

Fell

## FELL: Casa unifamiliare a schiera ben tenuta in posizione piacevole e tranquilla

*Codice oggetto: 25160022*



PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25160022                             |
| Superficie netta    | ca. 178 m²                           |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1987                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 245.000 EUR   |
| Casa                   | Villa a schiera   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 155.70 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.11.2035           | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025                                |

Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell

## La proprietà





Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell

## La proprietà



Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell

## La proprietà





Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell

## La proprietà





Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell

## La proprietà



Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell

## Una prima impressione

Von Poll Immobilien Trier presenta questa casa a schiera ben tenuta in una posizione piacevole e tranquilla a Fell, ideale per famiglie o coppie che necessitano di spazio. Costruita nel 1989, questa solida casa offre circa 178 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di 313 m<sup>2</sup> e colpisce per la sua disposizione ben progettata e la splendida vista sui vigneti circostanti. Un ampio garage doppio con porta elettrica e due ulteriori posti auto esterni offrono un comodo parcheggio. La struttura funzionale della casa è evidente fin dall'ingresso: il piano terra comprende una sala hobby, una lavanderia e una cantina. Il garage doppio è direttamente collegato alla casa, garantendo brevi distanze. Il primo piano ospita un'ampia zona giorno e pranzo con molta luce naturale e un'accogliente stufa in maiolica. Da qui si accede al balcone coperto. La cucina attrezzata è adiacente, così come un'altra stanza con accesso diretto alla terrazza soleggiata, ideale per cene all'aperto o momenti di relax in estate. Il secondo piano ospita il rifugio privato. Un'ampia camera da letto principale con balcone privato e accesso diretto all'ampio bagno con vasca angolare e doccia garantisce il massimo comfort. Altri tre locali offrono una varietà di utilizzi, ad esempio come camerette, camere per gli ospiti o uffici. Un ulteriore bagno con doccia completa questo piano. La mansarda isolata è dotata di due lucernari e offre il potenziale per l'ampliamento con ulteriore spazio abitativo o progetti individuali. Materiali di alta qualità sottolineano l'aspetto sofisticato generale: scale in marmo di Carrara, pavimenti in parquet e pavimenti piastrellati creano un ambiente abitativo senza tempo. Il riscaldamento è garantito da un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio del 2025, integrato da una stufa a legna nella zona giorno. In breve: una casa spaziosa e confortevole con opzioni di design versatili, costruzione solida e una splendida posizione, ideale per chi apprezza la qualità della vita e la tranquillità. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e vi preghiamo di fornirci i vostri dati di contatto completi per l'elaborazione.

Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell

## Dettagli dei servizi

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



**Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25160022 - 54341 Fell

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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