

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Fell

**RESERVIERT - Flexibel nutzbares EFH ZFH 54341 Fell,  
Trier, Schweich ruhige Lage**



Objekt-Nr. **OM-311894**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **569.000 €**

54341 Fell  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	601,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	4
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

RESERVIERT!!

Dieses großzügige Ein- bzw. Zweifamilienhaus – flexibel nutzbar - mit Einliegerwohnung befindet sich in schöner Ortsrandlage in der Gemeinde Fell, ruhig gelegen am Ende eines Wendehammers auf einem 601 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die 1993 erbaute und 2004 erweiterte Immobilie bietet auf ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, genug Platz mit acht Zimmern für die große Familie. Das Haus verfügt über eine hochwertige Einbauküche, einen Kaminofen (2023) und elektrische Markisen (2021). Die Einliegerwohnung (mit separatem Eingang) im Nebengebäude eignet sich für verschiedene Zwecke wie z. B. für die Großeltern, erwachsene Kinder sowie als Ferienwohnung, Büro oder Praxis. Die Wohneinheiten können ohne großen Aufwand zusammengelegt bzw. nach Bedarf aufgeteilt werden. Die Heiz- und Nebenkosten sind separat erfassbar, also einfach aufzuteilen.

Das Hauptgebäude (BJ 1993, 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste WC, ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 80 m<sup>2</sup> Nebenfläche):

Mittelpunkt des Erdgeschosses ist die großzügige und lichtdurchflutete Küche mit angrenzendem Esszimmer. Die hochwertige Küche (2018) ist im Kaufpreis enthalten. Vom Esszimmer aus kommen sie direkt zu Terrasse und Garten. Über den offenen Flur erreichen sie das große Wohnzimmer, aus dem sie ebenfalls die Terrasse betreten können. Die nach Süden ausgerichtete Lage der Terrasse garantiert ihnen Sonnenschein bis in die frühen Abendstunden. Hier sind 2 fernbediente elektrische Markisen (2021) montiert. Der neue Kaminofen (2023) sorgt bei Bedarf in der Übergangszeit oder der kalten Jahreszeit für behagliche Stunden. Im Erdgeschoss gibt es außerdem noch ein Gäste-WC und ein Gästezimmer, welches auch als Büro genutzt werden kann. Eine schöne Massivholztreppe führt sie ins Obergeschoss mit offener Galerie. Dort gibt es zwei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne/Duschmöglichkeit.

Aktuell gibt es im OG einen Durchgang zum OG des Nebengebäudes. Dort gibt es ausreichend Platz im großzügigen und hellen Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide und einem weiteren Zimmer.

Das Nebengebäude (BJ 2004, 2x ca. 72m<sup>2</sup>, Terrasse):

Die Einliegerwohnung (mit separatem Eingang) im Nebengebäude eignet sich für verschiedene Zwecke wie z. B. für die Großeltern, erwachsene Kinder oder als Ferienwohnung, Büro oder Praxis. In der Einliegerwohnung ist eine Küche vorhanden. Das Bad ist mit Dusche, Badewanne sowie einer Nische für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Vom Wohnbereich kann man auf eine kleine, nicht vom Hauptgebäude aus einsehbare, sonnige Terrasse gelangen.

Die Wände im Nebengebäude sind weitestgehend keine tragenden Wände. Insofern können Raumanzahl- und Verteilung flexibel nach eigenem Bedarf realisiert werden. Eine Treppe vom EG zum OG ist mit geringem Aufwand herstellbar.

Somit können die Wohneinheiten ohne großen Aufwand zusammengelegt bzw. nach Bedarf aufgeteilt werden. Die Heiz- und Nebenkosten sind separat erfassbar, also einfach aufzuteilen.

Insofern ist das Gebäude sehr gut zu Wohnzwecken und zur Vermietung geeignet. Im aktuellen Zuschnitt als Einliegerwohnung mit ca. 72m<sup>2</sup> ist eine ortsübliche Netto-Kaltmiete im Bereich von ca. 7-9TEUR p.a. incl. Stellplatz zu erzielen.

Der Keller:

Im Keller gibt es eine Dusche in der geräumigen Waschküche. Dort gibt es noch ein großes Zimmer mit Fenster, welches als Büro/Schlafzimmer oder anderweitig genutzt werden kann. Zudem befindet sich im Keller ein fast 40m<sup>2</sup> großer Hobbyraum mit der Pelletheizung.

Vom Keller aus gibt es direkten Zugang zu den Garagen.

Hinweis: Die Fotos können Gegenstände enthalten, welche im Kaufpreis nicht enthalten sind.

## Ausstattung

Kabel-DSL ist vorhanden; Glasfaser ist möglich.

### Stellplätze/Garagen

Es gibt ein begrüntes Doppelcarport mit Lichtkuppeln, 4 Garagenstellplätze und 5 Stellplätze. Die Garagentore sind elektrifiziert mit Funkfernbedienung. Im Bereich der Garagenstellplätze gibt es noch einen flexibel nutzbaren Raum mit ca. 16 m<sup>2</sup>. Garagen und/oder Stellplätze wären auch einfach und ertragreich separat zu vermieten. Das Doppelcarport hat eine lichte Einfahrtshöhe von ca. 2,55m und wäre somit evtl. auch Wohnmobilgeeignet.

### Die Technik:

Die Pellet-Zentralheizung stammt aus 2013 und funktioniert sehr zuverlässig, sparsam und einwandfrei. Fabrikat HDG, Made in Germany. Es gibt einen von außen befüllbaren Pellet-Lagerraum mit ca. 6 Tonnen Lagerkapazität.

Die Anlage arbeitet vollautomatisch, d.h. sie versorgt sich selbst mit Pellets. Es sind keine Bedieneingriffe notwendig.

Ca. alle 4 Monate ist eine Leerung des Aschebehälters erforderlich. Diese Leerung wird frühzeitig angezeigt und ist einfach und sauber zu erledigen.

Der durchschnittliche Pelletverbrauch lag in den letzten 5 Jahren bei ca. 4,3 Tonnen pro Jahr. Eine Tonne Pellets kostet frei Haus und in den Lagerraum eingeblasen aktuell ca. 250 EUR. D.h. bei bisherigem Nutzungsprofil sind bei aktuellen Pelletpreisen ca. 1.075 EUR an Pelletkosten zu erwarten.

Mittels der Pelletheizung wird in der Heizperiode das Warmwasser des Haupt-Gebäudes erzeugt. In der Sommerzeit wird Warmwasser über einen Durchlauferhitzer generiert. Die Warmwasserversorgung des Nebengebäudes erfolgt ganzjährig mittels Durchlauferhitzer.

### Photovoltaik:

Eine wichtige Modernisierungsmaßnahme ist die Installation einer Photovoltaikanlage in den Jahren 2009/2010, die eine Einspeisevergütung bietet und somit zur Finanzierung beitragen kann.

### Fakten zur PV:

Durchschnittliche Produktion der letzten 5 Jahre: ca. 15.000 kWh pro Jahr

Durchschnittlicher Eigenverbrauch: ca. 2.200 kWh pro Jahr

Durchschnittliche Einspeisung ca. 12.800 kWh pro Jahr

Einspeisevergütung ca. 0,343 Euro/kWh

Die Einspeisevergütung ist bis 2029/2030 garantiert und erlöst bei der aktuellen Konstellation ca. 472 Euro netto pro Monat! zzgl. des selbst verbrauchten Stroms.

Das bedeutet, es werden voraussichtlich noch 35-40T Euro in den nächsten Jahren seitens des Netzbetreibers an den Besitzer der Immobilie gezahlt werden (ohne Gewähr!). Da die PV-Anlage im Kaufpreis inkludiert ist, ist der reale Kaufpreis um diesen Betrag niedriger!

Nach Ende der garantierten Einspeisevergütung wird die PV-Anlage ihr Budget durch selbst zu verbrauchenden kostenlosen Strom weiterhin entlasten!

Mittels eines Pufferspeichers können Sie die Bilanz noch deutlich zu Ihrem Vorteil gestalten.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Fell ist ein charmantes und ca. 2550 Einwohner großes, idyllisch inmitten von Weinbergen gelegenes ehemaliges Schieferbergbaudorf in einem Seitental der Mosel.

Von Fell aus erreichen sie in wenigen Minuten die Autobahnen nach Trier, Luxemburg, Köln oder ins Saarland. Mittels ÖPNV sind Schweich und Trier sehr gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Grundstück von oben

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Haupt-Gebäude



Anbau und Garagen

# Exposé - Galerie



Anbau und Eingang Einliegerwhg



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse Einliegerwohnung



Pelletheizung Fabrikat HDG

# Exposé - Galerie



Wechselrichter



Dachbegrünung Carport

# Exposé - Galerie



Küche mit Natursteinplatte



Küche, Essbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

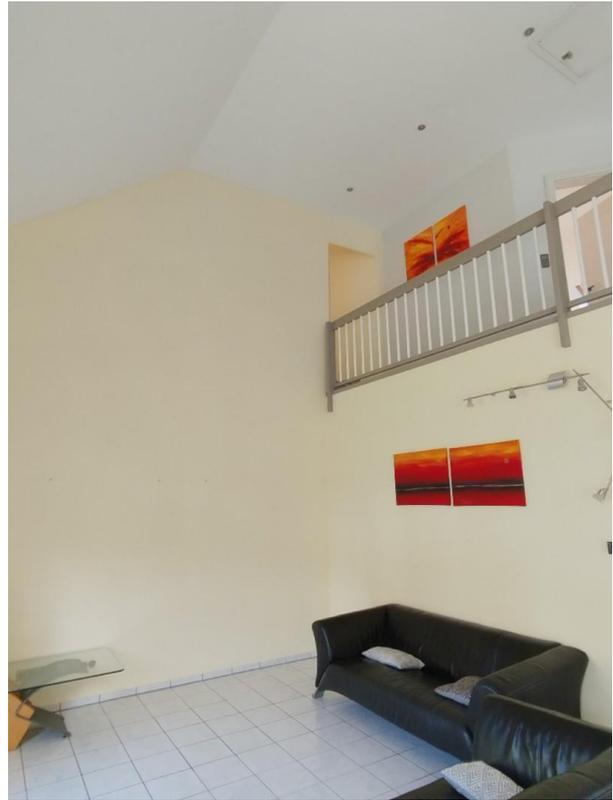


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



1. Etage Übergang Anbau

# Exposé - Galerie



2x Schlafzimmer, Ankleide



Schlafzimmer Anbau

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer Anbau



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Übergang Anbau nach OG



ELW Bad

# Exposé - Galerie



ELW Bad



ELW Küche

# Exposé - Galerie



Skizze Grenzverlauf