

Vaals

# Villa de ville représentative alliant charme historique et équipements modernes

CODE DU BIEN: 25027521



PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 324 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 650 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25027521 - 6291 Vaals**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25027521 - 6291 Vaals**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027521
Surface habitable	ca. 324 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1850
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.290.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2003
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 132 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25027521 - 6291 Vaals

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.



CODE DU BIEN: 25027521 - 6291 Vaals

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25027521 - 6291 Vaals**

## Une première impression

Cette impressionnante demeure, ancien monastère du début du XXe siècle, a fait l'objet d'une rénovation complète et méticuleuse en 2003, témoignant d'un savoir-faire exceptionnel. Les éléments caractéristiques de la structure d'origine ont été préservés et harmonieusement associés à un confort moderne et à des matériaux nobles. Il en résulte une propriété d'une rare élégance, un bien unique en son genre au cœur du centre historique de Vaals. Avec environ 330 m<sup>2</sup> de surface habitable, cinq chambres (possibilité d'une sixième), deux salles de bains luxueuses et un rare garage double, cette villa offre une sensation d'espace rarement rencontrée dans ce quartier.

**Rez-de-chaussée :** Le vaste hall d'entrée avec vestiaire et toilettes invités mène à un grand escalier en chêne massif. À gauche se trouve un élégant salon d'environ 45 m<sup>2</sup> doté d'une cheminée classique et d'un parquet en chêne à chevrons. À droite se trouvent l'élégante salle à manger (environ 22 m<sup>2</sup>) et la cuisine d'îlot haut de gamme (environ 20 m<sup>2</sup>) avec îlot central et cuisinière Godin – un espace où style et fonctionnalité se conjuguent à merveille.

**Jardin et espaces extérieurs :** Le jardin évoque une petite résidence urbaine aux allures de parc : un bassin romantique peuplé de carpes koï, une orangerie victorienne vitrée et un abri à calèches en briques, résistant au gel, forment une oasis de tranquillité en plein cœur de la ville. Le garage double (environ 39 m<sup>2</sup>), robuste et parfaitement isolé, avec grenier et porte sectionnelle motorisée, est un atout rare dans ce quartier central. Deux places de parking supplémentaires sont disponibles dans l'allée. Un système photovoltaïque (environ 5 500 kWh/an) installé sur le toit du garage assure une production d'énergie durable.

**Étages supérieurs :** Le premier étage s'ouvre sur une majestueuse galerie d'environ 18 m<sup>2</sup>. La suite parentale impressionne par ses quelque 45 m<sup>2</sup> et son atmosphère exclusive, digne d'un grand hôtel. Une pièce supplémentaire (environ 19 m<sup>2</sup>) sert actuellement de dressing. La luxueuse salle de bains (environ 19,5 m<sup>2</sup>) est équipée d'une baignoire îlot, d'une douche à l'italienne, d'une double vasque, de placards intégrés et de radiateurs design de style victorien.

Au deuxième étage, trois autres chambres spacieuses (environ 18 m<sup>2</sup>, 21 m<sup>2</sup> et 42 m<sup>2</sup>) ainsi qu'une seconde salle de bains avec baignoire îlot et WC complètent l'ensemble. La plus grande chambre peut facilement être divisée en deux chambres doubles si nécessaire. Le dernier étage offre des espaces de rangement supplémentaires ainsi qu'une buanderie avec un système de chauffage central neuf (installé en 2025). Là aussi, le niveau de finition exceptionnel est manifeste : parquet en chêne massif, portes en bois continu et une harmonie d'ensemble soignée jusque dans les moindres détails. En conclusion, cette propriété d'exception allie avec brio le cachet de l'histoire, un savoir-faire artisanal remarquable et un confort moderne absolu. Une villa citadine qui impressionne non seulement par son architecture mais aussi par son atmosphère – un lieu qui allie de façon unique histoire, style et qualité.



VON POLL  
REAL ESTATE

de vie.

CODE DU BIEN: 25027521 - 6291 Vaals

## Détails des commodités

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-Farbkonzert

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



**CODE DU BIEN: 25027521 - 6291 Vaals**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25027521 - 6291 Vaals**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25027521 - 6291 Vaals**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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