

## Etagenwohnung in Fell

**Fell a.d. Mosel - 4 Zimmerwohnung auf 2 Ebenen mit 115 qm Wohn- und 30qm Nutzfläche**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de), E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



Objekt-Nr. HS000365

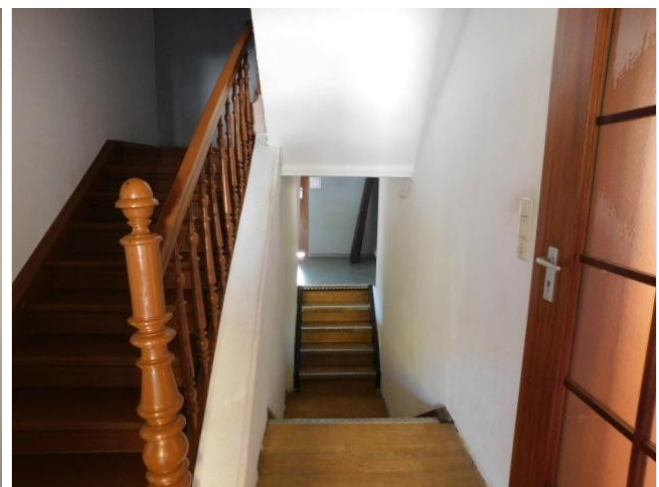
### Etagenwohnung

Vermietung: **1.060 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gudrun Steffes  
Telefon: 06501 6069607  
Mobil: 0177 2192166

54341 Fell  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1800	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.11.2024		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

Ihr neues Zuhause befindet sich im 1. Stock der ehemaligen Poststation in Fell.

Das in massivbauweise errichtete Gebäude wurde in seiner langen Geschichte schon mehrfach umgenutzt, ist heutzutage aber ein reines Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten.

Die zur Neuvermietung anstehende Wohnung erreicht man von der Ortsstraße kommend, über einen befestigten Vorhof mit PKW Stellfläche, bzw. über einen befestigten Fussweg, der durch einen kleinen Garten zum Haus führt.

Ein helles und großzügig gestaltetes Treppenhaus erwartet Sie. Von hier gelangen Sie ins 1. OG und zum Eingang Ihrer Wohnung oder - ebenerdig - zu den gemeinschaftlichen Kellerräumen, wo Sie Ihre Wäsche waschen und Ihre Fahrräder abstellen können.

Die Aufteilung der Wohnung im 1. Stock ist etwas ungewöhnlich, denn die Räume verteilen sich auf verschiedene Ebenen. Auf insgesamt ca. 115 qm Wohnfläche verteilen sich 4 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, mehrere Abstellräume und ein Gäste WC.

Vom Eingangsbereich mit Diele geht es rechter Hand ein paar Stufen hinab zu einer üppig dimensionierten Wohnküche und zum tageslichthellen Badezimmer. Daneben liegen 2 Vorrats/ Lagerräume.

Linker Hand befindet sich ein zweiteiliges Wohnzimmer und geradeaus ein Arbeitszimmer. Auf dieser Ebene befindet sich auch das Gäste WC

Die Treppe hinauf gelangen Sie zu mehreren Schlaf- oder Arbeitszimmern und einem zusätzlichen Speicherraum. Die Verwendung der Wohnräume ist natürlich Ihnen überlassen.

Diese Wohnung ist ideal für die etwas größere Familie nebst Hund, den man in den gegenüber liegenden Weinbergen "Gassi" führen kann.

Oder auch eine 3er oder 4er Wohngemeinschaft wäre hier gut untergebracht....und das Beste - erschwinglich ist sie obendrein.

## Ausstattung

Die Wohnung wird nach Auszug der derzeitigen Mieter vollständig renoviert.

Das heißt, dass die Wände neu tapeziert und gestrichen werden. Die Böden sind mit Laminat bzw. Fliesen (Bad, Gäste WC ) ausgelegt.

Die Fenster sind doppelt verglast und Rollläden schützen vor neugierigen Blicken.

Das Bad ist mit Spiegelschrank, Wanne, Dusche, Toilette und Handwaschbecken ausgestattet und verfügt über ein Fenster, so dass auch genügend Tageslicht und Frischluft hineingelangen.

Die Elektroinstallation ist auf dem aktuellen Stand, schnelles Internet und Sat-TV sind selbstverständlich.

Beheizt wird die Wohnung - wie das gesamte Haus- durch eine neu installierte Gaszentralheizung, über die auch die Warmwasserzubereitung erfolgt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gemeinschafts Wasch- und Trockenraum und im Außenbereich ein kleiner Garten zur Mitbenutzung.

Ein Garagen-, sowie ein Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug, stehen ebenfalls zur Verfügung und ist in der Kaltmiete enthalten.

Die Kautions beträgt 2 Kaltmieten.

Die Aufteilung der Räume:

1. Ebene

Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Wohnküche, Abstellräume, Gäste WC

2. Ebene

3 Schlaf/ Arbeitszimmer

1 Bad

1 Speicherraum

Im Außenbereich:

Gartenanteil

Garage

Stellplatz

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Gäste-WC

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil:+49 (0)177 – 21 92 166

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

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](http://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](http://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----

**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Die zu vermietende Wohnung befindet sich am Ortsrand von Fell, einer kleinen Gemeinde etwas Abseits der bekannten Moselorte Schweich oder auch Riol mit dem Freizeitpark "Triolago"

Das Haus steht etwas zurückgesetzt von der Ortsstraße in einer ruhigen Umgebung.

Fell mit knapp 2.500 Einwohnern gehört zur VG Schweich im Lankreis Trier-Saarburg und ist durch den Weinbau eher landwirtschaftlich geprägt.

Darüber hinaus gibt es aber div. Handwerks- und Gewerbebetriebe, sonstige Dienstleister, eine kleine Gastronomie und auch einen Bäcker und einen Metzger.

Für alles andere ist das nur wenige Kilometer entfernte Schweich da. Hier gibt es alles, was für die Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs nötig ist

Einzelhandel mit Fachgeschäften, Supermärkte, Ärzte und Apotheken, alle Schularten, Banken, touristische und Freizeit Einrichtungen, sowie eine sehr gute Gastronomie -und Hotelszene runden das Angebot ab.

Die Verkehrsanbindung Fells an den Rest der Welt ist hingegen sehr gut. 1/2 stündlich fährt ein Bus des ÖPNV, so dass man auch ohne Auto in 30 Minuten in Trier und in 15 Minuten in Schweich ist.

Mit dem Auto sind Sie in 10 Minuten an der Auffahrt zur A1, in 15 Minuten in Schweich, in 20 Minuten in Trier und in 40 Minuten in Luxemburg.

# Exposé - Galerie



DB6 Wohn-Essbereich (3)



DB6 Wohn-Essbereich (4)

# Exposé - Galerie



DB6 Wohn-Essbereich (5)



DB6 Wohn-Essbereich (6)



# Exposé - Galerie



DB6 Wohn-Essbereich (7)



DB6 Wohn-Essbereich (9)



# Exposé - Galerie



DB6 Wohn-Essbereich (10)



DB6 Wohn-Essbereich (11)

# Exposé - Galerie



DB6 Wohn-Essbereich (12)



DB6 Wohn-Essbereich (13)

# Exposé - Galerie



DB6 Wohn-Essbereich (14)



DB6 Wohn-Essbereich (15)



# Exposé - Galerie



DB6 Wohn-Essbereich (16)



DB6 Wohn-Essbereich (17)

# Exposé - Galerie



DB6 Wohn-Essbereich (18)



DB6 Wohn-Essbereich (20)



# Exposé - Galerie



DB6 Wohn-Essbereich (22)



DB6 Wohn-Essbereich (23)



# Exposé - Galerie



DB6 Wohn-Essbereich (24)



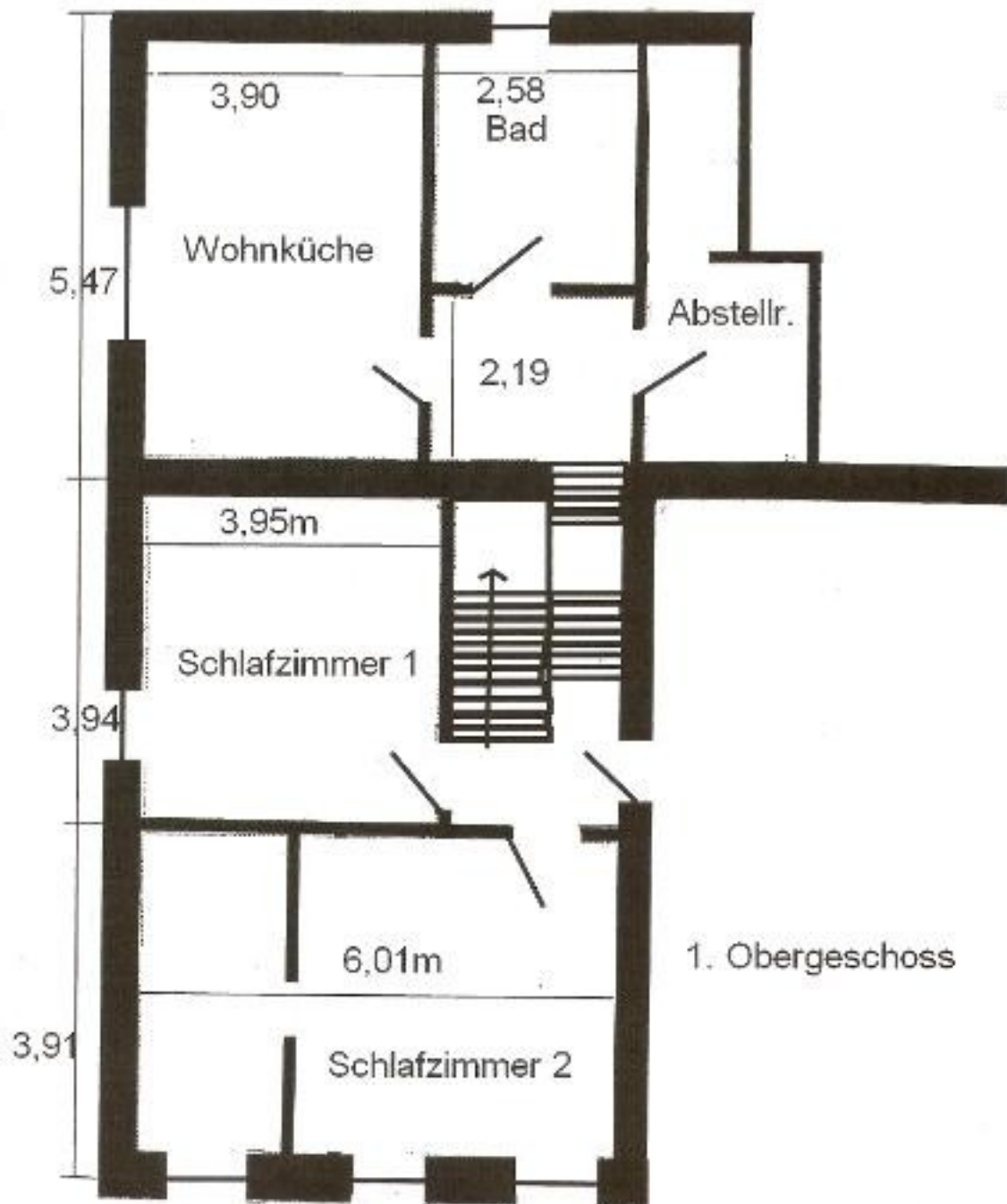
DB6 Wohn-Essbereich (25)

# Exposé - Galerie



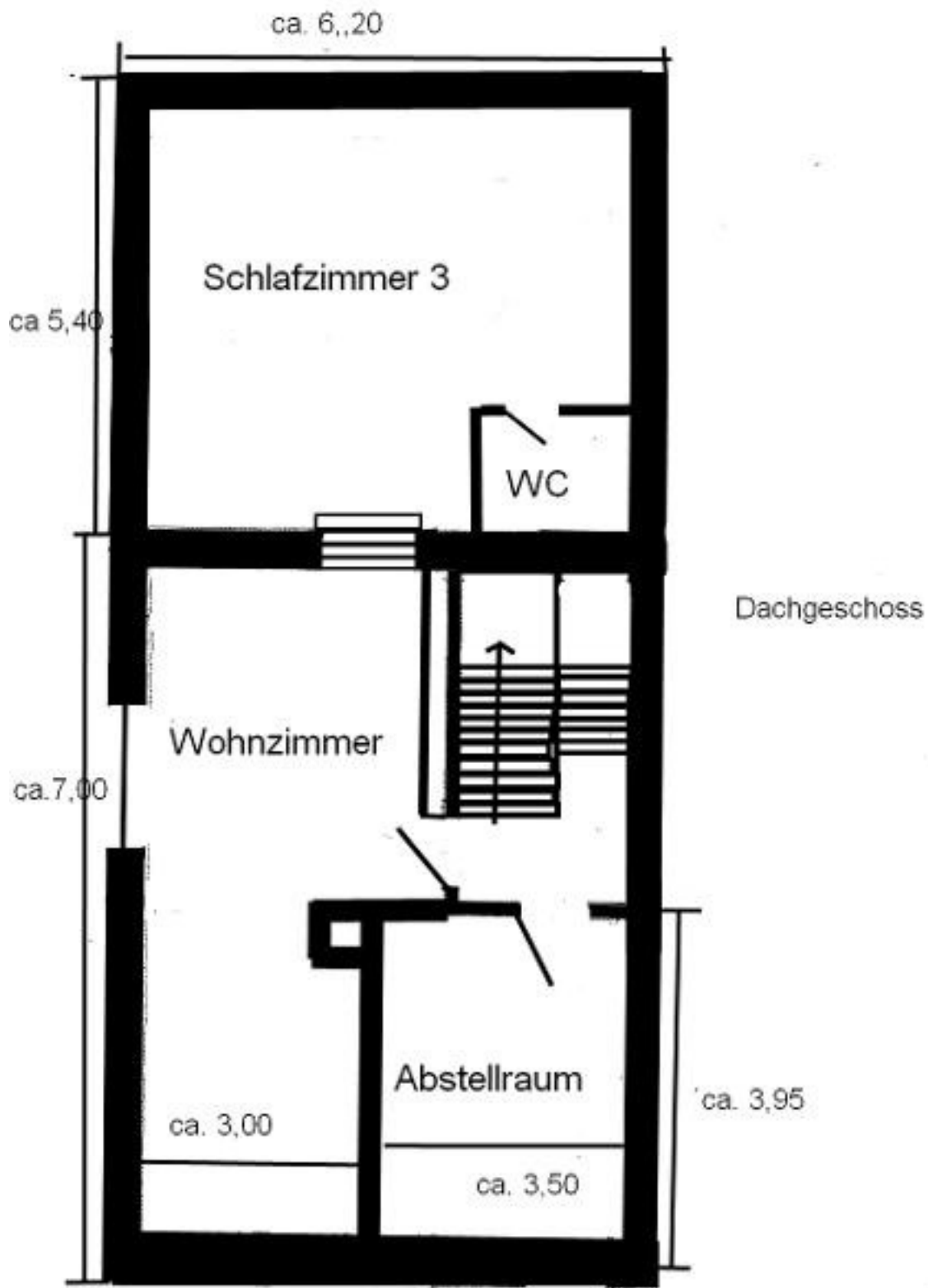
DB6 Wohn-Essbereich (19)

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss links, Fell

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss Fell