

Nittel

NITTEL: Condominio exclusivo, ideal para viajeros de lujo

Número de propiedad: 24160015



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 348.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 81 m² • 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	Precio de compra	348.000 EUR
Superficie habitable	ca. 81 m ²	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2010	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas licuado de petróleo	Consumo de energía final	61.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	10.05.2027	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

La propiedad



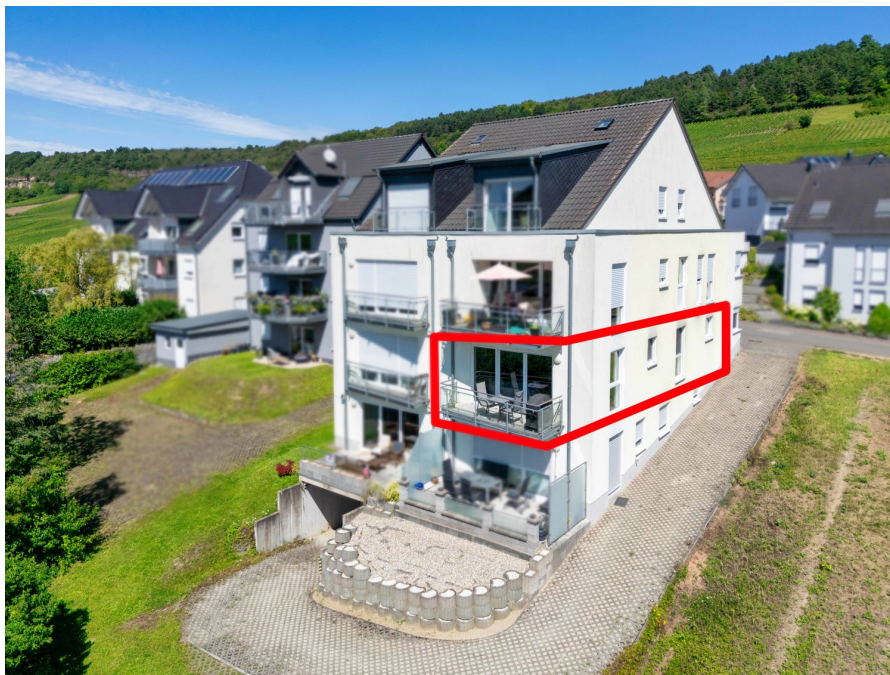
Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

La propiedad



Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Número de propiedad: 24160015 - 54453 Nittel

Una primera impresión

Von Poll Immobilien Trier se complace en presentar este exclusivo condominio en el pueblo vinícola de Nittel, cerca de la frontera. El apartamento de 3 habitaciones se encuentra en la planta baja de una casa de tres familias en buen estado, construida en 2010. Con una superficie habitable de aproximadamente 81 m², ofrece amplio espacio para el máximo confort en una ubicación tranquila y conveniente, ideal para quienes viajan diariamente a Luxemburgo. Al entrar, un acogedor recibidor con acceso directo a todas las habitaciones. A la izquierda se encuentra una luminosa habitación infantil o estudio, junto a un amplio dormitorio que ofrece amplio espacio para la decoración individual. El moderno baño está equipado con ducha, bañera y grifería de alta calidad, lo que le permite disfrutar de una lujosa experiencia de spa en su propia casa. Un aseo de cortesía independiente completa el equipamiento. El corazón del apartamento es el amplio salón-comedor con cocina americana. Aquí, el diseño moderno se combina con la alta funcionalidad. La cocina, totalmente equipada y de alta calidad, está equipada con electrodomésticos de marca, incluyendo un horno pirolítico a la altura de la encimera y una placa de inducción en la elegante isla. Un punto a destacar es el amplio balcón, que ofrece impresionantes vistas panorámicas despejadas, ideal para terminar el día con una copa de vino. Se han priorizado los acabados de alta calidad en todo el apartamento. Cuenta con elegantes azulejos en la cocina y el baño, sofisticados suelos de parquet de madera auténtica en las zonas de estar y tecnología de construcción moderna y de bajo consumo, como ventanas de triple acristalamiento y calefacción central de gas licuado. Las persianas eléctricas en todas las ventanas proporcionan mayor comodidad. Se incluye un práctico trastero en el sótano, que ofrece espacio de almacenamiento adicional. Puede aparcar su coche cómodamente en el garaje subterráneo o en su plaza de aparcamiento justo enfrente del edificio. El apartamento se puede entregar vacío previa solicitud. Esperamos su consulta y le rogamos que nos facilite sus datos de contacto completos para su tramitación.

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