

Nittel

NITTEL: Exclusive condominium, ideal for luxury commuters

Property ID: 24160015

VON POLL
IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 348.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24160015 - 54453 Nittel

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 24160015 - 54453 Nittel

At a glance

Property ID	24160015	Purchase Price	348.000 EUR
Living Space	ca. 81 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2010		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park		

Property ID: 24160015 - 54453 Nittel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final energy consumption	61.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.05.2027	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 24160015 - 54453 Nittel

The property



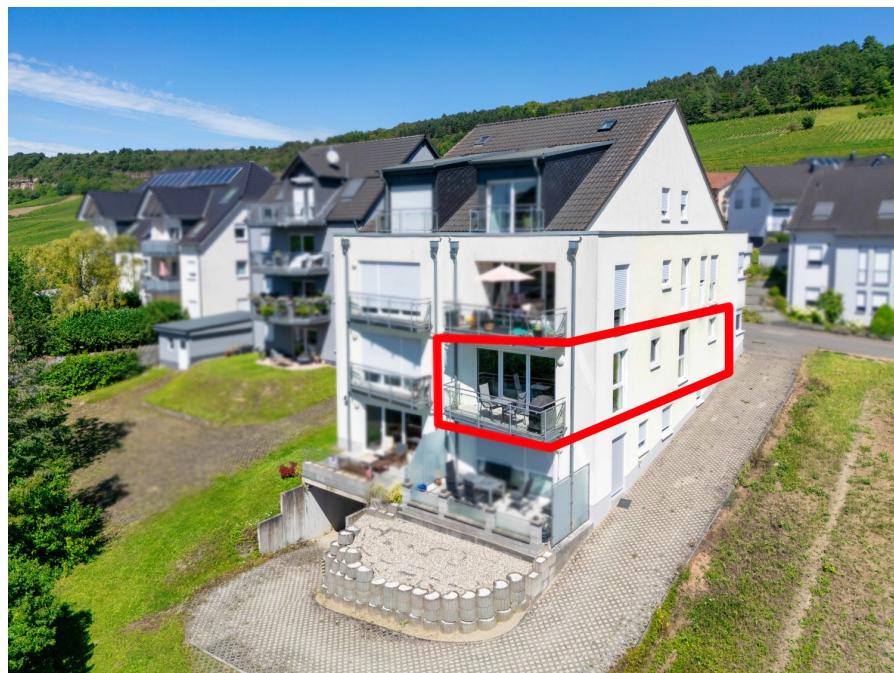
Property ID: 24160015 - 54453 Nittel

The property



Property ID: 24160015 - 54453 Nittel

The property



The top half of the image shows the exterior of a VP real estate office. The building has a dark blue facade with large windows displaying property brochures. The bottom half shows a real estate agent in a suit holding a clipboard, standing next to a smiling couple and their young child, who is pointing towards a house.

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

0651 - 99 18 804 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/trier

Property ID: 24160015 - 54453 Nittel

A first impression

Von Poll Immobilien Trier is pleased to present this exclusive condominium in the wine-growing village of Nittel, near the border. The 3-room apartment is located on the ground floor of a well-maintained three-family house, built in 2010. With a living area of approximately 81 m², it offers ample space for maximum living comfort in a quiet yet convenient location, ideal for commuters to Luxembourg. Upon entering the apartment, you are greeted by a welcoming hallway from which all rooms are directly accessible. To the left is a bright children's room or study, adjacent to a spacious bedroom offering plenty of room for individual design. The modern bathroom is equipped with a shower, bathtub, and high-quality fixtures, providing a luxurious spa experience within your own four walls. A separate guest WC completes the amenities. The heart of the apartment is the generous living and dining area with an open-plan kitchen. Here, modern design meets high functionality. The high-quality fitted kitchen is equipped with brand-name appliances, including a pyrolytic oven at standing height and an induction cooktop on the stylish kitchen island. A particular highlight is the large balcony, which offers breathtaking, unobstructed panoramic views – perfect for ending the day with a glass of wine. High-quality finishes have been prioritized throughout the apartment. It boasts elegant tiles in the kitchen and bathroom, sophisticated real wood parquet flooring in the living areas, and modern, energy-efficient building technology such as triple-glazed windows and a liquid gas central heating system. Electric roller shutters on all windows provide added comfort. A practical cellar storage room is included, offering additional storage space. You can conveniently park your car in the underground garage or in your parking space directly in front of the building. The apartment can be handed over vacant by arrangement. We look forward to your inquiry and kindly request your complete contact details for processing.

Property ID: 24160015 - 54453 Nittel

Details of amenities

- + 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

Property ID: 24160015 - 54453 Nittel

All about the location

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 ausgebauten Rad- und Wanderwege entlang der Mosel eine attraktive Möglichkeit, die Umgebung aktiv zu



VON POLL
REAL ESTATE

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

Property ID: 24160015 - 54453 Nittel

Other information

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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 24160015 - 54453 Nittel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Welsch

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com