

Fell

FELL: Gepflegtes Reihen-Einfamilienhaus in angenehmer und ruhiger Lage

????????? ??????????: 25160022



???? ??????: 245.000 EUR • ??????????: ca. 178 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 200 m²

??????? ????????: 25160022 - 54341 Fell

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25160022 - 54341 Fell

?? ??? ??????

???????? ?????????	25160022	???? ?????	245.000 EUR
????????	ca. 178 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	??????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????		MwSt.) des
????????	6		beurkundeten
			Kaufpreises
?????????? ??	3	????????	??????
????????		????????????	
????????	2	??????	???????, WC
???? ???????????	1987		???????????, ?????,
????? ???????????	2 x ???????????		??????????????
	????? ????????????,		???????, ????????
	2 x ???????		

???????? ?????????: 25160022 - 54341 Fell

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ?????????	????	?????? ????????????? ??????????	155.70 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ???????? ??	10.11.2035	????????? ????????????? ??????????	E
???? ?????????	????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2025

??????? ???????? : 25160022 - 54341 Fell

?? ????????



??????? ???????? : 25160022 - 54341 Fell

?? ????????



??????? ???????? : 25160022 - 54341 Fell

?? ????????



???????? ?????????: 25160022 - 54341 Fell

?? ?????????



??????? ???????? : 25160022 - 54341 Fell

?? ????????



??????? ???????? : 25160022 - 54341 Fell

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

??????? ?????????: 25160022 - 54341 Fell

??? ?????? ???????????

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen dieses gepflegte Reihen-Einfamilienhaus in angenehmer und ruhiger Lage von Fell – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das im Jahr 1989 massiv errichtete Haus bietet rund 178 m² Wohnfläche auf einem 313 m² großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen schönen Ausblick in die umliegenden Weinberge. Eine große Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Bereits im Eingangsbereich zeigt sich die funktionale Struktur des Hauses: Im Erdgeschoss befinden sich ein Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Weinkeller. Die Doppelgarage ist direkt mit dem Haus verbunden und ermöglicht kurze Wege.

Im ersten Obergeschoss eröffnet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Licht und einem behaglichen Kachelkaminofen. Von hier erreichen Sie den überdachten Balkon. Die Einbauküche liegt angrenzend, ebenso ein weiteres Zimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse – ideal für Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden im Sommer.

Das zweite Obergeschoss beherbergt den privaten Rückzugsbereich. Ein großes Schlafzimmer mit eigenem Balkon und direktem Zugang zum geräumigen Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche sorgt für höchsten Wohnkomfort. Drei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein zusätzliches Duschbad ergänzt diese Ebene.

Das Dachgeschoss ist gedämmt, verfügt über zwei Dachfenster und bietet Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum oder individuelle Projekte. Hochwertige Materialien unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck: Carrara-Marmortreppen, Stäbchenparkett und Fliesenböden schaffen ein zeitloses Wohnambiente. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2025, ergänzt durch den Kaminofen im Wohnbereich.

Fazit: Ein großzügiges und wohnliches Zuhause mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten, solider Bauweise und schöner Lage – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität und ruhiges Wohnen legen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten zur Bearbeitung um vollständige Kontaktdaten.

??????? ???????: 25160022 - 54341 Fell

??????????????? ??? ?????????

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

??????? ?????????: 25160022 - 54341 Fell

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 25160022 - 54341 Fell

????? ?????????????

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

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

??????? ?????????: 25160022 - 54341 Fell

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Welsch

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com