

Kell am See

# KELL AM SEE: Einfamilienhaus mit Chalet-Charakter

*Property ID: 26160004*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.207 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26160004 - 54427 Kell am See**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26160004 - 54427 Kell am See

## At a glance

Property ID	26160004	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 175 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1976	Usable Space	ca. 109 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26160004 - 54427 Kell am See

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	06.04.2029	Final Energy Demand	168.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 26160004 - 54427 Kell am See

## The property



Property ID: 26160004 - 54427 Kell am See

## The property



Property ID: 26160004 - 54427 Kell am See

## The property



Property ID: 26160004 - 54427 Kell am See

## The property



**Property ID: 26160004 - 54427 Kell am See**

## A first impression

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen dieses Einfamilienhaus in ruhiger, naturnaher Lage von Kell am See.

Ein Haus, das nicht über Größe definiert wird, sondern über Atmosphäre, Substanz und das Gefühl, wirklich anzukommen. Dieses Fachwerkhaus aus dem Jahr 1976 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.207 m<sup>2</sup> und bietet mit rund 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 109 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein selten ausgewogenes Gesamtbild aus Raum, Charakter und Rückzugsmöglichkeiten.

Schon beim Betreten wird deutlich, dass hier Struktur und Wohngefühl zusammenpassen. Die Diele führt direkt in den zentralen Wohnbereich, der bewusst offen gestaltet ist und durch seine Helligkeit überzeugt. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Verbindung zum Außenbereich, während der offene Kamin und ein zusätzlicher Kaminofen für eine spürbar warme, ruhige Atmosphäre sorgen. Der Wohn- und Essbereich bildet klar den Mittelpunkt des Hauses – ein Bereich, der nicht nur funktional ist, sondern Lebensqualität vermittelt. Die Küche im klassischen Landhausstil fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein und ist so positioniert, dass kurze Wege und ein klarer Ablauf im Alltag gewährleistet sind. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Badezimmer.

Im Obergeschoss setzt sich das stimmige Raumkonzept fort. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten, während die großzügige Galerie dem Haus eine besondere Offenheit verleiht. Diese Fläche ist kein klassischer Durchgang, sondern bewusst als zusätzlicher Lebensbereich gedacht – ideal als Homeoffice, Lesezone oder ruhiger Rückzugsort.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

Der Außenbereich ist einer der entscheidenden Faktoren dieser Immobilie. Das

Grundstück wirkt nicht nur großzügig, sondern auch gewachsen und angenehm ruhig. Auf der rückwärtigen Seite entsteht durch Terrasse, Garten und Teich ein Bereich, der sich klar vom Alltag abgrenzt und Privatsphäre bietet. Genau dieser Aspekt ist es, der in dieser Form nur selten zu finden ist.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage mit zwei Stellplätzen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Diese Immobilie richtet sich nicht an jeden. Sie spricht gezielt Käufer an, die den Unterschied zwischen einem Haus und einem Zuhause erkennen – und Wert auf Substanz, Ruhe und ein stimmiges Gesamtbild legen.

Die Übergabe erfolgt nach Absprache.

Bei Interesse bitten wir um Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

**Property ID: 26160004 - 54427 Kell am See**

## Details of amenities

- + Fachwerkhaus
- + Chalet-Charakter
- + Kaminofen
- + offen gestaltete Galerie
- + Küche im Landhausstil
- + Garage für 2 Pkw
- + idyllisch angelegter Garten mit Teich

**Property ID: 26160004 - 54427 Kell am See**

## All about the location

Kell am See liegt landschaftlich reizvoll auf einer Hochfläche im Naturpark Saar-Hunsrück. Der Ort ist von ausgedehnten Wäldern, Wiesen und dem namensgebenden Keller See geprägt. Letzterer spielt sowohl für den Tourismus als auch für die Naherholung eine wichtige Rolle. Aufgrund der ruhigen, naturnahen Lage hat Kell am See einen ländlichen Charakter, ist aber gleichzeitig ein Anziehungspunkt für Besucher aus der Region und darüber hinaus.

Verkehrstechnisch ist Kell am See vor allem über Landstraßen erschlossen, die eine Verbindung zu umliegenden Städten wie Trier und Saarburg herstellen. Der öffentliche Nahverkehr wird überwiegend durch Buslinien gewährleistet, die Kell am See mit den umliegenden Gemeinden sowie mit Trier verbinden. Dort befindet sich auch der nächste größere Bahnhof, wodurch der Ort in das regionale Verkehrsnetz integriert ist.

In Bezug auf die Infrastruktur verfügt Kell am See über die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Grundschulen gibt es in den Nachbarortschaften Schillingen und Mandern, während sich eine Realschule plus direkt in Kell am See befindet. Für die Grundversorgung stehen verschiedene kleinere Geschäfte, Supermärkte sowie Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch gastronomische Angebote und touristische Einrichtungen, die durch die Lage am See und im Naturpark begünstigt werden.

Insgesamt bietet Kell am See damit eine solide Infrastruktur, die für eine ländlich geprägte Gemeinde typisch ist und insbesondere für Menschen attraktiv ist, die eine ruhige Wohnlage mit naturnaher Umgebung suchen.

**Property ID: 26160004 - 54427 Kell am See**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26160004 - 54427 Kell am See**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)