

# Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begerhtem Baudenkmal



## Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,40 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmierte: 2.281,80 EUR

Scout-ID: 94929592  
Objekt-Nr.: BEL WE1



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:	Terrassenwohnung
Nutzfläche ca.:	5,00 m <sup>2</sup>
Etage:	0
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten-/mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1900
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2012
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	124,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1900
Bezugsfrei ab:	01.09.2026
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Nebenkosten:	296,00 EUR
Heizkosten:	160,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	163,00 EUR
Kauton oder Genossenschaftsanteile:	3 Nettomieten

# Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in beehrtem Baudenkmal



## Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	107,40 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.281,80 EUR

### Objektbeschreibung:

Diese Wohnung ist sehr charmant und perfekt ausgerichtet. Sie befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes und hat damit direkten Zugang zum schönen, großen Garten des Hauses. Die Wohnung hat eine reine Wohnfläche von ca. 92,40 m<sup>2</sup> (50% Anrechnung der Terrassenflächen). Sie befindet sich im linken Flügel des Gebäudes und hat eine Süd-/West-Ausrichtung. Das Hauptschlafzimmer ist nach Westen zum Garten ausgerichtet und das 3. Zimmer ist nach Süden ausgerichtet. Das Wohn-/Esszimmer ist nach Westen ausgerichtet und bietet direkten Zugang zu den beiden Terrassen der Wohnung (Nachmittag- & Abendsonne). Die beiden Terrassen (ca. 20m<sup>2</sup> West-Terrasse und ca. 10m<sup>2</sup> Süd-Terrasse) sind durch den Garten bzw. eine Hecke gut geschützt.

Diese Wohnung ist umgeben von einem recht großen und abgeschlossenen Garten, was in dieser zentralen Lage sicher etwas ganz besonderes ist. Diese Wohnung zeichnet sich durch hohe Deckenhöhen aus - ca. 3m. Die Wohnung wird durch große Holz-Sprossenfenster belichtet und ist daher sehr hell & freundlich. Die Wohnung hat ein schönes, modernes Hauptbad mit einer bodengleichen Walk-in-Dusche mit Glastür. Anschlüsse für Waschmaschine und Kondensstrockner sind in einem Vorbereich des Bades untergebracht. Dabei wird dieser Bereich mit hohen Türen verdeckt, damit die freundliche Anmutung des Bades erhalten bleibt. Zusätzlich bietet diese Wohnung noch ein Gäste-WC.

Das Wohn-/Esszimmer hat eine moderne halb-offene Küche (im Mietzins inklusive, Elektrogeräte kostenlos geliehen) und ist mit Siemens-Geräten - wie z.B. einem großen Kühlschrank - ausgestattet.

Die Wohnung ist etwas Besonderes, ist sehr charakterstark und für eine oder zwei Personen gut geeignet.

Erhaltene Elemente, wie zwei historische Stützpfeiler im Wohn-/Esszimmer geben dieser schönen Wohnung noch einen ganz besonderen Charme. Daneben ist der große Gartenanteil sicher das besondere Highlight dieser Wohnung. Das findet man in der Stadt nicht allzu oft.

Die weitere Ausstattung ist wie unten beschrieben.

Bitte beachten Sie die Mindestmietdauer von 3 Jahren.

Wichtige Anmerkung zu den Bildern: Vor dem Haus auf der Südseite befindet sich ein Spielplatz, wie auf den Bildern zu sehen.

Sie sehen bei manchen Bildern Container oder Bauzäune im Hintergrund. Diese Baustellen gibt es bereits seit vielen Jahren nicht mehr. Das Quartier ist seit ca. 2017 fertig.

Das „Belfort-Haus“ ist Teil einer ehemaligen Kasernenanlage aus wilhelmischer Zeit (ca. 1898), 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“ ist erst im Herbst 2012 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 (z.B. Fahrstuhl oder Fußbodenheizung).

Obwohl im zentrumsnahen Düsseldorfer Stadtgebiet, liegt das „Belfort-Haus“ sehr ruhig, da es sich nicht an einer „normalen“ Straße, sondern mitten im Quartier der ehemaligen Ulanenkaserne an einer verkehrsberuhigten Sackgasse befindet - von anderen Gebäuden gut von den befahrenen Straßen abgeschottet. In dem verkehrsberuhigten Quartier befinden sich sonst Fuß- und Radwege und sowie Spielplätze.

Die Verwaltung bietet einen umfassenden Service an, der in den Nebenkosten bereits enthalten ist:

- Pflege der Grünanlagen und 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
- Deckenhöhe von ca. 3 m
- Einbauküche im Mietzins inkl. (Elektrogeräte kostenlos geliehen)
- Modernes Hauptbad mit großformatigen Fliesen, modernem Waschtisch, großem Spiegel, Handtuchheizkörper und Chrom-Armaturen
- bodengleiche Walk-in-Dusche
- hochwertige Duschtür aus Glas (Übernahmepflicht; Euro 850,00)
- Gäste-WC vorhanden
- komfortable Fußbodenheizung (in einzelnen Räumen steuerbar)
- Zweiflüglige, hohe Sprossenfenster aus Holz
- Fensterbänke innen aus Holz in weiss
- zwei große Terrassen (ca. 10m<sup>2</sup> nach Süden und ca. 20m<sup>2</sup> nach Westen)
- Downlights im Flurbereich und in den Bädern
- Schöne Bestands-Elemente, wie historische Stützpfeiler im Wohn-Esszimmer verleihen der Wohnung einen ganz besonderen Charme
- Telefon- und TV-Anschluss in fast jedem Wohn-/Schlafraum
- zentrale digitale Satelliten-Anlage
- moderner Fahrstuhl
- Video-Sprechanlage im Eingangsbereich
- Kalkputz für bessere Luftfeuchterregulierung & besseres Wohnraumklima
- großzügiges Treppenhaus
- Keller (eigens neu gebaut, da Gebäude nicht unterkellert)
- separater gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz im Neubaugebäude direkt gegenüber (Anmietung obligat - zusätzl. Euro 163,00)
- gepflegte Garten-/Außenanlage (durch Gärtner gepflegt)
- aufwendige Fassaden- und Gebäudesanierung

# Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begehrtem Baudenkmal



## Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	107,40 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.281,80 EUR

Wichtige Anmerkung zu den Bildern: Vor dem Haus auf der Südseite befindet sich ein Spielplatz, wie auf den Bildern zu sehen.

Sie sehen bei manchen Bildern Container oder Bauzäune im Hintergrund. Diese Baustellen gibt es bereits seit vielen Jahren nicht mehr. Das Quartier ist seit ca. 2017 fertig.

### 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".

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 tollen und schönen 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen im "Belfort-Haus" und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

In den angegebenen Nebenkosten ist ein Renovierungszuschlag in Höhe von Euro 76,00 enthalten.

Mindestmietdauer 3 Jahre.

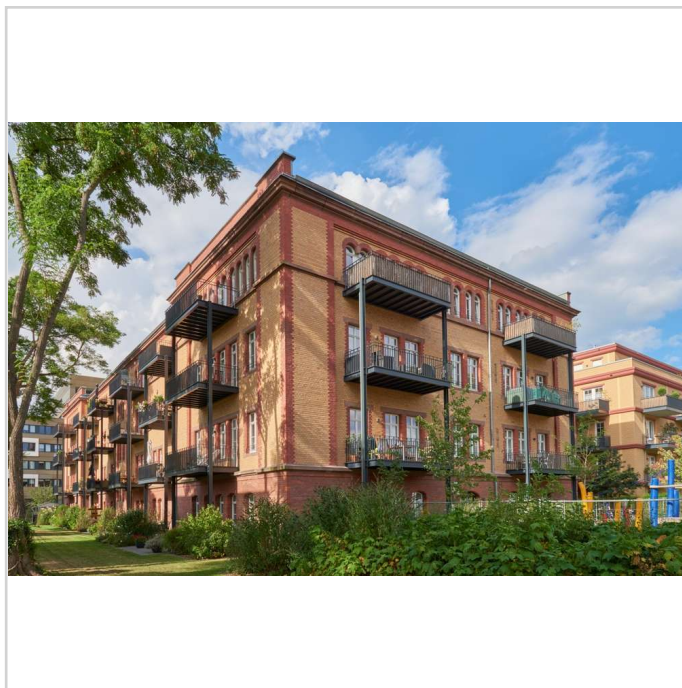
Die Heizungs- sowie (Warm-/Kalt-)Wasserkosten werden von den Stadtwerken Düsseldorf direkt mit dem Mieter abgerechnet. Die Angaben basieren auf Informationen der Vormieter bzw. der Verwaltung.

Für die hochwertige Duschtür aus Glas besteht eine Übernahmepflicht (Euro 850,00).

Wichtige Anmerkung zu den Bildern: Vor dem Haus auf der Südseite befindet sich ein Spielplatz, wie auf den Bildern zu sehen.

Sie sehen bei manchen Bildern Container oder Bauzäune im Hintergrund. Diese Baustellen gibt es bereits seit vielen Jahren nicht mehr. Das Quartier ist seit ca. 2017 fertig.

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



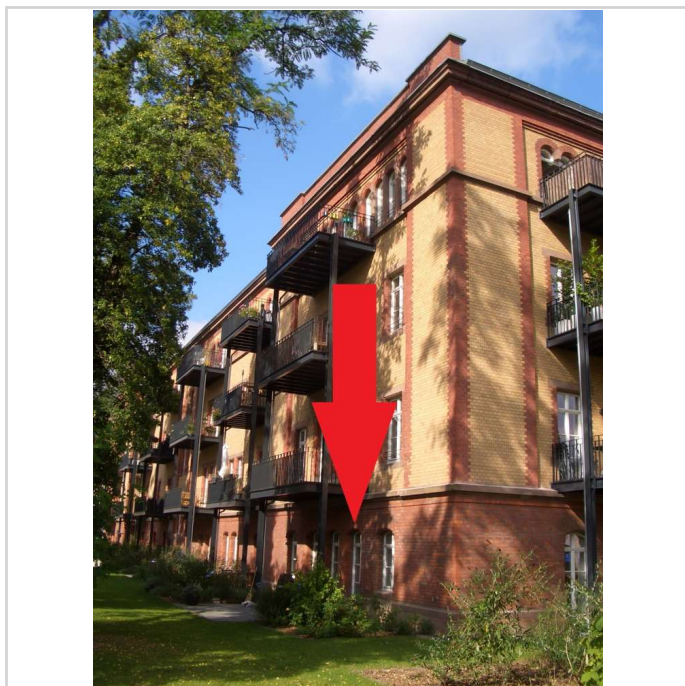
Das Belfort-Haus - SW-Ansicht

# Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begehrtem Baudenkmal



Zur alten Exerzierhalle 19  
40476 Düsseldorf

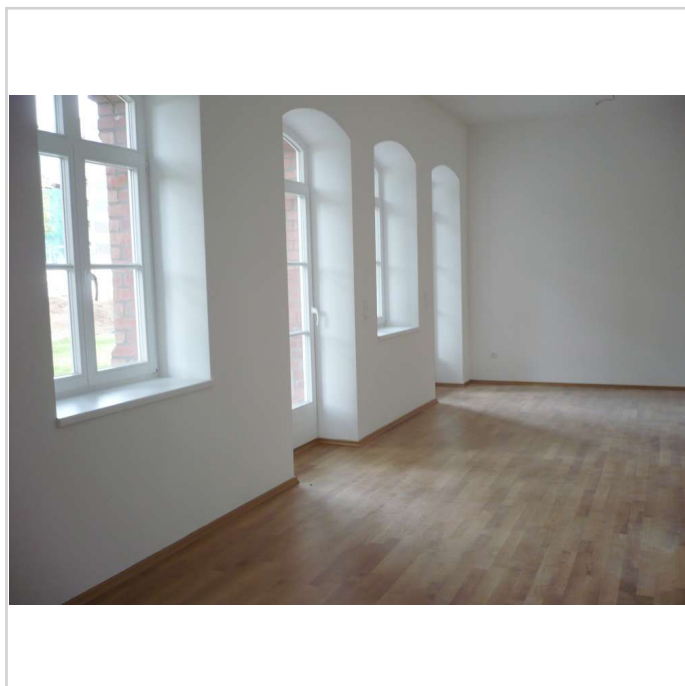
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,40 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.281,80 EUR



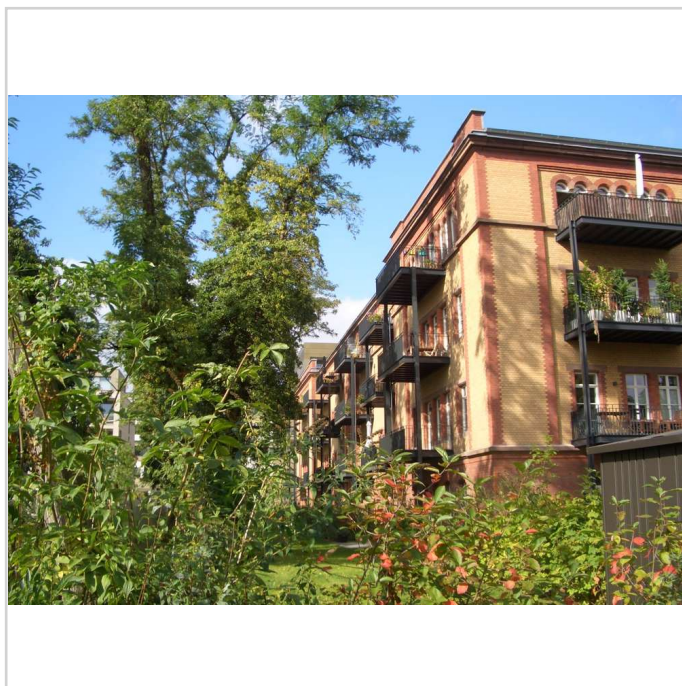
Die Lage der Wohnung



Südsicht des Hauses



Helles Wohn-/Esszimmer



Garten mit Bäumen & Pflanzen

# Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begehrtem Baudenkmal



**Zur alten Exerzierhalle 19**  
40476 Düsseldorf

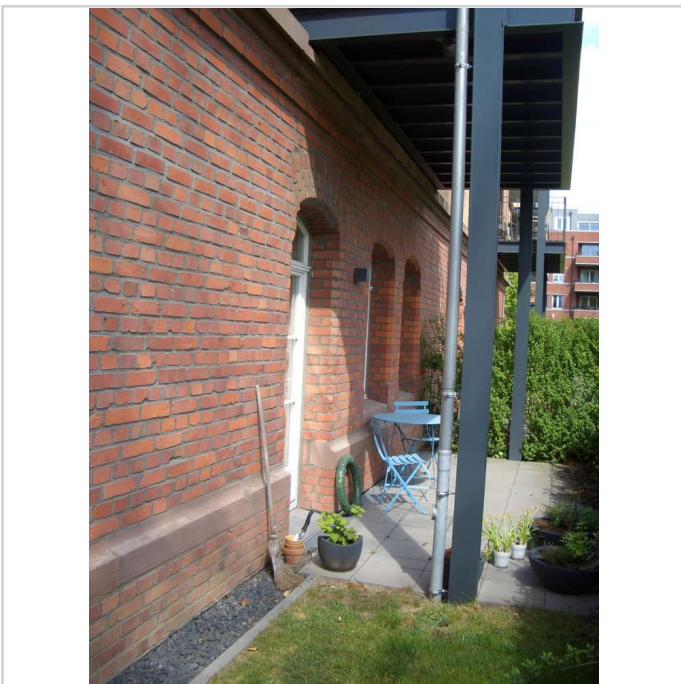
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,40 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.281,80 EUR



Der Garten



Die große West-Terrasse



Die Süd-Terrasse



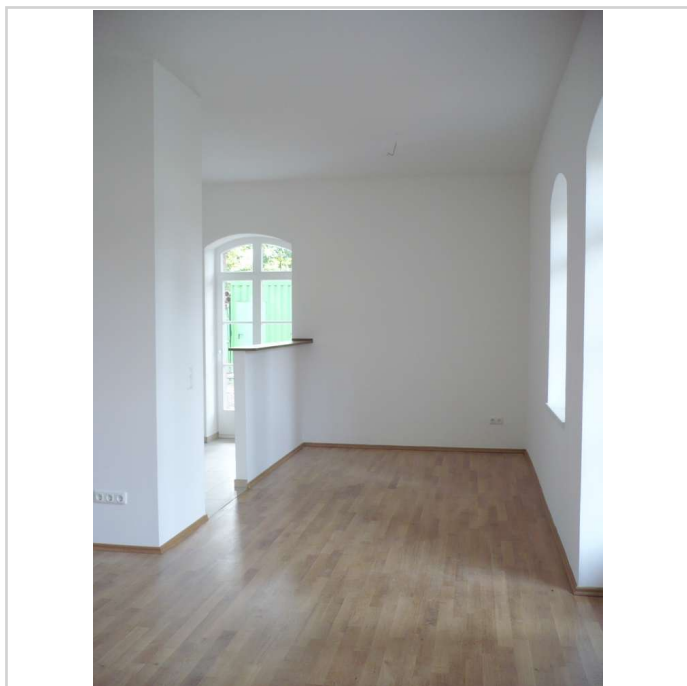
Historische Stützen im WZ

# Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begehrtem Baudenkmal

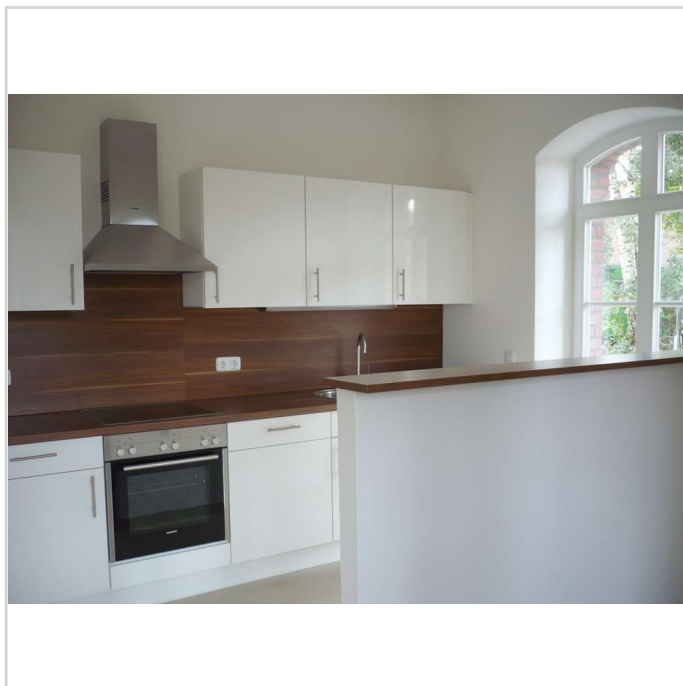


**Zur alten Exerzierhalle 19**  
40476 Düsseldorf

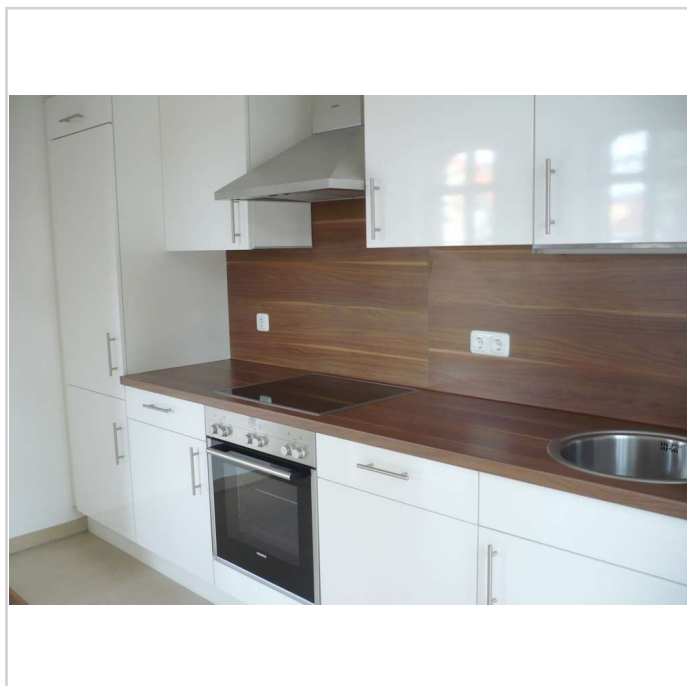
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,40 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.281,80 EUR



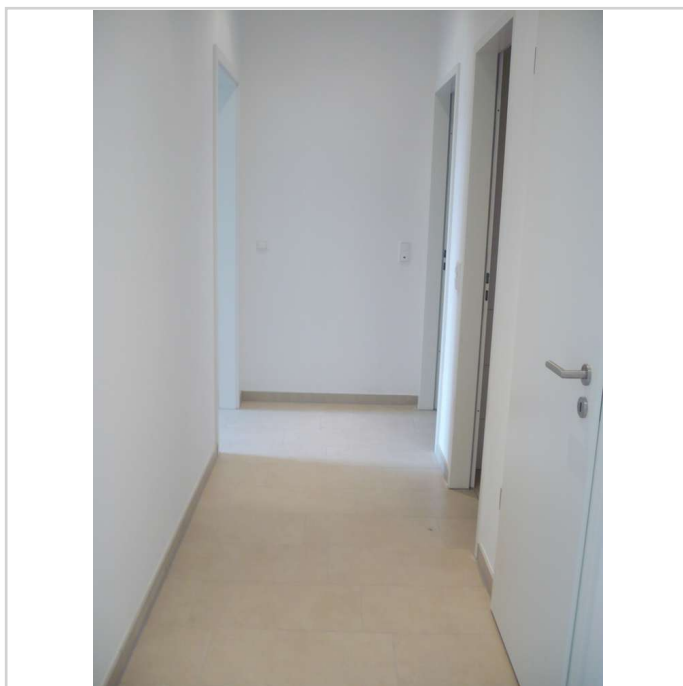
Essbereich mit Küche



Einbauküche im Mietzins inkl.



Siemens-Einbaugeräte



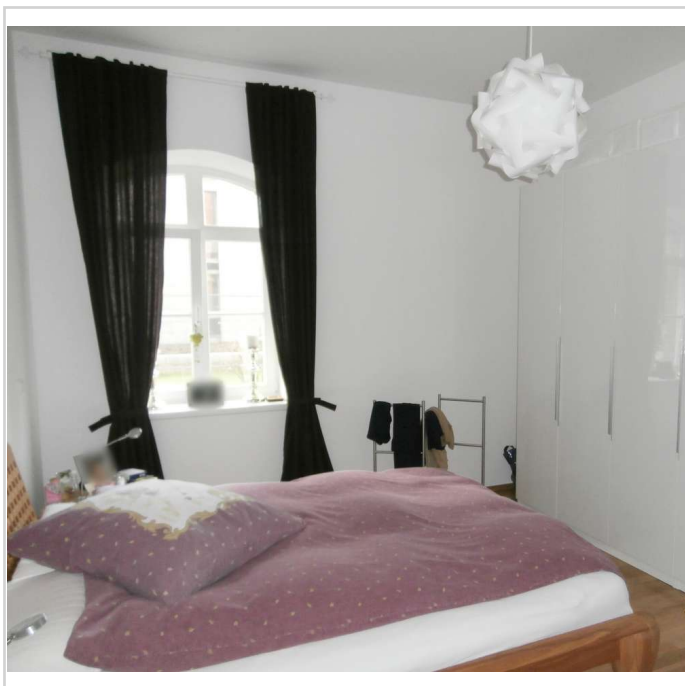
Hinterer Flurbereich

# Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begehrtem Baudenkmal

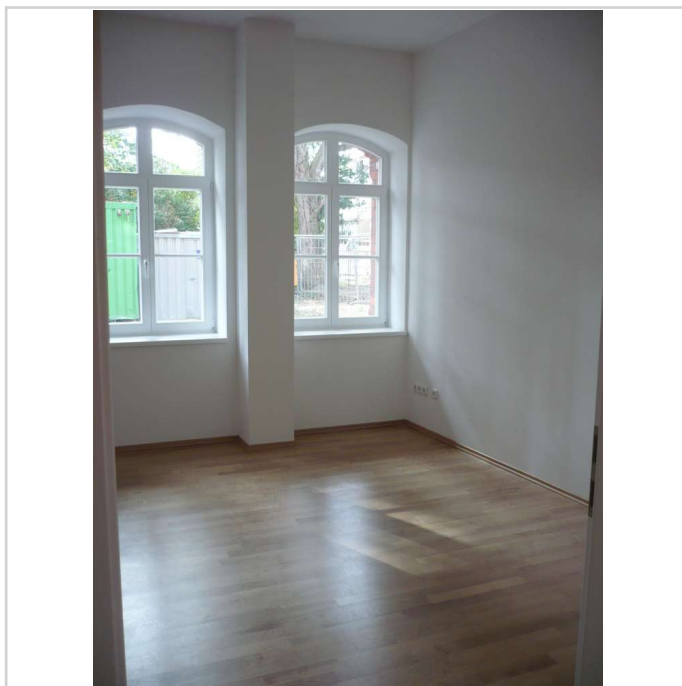


**Zur alten Exerzierhalle 19**  
40476 Düsseldorf

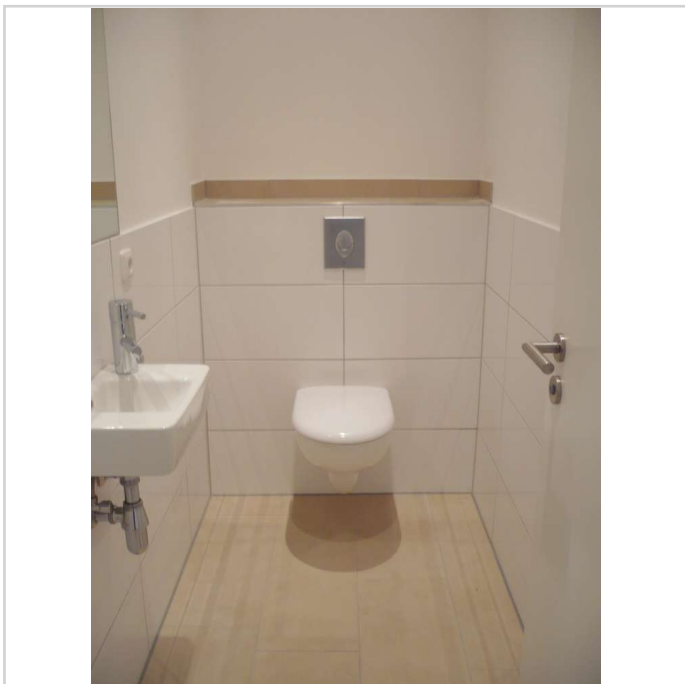
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,40 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 2.281,80 EUR



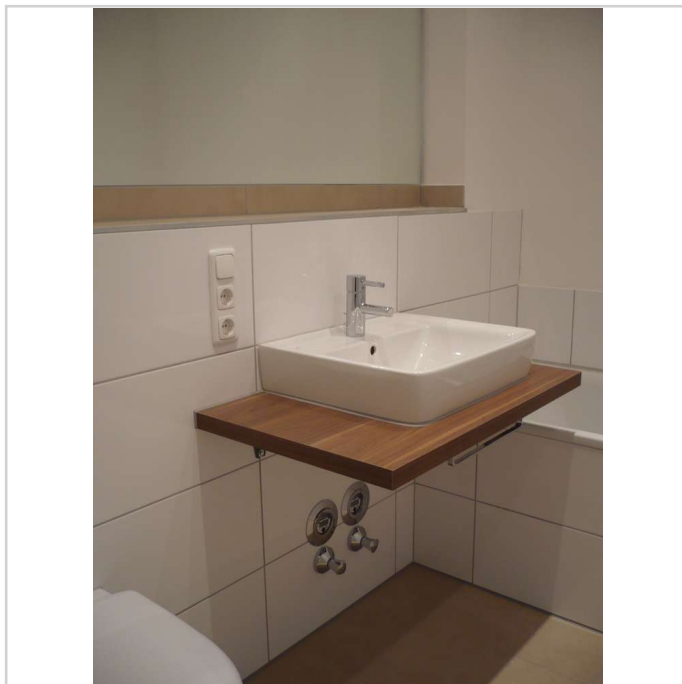
Schlafzimmer mit Gartenblick



3. Zimmer mit 2 Fen. gen Süden



Gäste-WC



Modernes Hauptbad

# Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begehrtem Baudenkmal



## Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

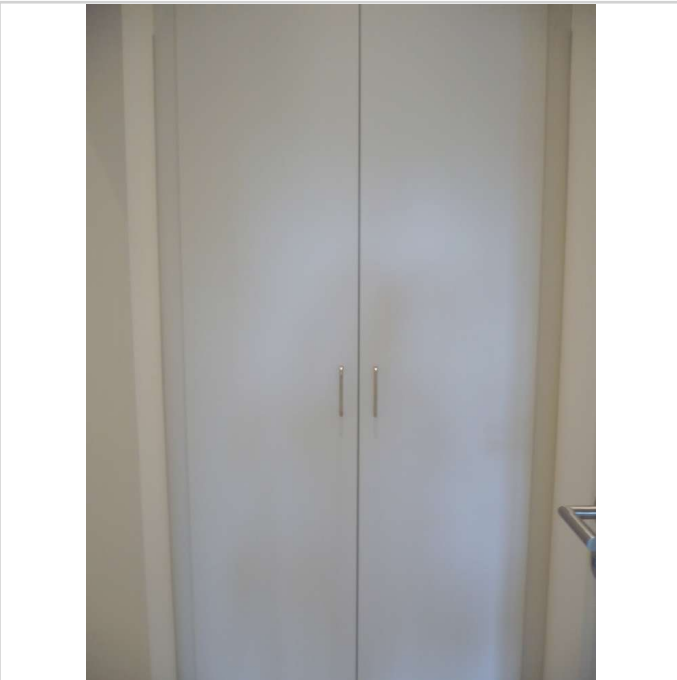
Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	107,40 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.281,80 EUR



Bodengleiche Dusche



Badewanne im Hauptbad



Stellplatz für WM&Trockner



Abstellraum vorhanden

# Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begehrtem Baudenkmal



**Zur alten Exerzierhalle 19**  
40476 Düsseldorf

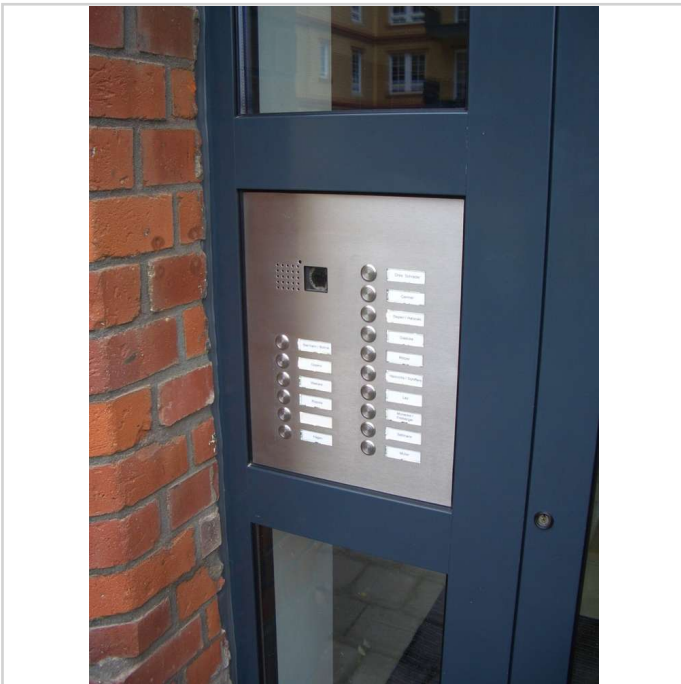
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,40 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.281,80 EUR



Eingangsbereich m. Videosprech



Der Hauseingang Nr. 19



Video-Klingelanlage



Zuwegung zum Hauseingang

## Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begehrtem Baudenkmal



### Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	107,40 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.281,80 EUR



Gepflegte Gartenanlage



Schöne Pflanzungen ums Haus



Haus mit Charakter



Interessante Adresse

# Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begehrtem Baudenkmal



Zur alten Exerzierhalle 19  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,40 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 2.281,80 EUR



Quartier mit Geschichte



Beliebter Stadtteil Derendorf



Zahlr. Gastronomie fußläufig



Einkaufen auf der Nordstraße

# Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begehrtem Baudenkmal



## Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

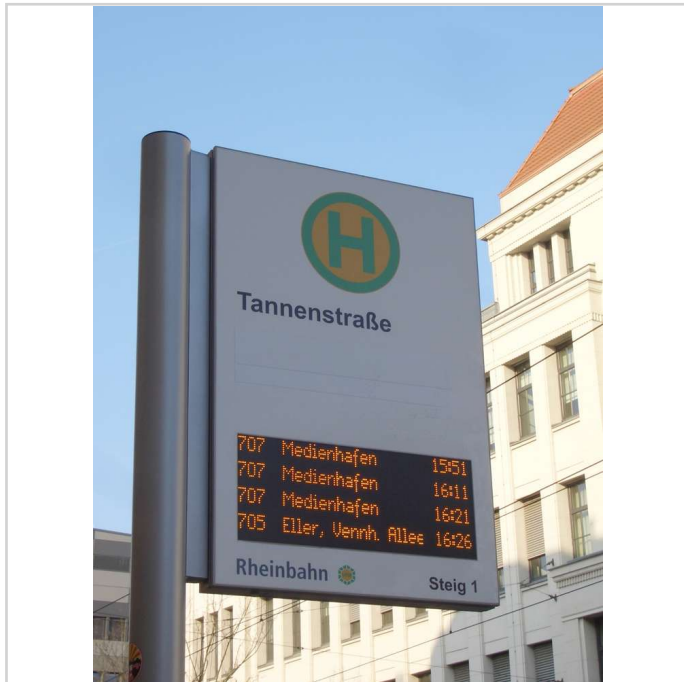
Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	107,40 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.281,80 EUR



Viele Bürostandorte nah



FitnessFirst Platinum sehr nah



Gut an ÖPNV angebunden

# Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begehrtem Baudenkmal



Zur alten Exerzierhalle 19  
40476 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,40 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.281,80 EUR



Typ-Grundriss (Abw.mögl.)

## Tolle & charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 großen Terrassen (S/W) in begehrtm Baudenkmal



### Zur alten Exerzierhalle 19

40476 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	107,40 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.825,80 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.281,80 EUR

