



**TIM BOLDORF**  
— IMMOBILIEN —

**EXPOSÉ**

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Garage, Garten, Balkon und Terrasse in Fell



## ECKDATEN

Objektart: Reihenhaushaus

Adresse: 54341 Fell

Baujahr: 1981

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 161,60 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 105,50 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 438 m<sup>2</sup>

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 299.000,-**

**Tim Boldorf Immobilien**

06502 - 4046021

[www.tim-boldorf-immobilien.de](http://www.tim-boldorf-immobilien.de)

> Reihenhaus

> Fell

> 5 Zimmer

> 161,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 502



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenhaus
Adresse	54341 Fell
Baujahr	1981
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	161,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	105,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	438 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	299.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergiebedarf	156,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1981
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Ofenheizung
Befuerung	Elektro
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage von Fell und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer mit erhöhtem Platzbedarf.

Die Immobilie wurde im Jahr 1981 auf einem bereits bestehenden Gebäude errichtet bzw. aufgestockt und präsentiert sich heute mit einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> sowie zusätzlichen Nutzflächen von ca. 105,5 m<sup>2</sup>. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 438 m<sup>2</sup>.

Als beidseitig angebautes Einfamilienhaus überzeugt das Objekt durch seine großzügige Raumaufteilung und sein hohes Entwicklungspotenzial. Neben den Wohnräumen steht eine Garage zur Verfügung, die zusätzlichen Komfort bietet.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzbarkeit der Immobilie. Im Erdgeschoss befindet sich ein separater Wohnbereich, der sich ideal als einliegerwohnungsähnliche Einheit nutzen lässt. Dadurch eignet sich das Haus hervorragend für das Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach oder für Familien, die zusätzlichen Raum für Angehörige, Gäste oder ein Homeoffice benötigen.

Die Kombination aus großzügigen Flächen, durchdachter Aufteilung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, Flexibilität und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

## Ausstattung:

- Massive Bauweise
- Dacheindeckung mit Dachpappe
- Doppelt verglaste Holzfenster
- Teilweise vorhandene Rollläden mit manueller Bedienung
- Nachtspeicherheizung
- Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Teppich
- Wände überwiegend tapeziert bzw. mit Anstrich versehen
- Holz- und Stahlbetondecken
- Elektroinstallation überwiegend aus den 1980er Jahren
- Garage vorhanden
- Allgemein gepflegter Unterhaltungszustand

### Aufteilung:

#### Untergeschoss

Das Untergeschoss verfügt über einen ebenerdigen Zugang zur Garage sowie zu dem dahinterliegenden Kellerraum. Separat hiervon befinden sich der Eingangsbereich mit Diele sowie der Heizungsraum.

#### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss stehen eine Diele, ein Schlafzimmer (Durchgangszimmer), ein Kinderzimmer mit Bad en Suite sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Terrasse und in den Garten zur Verfügung.

#### Obergeschoss

Das Obergeschoss umfasst eine Essdiele mit angrenzendem Flur, einen großzügigen Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, ein Kinderzimmer, ein separates WC sowie eine Küche inklusive Einbauküche.

- > Reihenhäuser
- > Fell
- > 5 Zimmer

- > 161,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 502



## Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich eine offene Galerie, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein großzügig geschnittenes Zimmer.

## Außenbereich

Vor dem Haus befindet sich eine Hoffläche mit Parkmöglichkeiten für mindestens ein Fahrzeug sowie die Zufahrt zur Garage. Hinter dem Gebäude stehen eine Terrasse, eine Grünfläche, ein Außenlager sowie ein Gartenhaus zur Verfügung.

## Lagebeschreibung:

Die Ortsgemeinde Fell liegt im Landkreis Trier-Saargebiet und zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im direkten Einzugsgebiet der Stadt Trier. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Ruwertals verbindet Fell naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die regionale Infrastruktur.

Der Ort bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität und ist insbesondere bei Familien, Berufspendlern sowie Ruhesuchenden gefragt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Darüber hinaus verfügt Fell über ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Die Nähe zur Stadt Trier stellt einen besonderen Standortvorteil dar. Das Trierer Stadtzentrum ist mit dem Pkw in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der gesamten Region sowie des benachbarten Luxemburgs, das für viele Berufspendler ein attraktiver Arbeitsstandort ist.

Naturliebhaber kommen in Fell ebenfalls auf ihre Kosten. Die umliegenden Wälder, Weinberge und Wanderwege laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Fell vereint somit die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes im Grünen mit den infrastrukturellen Vorteilen der nahegelegenen Stadt Trier und stellt einen attraktiven Lebensmittelpunkt für unterschiedlichste Lebensphasen dar.

## Sonstiges:

Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und wird spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.

## 1. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Tim Boldorf Immobilien übernimmt keine Gewähr für die

Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Ebenso haftet Tim Boldorf Immobilien nicht für die Verfügbarkeit des Angebots, ganz gleich ob Verkauf oder Vermietung. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## 2. VERBRAUCHERINFO

a) Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Maklerlohnzahlungspflicht des Kunden.

b) Unternehmer, Anschrift, Beschwerde-Adressat

Tim Boldorf Immobilien, Inhaber Tim Boldorf, Richtstraße 44, 54338 Schweich, 06502-4046021, info@tim-boldorf-immobilien.de

## 3. WIDERRUFSRECHT:

Es besteht ein Widerrufsrecht. Die Widerrufsbelehrung finden Sie auf [www.tim-boldorf-immobilien.de](http://www.tim-boldorf-immobilien.de)

## 4. IMPRESSUM:

Das gesamte Impressum von Tim Boldorf Immobilien finden Sie unter [www.tim-boldorf-immobilien.de](http://www.tim-boldorf-immobilien.de)

## 5. DATENSCHUTZERKLÄRUNG

Die gesamte Datenschutzerklärung von Tim Boldorf Immobilien finden Sie unter [www.tim-boldorf-immobilien.de](http://www.tim-boldorf-immobilien.de)

## 6. MAKLERPROVISION

Der Makler-Vertrag mit Tim Boldorf Immobilien kommt durch schriftliche Vereinbarung auf Basis unseres Objektexposés und der darin stehenden Bedingungen zustande. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % einschließlich 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer vom erzielten Kaufpreis. Die Maklerprovision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

## Objektbilder:



2

# Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Fell
- > 5 Zimmer

> 161,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 502



3



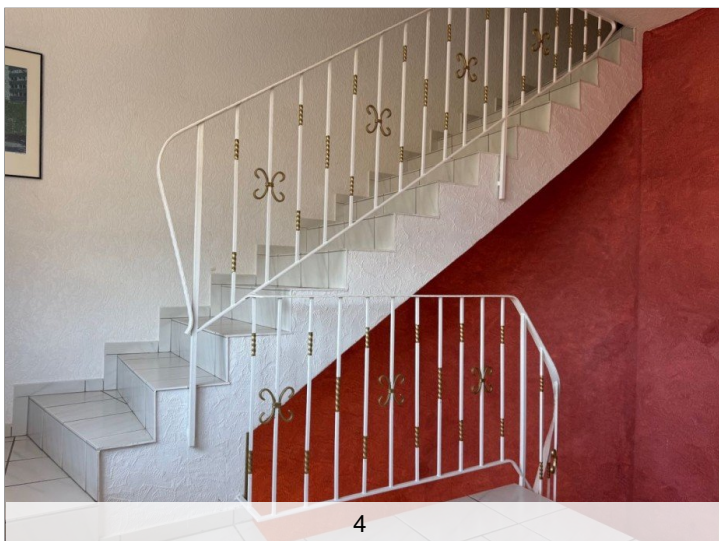
5



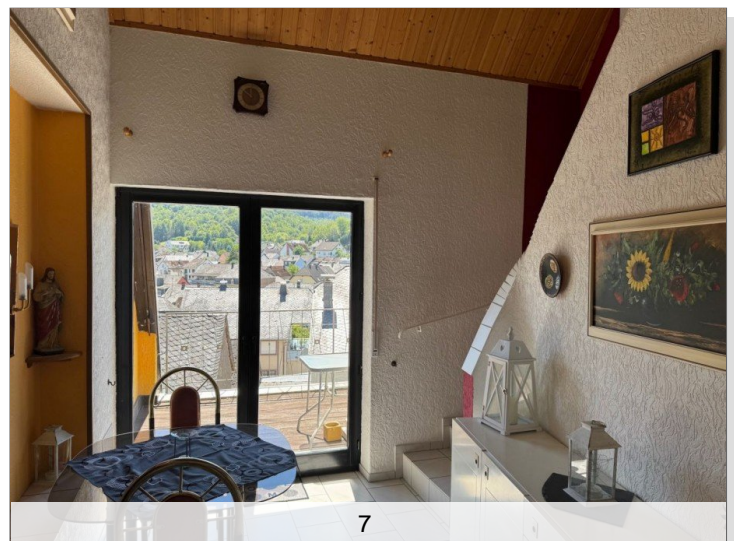
4.1



6



4



7

# Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Fell
- > 5 Zimmer

> 161,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 502



8



10.1



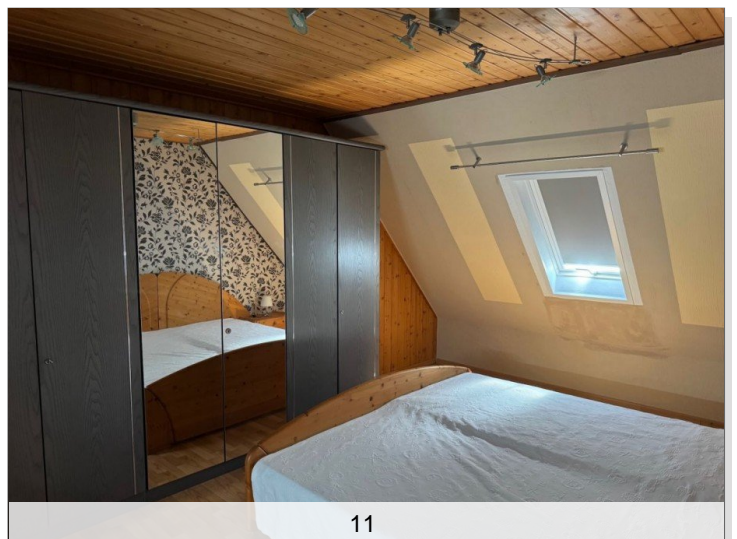
9.1



10



9



11

# Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Fell
- > 5 Zimmer

- > 161,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 502



12



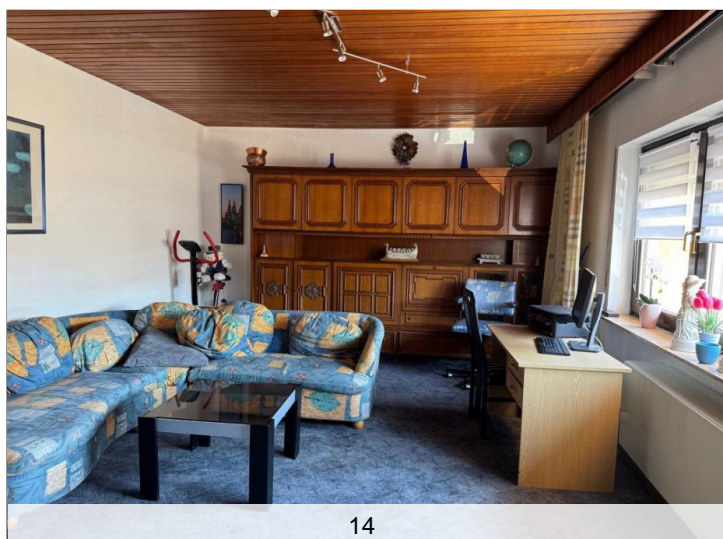
16



13



18



14



20

# Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Fell
- > 5 Zimmer

- > 161,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 502

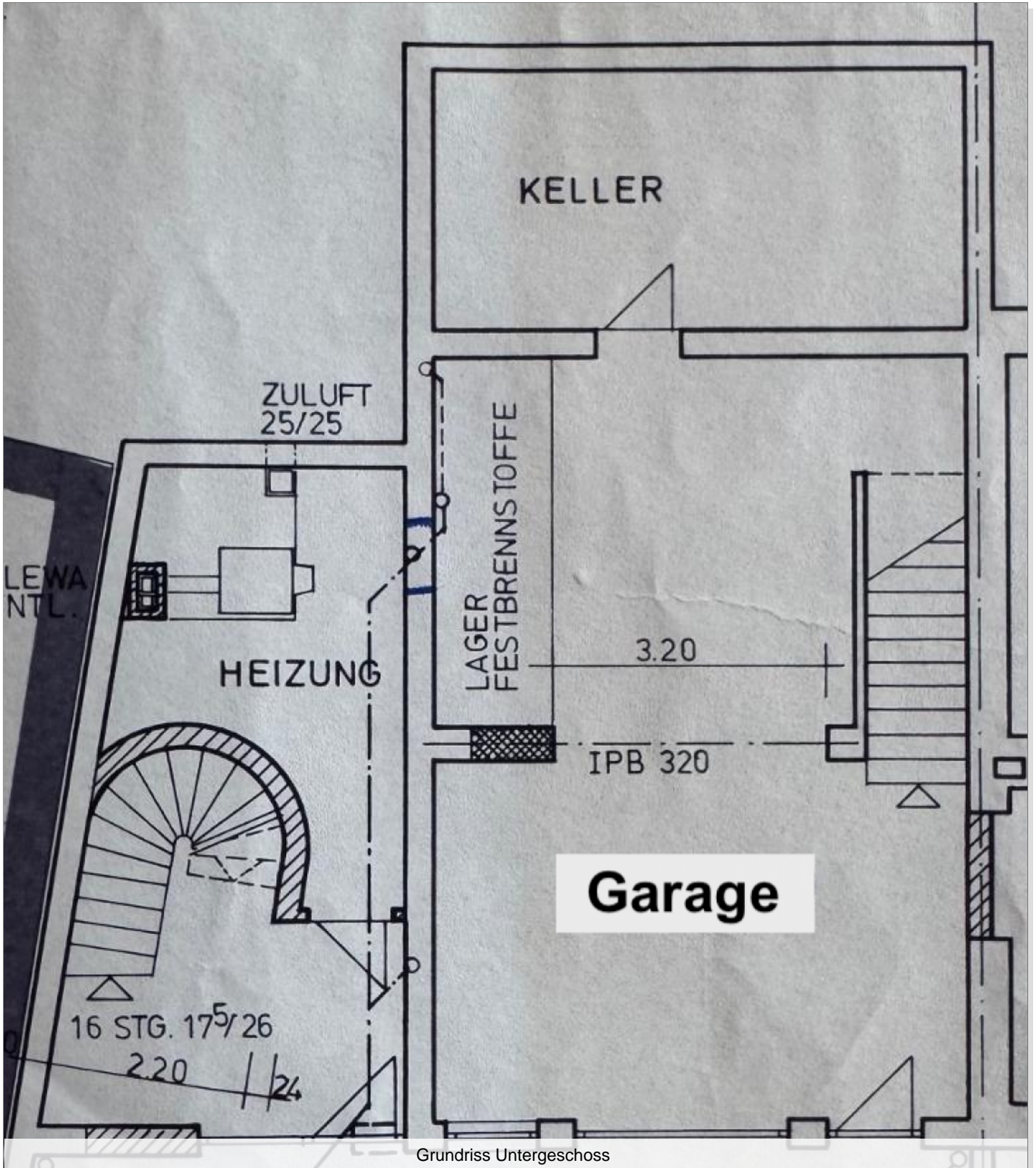


15

# Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Fell
- > 5 Zimmer

- > 161,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 502



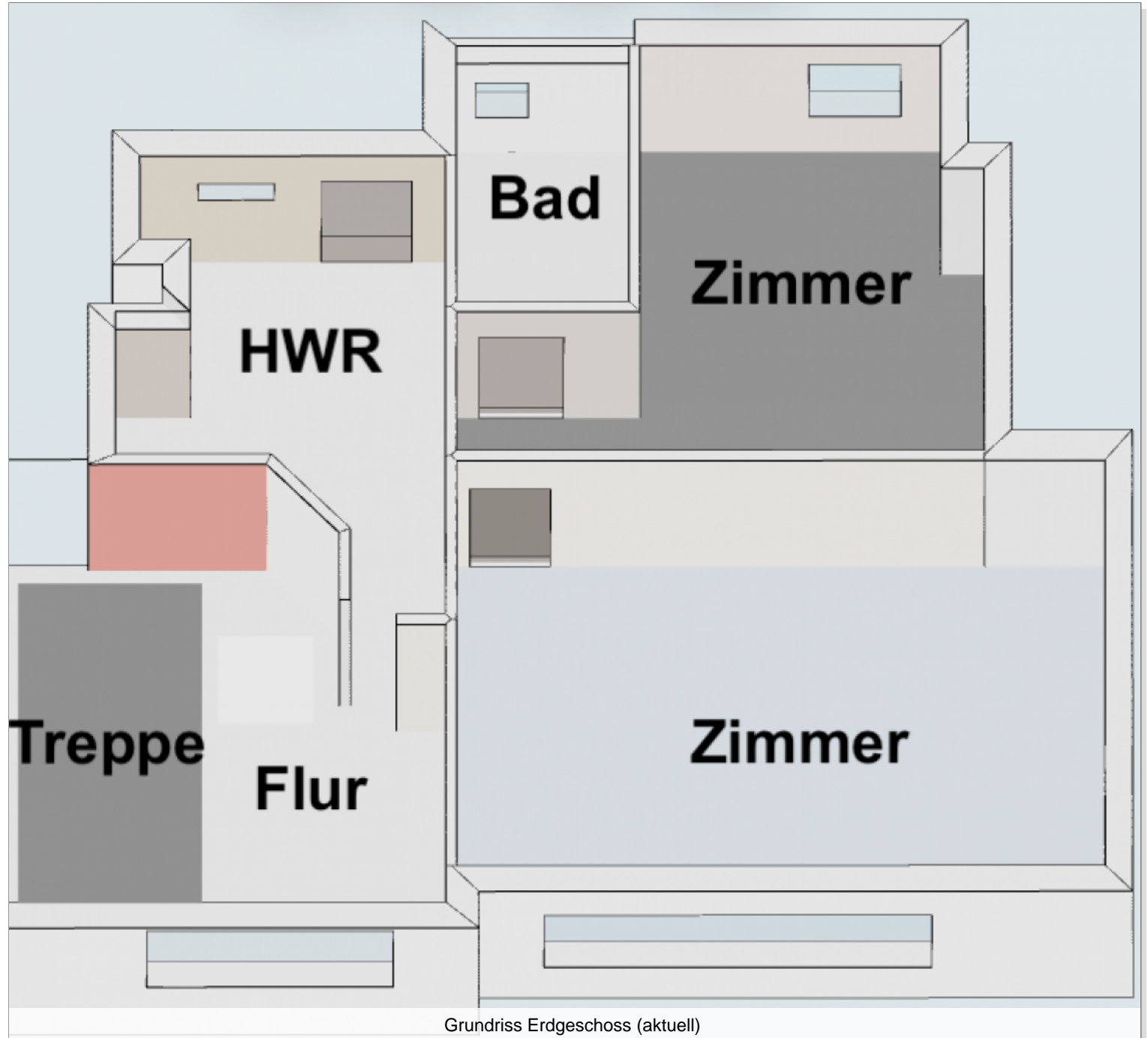
Grundriss Untergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Fell
- > 5 Zimmer

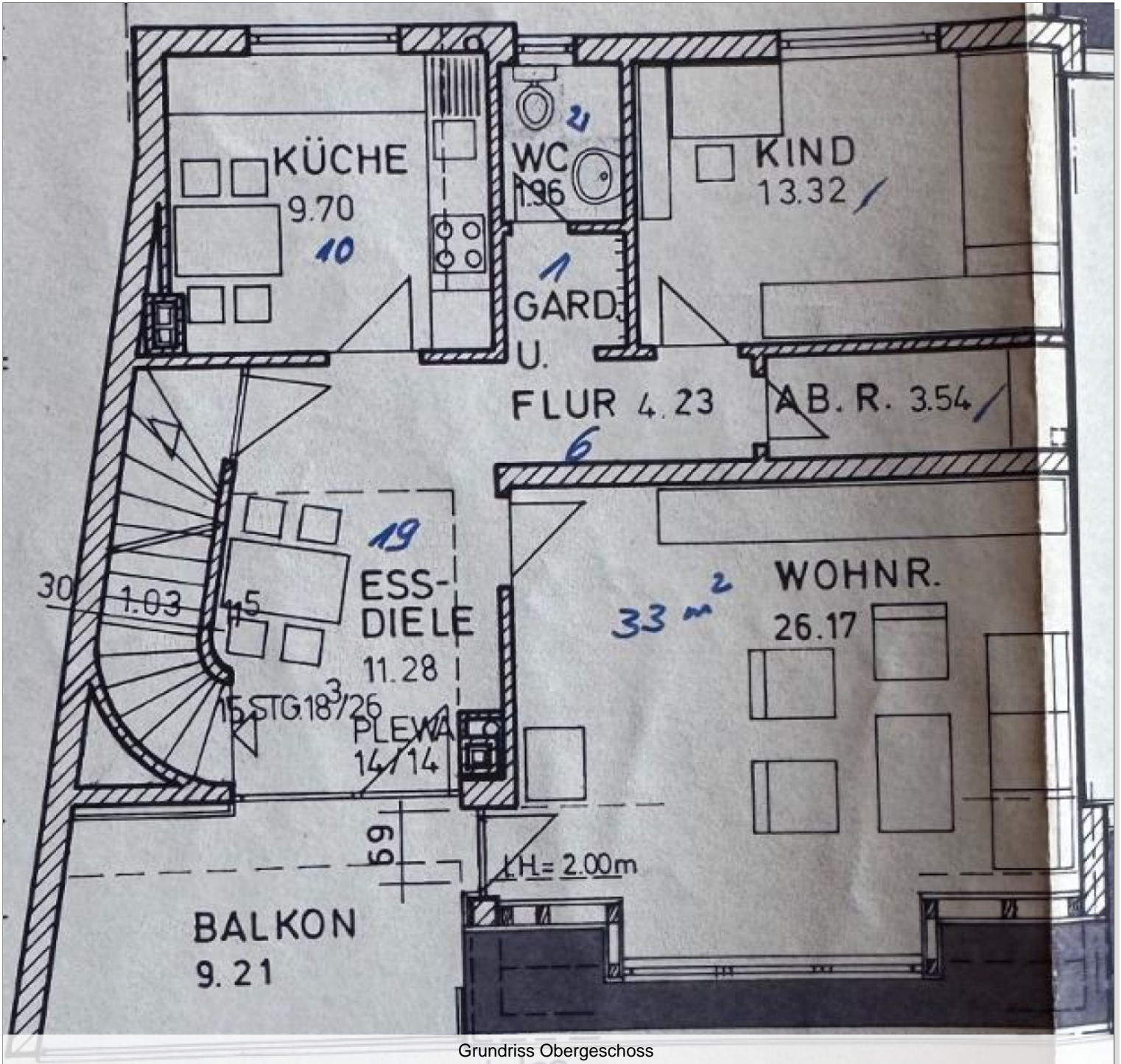
- > 161,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 502



# Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Fell
- > 5 Zimmer

- > 161,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 502



# Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Fell
- > 5 Zimmer

- > 161,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 502

