

Vaals

# Repräsentative Stadtvilla mit historischem Flair und moderner Ausstattung

Objektnummer: 25027521



KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 324 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 650 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25027521 - 6291 Vaals

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027521 - 6291 Vaals

## Auf einen Blick

Objektnummer	25027521
Wohnfläche	ca. 324 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1850
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.290.000 EUR
Haus	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 132 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25027521 - 6291 Vaals

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Objektnummer: 25027521 - 6291 Vaals

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027521 - 6291 Vaals

## Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Herrenhaus, einst ein Kloster um die Jahrhundertwende, wurde im Jahr 2003 aufwendig und mit höchster handwerklicher Präzision kernsaniert. Dabei blieben die charakteristischen Elemente des ursprünglichen Bauwerks erhalten und wurden mit modernstem Komfort sowie edelsten Materialien vereint. Das Ergebnis ist ein Anwesen von seltener Eleganz – ein wahres Unikat mitten im historischen Zentrum von Vaals.

Mit rund 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche, fünf (optional sechs) Schlafzimmern, zwei luxuriösen Bädern und einer seltenen Doppelgarage bietet diese Stadtvilla ein Raumgefühl, das in dieser Lage kaum zu finden ist.

### Erdgeschoss

Die großzügige Diele mit Garderobe und Gäste-WC führt in ein repräsentatives Treppenhaus aus massiver Eiche. Zur linken Seite befindet sich ein stilvoller Wohnsalon von ca. 45 m<sup>2</sup> mit klassischem Kamin und edlem Eichenparkett im Fischgrätmuster. Auf der rechten Seite liegen der elegante Essbereich (ca. 22 m<sup>2</sup>) und die hochwertige Wohnküche (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Kochinsel und französischem Godin-Herd – ein Ort, an dem Stil und Funktionalität perfekt verschmelzen.

### Garten und Außenbereich

Die Gartenanlage gleicht einer kleinen Stadtresidenz mit parkähnlichem Charakter: ein romantischer Teich mit Koi-Besatz, eine gläserne Gartenorangerie im viktorianischen Stil und eine frostfreie, gemauerte Remise schaffen eine private Oase mitten in der Stadt.

Die massive, optimal isolierte Doppelgarage (ca. 39 m<sup>2</sup>) mit Dachboden und elektrischem Sektionaltor ist in dieser zentralen Lage eine absolute Rarität. Zusätzlich stehen zwei Stellplätze auf der Einfahrt zur Verfügung. Auf dem Garagendach sorgt eine Photovoltaikanlage (ca. 5.500 kWh/Jahr) für nachhaltige Energiegewinnung.

### Obergeschosse

Die erste Etage empfängt Sie mit einer herrschaftlichen Galerie von ca. 18 m<sup>2</sup>. Die Hauptsuite beeindruckt mit rund 45 m<sup>2</sup> und einer exklusiven Atmosphäre, die an ein Grandhotel erinnert. Ein weiteres Zimmer (ca. 19 m<sup>2</sup>) wird aktuell als Ankleidezimmer genutzt. Das luxuriöse Bad (ca. 19,5 m<sup>2</sup>) verfügt über eine freistehende Wanne, eine bodengleiche Dusche, Doppelwaschbecken, Einbauschränke und Designheizkörper im viktorianischen Stil.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich drei weitere großzügige Schlafzimmer (ca. 18 m², 21 m² und 42 m²) sowie ein zweites Bad mit freistehender Wanne und WC. Der größte Raum lässt sich bei Bedarf problemlos in zwei vollwertige Zimmer aufteilen.

Die oberste Etage bietet zusätzlichen Stauraum sowie den Heizungsraum mit einer neuen Zentralheizung (2025). Selbst hier spiegelt sich das außergewöhnliche Niveau der Ausstattung wider: massive Eichendielen, durchgehende Holztüren und ein ästhetisches Gesamtkonzept bis ins Detail.

#### Fazit

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint historische Substanz, meisterhafte Handwerkskunst und modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Eine Stadtvilla, die nicht nur durch ihre Architektur, sondern durch ihre Atmosphäre begeistert – ein Ort, der Geschichte, Stil und Lebensqualität in einzigartiger Weise verbindet.

Objektnummer: 25027521 - 6291 Vaals

## Ausstattung und Details

Kernsanierung und Modernisierung im Jahr 2003

Neue Heizungsanlage (2025)

Energieeffizienzklasse A

Hochwertige Holzfenster mit Isolierverglasung

Vollständig erneuerte Elektrik, Leitungen, Dach und Sanitäranlagen

Alarmanlage mit Videoüberwachung

Luxuriöse Bäder mit französischem Sanitärdesign

Farrow & Ball-Farbkonzept

Hochwertige Materialien wie Blaustein, massives Eichenholz und Stuckdecken mit Ornamenten

Doppelte Garage mit zusätzlichem Stellplatzangebot

Renovierung in Übereinstimmung mit denkmalpflegerischen Anforderungen

Liebevoll angelegte Gartenanlage mit Orangerie und Teich



Objektnummer: 25027521 - 6291 Vaals

## Alles zum Standort

Vaals besticht durch seine einzigartige Lage im Dreiländereck zwischen Deutschland, Belgien und den Niederlanden und vereint auf elegante Weise internationale Vielfalt mit einer hochwertigen Infrastruktur. Die Stadt bietet eine exklusive Wohnqualität, die von einer stabilen und dennoch dynamischen Immobiliennachfrage getragen wird. Dank der Nähe zu den kulturellen Zentren Maastricht und Aachen eröffnet sich ein Lebensstil, der anspruchsvolle urbane Annehmlichkeiten mit der Ruhe einer naturnahen Umgebung harmonisch verbindet. Vaals ist somit ein Refugium für Kenner, die Wert auf Prestige, Sicherheit und eine exquisite Lebensqualität legen.

Die unmittelbare Umgebung von Vaals präsentiert sich als ein Ort von diskreter Eleganz, der durch seine grenzüberschreitende Lage eine besondere Exklusivität ausstrahlt. Hier verschmelzen kulturelle Vielfalt und stilvolles Wohnen zu einem Ambiente, das höchste Ansprüche erfüllt. Die Nähe zu internationalen Institutionen und die hervorragende Erreichbarkeit machen Vaals zu einem bevorzugten Rückzugsort für Menschen mit einem kosmopolitischen Lebensstil, die Privatsphäre und kulturelle Bereicherung gleichermaßen schätzen.

In puncto Annehmlichkeiten überzeugt Vaals mit einer erlesenen Auswahl an gastronomischen Highlights, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen. Vom stilvollen Restaurant Thessaloniki bis hin zum charmanten Café Take Off laden diese Orte zu genussvollen Momenten in exklusivem Ambiente ein. Für das leibliche Wohl und anspruchsvolle Genussmomente ist somit jederzeit gesorgt. Die medizinische Versorgung ist durch das nahegelegene Medical Specialist Center in nur fünf Minuten zu Fuß gewährleistet, ergänzt durch Apotheken und spezialisierte Kliniken in angenehmer Reichweite, was ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit garantiert. Kultur- und Freizeitangebote wie der Mamma Mia Aachen e. V. sowie gepflegte Parkanlagen und Sportmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung bieten vielfältige Möglichkeiten zur stilvollen Freizeitgestaltung. Die exklusive Rubinstein-Akademie sowie weitere renommierte Bildungseinrichtungen in der Nähe unterstreichen das niveauvolle Umfeld und sprechen eine weltoffene Klientel an. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Püngelerstraße und Vaals Grenze in nur sechs bis sieben Minuten zu Fuß, sowie die Nähe zu den Bahnhöfen Aachen West und Aachen Schanz, ermöglichen eine komfortable und schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Metropolen.

Für anspruchsvolle Lebensentwürfe bietet Vaals somit eine unvergleichliche Kombination

aus internationalem Flair, kultureller Vielfalt und exklusivem Wohnkomfort. Diese Lage ist prädestiniert für Menschen, die das Besondere suchen und dabei Wert auf eine harmonische Verbindung von Privatsphäre, Kultur und exquisitem Lifestyle legen.

Objektnummer: 25027521 - 6291 Vaals

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

Objektnummer: 25027521 - 6291 Vaals

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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