

Erdgeschosswohnung in Fell

**Fell a.d. Mosel - seniorengerechte EG
Wohnung - 2 Zi-Kü-Bad und Terrasse**



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



Objekt-Nr. HS000387

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **630 € + NK**

Ansprechpartner:

Gudrun Steffes

Telefon: 06501 6069607

Mobil: 0177 2192166

54341 Fell

Rheinland-Pfalz

Baujahr	1800	Übernahmedatum	27.02.2025
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	69,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Ihr neues Zuhause befindet sich im Erdgeschoss 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 nach umfangreichen Renovierungsarbeiten zur Neuvermietung anstehende Erdgeschoßwohnung erreicht man von der Ortsstraße kommend, über einen befestigten Vorhof bzw. Fußweg, der durch einen kleinen Garten zur wohnungseigenen Terrasse und von dort zum Hauseingang führt.

Insgesamt verfügt die Wohnung über rd. 69 qm Wohnfläche, die sich auf 2 Zimmer, ein Bad und den Koch-Essbereich verteilen.

Nach dem Eintreten stehen Sie zunächst im Wohnungsflur, dessen rechte Seite vom Boden bis zur Mitte mit sehr schönen alten Fliesen verkleidet ist und dem Flur einen Retro Look - passend zum alten Postgebäude - verleihen.

Alle Räume sind linkerhand vom Flur angeordnet: zunächst das zur Straße hin gelegene Wohnzimmer, mit großen Fenstern, die den Raum hell und freundlich erscheinen lassen.

Es folgt das geräumige Schlafzimmer, das zur ruhigen Seite des Hauses ausgerichtet ist, das große Badezimmer und am Ende des Flures das Esszimmer mit angrenzender Küche.

Dazwischen befindet sich noch eine Vorratskammer.

Nebenan- im anderen Teil des Gebäudes, befindet sich der Eingang zu den gemeinschaftlichen Kellerräumen, wo Sie Ihre Wäsche waschen und Ihre Fahrräder abstellen können.

Diese Wohnung ist ideal für einen Singlehaushalt und falls Sie ein Haustier (Katze oder Hund) mitbringen möchten, hat die Vermieterin dagegen keine Einwände.

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Fell.

Ausstattung

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

Im Erdgeschoss des Nebengebäudes befindet sich ein Gemeinschafts - Wasch- und Trockenraum und im Außenbereich eine kleine Terrasse, in der Sie an schönen Tagen den Blick in die gegenüberliegenden Weinberge genießen können.

Die Kautions beträgt 2 Kaltmieten.

Die Aufteilung der Räume:

1 Flur

1 Wohnzimmer

1 Schlafzimmer

1 Badezimmer mit Wanne, Dusche, Toilette, Handwaschbecken

1 Küche

1 Esszimmer

Im Außenbereich:

Gartenanteil

Terrasse

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

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Barrierefrei

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:

Heinz Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil:+49 (0)177 – 21 92 166

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

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 Landkreis 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.

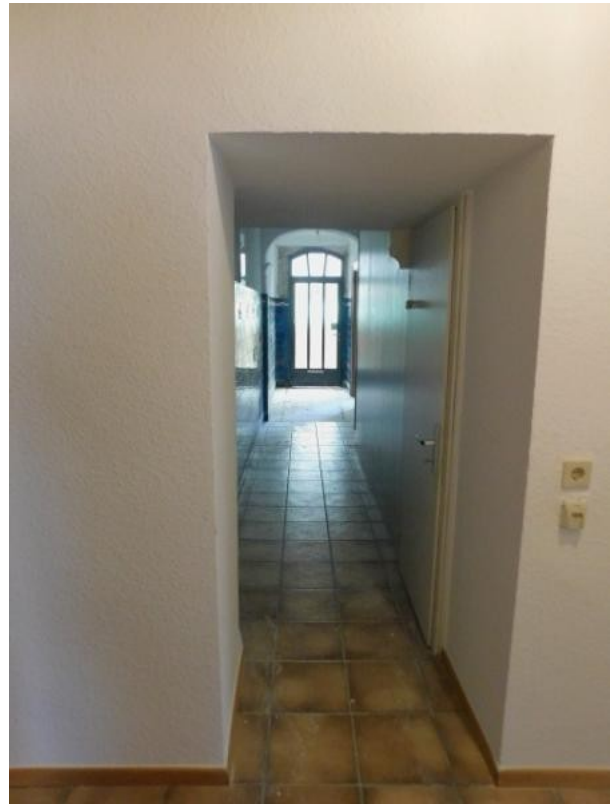
Die Verkehrsanbindung Fells an den Rest der Welt ist hingegen sehr gut. 1/2 stündlich fährt ein Bus des ÖPNV, so dass man auch ohne Auto in 30 Minuten in Trier und in 15 Minuten in Schweich ist.

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



DB3 Hausflur



DB4 Hausflur

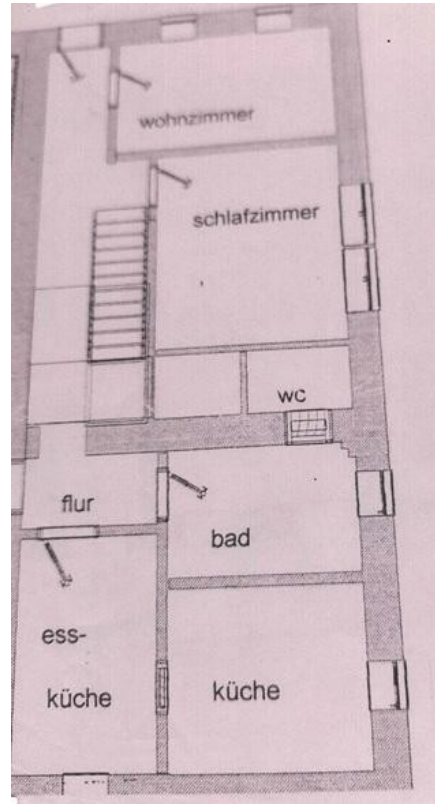


DB8-1 Esszimmer

Exposé - Galerie



DB10 Vorratskammer



DB12



DB2 Terrasse

Exposé - Galerie



DB8-2 Küche-Esszimmer



DB5 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DB6 Wohnzimmer



DB7 Küche

Exposé - Galerie



DB8 Esszimmer



DB9 Badezimmer

Exposé - Galerie



DB9-1 Badezimmer



DB11 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DB11-1 Schlafzimmer