

## Vaals

# Exclusively renovated villa with character, style and state-of-the-art technology in a prime location in Vaals

*Property ID: 25027522*



**PURCHASE PRICE: 1.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 344 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.659 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25027522 - 6291 Vaals

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

Property ID: 25027522 - 6291 Vaals

## At a glance

Property ID	25027522
Living Space	ca. 344 m²
Rooms	11
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1936
Type of parking	2 x Car port, 2 x Garage

Purchase Price	1.950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Usable Space	ca. 67 m²
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use

Property ID: 25027522 - 6291 Vaals

## Energy Data

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

Property ID: 25027522 - 6291 Vaals

## The property





Property ID: 25027522 - 6291 Vaals

## A first impression

This stylish villa, built in 1936, combines timeless architecture, modern technology, and an exceptionally spacious living experience. With approximately 344 m<sup>2</sup> of living space, the property offers eleven rooms, including five bedrooms, two luxuriously appointed bathrooms, and two separate WCs – ideal for sophisticated living with family, guests, or working from home. The house has been extensively modernized in recent years and is now in excellent condition. An energy-efficient heat pump, triple glazing, complete insulation, air conditioning, fiber optic connection, and a solar system underscore the high technical standards and ensure an energy efficiency rating of B. The villa has a full basement, providing approximately 67 m<sup>2</sup> of additional usable space for technical equipment, utility rooms, and storage. The approximately 1,659 m<sup>2</sup> grounds are landscaped like a park and, thanks to their sheltered location on the edge of the forest, offer maximum privacy. Several terraces, a well-maintained garden, and a swimming pool create an exclusive living environment with a special ambiance. A detached double garage with an electric door, a double carport, and additional outdoor parking spaces on the property offer room for up to four vehicles. A rare opportunity in a central yet quiet location in Vaals – perfect for lovers of classic elegance with modern comfort.

Property ID: 25027522 - 6291 Vaals

## All about the location

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.

Property ID: 25027522 - 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 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.



Property ID: 25027522 - 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)