Nittel

NITTEL: Exklusive Eigentumswohnung, ideal für LUX-Pendler

CODE DU BIEN: 24160015

PRIX D'ACHAT: 348.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24160015 - 54453 Nittel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24160015 - 54453 Nittel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24160015
Surface habitable	ca. 81 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2010
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	348.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24160015 - 54453 Nittel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.05.2027

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	61.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 24160015 - 54453 Nittel

La propriété

CODE DU BIEN: 24160015 - 54453 Nittel

La propriété

CODE DU BIEN: 24160015 - 54453 Nittel

La propriété

CODE DU BIEN: 24160015 - 54453 Nittel

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24160015 - 54453 Nittel

Détails des commodités

+ 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

CODE DU BIEN: 24160015 - 54453 Nittel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24160015 - 54453 Nittel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24160015 - 54453 Nittel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Welsch

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com