

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Krefeld

**Wellness Oase für alle Träume : 388 m<sup>2</sup> Wohnglück & riesige Garten-Oase in Krefeld Linn - Bestlage**



Objekt-Nr. OM-423775

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Lora Uselmann

47809 Krefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	495,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4
Nutzfläche	184,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo der Charme der Jahrhundertwende auf modernen Wohnkomfort trifft. Dieses im Jahr 1910 in Massivbauweise errichtete Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhaus besticht nicht nur durch seine markante Klinkerfassade und die einladende rote Haustür, sondern vor allem durch ein Platzangebot, das seinesgleichen sucht.

Mit 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlich 180 m<sup>2</sup> perfekt nutzbarer Fläche bietet diese Immobilie unzählige Möglichkeiten: Ob für die große Familie, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Mehrgenerationenprojekt – hier müssen Sie keine Kompromisse eingehen.

Die Highlights im Überblick

Substanz & Technik:

- Fassade: Hochwertiger Klinker, 2015 neu gestaltet.
- Dach: 2011 komplett erneuert, inklusive Dämmung und modernen Dachfenstern.
- Fenster: 2-fach verglast (Einbau 2004), für eine solide energetische Basis.

Wohnkomfort:

- Bäder: Alle Badezimmer wurden vollständig saniert und modernisiert.
- Küche: Hochwertige Einbauküche mit neuen Markengeräten – bereit für Ihre Kochabende.
- Wellness im eigenen Haus: Im Keller erwartet Sie seit 2017 eine eigene Bio-Sauna sowie ein Ruheraum mit Dusche.

Garten-Paradies (495 m<sup>2</sup> Grundstück):

- Outdoor-Living: Genießen Sie die überdachte Terrasse (Baujahr 2016) bei jedem Wetter.
- Pflegeleicht & Smart: Eine automatische Bewässerungsanlage, ein eigener Brunnen und ein Mähroboter nehmen Ihnen die Arbeit ab, sodass Sie nur noch genießen müssen.

Fazit: Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen. Hier wurde über Jahrzehnte hinweg mit Liebe zum Detail investiert und instand gehalten. Einziehen, aufatmen und den Freiraum genießen!

## Ausstattung

Platz-Gigant: 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus beeindruckende 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche – ideal für Familie, Hobby oder Home-Office.

Kein Sanierungsstau: Top-gepflegter Massivbau (1910) mit modernisiertem Dach (2011), Fassade (2015) und sanierten Bädern.

Garten-Oase: 495 m<sup>2</sup> Grundstück mit überdachter Terrasse, eigenem Brunnen, Bewässerungssystem und Mähroboter.

Wellness inklusive: Hauseigene Bio-Sauna mit Ruheraum und Dusche (Einbau 2017) für entspannte Abende.

Bestlage Linn: Historisches Flair trifft perfekte Anbindung – A57, Bahnhof und Tram sowie alle Geschäfte fußläufig erreichbar.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Historisches Flair trifft auf perfekte Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in einer der attraktivsten und geschichtsträchtigsten Lagen von Krefeld: im beliebten Stadtteil Linn. Hier genießen Sie nicht nur die unmittelbare Nähe zur mittelalterlichen Burg Linn und dem weitläufigen Greifenhorstpark, sondern profitieren auch von einer Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt.

Mobilität ohne Kompromisse: Für Pendler und Reisende ist die Lage ein idealer strategischer Knotenpunkt. Die Autobahn A57 ist in wenigen Fahrminuten erreicht und bietet eine hervorragende Anbindung an das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet – Düsseldorf und sein internationaler Flughafen sind nur etwa 20 Minuten entfernt. Auch ohne Auto sind Sie maximal flexibel: Der Linner Bahnhof sowie Haltestellen der Straßenbahn sind bequem fußläufig erreichbar. Von hier aus gelangen Sie schnell und direkt in die Krefelder Innenstadt oder zum Hauptbahnhof mit weiteren Fernverbindungen.

Alles für den täglichen Bedarf direkt vor der Tür: Die Lebensqualität zeichnet sich hier durch kurze Wege aus. Im nahen Umfeld finden Sie:

Einkaufsmöglichkeiten: Diverse Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf sind schnell erreicht.

Gesundheit: Mehrere Apotheken und verschiedene Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sichern eine erstklassige medizinische Versorgung.

Bildung & Freizeit: Schulen und Kindergärten sind im Stadtteil vorhanden. Die historische Linner Altstadt lädt mit ihren gemütlichen Gastronomien und Cafés zum Verweilen ein.

Wohnen in Krefeld-Linn bedeutet: Das Auto auch mal stehen lassen können, die Natur im Park genießen und dennoch perfekt vernetzt sein. Eine Lage, die Lebensqualität und Praktikabilität auf höchstem Niveau vereint.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,04 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich 2



EG Badezimmer



EG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



1.OG Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



1.OG Badezimmer 2



1.OG Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



1.OG Schlafzimmer 2



1.OG Ankleidezimmer



# Exposé - Galerie



1. OG Wohnzimmer



1. OG Küche



1. OG Küche



# Exposé - Galerie



1. OG Küche



1. OG Essbereich

# Exposé - Galerie



DG



DG Toilette



# Exposé - Galerie



DG



Garten



# Exposé - Galerie



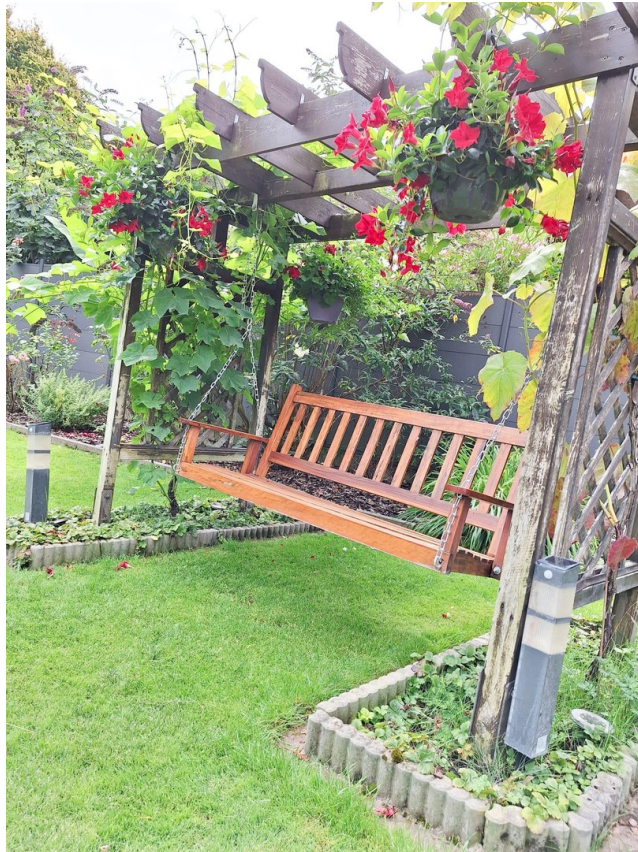
Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse



# Exposé - Galerie



Sauna Ruheraum



Sauna Eingang



Sauna



# Exposé - Galerie



Sauna

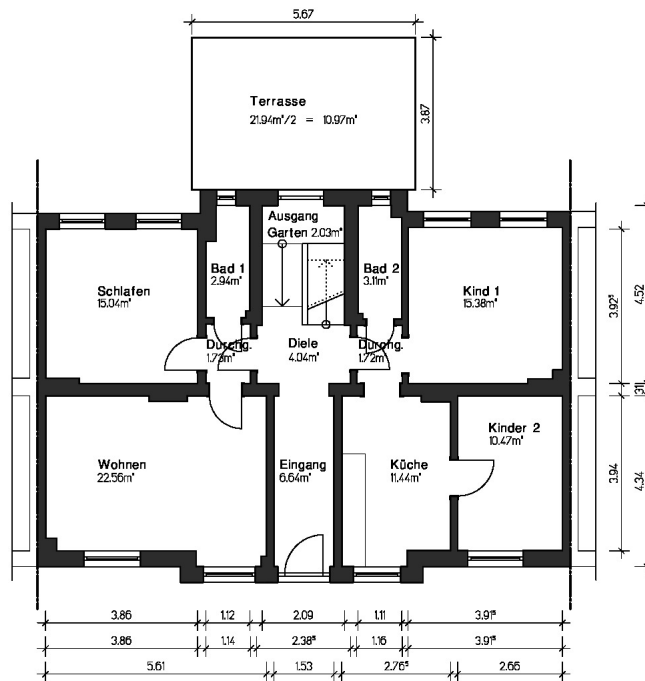
# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Kellergeschoss  
Türkenbruch 47  
47809 Krefeld  
Bestand n. Innenaufmaß  
31.07.2025/ M1:100

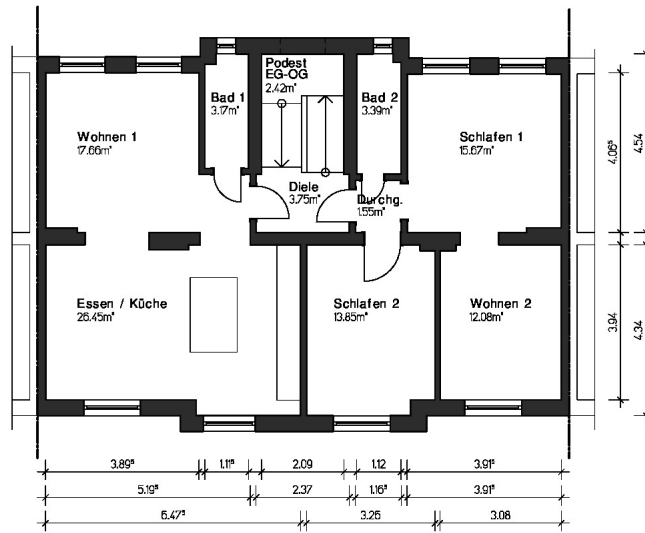
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Erdgeschoss  
 Türkenbruch 47  
 47809 Krefeld  
 Bestand n. Innenaufmaß  
 31.07.2025/ M1:100

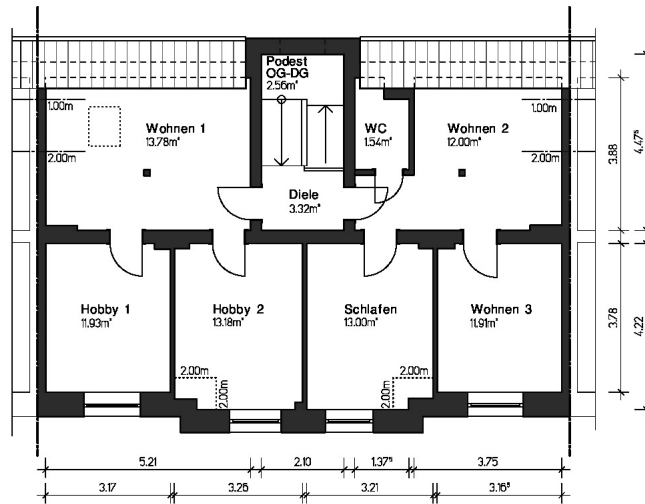
# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

1. Obergeschoss  
Türkenbruch 47  
47809 Krefeld  
Bestand n. Innenaufmaß  
31.07.2025/ M1:100

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Dachgeschoss  
Türkenbruch 47  
47809 Krefeld  
Bestand n. Innenaufmaß  
31.07.2025/ M1:100