

Vaals

# Representative city villa with historical flair and modern amenities

---

*Property ID: 25027521*



---

**PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 324 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 650 m<sup>2</sup>**

---

Property ID: 25027521 - 6291 Vaals

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25027521 - 6291 Vaals

## At a glance

Property ID	25027521	Purchase Price	1.290.000 EUR
Living Space	ca. 324 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2003
Rooms	11	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 132 m <sup>2</sup>
Year of construction	1850	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25027521 - 6291 Vaals

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25027521 - 6291 Vaals

## The property



Property ID: 25027521 - 6291 Vaals

## A first impression

This impressive manor house, once a monastery at the turn of the 20th century, underwent extensive and meticulous renovation in 2003, showcasing the highest level of craftsmanship. The characteristic elements of the original structure were preserved and combined with state-of-the-art comfort and the finest materials. The result is a property of rare elegance – a true one-of-a-kind in the heart of Vaals' historic center. With approximately 330 m<sup>2</sup> of living space, five (optionally six) bedrooms, two luxurious bathrooms, and a rare double garage, this villa offers a sense of spaciousness rarely found in this location. Ground Floor: The generous entrance hall with cloakroom and guest WC leads to a grand staircase crafted from solid oak. To the left is a stylish living room of approximately 45 m<sup>2</sup> featuring a classic fireplace and elegant herringbone oak parquet flooring. On the right-hand side are the elegant dining area (approx. 22 m<sup>2</sup>) and the high-quality eat-in kitchen (approx. 20 m<sup>2</sup>) with a cooking island and a French Godin range – a place where style and functionality blend perfectly. Garden and outdoor area: The garden resembles a small urban residence with a park-like character: a romantic pond stocked with koi, a glass-enclosed Victorian-style orangery, and a frost-proof, brick-built carriage house create a private oasis in the heart of the city. The solid, optimally insulated double garage (approx. 39 m<sup>2</sup>) with an attic and electric sectional door is an absolute rarity in this central location. Two additional parking spaces are available in the driveway. A photovoltaic system (approx. 5,500 kWh/year) on the garage roof provides sustainable energy generation. Upper floors: The first floor welcomes you with a stately gallery of approx. 18 m<sup>2</sup>. The master suite impresses with approximately 45 m<sup>2</sup> and an exclusive atmosphere reminiscent of a grand hotel. An additional room (approx. 19 m<sup>2</sup>) is currently used as a dressing room. The luxurious bathroom (approx. 19.5 m<sup>2</sup>) features a freestanding bathtub, a walk-in shower, double vanity, built-in wardrobes, and designer radiators in a Victorian style. On the second floor, there are three further spacious bedrooms (approx. 18 m<sup>2</sup>, 21 m<sup>2</sup>, and 42 m<sup>2</sup>) as well as a second bathroom with a freestanding bathtub and toilet. The largest room can easily be divided into two full-size bedrooms if needed. The top floor offers additional storage space as well as the utility room with a new central heating system (installed in 2025). Even here, the exceptional level of finish is evident: solid oak flooring, continuous wooden doors, and an aesthetically pleasing overall concept down to the last detail. In conclusion, this extraordinary property combines historical substance, masterful craftsmanship, and modern living comfort at the highest level. A city villa that impresses not only with its architecture but also with its atmosphere – a place that uniquely combines history, style and quality of life.

Property ID: 25027521 - 6291 Vaals

## Details of amenities

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

**Property ID: 25027521 - 6291 Vaals**

## All about the location

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 Immobilien nachfrage 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

**Property ID: 25027521 - 6291 Vaals**

## Other information

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Property ID: 25027521 - 6291 Vaals**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen  
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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