

Nittel

## NITTEL: Exkluzív társasházi lakás, ideális luxus ingázók számára

VP azonosító: 24160015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 348.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 81 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24160015 - 54453 Nittel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24160015 - 54453 Nittel

## Áttekintés

VP azonosító	24160015
Hasznos lakótér	ca. 81 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2010
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Mélygarázs

Vételár	348.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24160015 - 54453 Nittel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Folyékony gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.05.2027

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	61.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 24160015 - 54453 Nittel

## Az ingatlan





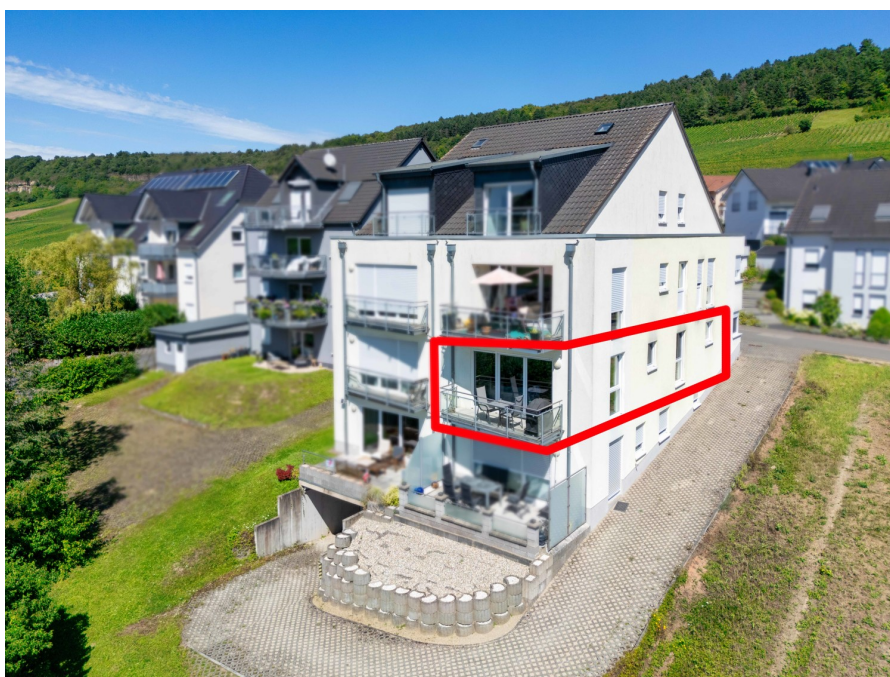
VP azonosító: 24160015 - 54453 Nittel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24160015 - 54453 Nittel

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com/trier)

**VP azonosító: 24160015 - 54453 Nittel**

## Az első benyomás

A Von Poll Immobilien Trier örömmel mutatja be ezt az exkluzív társasházi lakást a határ menti Nittel borvidéken. A 3 szobás lakás egy jól karbantartott, 2010-ben épült háromlakásos ház földszintjén található. Körülbelül 81 m<sup>2</sup>-es lakóterületével bőséges teret kínál a maximális kényelemhez egy csendes, mégis kényelmes helyen, ideális a Luxemburgba ingázók számára. A lakásba belépve egy barátságos elosztóba fogadja, ahonnan minden szoba közvetlenül megközelíthető. Balra egy világos gyerekszoba vagy dolgozószoba található, mellette egy tágas hálószoba, amely rengeteg teret kínál az egyedi tervezéshez. A modern fürdőszoba zuhanyzóval, káddal és kiváló minőségű szerelvényekkel van felszerelve, így luxus wellness-élményt nyújt a négy fal között. Egy külön vendég-WC teszi teljessé a kényelmet. A lakás szíve a tágas nappali és étkező, valamint a nyitott konyha. Itt a modern dizájn találkozik a magas funkcionalitással. A kiváló minőségű, beépített konyha márkás gépekkel van felszerelve, beleértve egy álló magasságú pirolitikus sütőt és egy indukciós főzőlapot a stílusos konyhaszigeten. Különös vonzeró a nagy erkély, amely lélegzetelállító, akadálytalan panorámát kínál – tökéletes hely egy pohár borral zárni a napot. A lakásban mindenhol a magas minőségű burkolatokat helyezték el. Elegáns csempekkal burkolt konyha és fürdőszoba, igényes valódi fa parketta a nappaliban, és modern, energiatakarékos épülettechnológiával, például tripla üvegezésű ablakokkal és folyékonygáz központi fűtéssel rendelkezik. Az összes ablakon elektromos redonyok biztosítják a további kényelmet. Egy praktikus pincehelyiség is tartozik hozzá, amely további tárolóhelyet kínál. Autóját kényelmesen parkolhatja a mélygarázsban vagy közvetlenül az épület előtti parkolóhelyen. A lakás elozetes egyeztetés alapján üresen is átadható. Várjuk megkeresését, és kérjük, adja meg teljes elérhetőségét a feldolgozáshoz.



VP azonosító: 24160015 - 54453 Nittel

## Részletes felszereltség

- + 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

**VP azonosító: 24160015 - 54453 Nittel**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24160015 - 54453 Nittel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 61.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VP azonosító: 24160015 - 54453 Nittel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Welsch

---

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

E-Mail: [trier@von-poll.com](mailto:trier@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)