

Fell

## FELL: Jól karbantartott sorház kellemes és csendes helyen

VP azonosító: 25160022



VÉTELÁR: 245.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 178 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 200 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell

## Áttekintés

VP azonosító	25160022
Hasznos lakótér	ca. 178 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontytfö
Szobák	6
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1987
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	245.000 EUR
Ház	Sorházban
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

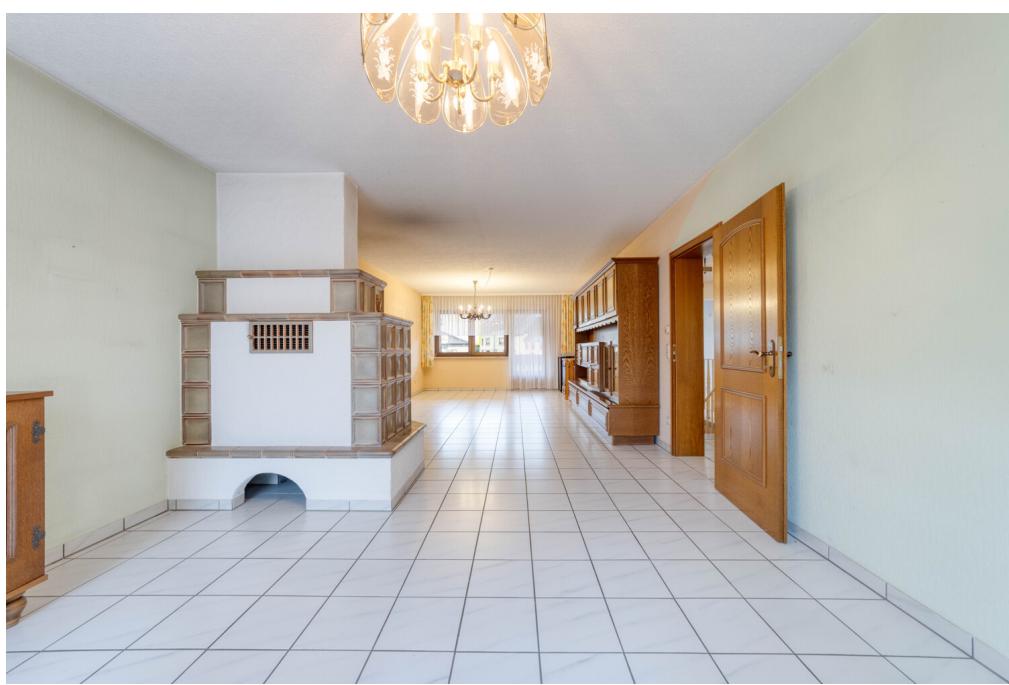
VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	155.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell

## Az ingatlan



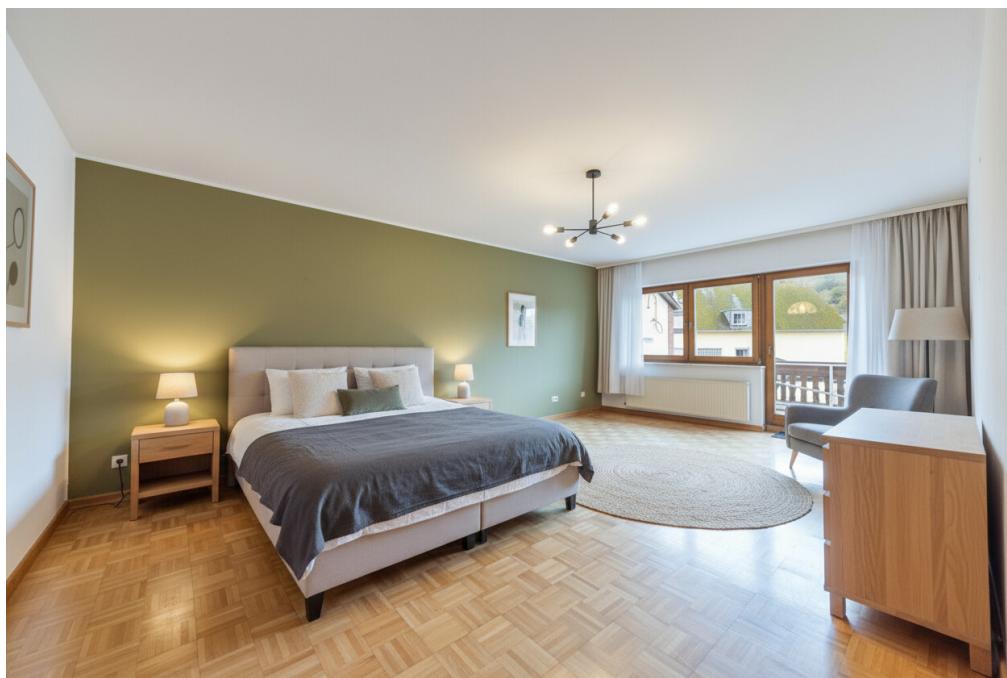
VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell

## Az ingatlan



VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell

## Az ingatlan

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

**VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell**

## Az elso benyomás

A Von Poll Immobilien Trier ezt a jól karbantartott sorházat kínálja Fell kellemes és csendes részén – ideális családok vagy térré vágyó párok számára. Az 1989-ben épült, masszív ház körülbelül 178 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy 313 m<sup>2</sup>-es telken, és lenyugöző elrendezésével, valamint a környező szoloültetvényekre nyíló gyönyörű kilátással büszkélkedhet. Egy nagy, elektromos kapuval ellátott dupla garázs és két további kültéri parkolóhely biztosítja a kényelmes parkolást. A ház funkcionális felépítése a bejárattól is látszik: a földszinten egy hobbiszoba, egy háztartási helyiséggel és egy borospince található. A dupla garázs közvetlenül a házhoz kapcsolódik, így rövid távolságok érhetők el. Az elso emeleten egy tágas nappali és étkező található, sok természetes fénnnyel és egy hangulatos cserépkályhával. Innen lehet kijutni a fedett erkélyre. A beépített konyha mellette található, akárcsak egy másik szoba, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a napsütötte teraszra – ideális szabadtéri étkezéshez vagy nyári pihenéshez. A második emeleten található a privát pihenohely. A nagy hálószoba saját erkélyvel és közvetlen hozzáféréssel a tágas, sarokkáddal és zuhanyzóval felszerelt fürdoszobához biztosítja a maximális kényelmet. További három szoba kínál változatos felhasználási lehetőségeket, például gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodáként. Egy további zuhanyzós fürdoszoba teszi teljessé ezt a szintet. A szigetelt tetőter két tetoablakkal rendelkezik, és lehetőséget kínál további lakótér vagy egyedi projektek kialakítására. A kiváló minőségu anyagok hangsúlyozzák az általános kifinomult benyomást: a carrarai márványlepcsök, a parketta és a csempézett padló időlen lakókörnyezetet teremtenek. A futést egy modern, 2025-bol származó olajtüzelésű központi futés biztosítja, amelyet a nappaliban egy fatüzelésű kályha egészít ki. Röviden: Tágas és kényelmes otthon sokoldalú kialakítási lehetőségekkel, masszív szerkezettel és gyönyörű elhelyezkedéssel – ideális azok számára, akik értékelik az életminoséget és a nyugalmat. Várjuk megkeresését, és kérjük, adja meg teljes elérhetőségét a feldolgozáshoz.

VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell

## További információ / adatok

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 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 Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25160022 - 54341 Fell

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Welsch

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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