

Fell

FELL : Maison mitoyenne bien entretenue dans un quartier agréable et calme

CODE DU BIEN: 25160022



PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 200 m²

CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25160022	Prix d'achat	245.000 EUR
Surface habitable	ca. 178 m ²	Type de bien	Maison en bande
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1987		
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

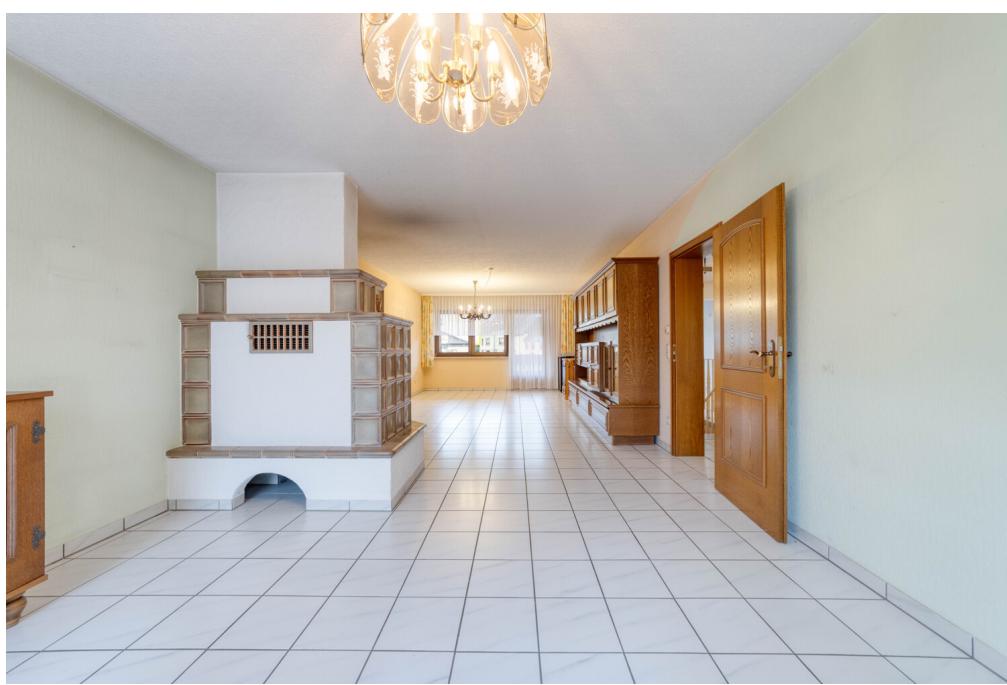
CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2035	Consommation finale d'énergie	155.70 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

La propriété



CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

La propriété



CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

La propriété



CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

La propriété



CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

La propriété



CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

Une première impression

Von Poll Immobilien Trier vous présente cette maison mitoyenne bien entretenue, située dans un quartier calme et agréable de Fell – idéale pour les familles ou les couples en quête d'espace. Construite en 1989, cette maison solide offre environ 178 m² de surface habitable sur un terrain de 313 m² et séduit par son agencement bien pensé et sa vue imprenable sur les vignes environnantes. Un grand garage double avec porte électrique et deux places de parking extérieures supplémentaires facilitent le stationnement. La structure fonctionnelle de la maison est visible dès l'entrée : le rez-de-chaussée comprend une pièce polyvalente, une buanderie et une cave à vin. Le garage double est directement relié à la maison, optimisant ainsi les déplacements. Le premier étage abrite un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière naturelle et agrémenté d'un poêle en faïence. De là, on accède à un balcon couvert. La cuisine équipée est attenante, ainsi qu'une autre pièce donnant directement sur la terrasse ensoleillée – idéale pour les repas en plein air ou les moments de détente en été. Le deuxième étage abrite un espace de vie privé. Une vaste chambre parentale avec balcon privatif et accès direct à une salle de bains spacieuse équipée d'une baignoire d'angle et d'une douche garantit un confort optimal. Trois autres pièces offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. Une salle d'eau supplémentaire complète ce niveau. Les combles isolés, éclairés par deux puits de lumière, offrent un potentiel d'extension pour créer un espace de vie supplémentaire ou réaliser des projets personnalisés. Des matériaux haut de gamme soulignent l'élégance générale : escalier en marbre de Carrare, parquet et carrelage créent une ambiance intemporelle. Le chauffage est assuré par une chaudière au fioul moderne (2025), complétée par un poêle à bois dans le séjour. En résumé : une maison spacieuse et confortable, aux possibilités d'aménagement variées, à la construction robuste et bénéficiant d'un emplacement privilégié – idéale pour ceux qui privilégiennent la qualité de vie et la tranquillité. Nous restons à votre disposition pour toute demande de renseignements et vous prions de bien vouloir nous communiquer vos coordonnées complètes afin que nous puissions la traiter.

CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 155.70 kWh/(m²*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 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



VON POLL
REAL ESTATE

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

CODE DU BIEN: 25160022 - 54341 Fell

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Welsch

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com