

Nittel

NITTEL: Condominio esclusivo, ideale per pendolari di lusso

Codice oggetto: 24160015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 348.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 24160015 - 54453 Nittel

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 24160015 - 54453 Nittel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24160015
Superficie netta	ca. 81 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	348.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24160015 - 54453 Nittel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	61.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.05.2027	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

Codice oggetto: 24160015 - 54453 Nittel

La proprietà



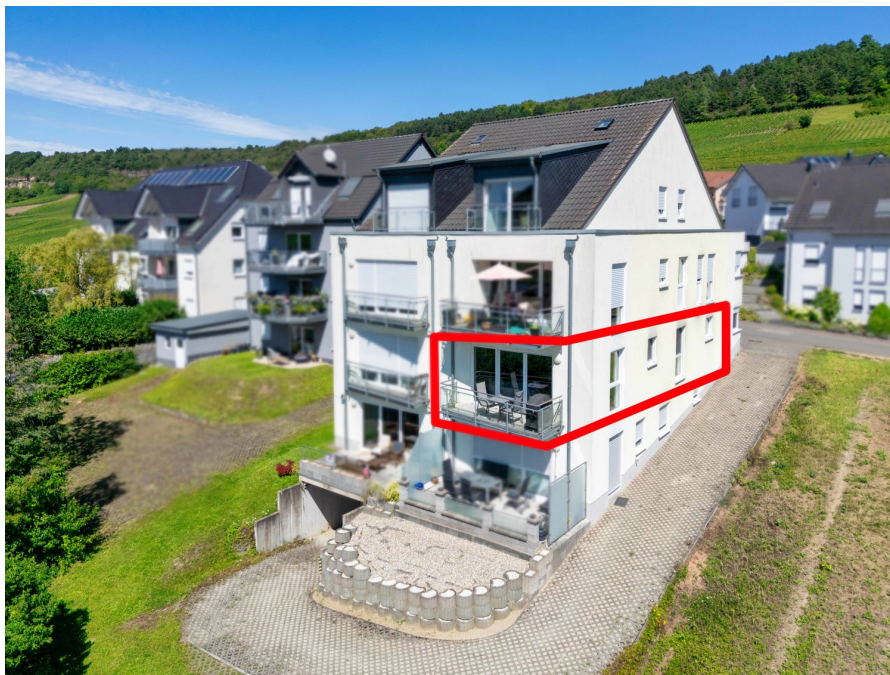
Codice oggetto: 24160015 - 54453 Nittel

La proprietà



Codice oggetto: 24160015 - 54453 Nittel

La proprietà



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

Codice oggetto: 24160015 - 54453 Nittel

Una prima impressione

Von Poll Immobilien Trier è lieta di presentare questo esclusivo appartamento nel villaggio vinicolo di Nittel, vicino al confine. L'appartamento di tre locali si trova al piano terra di una casa trifamiliare ben tenuta, costruita nel 2010. Con una superficie abitabile di circa 81 m², offre ampio spazio per il massimo comfort abitativo in una posizione tranquilla ma comoda, ideale per i pendolari che si recano in Lussemburgo. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un accogliente corridoio da cui si accede direttamente a tutte le stanze. Sulla sinistra si trova una luminosa cameretta o studio, adiacente a un'ampia camera da letto che offre ampio spazio per un arredamento personalizzato. Il moderno bagno è dotato di doccia, vasca e sanitari di alta qualità, offrendo una lussuosa esperienza spa tra le proprie quattro mura. Un WC separato per gli ospiti completa i comfort. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta. Qui, il design moderno incontra l'elevata funzionalità. La cucina componibile di alta qualità è dotata di elettrodomestici di marca, tra cui un forno pirolitico ad altezza d'uomo e un piano cottura a induzione sull'elegante isola. Un punto di forza particolare è l'ampio balcone, che offre una vista panoramica mozzafiato e senza ostacoli, perfetta per concludere la giornata con un bicchiere di vino. L'appartamento è stato curato nei minimi dettagli, con finiture di alta qualità. L'appartamento vanta eleganti piastrelle in cucina e in bagno, un raffinato parquet in vero legno nella zona giorno e tecnologie edilizie moderne ed efficienti dal punto di vista energetico, come finestre con tripli vetri e un impianto di riscaldamento centralizzato a gas liquido. Le tapparelle elettriche su tutte le finestre offrono un ulteriore comfort. È incluso un pratico ripostiglio in cantina, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. È possibile parcheggiare comodamente l'auto nel garage sotterraneo o nel parcheggio di fronte all'edificio. L'appartamento può essere consegnato libero previo accordo. Attendiamo con ansia la vostra richiesta e vi preghiamo di richiedere i vostri dati di contatto completi per l'elaborazione.

Codice oggetto: 24160015 - 54453 Nittel

Dettagli dei servizi

- + **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**

Codice oggetto: 24160015 - 54453 Nittel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24160015 - 54453 Nittel

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24160015 - 54453 Nittel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Welsch

Jakobstraße 6, 54290 Trier

Tel.: +49 651 - 99 18 804 0

E-Mail: trier@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com