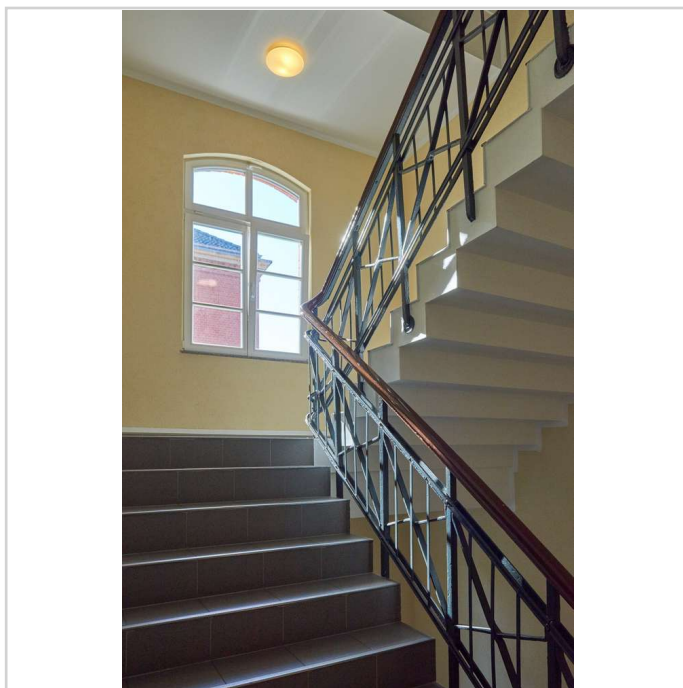
Separate Dusche im Gästebad



Blick vom Eingangsbereich

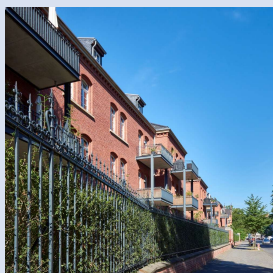


Wohnungstür mit Videoanlage



histor. Treppenhaus

## Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in beehrtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.640,00 EUR



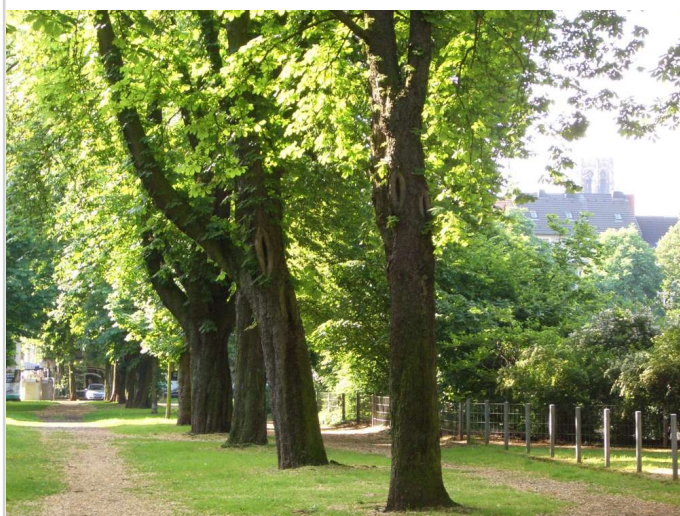
gepflegte Grünanlagen



moderne, helle Tiefgarage

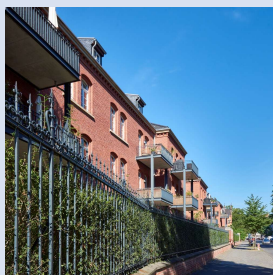


Rückansicht Tannenhof I



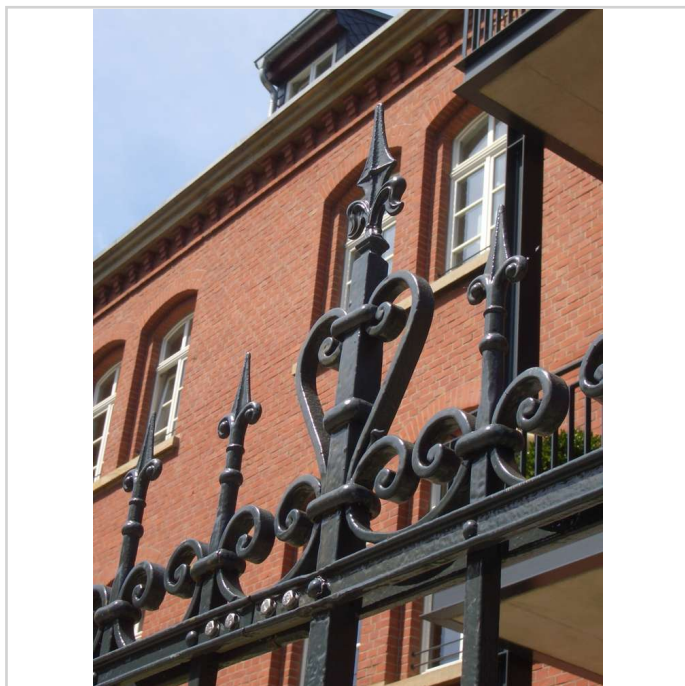
Direkt am Frankenplatz gelegen

# Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in beehrtem Baudenkmal



Tannenstraße 24a  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 2.640,00 EUR



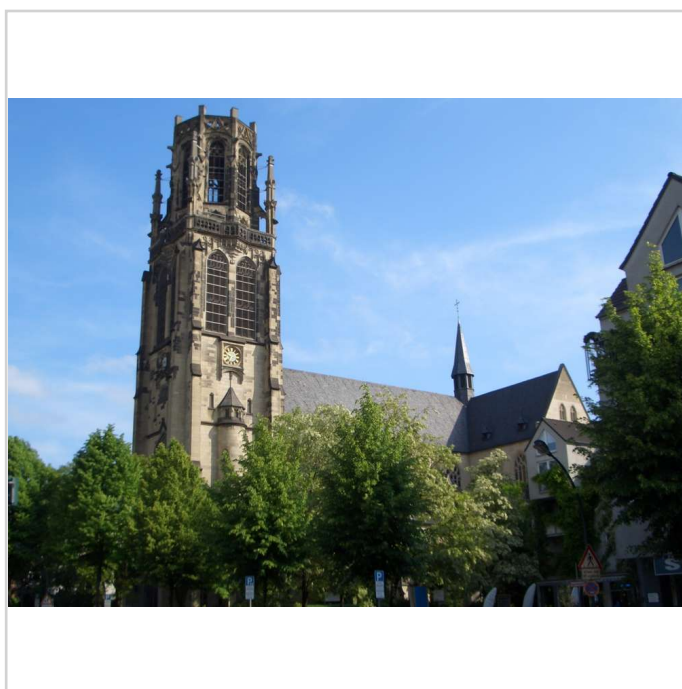
Quartier mit Charme



Quartier mit Geschichte

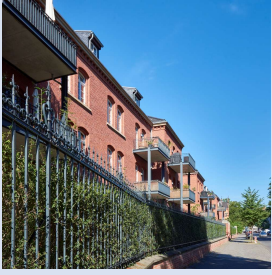


Zahlr. Gastronomie fußläufig



Beliebter Stadtteil Derendorf

# Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in beehrtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.640,00 EUR



Einkaufen auf der Nordstraße



Viele Bürostandorte nah

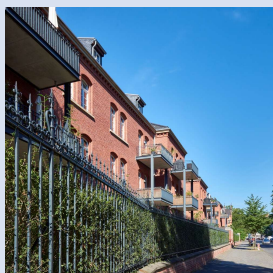


FitnessFirst Black sehr nah



Gut an ÖPNV angebunden

## Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in beehrtem Baudenkmal



**Tannenstraße 24a**  
40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	125,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiere:	2.640,00 EUR

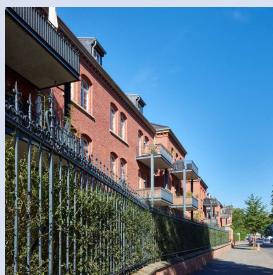


Wenzig GmbH



Kontakt

# Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in begerhtem Baudenkmal



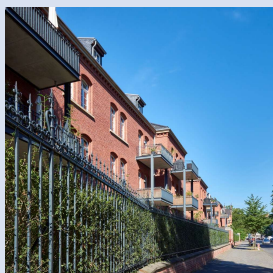
Tannenstraße 24a  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiere: 2.640,00 EUR



Typgrundriss\_Abw.mögl\_10

## Gehobene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit zwei großen Balkonen in begerhtem Baudenkmal



Tannenstraße 24a  
40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	125,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	2.062,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiere:	2.640,00 EUR

