

**Fell**

## FELL: Casa unifamiliar adosada bien cuidada en una ubicación agradable y tranquila

---

*Número de propiedad: 25160022*



---

**PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m<sup>2</sup>**

---

Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## De un vistazo

Número de propiedad	25160022	Precio de compra	245.000 EUR
Superficie habitable	ca. 178 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1987		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	155.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.11.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2025

Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## La propiedad



Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## La propiedad



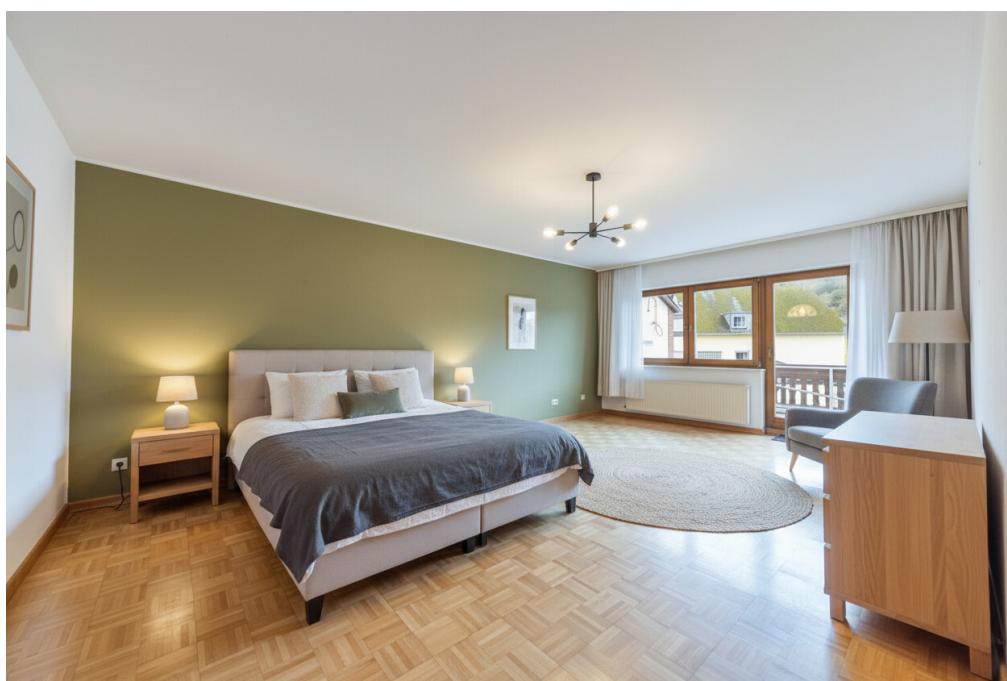
Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## La propiedad



Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## La propiedad



Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## La propiedad



Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0651 - 99 18 804 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## Una primera impresión

Von Poll Immobilien Trier presenta esta casa adosada en perfecto estado en una ubicación tranquila y agradable en Fell, ideal para familias o parejas que buscan espacio. Construida en 1989, esta sólida casa ofrece aproximadamente 178 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de 313 m<sup>2</sup> e impresiona por su cuidada distribución y sus hermosas vistas a los viñedos circundantes. Un amplio garaje doble con puerta eléctrica y dos plazas de aparcamiento exteriores adicionales ofrecen un cómodo espacio para aparcar. La estructura funcional de la casa se aprecia desde la entrada: la planta baja consta de una sala de ocio, un lavadero y una bodega. El garaje doble está conectado directamente con la casa, lo que garantiza trayectos cortos. La primera planta cuenta con un amplio salón-comedor con abundante luz natural y una acogedora estufa de azulejos. Desde aquí se accede al balcón cubierto. La cocina equipada se encuentra junto a la casa, al igual que otra habitación con acceso directo a la soleada terraza, ideal para comer al aire libre o relajarse en verano. La segunda planta alberga el rincón privado. Un amplio dormitorio principal con balcón propio y acceso directo al espacioso baño con bañera esquinera y ducha garantiza el máximo confort. Tres habitaciones adicionales ofrecen diversos usos, como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados u oficinas. Un baño con ducha adicional completa esta planta. El ático aislado cuenta con dos claraboyas y ofrece potencial de ampliación para ampliar la vivienda o crear proyectos individuales. Los materiales de alta calidad realzan la sofisticación general: escaleras de mármol de Carrara, suelos de parqué y baldosas crean un ambiente atemporal. La calefacción es mediante un moderno sistema central de gasóleo (a partir de 2025), complementado con una estufa de leña en el salón. En resumen: una casa espaciosa y confortable con versátiles opciones de diseño, una construcción sólida y una magnífica ubicación, ideal para quienes valoran la calidad de vida y la tranquilidad. Esperamos su consulta y le solicitamos que nos proporcione sus datos de contacto completos para su tramitación.

Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## Detalles de los servicios

- + massiv gebautes Reihen-Einfamilienhaus
- + ruhige Ortslage
- + große Nutzfläche im EG zur vielfältigen Verwendung
- + Garage und Freiplätze
- + 2 voll ausgestattete Bäder
- + Dachgeschoss ausbaufähig
- + neue Heizung

Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## Todo sobre la ubicación

Fell präsentiert sich als idyllische Gemeinde mit rund 2.340 Einwohnern, eingebettet in die malerische Landschaft nahe Trier und in komfortabler Pendelentfernung zu Luxemburg. Diese ruhige Lage verbindet ländliche Geborgenheit mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit, Privatsphäre und naturnahe Wohnumfelder legen. Die attraktive Anbindung an die urbanen Zentren Trier und Luxemburg ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen beruflichen Möglichkeiten und familiärem Rückzugsort.

Die Gemeinde Fell besticht durch ihren harmonischen Charakter und eine starke Gemeinschaft, die ein sicheres und geborgenes Umfeld für Kinder und Eltern schafft. Hier finden Familien nicht nur Ruhe und Natur, sondern auch eine lebendige Nachbarschaft, die das Miteinander fördert und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Die überschaubare Größe der Gemeinde garantiert kurze Wege und eine persönliche Atmosphäre, die das tägliche Leben angenehm und stressfrei gestaltet.

In unmittelbarer Nähe laden erstklassige Bildungseinrichtungen wie die Grundschule St. Barbara und die Katholische KiTa St. Martin dazu ein, den Nachwuchs in einem fördernden und liebevollen Umfeld großzuziehen. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausarzt- und Zahnarztpraxen gewährleistet, die in wenigen Minuten mit dem Bus oder Auto erreichbar sind. Für aktive Familien bieten Spielplätze, Sportanlagen und der Tennisverein vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Bewegung an der frischen Luft. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Umkreis von wenigen Gehminuten sichergestellt, wodurch auch ohne eigenes Auto eine flexible Mobilität gewährleistet ist.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, exzellenter Infrastruktur und einer familienfreundlichen Gemeinschaft macht Fell zu einem idealen Ort, an dem Eltern und Kinder gleichermaßen aufblühen können. Hier entsteht ein Zuhause, das Sicherheit, Geborgenheit und Lebensfreude in perfekter Harmonie vereint – ein Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Zuversicht und Freude gestalten.

Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 155.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 aufzubewahren 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25160022 - 54341 Fell

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier  
Tel.: +49 651 - 99 18 804 0  
E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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