

Vaals

## Villa urbana representativa con estilo histórico y comodidades modernas.

*Número de propiedad: 25027521*



PRECIO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 324 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 650 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25027521 - 6291 Vaals

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25027521 - 6291 Vaals

## De un vistazo

Número de propiedad	25027521
Superficie habitable	ca. 324 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1850
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.290.000 EUR
Casa	Casa de ciudad
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2003
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 132 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25027521 - 6291 Vaals

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite



Número de propiedad: 25027521 - 6291 Vaals

## La propiedad



Número de propiedad: 25027521 - 6291 Vaals

## Una primera impresión

Esta impresionante casa solariega, que a principios del siglo XX fue un monasterio, fue sometida a una extensa y meticulosa renovación en 2003, exhibiendo el más alto nivel de artesanía. Se conservaron los elementos característicos de la estructura original, combinándolos con el confort más moderno y los materiales más nobles. El resultado es una propiedad de una elegancia excepcional, una auténtica joya en el corazón del centro histórico de Vaals. Con aproximadamente 330 m<sup>2</sup> de espacio habitable, cinco (seis opcionalmente) dormitorios, dos lujosos baños y un excepcional garaje doble, esta villa ofrece una sensación de amplitud poco común en esta ubicación. Planta baja: El amplio recibidor con guardarropa y aseo de invitados conduce a una gran escalera de roble macizo. A la izquierda se encuentra un elegante salón de aproximadamente 45 m<sup>2</sup> con una chimenea clásica y un elegante suelo de parqué de roble en espiga. A la derecha se encuentran el elegante comedor (aprox. 22 m<sup>2</sup>) y la cocina-comedor de alta gama (aprox. 20 m<sup>2</sup>) con isla de cocción y una cocina francesa Godin: un lugar donde estilo y funcionalidad se fusionan a la perfección. Jardín y zona exterior: El jardín evoca una pequeña residencia urbana con aires de parque: un romántico estanque con carpas koi, un invernadero acristalado de estilo victoriano y una cochera de ladrillo resistente a las heladas crean un oasis privado en el corazón de la ciudad. El sólido garaje doble (aprox. 39 m<sup>2</sup>), con un aislamiento óptimo y buhardilla y puerta seccional eléctrica, es una auténtica rareza en esta céntrica ubicación. Hay dos plazas de aparcamiento adicionales disponibles en la entrada. Un sistema fotovoltaico (aprox. 5500 kWh/año) en la azotea del garaje proporciona generación de energía sostenible. Plantas superiores: La primera planta le da la bienvenida con una majestuosa galería de aprox. 18 m<sup>2</sup>. La suite principal impresiona con sus aproximadamente 45 m<sup>2</sup> y su ambiente exclusivo, propio de un gran hotel. Una habitación adicional (aprox. 19 m<sup>2</sup>) se utiliza actualmente como vestidor. El lujoso baño (aprox. 19,5 m<sup>2</sup>) cuenta con bañera exenta, ducha a ras de suelo, lavabo doble, armarios empotrados y radiadores de diseño de estilo victoriano. En la segunda planta, se encuentran tres amplios dormitorios adicionales (aprox. 18 m<sup>2</sup>, 21 m<sup>2</sup> y 42 m<sup>2</sup>), así como un segundo baño con bañera exenta e inodoro. La habitación más grande se puede dividir fácilmente en dos dormitorios de tamaño completo si es necesario. La planta superior ofrece espacio de almacenamiento adicional, así como el lavadero con un nuevo sistema de calefacción central (instalado en 2025). Incluso aquí, el excepcional nivel de acabados es evidente: suelos de roble macizo, puertas continuas de madera y un concepto general estéticamente agradable hasta el último detalle. En resumen, esta extraordinaria propiedad combina esencia histórica, artesanía magistral y un confort moderno al más alto nivel. Una villa urbana que impresiona no solo por su arquitectura, sino también por su ambiente: un lugar que combina de forma única historia, estilo y



VON POLL  
REAL ESTATE

calidad de vida.

Número de propiedad: 25027521 - 6291 Vaals

## Detalles de los servicios

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



Número de propiedad: 25027521 - 6291 Vaals

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25027521 - 6291 Vaals

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25027521 - 6291 Vaals

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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