



Immo-ID: 211468 / Anbieter-ID: KM-ETW-NTL



## Tolle Erdgeschosswohnung in Nittel zu verkaufen

### Standort

54453 Nittel  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **449.000,00 EUR**  
Garage:   
Wohnfläche (ca.): **93 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **3**

### Ansprechpartner

Immobilien Kiefer  
Frau Karina Musti

**Telefon:**  
+49 6583 9949708

**Mobil:**  
+352 691 184 569

**E-Mail**  
[karina@immobilien-kiefer.de](mailto:karina@immobilien-kiefer.de)

---

#### Anbieter

Immobilien Kiefer  
Selina Kiefer

USt - IdNr.: DE 305209952

#### Kontakt

Tel.: +49 6583 9949708  
Mail: [info@immobilien-kiefer.de](mailto:info@immobilien-kiefer.de)

#### Adresse

Am Markt 16  
54457 Wincheringen

## Beschreibung

---

Die schöne Eigentumswohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus, welches 2014 in Massivbauweise errichtet wurde. Die Wohnung besticht durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und die unmittelbare Nähe zur luxemburgischen Grenze.

Über den separaten Wohnungseingang gelangen Sie in die im Erdgeschoss gelegene Wohnung. Das Herzstück bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-Essbereich. Dank der bodentiefen Fensterfront wird der Raum optimal belichtet und bietet einen direkten Zugang zur großzügigen überdachten Terrasse. Diese lädt nicht nur in den Sommermonaten zum Verweilen und Entspannen ein.

Die Küche befindet sich angrenzend zum Wohn-Essbereich und ist mit einer hochwertigen, modernen Einbauküche ausgestattet, die keine Wünsche offen lässt.

Im Weiteren verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer sowie ein Büro, mit direktem Zugang zur Terrasse. Ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie ein Gäste-WC runden das Wohnangebot ab. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein praktischer Abstellraum, der Platz für alltägliche Dinge bietet.

Im Untergeschoss des Hauses steht ein separater Kellerraum sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Komplementiert wird das Angebot mit einem zugehörigen Tiefgaragenstellplatz.

\*\*360 Grad Rundgang ist unter folgendem Link verfügbar:

<https://tour.giraffe360.com/66d512ee9c15444d807b041a7b0b38d5/> \*\*

Bei Interesse senden wir Ihnen gerne weitere Informationen und Unterlagen per E-Mail zu.

## Ausstattung

---

- Dreifach-verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- Moderne Einbauküche
- Überdachte Terrasse
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

## Lage

---

Die schöne Eigentumswohnung befindet sich im ruhigen Wohngebiet des beliebten Weinortes Nittel an der Mosel. Die Umgebung ist von einer malerischen Landschaft geprägt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Weinproben in den umliegenden Weingütern. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb des Ortes und sind fußläufig zu erreichen.

Ebenfalls verfügt der Ort über eine Bushaltestelle, womit Luxemburg über die Buslinie 332 zu erreichen ist. Dank des Bahnhofs sind auch weitreichende Ziele in sämtliche Richtungen zu erreichen.

Die Grenze zu Luxemburg ist ca. 5km, die Stadt Trier ca. 24km sowie die Stadt Saarburg ca. 15km entfernt.

---

### Anbieter

Immobilien Kiefer

Selina Kiefer

USt - IdNr.: DE 305209952

### Kontakt

Tel.: +49 6583 9949708

Mail: [info@immobilien-kiefer.de](mailto:info@immobilien-kiefer.de)

### Adresse

Am Markt 16

54457 Wincheringen

## Preise

---

Kaufpreis:	449.000,00 EUR
Hausgeld:	236,00 EUR
Provisionspflicht:	Ja
(Innen)-Courtage:	3,57 % (inkl. MwSt.: <b>ja</b> )
(Außen)-Courtage:	3,57 % (inkl. MwSt.: <b>ja</b> )
Tiefgarage (Anzahl):	1

## Zustand

---

Baujahr:	2014
Objektzustand:	Gepflegt
Heizungsart:	Fussbodenheizung
Befeuerung:	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieausweis:	Verbrauchsorientiert
Energieausweis gültig:	09.03.2032
Energieausweis (Effizienzklasse):	A+
Energieausweis (Kennwert):	21,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## Flächen

---

Wohnfläche ca. (m <sup>2</sup> ):	93 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer:	3
Anzahl der Badezimmer:	1
Anzahl separate WCs:	1
Anzahl der Terrassen:	1

## Ausstattung

---

Bad:	Dusche vorhanden
Küche:	Einbauküche
Stellplatz:	Tiefgarage
Wasch-/ Trockenraum:	✓ Wasch-/ Trockenraum vorhanden
Rollläden:	✓ Rollläden vorhanden

---

### Anbieter

Immobilien Kiefer

Selina Kiefer

USt - IdNr.: DE 305209952

### Kontakt

Tel.: +49 6583 9949708

Mail: [info@immobilien-kiefer.de](mailto:info@immobilien-kiefer.de)

### Adresse

Am Markt 16

54457 Wincheringen

## Verwaltung

---

Verfügbar:	ab sofort
Objekt noch/bereits vermietet:	Nein
Lage, Gebiet:	Wohngebiet
Etage:	1

---

### Anbieter

Immobilien Kiefer  
Selina Kiefer

**USt - IdNr.:** DE 305209952

### Kontakt

Tel.: +49 6583 9949708  
Mail: [info@immobilien-kiefer.de](mailto:info@immobilien-kiefer.de)

### Adresse

Am Markt 16  
54457 Wincheringen



Wohn- Essbereich



Küche



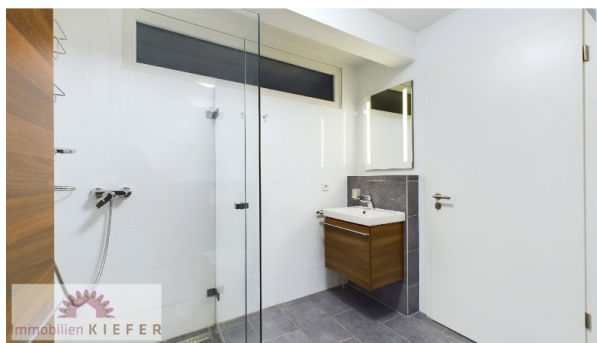
Terrasse



Büro



Schlafzimmer



Badezimmer



Gäste-WC

---

**Anbieter**

Immobilien Kiefer  
Selina Kiefer

**USt - IdNr.:** DE 305209952

**Kontakt**

Tel.: +49 6583 9949708  
Mail: [info@immobilien-kiefer.de](mailto:info@immobilien-kiefer.de)

**Adresse**

Am Markt 16  
54457 Wincheringen

# Grundriss

---



Grundriss

---

## Anbieter

Immobilien Kiefer  
Selina Kiefer

USt - IdNr.: DE 305209952

## Kontakt

Tel.: +49 6583 9949708

Mail: [info@immobilien-kiefer.de](mailto:info@immobilien-kiefer.de)

## Adresse

Am Markt 16

54457 Wincheringen