Nittel

NITTEL: Exklusive Eigentumswohnung, ideal für LUX-Pendler

Objektnummer: 24160015

KAUFPREIS: 348.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 81 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24160015 - 54453 Nittel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24160015 - 54453 Nittel

Auf einen Blick

Objektnummer	24160015
Wohnfläche	ca. 81 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	348.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24160015 - 54453 Nittel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	10.05.2027

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	61.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 24160015 - 54453 Nittel

Die Immobilie

Objektnummer: 24160015 - 54453 Nittel

Die Immobilie

Objektnummer: 24160015 - 54453 Nittel

Die Immobilie

Objektnummer: 24160015 - 54453 Nittel

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24160015 - 54453 Nittel

Ausstattung und Details

+ 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

Objektnummer: 24160015 - 54453 Nittel

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24160015 - 54453 Nittel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24160015 - 54453 Nittel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com