

Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in beehrtem Baudenkmal



Zur alten Exerzierhalle 23

40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,80 m²
Kaltmiete: 1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.240,50 EUR

Scout-ID: 78956219
Objekt-Nr.: BEL WE038



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:	Dachgeschoss
Nutzfläche ca.:	5,00 m ²
Etage:	3
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1900
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2012
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	124,70 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1900
Bezugsfrei ab:	01.07.2026
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Nebenkosten:	284,00 EUR
Heizkosten:	140,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	163,00 EUR
Kautions- oder Genossenschaftsanteile:	3 Nettomieten

Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in begehrtem Baudenkmal



Zur alten Exerzierhalle 23

40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	103,80 m ²
Kaltmiete:	1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.240,50 EUR

Objektbeschreibung:

Diese tolle, nach Westen ausgerichtete und sehr helle Wohnung im Baudenkmal "Belfort-Haus" hat eine Größe von ca. 103,8m² und befindet sich im obersten Stockwerk des Gebäudes (3.OG / Vollgeschoss). Obwohl Dachgeschoss hat es keine Dachschrägen.

Die Wohnung zeichnet sich durch ca. 3,6m hohe Decken aus. Sie wird durch viele & große Holz-Sprossenfenster (Rundbögen) belichtet und verfügt über einen großen West-Balkon (ca. 9m²), der mit Bangkirai-Holz belegt ist. Das Wohn-/Esszimmer mit der offenen Küche (im Mietzins inkl. - vorhandene Elektrogeräte kostenlos geliehen) und dem Zugang zum W-Balkon ist nach Westen zur Abendsonne ausgerichtet. Auch das Schlafzimmer ist nach Westen ausgerichtet und bietet einen schönen Blick auf die Wasserfläche der Parklane-Anlage. Highlight ist sicher auch der große begehbare Kleiderschrank!

Es gibt ein modernes Bad mit Fenster (mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Badewanne, Aufsetzwaschtisch & Spiegel) sowie ein separates Gäste-WC. Die Stellplätze für Waschmaschine und Kondensrockner werden im Hauptbad durch Einbautüren verdeckt, um die Ästhetik des Bades zu erhalten. Elemente wie die historischen, zum Teil sichtbaren Dachbalkenkonstruktionen verleihen der Wohnung zusätzlichen Charakter.

Das 3. Zimmer eignet sich als Arbeits- oder Gästezimmer. Ein Abstellraum ist ebenso wie ein Keller vorhanden. Die weitere Ausstattung ist wie unten beschrieben.

Bitte beachten Sie die Mindestmietdauer von 3 Jahren.

Das „Belfort-Haus“ ist Teil einer ehemaligen Kasernenanlage aus wilheminischer Zeit (ca. 1895), die in Düsseldorf eher unter dem Namen "Ulanenkaserne" bekannt ist. Das Haus diente einst als Kammergebäude. Die Fassade des "Belfort-Hauses" besteht aus gelbem und rotem Backstein. Die komplette Sanierung des "Belfort-Hauses" wurde 2012 abgeschlossen. 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 & Gärten, Treppenhausreinigung, Hausmeister- & Winterdienst.

Ausstattung:

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

- Echtholz-Parkettboden (Eiche) in Wohn- und Schlafräumen
- Riesiger, begehbare Kleiderschrank direkt neben dem Schlafzimmer
- Modernes Bad mit großformatigen Fliesen, modernem Waschtisch, Spiegel und Chrom-Armaturen

- bodengleiche Walk-in-Dusche
- Badewanne
- hochwertige Duschtür aus Glas (Übernahmepflicht, Euro 950,00)
- Separates Gäste-WC
- komfortable Fußbodenheizung (in einzelnen Räumen steuerbar)
- Zweiflüglige, hohe Sprossenfenster
- Fensterbänke innen aus Holz in weiss
- großer West-Balkon (ca. 9m²)
- Moderne Einbauküche im Mietzins inkl. (vorhandene Siemens-Elektrogeräte in der Küche kostenlos geliehen)
- Downlights im Flur & in den Bädern
- TV-Anschluss in jedem Wohn-/Schlafraum
- zentrale digitale Satelliten-Anlage
- Fahrstuhl
- Video-Sprechanlage im Eingangsbereich
- Kalkputz für bessere Luftfeuchtere regulierung & besseres Wohnraumklima
- großzügige Treppenhäuser
- hoher Abstellraum
- Keller (eigens neu gebaut, da Gebäude nicht unterkellert)
- separater gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (Anmietung obligat - zusätzl. Euro 163,00)
- gepflegte Garten-/Außenanlage
- aufwendige Fassaden- und Gebäudesanierung

Lage:

Das "Belfort-Haus" liegt im Herzen von Düsseldorf im Stadtteil Derendorf im inzwischen sehr begehrten Quartier der ehemaligen Ulanenkaserne an der Tannenstraße. Dabei befindet sich das Belfort-Haus inmitten des ruhigen Quartiers, durch andere Bebauung gut abgeschottet von befahrenen Verkehrsstraßen. Diese Lage sichert eine hohe und ruhige Wohnqualität bei gleichzeitig städtischer Lage. 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 (707/705) 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 Autobahnanschlusstellen A44 und A3 sind ebenfalls vom „Belfort-Haus“ aus gut zu erreichen.

Neben der zentralen Lage bietet der Stadtteil Derendorf gleichzeitig ein intaktes Wohnviertel mit Einkaufsmöglichkeiten (größter Alnatura-Supermarkt in Düsseldorf ist fußläufig zu erreichen), vielen kleinen Cafés und individuellen Geschäften in der Nähe. Die Tannenstraße bietet in unmittelbarer Nähe Gastronomie wie das beliebte Dolcinella, das Malinas, die Eismanufaktur "Die Kugel" oder auch das Kneipenrestaurant "Tannenbaum".

Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in begehrtem Baudenkmal



Zur alten Exerzierhalle 23

40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	103,80 m ²
Kaltmiete:	1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.240,50 EUR

Das grüne Flair und der alte Baumbestand in der direkten Umgebung des "Belfort-Hauses" 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 oder Lighthouse). Und für Sportler ganz wichtig: das FitnessFirst Black ist in unmittelbarer Nähe des "Belfort-Hauses".

Sonstiges:

Verschaffen Sie sich einen unmittelbaren Eindruck von dieser wirklich schönen Wohnung im Dachgeschoss des "Belfort-Hauses" und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

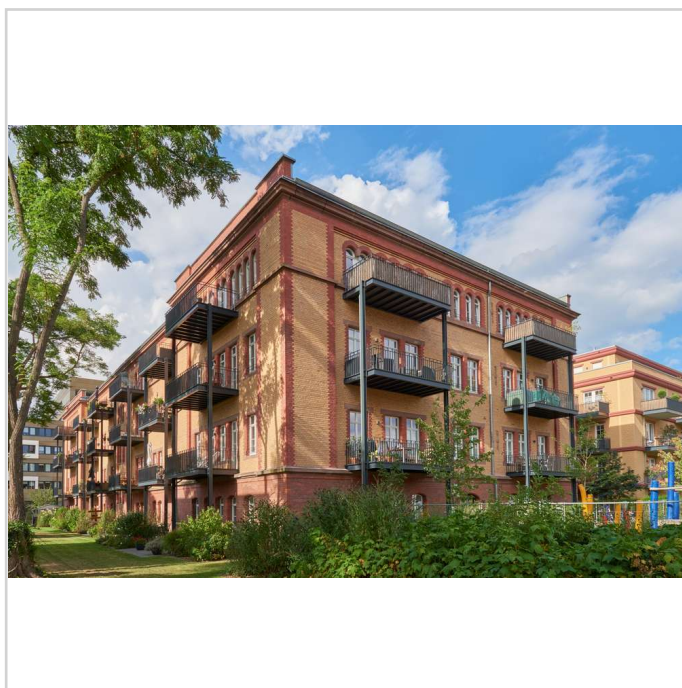
In den angegebenen Nebenkosten ist ein Renovierungszuschlag in Höhe von Euro 73,00 enthalten.

Mindestmietdauer 3 Jahre.

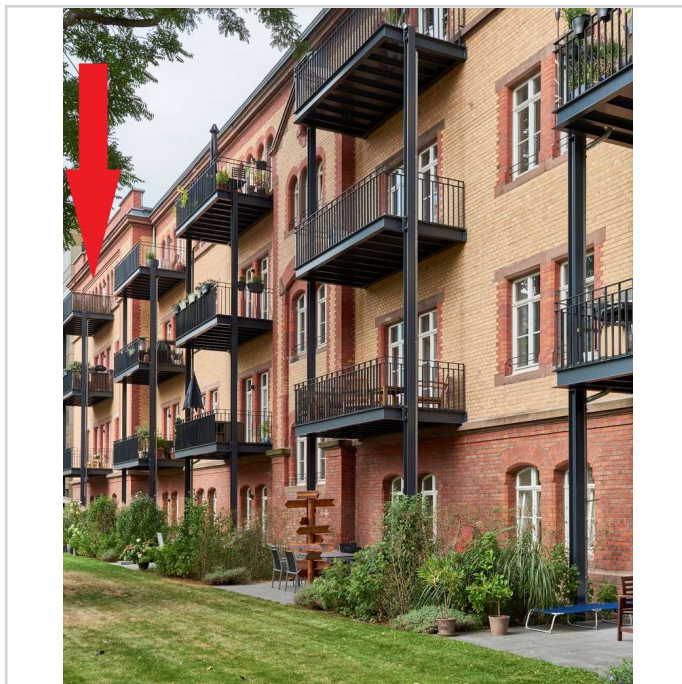
Die Heizungs- sowie (Warm-/Kalt-)Wasserkosten werden von den Stadtwerken Düsseldorf direkt mit dem Mieter abgerechnet. Die obigen Angaben basieren auf Informationen des derzeitigen Mieters bzw. der Verwaltung.

Für die hochwertige Duschtür aus Glas besteht eine Übernahmepflicht (Euro 950,00).

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



Das Belfort-Haus



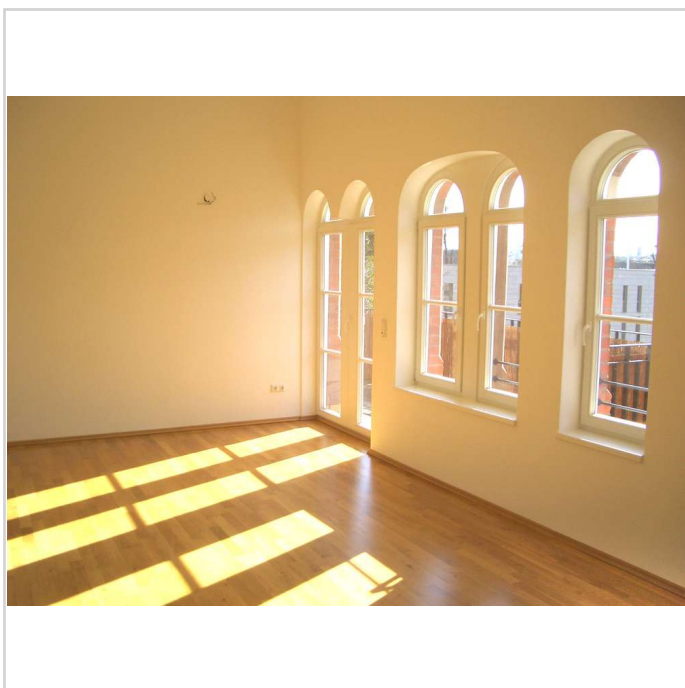
Lage der Wohnung Westseite

Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in begehrtem Baudenkmal

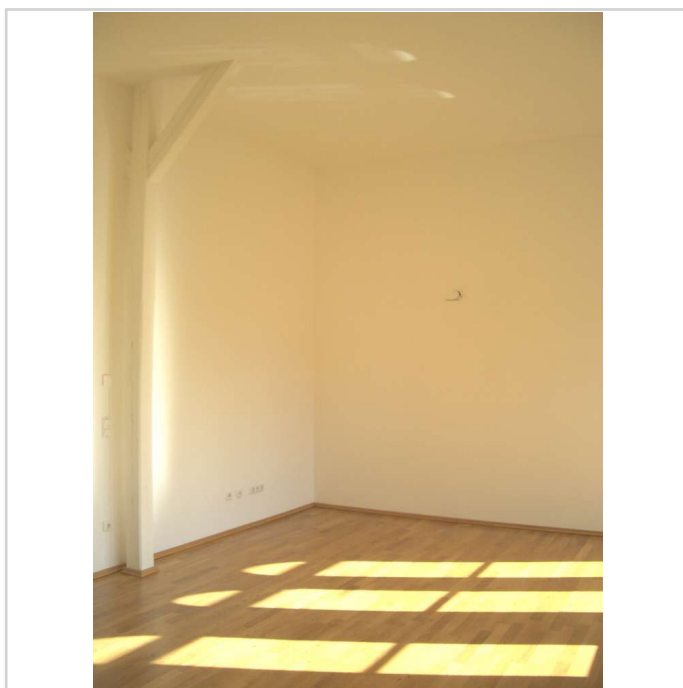


Zur alten Exerzierhalle 23
40476 Düsseldorf

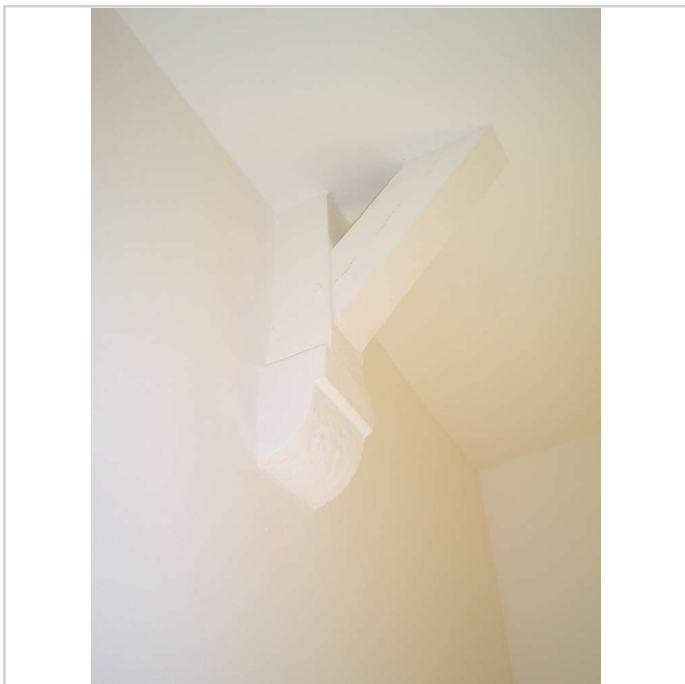
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,80 m²
Kaltmiete: 1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.240,50 EUR



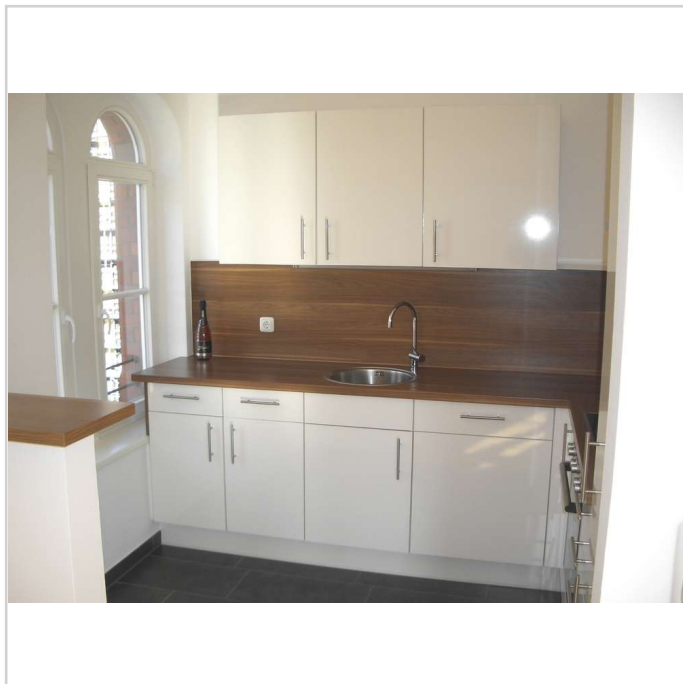
helles Wohnzimmer gen Westen



Dachbalken im Wohnraum



schöne Details



Küche mit Fenster

Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in begehrtem Baudenkmal



Zur alten Exerzierhalle 23
40476 Düsseldorf

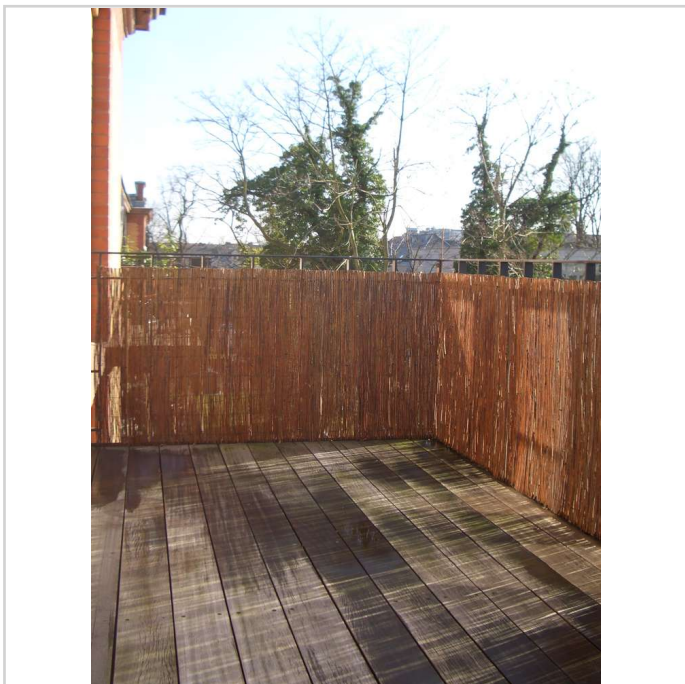
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,80 m²
Kaltmiete: 1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.240,50 EUR



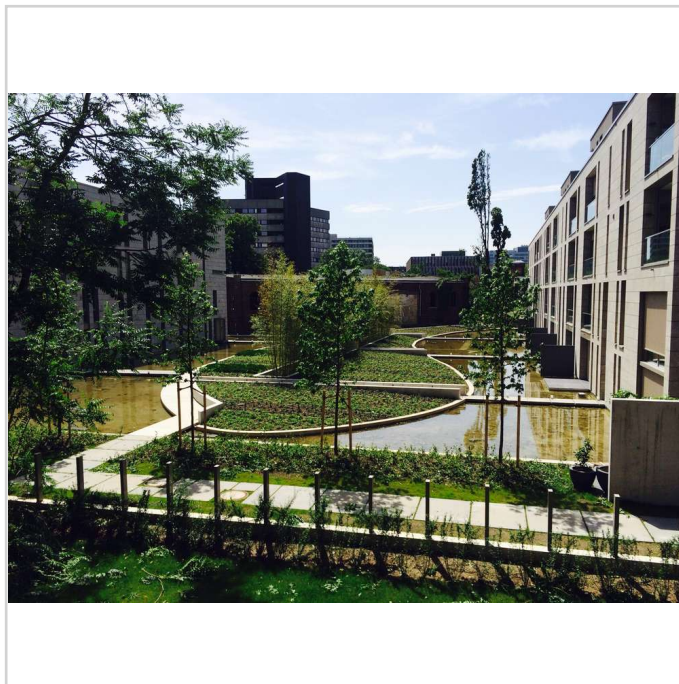
Einbauküche im Mietzins inkl.



Platz für großen Esstisch



großer, sonniger West-Balkon



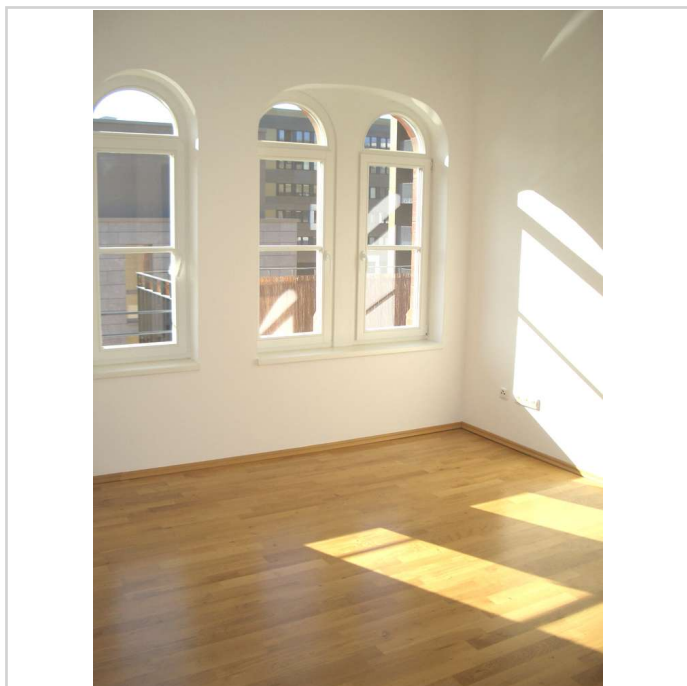
Aussicht Parklane

Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in begehrtem Baudenkmal

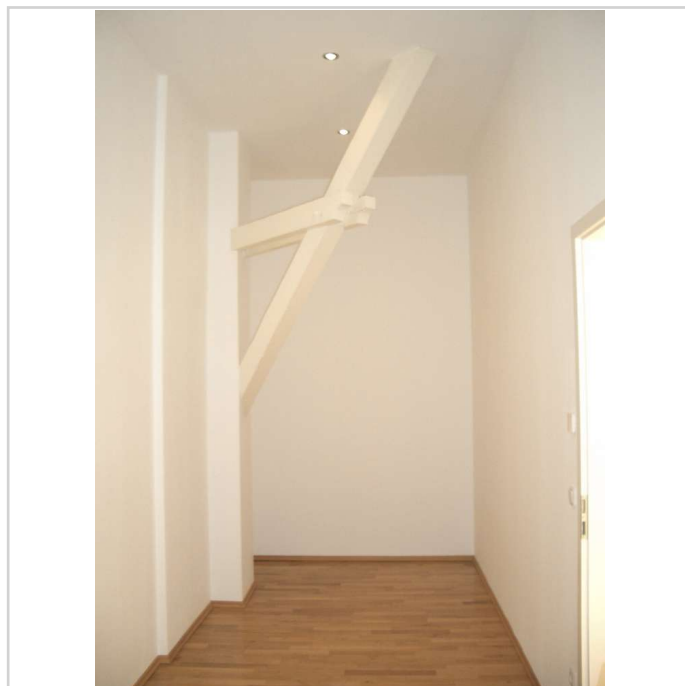


Zur alten Exerzierhalle 23
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,80 m²
Kaltmiete: 1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.240,50 EUR



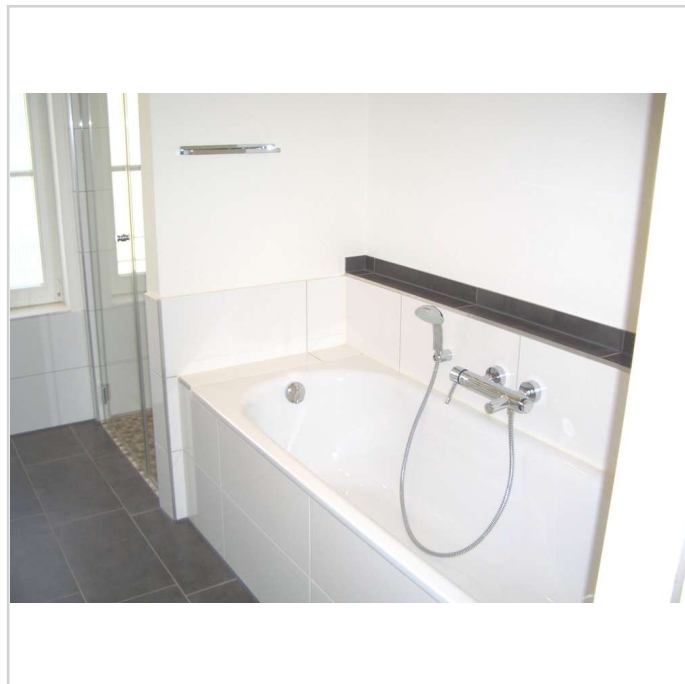
Schlafzimmer gen Westen



große, begehbare Ankleide



Hauptbad mit Fenster



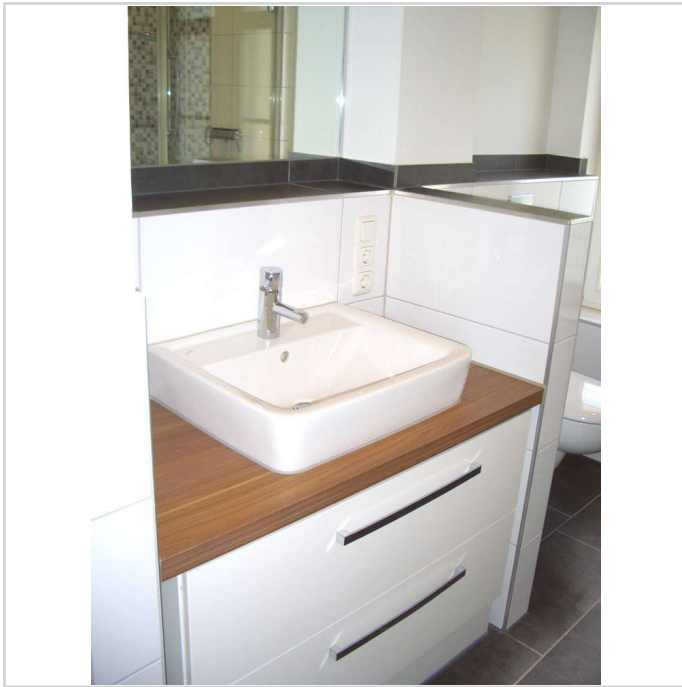
Badewanne im Hauptbad

Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in begehrtem Baudenkmal

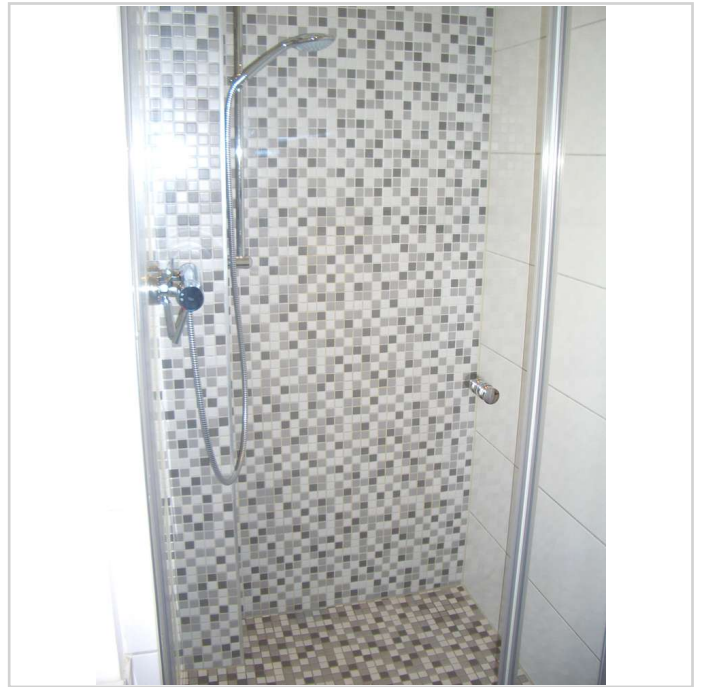


Zur alten Exerzierhalle 23
40476 Düsseldorf

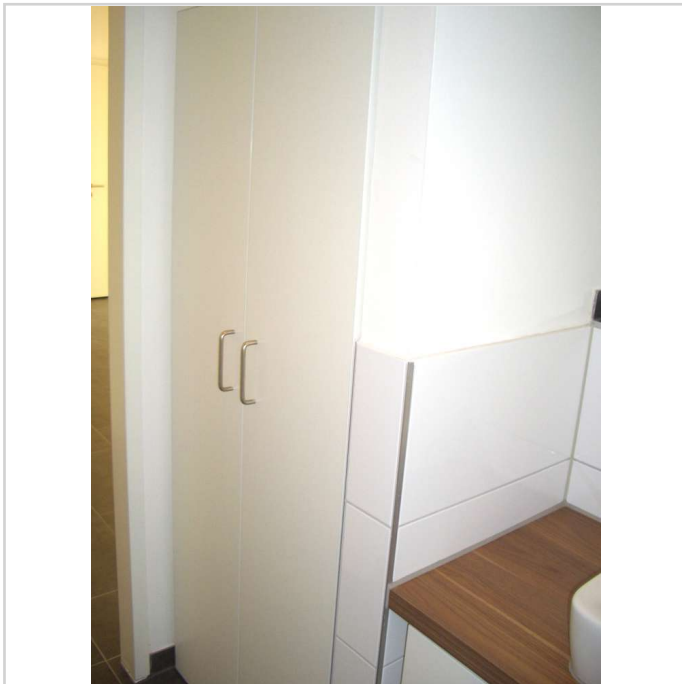
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,80 m²
Kaltmiete: 1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.240,50 EUR



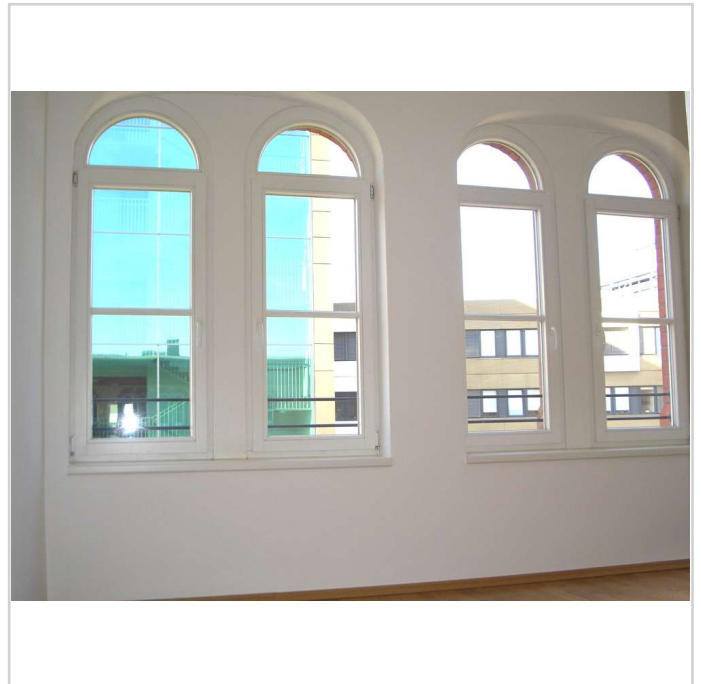
Modernes Bad, schöne Armaturen



bodengleiche Dusche



Stellplatz für WM & Trockner



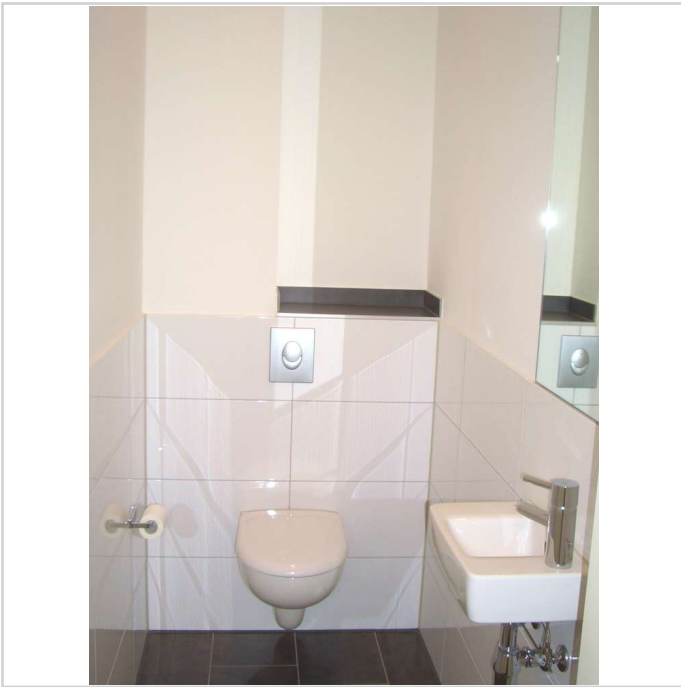
helles 3. Zimmer

Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in begehrtem Baudenkmal

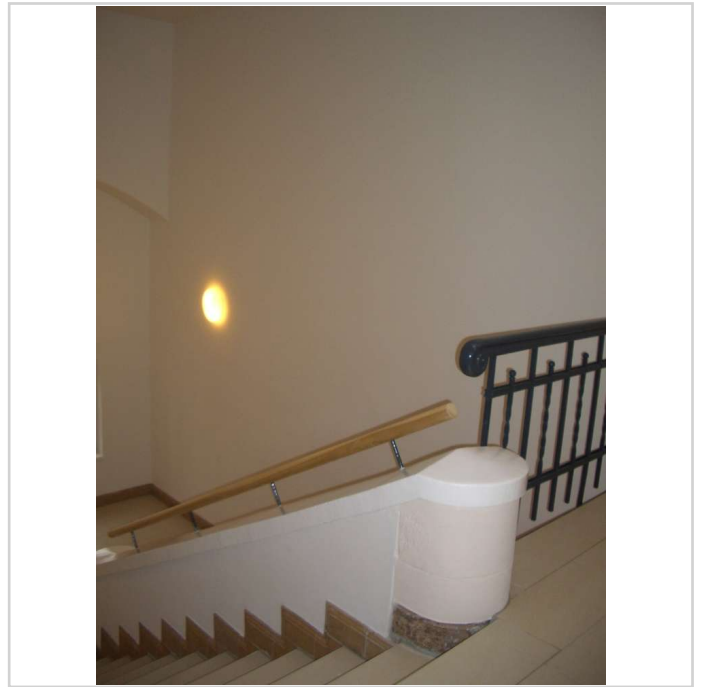


Zur alten Exerzierhalle 23
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,80 m²
Kaltmiete: 1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.240,50 EUR



separates Gäste-WC



Großzügiges Treppenhaus



Moderner Aufzug aus Glas



Video-Klingelanlage

Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in begehrtem Baudenkmal



Zur alten Exerzierhalle 23

40476 Düsseldorf

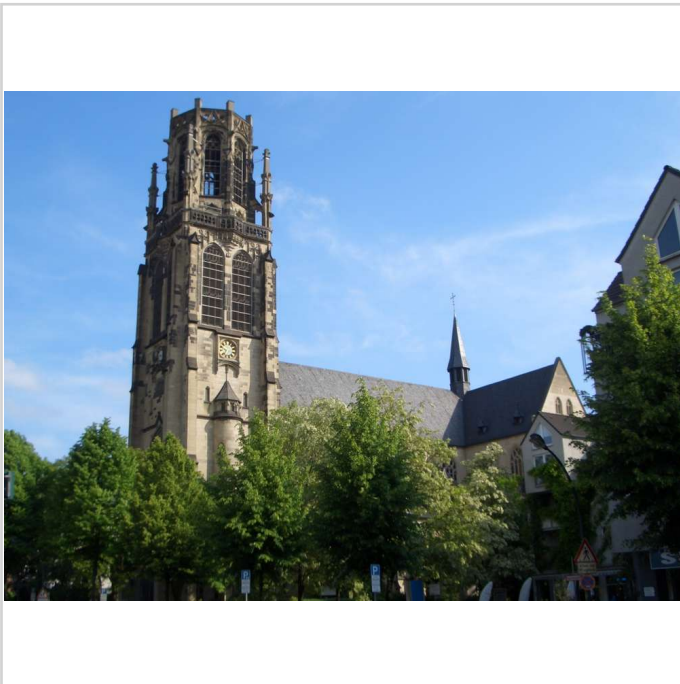
Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	103,80 m ²
Kaltmiete:	1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.240,50 EUR



schöne Bepflanzung um das Haus



Interessante Adresse



Beliebter Stadtteil Derendorf



zahlr. Gastronomie fußläufig

Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in begehrtem Baudenkmal



Zur alten Exerzierhalle 23

40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,80 m²
Kaltmiete: 1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.240,50 EUR



Einkaufen auf der Nordstraße



FitnessFirst Black sehr nah



viele Bürostandorte nah



gut an ÖPNV angebunden

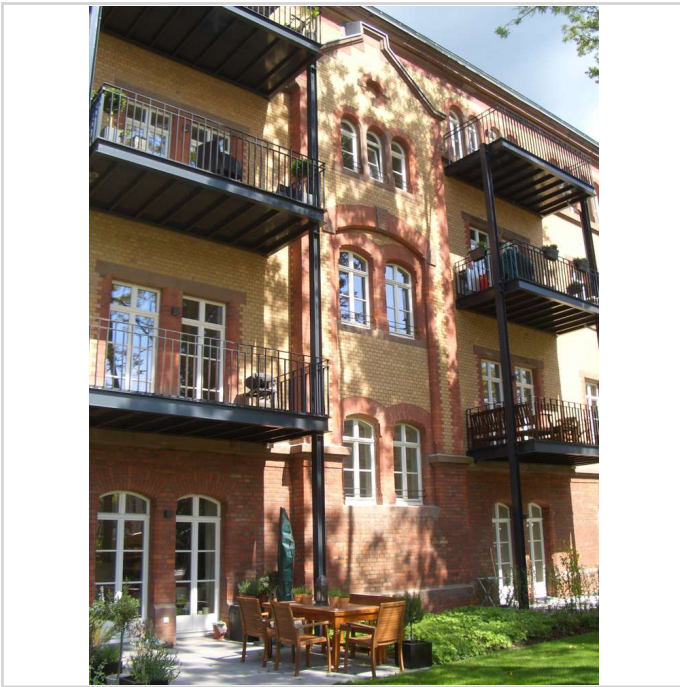
Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in begehrtem Baudenkmal



Zur alten Exerzierhalle 23

40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,80 m²
Kaltmiete: 1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.240,50 EUR



Das Belfort-Haus



Haus mit Charakter



Wenzig QR Code

Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in begehrtem Baudenkmal



Zur alten Exerzierhalle 23

40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	103,80 m ²
Kaltmiete:	1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.240,50 EUR



Typ-Grundriss (Abw. mögl.)

Sehr schöne & gehobene 3-Zimmer-Wohnung im obersten Vollgeschoss (3. OG) in begehrtem Baudenkmal



Zur alten Exerzierhalle 23

40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,80 m²
Kaltmiete: 1.816,50 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.240,50 EUR

