Nittel

NITTEL: Exklusive Eigentumswohnung, ideal für LUX-Pendler

Número de propiedad: 24160015

PRECIO DE COMPRA: 348.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 81 m^2 • **HABITACIONES:** 3

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

De un vistazo

Número de propiedad	24160015
Superficie habitable	ca. 81 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2010
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	348.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas licuado de petróleo
Certificado energético válido hasta	10.05.2027

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	61.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

La propiedad

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

La propiedad

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

La propiedad

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

Una primera impresión

Von Poll Immobilien Trier freut sich, Ihnen diese exklusive Eigentumswohnung im grenznahen Weinort Nittel vorstellen zu dürfen.

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses, das im Jahr 2010 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 81 m² bietet sie großzügigen Platz für höchsten Wohnkomfort in ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage, ideal für Pendler nach Luxemburg.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen einladenden Flur, von dem aus alle Räume direkt erreichbar sind. Linker Hand befindet sich ein helles Kinder- oder Arbeitszimmer, an das sich ein geräumiges Schlafzimmer anschließt, das viel Platz zur individuellen Gestaltung bietet. Das moderne Bad ist mit Dusche, Badewanne und hochwertigen Armaturen ausgestattet und bietet Ihnen ein luxuriöses Wellness-Erlebnis in den eigenen vier Wänden. Ein separates Gäste-WC rundet den Komfort ab.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier verbindet sich modernes Design mit hoher Funktionalität. Die hochwertige Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet, darunter ein Backofen mit Pyrolysefunktion in Stehhöhe sowie ein Induktionskochfeld auf der stilvollen Kücheninsel. Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der einen atemberaubenden, unverbaubaren Panoramablick bietet - perfekt, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

In der gesamten Wohnung wurde viel Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. Die Wohnung besticht durch elegante Fliesen in Küche und Bad, edles Echtholzparkett in den Wohnräumen sowie moderne, energieeffiziente Haustechnik wie dreifach verglaste Isoglasfenster und eine Flüssiggas-Zentralheizung. Elektrische Rollläden an allen Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort.

Zur Wohnung gehört ein praktischer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ihr Auto parken Sie bequem in der Tiefgarage oder auf Ihrem Stellplatz direkt vor dem Haus.

Das Haus kann nach Absprache bezugsfrei übergeben werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten zur Bearbeitung um Ihre vollständigen Kontaktdaten.

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

Detalles de los servicios

+ 3 Zimmer
+ offene Wohnküche mit Marken-Elektrogeräten
+ Bad mit Dusche und Badewanne
+ Gäste-WC
+ hohe Ausstattungsqualität
+ Balkon mit Panoramablick
+ Tiefgaragenstellplatz und Freiplatz vor dem Haus

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

Todo sobre la ubicación

Nittel liegt an der Obermosel im südwestlichen Teil von Rheinland-Pfalz, direkt an der Grenze zu Luxemburg.

Die Umgebung von Nittel ist geprägt von den beeindruckenden Kalksteinfelsen, die die Region einzigartig machen. Besonders der bekannte "Felsenweg", ein Teil des Saar-Hunsrück-Steigs, führt durch diese einzigartige Landschaft und bietet atemberaubende Ausblicke auf das Moseltal.

Das Dorf selbst strahlt mit seinen gepflegten Winzerhöfen, engen Gassen und historischen Gebäuden eine gemütliche und traditionelle Atmosphäre aus. Viele der Häuser sind in der typischen moselfränkischen Bauweise errichtet und haben dekorative Fachwerke sowie blumengeschmückte Fenster. Die Hauptstraße von Nittel führt vorbei an Weingütern, gemütlichen Gasthäusern und der imposanten Pfarrkirche St. Martin, die mit ihrem markanten Turm das Dorfbild prägt.
Im Sommer finden regelmäßig Weinfeste statt, bei denen sich die Dorfbewohner und Besucher in den malerischen Straßen und auf den Plätzen versammeln, um gemeinsam zu feiern.

Insgesamt bietet Nittel eine harmonische Kombination aus Natur, Kultur und Genuss, die sowohl Einheimische als auch Besucher gleichermaßen schätzen. Es ist ein Ort, der Ruhe und Entspannung inmitten einer faszinierenden Landschaft bietet, die vom Weinbau und der Mosel geprägt ist.

Nittel verfügt über eine gute Verkehrsanbindung und durch seine Nähe zu Luxemburg und Trier ist es ein attraktiver Wohn- und Ausflugsort. Die Bundesstraße B419, die entlang der Mosel verläuft, verbindet Nittel mit den umliegenden Gemeinden und bietet eine schnelle Anbindung an die Autobahn A602.

Darüber hinaus besitzt Nittel einen Bahnhof an der Bahnstrecke Trier-Perl, der von Regionalzügen der Deutschen Bahn bedient wird. Die Züge verkehren regelmäßig zwischen Trier und Perl, was Pendlern und Touristen eine komfortable Verbindung nach Trier und Luxemburg ermöglicht. Auch die Nähe zum Flughafen Luxemburg, der nur etwa 30 Kilometer entfernt ist, macht Nittel für Reisende gut erreichbar.

Neben den guten Straßen- und Bahnverbindungen bieten gut ausgebaute Rad- und Wanderwege entlang der Mosel eine attraktive Möglichkeit, die Umgebung aktiv zu

erkunden. Dies macht Nittel zu einem idealen Ausgangspunkt für Ausflüge in die Region und darüber hinaus.

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.5.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 61.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier
Tel.: +49 651 - 99 18 804 0
E-Mail: trier@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com