

## Vaals

Villa entièrement rénovée avec goût, alliant caractère, style et technologies de pointe, dans un emplacement privilégié à Vaals.

CODE DU BIEN: 25027522



PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 344 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.659 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25027522 - 6291 Vaals**

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

**CODE DU BIEN: 25027522 - 6291 Vaals**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027522
Surface habitable	ca. 344 m²
Pièces	11
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1936
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	1.950.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 67 m²
Aménagement	WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25027522 - 6291 Vaals

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
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: 25027522 - 6291 Vaals

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25027522 - 6291 Vaals**

## Une première impression

Cette élégante villa, construite en 1936, allie une architecture intemporelle, des équipements modernes et un espace de vie exceptionnellement généreux. D'une surface habitable d'environ 344 m<sup>2</sup>, la propriété offre onze pièces, dont cinq chambres, deux salles de bains luxueuses et deux WC séparés – idéale pour une vie raffinée en famille, avec des invités ou pour le télétravail. La maison a été entièrement modernisée ces dernières années et est aujourd'hui en excellent état. Une pompe à chaleur performante, du triple vitrage, une isolation complète, la climatisation, la fibre optique et un système solaire témoignent de ses prestations haut de gamme et lui assurent un classement énergétique B. La villa dispose d'un sous-sol complet, offrant environ 67 m<sup>2</sup> d'espace supplémentaire pour les équipements techniques, les buanderies et le rangement. Le terrain d'environ 1 659 m<sup>2</sup> est aménagé comme un parc et, grâce à sa situation abritée en lisière de forêt, offre une intimité maximale. Plusieurs terrasses, un jardin soigné et une piscine créent un cadre de vie exclusif à l'ambiance unique. Un garage double indépendant avec porte électrique, un double abri voiture et des places de stationnement extérieures supplémentaires permettent d'accueillir jusqu'à quatre véhicules. Une opportunité rare dans un emplacement central et paisible à Vaals – idéale pour les amateurs d'élégance classique alliée au confort moderne.

**CODE DU BIEN: 25027522 - 6291 Vaals**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25027522 - 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: 25027522 - 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)