

Vaals

# Exklusiv renovierte Villa mit Charakter, Stil und modernster Technik in bester Lage von Vaals

Objektnummer: 25027522



KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 344 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.659 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25027522 - 6291 Vaals

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027522 - 6291 Vaals

## Auf einen Blick

Objektnummer	25027522
Wohnfläche	ca. 344 m²
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	1.950.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 67 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25027522 - 6291 Vaals

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25027522 - 6291 Vaals

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027522 - 6291 Vaals

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Villa aus dem Jahr 1936 vereint zeitlose Architektur, moderne Haustechnik und ein außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl. Mit einer Wohnfläche von rund 344 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen elf Räume, darunter fünf Schlafzimmer, zwei luxuriös ausgestattete Bäder sowie zwei separate WCs – ideal für anspruchsvolles Wohnen mit Familie, Gästen oder Arbeiten im Homeoffice.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in exzellentem Zustand. Eine energieeffiziente Wärmepumpe, Dreifachverglasung, vollständige Dämmung, Klimaanlage, Glasfaseranschluss und eine Solaranlage unterstreichen den hohen technischen Standard und sorgen für ein Energielabel der Klasse B.

Die Villa ist vollständig unterkellert und bietet im Untergeschoss rund 67 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche für Technik, Hauswirtschaft und Stauraum.

Das rund 1.659 m<sup>2</sup> große Grundstück ist parkähnlich angelegt und bietet dank seiner geschützten Lage am Waldrand ein Höchstmaß an Privatsphäre. Mehrere Terrassen, ein gepflegter Garten und ein Swimmingpool schaffen ein exklusives Wohnumfeld mit besonderer Atmosphäre.

Eine freistehende Doppelgarage mit elektrischem Tor, ein Doppelcarport sowie zusätzliche Außenstellplätze auf dem Grundstück bieten Platz für bis zu vier Fahrzeuge.

Ein seltenes Angebot in zentraler, dennoch ruhiger Lage von Vaals – perfekt für Liebhaber klassischer Eleganz mit modernem Komfort.

Objektnummer: 25027522 - 6291 Vaals

## Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Vaals, einer charmanten niederländischen Grenzstadt unmittelbar bei Aachen. Durch die Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Umfeld bietet diese Lage ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl.

Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung am Waldrand genießt das Anwesen eine geschützte und private Position, nur wenige Gehminuten vom historischen Ortskern entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind das Aachener Stadtzentrum sowie die umliegenden Städte und Autobahnen (A4, A76, A79) in wenigen Minuten erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel verbinden Vaals regelmäßig mit Aachen und Heerlen.

Für Naturliebhaber und Sportaktive bietet die direkte Umgebung vielfältige Möglichkeiten – von Spazierwegen im angrenzenden Wald über Radstrecken bis hin zu Golfplätzen in der näheren Umgebung.

Die Lage vereint somit Ruhe, Privatsphäre und Naturnähe mit urbaner Erreichbarkeit und internationalem Flair – ein ideales Umfeld für Menschen, die Wert auf Lebensqualität und eine repräsentative Wohnadresse legen.

Objektnummer: 25027522 - 6291 Vaals

## Sonstige Angaben

**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: 25027522 - 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)