Krefeld – Linn

Heimkommen & Wohlfühlen – Ihr Rückzugsort im Grünen

Property ID: 25052087

PURCHASE PRICE: 125.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 51 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25052087 - 47809 Krefeld – Linn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25052087 - 47809 Krefeld – Linn

At a glance

Property ID	25052087
Living Space	ca. 51 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1952

Purchase Price	125.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25052087 - 47809 Krefeld – Linn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	09.03.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	132.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1952

Property ID: 25052087 - 47809 Krefeld – Linn

The property

Property ID: 25052087 - 47809 Krefeld – Linn

The property

Property ID: 25052087 - 47809 Krefeld – Linn

The property

Property ID: 25052087 - 47809 Krefeld – Linn

The property

Property ID: 25052087 - 47809 Krefeld – Linn

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25052087 - 47809 Krefeld – Linn

A first impression

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Stadtteil Krefeld-Linn. Das Haus wurde im Jahr 1952 erbaut und im Jahr 2013 umfangreich saniert. Die Wohnung bietet mit ca. 51?m² Wohnfläche eine perfekte Grundlage für Ihr neues Zuhause und überzeugt nicht nur durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage, sondern auch durch ihre praktische Aufteilung und das gemütliche Wohnambiente. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem behaglichen Zuhause sind. Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen. Die Wohnung wurde kürzlich umfassend modernisiert. Dazu zählen eine neue Elektroinstallation inklusive elektrischer Rollläden sowie frisch verputzte und gestrichene Wände in allen Räumen. Lediglich der Bodenbelag wurde noch nicht verlegt – hier haben Sie die Möglichkeit, diesen nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Nach Betreten der Wohnung verbindet ein einladender Flur die Räume auf sinnvolle Weise und schafft einen harmonischen Übergang zwischen den Wohnbereichen. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Ein großes Fenster sorgt hier für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnstimmung. Die angrenzende Küche ist separat gelegen und praktisch geschnitten. Sie verfügt über ausreichend Arbeitsfläche, Stauraum sowie Platz für alle wichtigen Küchenhelfer. Eine individuelle Gestaltung nach den eigenen Wünschen ist hier problemlos möglich. Das Schlafzimmer punktet mit einem ruhigen Zuschnitt und bietet genügend Raum für ein großes Bett und Schranklösungen. Auch das zweite Zimmer lässt sich flexibel nutzen – als Kinderzimmer, Home-Office oder gemütliches Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und präsentiert sich in einem modernen Zustand. Eine klare und zeitlose Gestaltung sorgt dafür, dass man sich hier sofort wohlfühlt. Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist ihre Lage im Erdgeschoss. Sie eignet sich hervorragend für Menschen, die den Komfort eines nahezu stufenlosen Zugangs schätzen. Die gepflegte Außenanlage sowie ein ruhiger Innenhof runden das Angebot ab und tragen zu einem angenehmen Wohnumfeld bei. Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein? Dann melden Sie sich sehr gerne bei uns.

Property ID: 25052087 - 47809 Krefeld – Linn

All about the location

Die Wohnung befindet sich im traditionsreichen Stadtteil Krefeld-Linn – einer der charmantesten und historisch bedeutendsten Lagen Krefelds. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Kombination aus idyllischer Ruhe, naturnaher Umgebung und hervorragender Infrastruktur aus. Linn ist besonders bekannt für seinen gut erhaltenen Altstadtkern mit Kopfsteinpflaster, historischen Bürgerhäusern und der imposanten Burg Linn, die zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Region zählt. Nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt lädt der angrenzende Greiffenhorstpark – ein im Stil eines englischen Landschaftsgartens angelegter Park – zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Picknicks im Grünen ein. Auch kulturell hat Linn einiges zu bieten: Regelmäßig finden hier Veranstaltungen wie der Flachsmarkt oder mittelalterliche Feste rund um die Burg statt. Trotz der ruhigen Wohnlage ist die verkehrstechnische Anbindung perfekt: Die Straßenbahnlinie 044 ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in die Krefelder Innenstadt sowie zu weiterführenden Bahnanschlüssen. Die Autobahn A57 ist in nur wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung nach Düsseldorf, Köln oder Richtung Ruhrgebiet – ideal für Berufspendler. Auch im Alltag ist für alles gesorgt: In direkter Umgebung finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls in Linn vertreten. Wer gerne essen geht, findet hier zudem ein vielfältiges gastronomisches Angebot – von gemütlichen Cafés bis hin zu gutbürgerlicher Küche oder internationaler Gastronomie. Insgesamt eine ausgezeichnete Wohnlage für Menschen, die historischen Charme, ruhiges Wohnen und gleichzeitig gute Erreichbarkeit schätzen. Ein Ort, an dem sich Natur, Geschichte und moderner Lebenskomfort in besonderer Weise verbinden.

Property ID: 25052087 - 47809 Krefeld – Linn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 132.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25052087 - 47809 Krefeld – Linn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8 Krefeld
E-Mail: krefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com