

Vaals

????????????????????? ???? ???? ???? ?? ???????  
????????????? ??? ??????????? ????????

????????? ??????????: 25027521



???? ??????: 1.290.000 EUR • ??????????: ca. 324 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 650 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25027521 - 6291 Vaals

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ??? ??? ???? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ????????????
- ?????????????? ???????????????

????????? ??????????: 25027521 - 6291 Vaals

?? ??? ?????

????????? ??????????	25027521
???????????	ca. 324 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	11
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1850
????? ??????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ????????	1.290.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2003
???????????	???????
???????????????????	ca. 132 m <sup>2</sup>
???????????	???????, WC ???????????, ??????, ??????

????????? ??????????: 25027521 - 6291 Vaals

????????????? ??????????

???????????

???????????

????? ????????????

???????????

???????????

??????

???????? ?????????: 25027521 - 6291 Vaals

?? ???????



????????? ??????????: 25027521 - 6291 Vaals

## ??? ?????? ??????????

????? ?? ?????????????? ???????????, ?????? ?????????? ?????? ?????? ??? 20?? ??????,  
?????????????? ??????? ??? ??????????? ?? 2003, ??????????????? ?? ??????????  
?????? ??????????????. ?? ?????????????? ?????? ??? ??????? ???????????  
????????????? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ??? ?? ?????????? ??????.  
?? ??????????? ?????? ??? ??????? ?????? ?????????? - ??? ?????????? ??????????  
??? ?????? ??? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? Vaals. ?? ??????? 330 ?.?.  
????? ??????????, ????? (?????????? ???) ???????????, ??? ??????? ?????? ???  
??? ?????? ?????? ?????, ??? ? ??? ?????????? ??? ??????? ?????????? ?????? ???  
????? ?????????? ?? ?????? ??? ??????????. ??????: ?? ??????? ??? ??????? ??  
????????? ??? ?????????? ?????????? ??????? ?? ??? ?????? ?????? ??????????????  
?? ?????? ????. ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? 45 ?.?. ??  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ??????????. ??? ?????? ??????  
????????? ? ?????? ?????????? (?????? 22 ?.?.) ??? ? ?????? ?????????? ?????? ??????  
?? ?????????? (?????? 20 ?.?.) ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??????  
Godin – ??? ?????? ??? ?? ??? ?????? ?????????????? ?????????????? ??????.  
????? ??? ?????????? ??????: ? ?????? ??????? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ??????? ??  
????????? ??????: ??? ?????????? ?????? ?????? ?? koi, ??? ??????  
????????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????, ?????????? ?????  
?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?? ??????,  
????? ?????????? ?????? ?????? (?????? 39 ?.?.) ?? ?????? ??? ?????????? ??????  
????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ??????????????  
????? (?????? 5.500 kWh/???) ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ???????. ??? ??????: ? ?????? ?????? ??? ?????????? ?? ??? ??  
????????? ?????? ?????? 18 ?.?. ? ?????? ?????? ?????????????? ?? ?????? 45  
?.?. ??? ??? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ???????. ??  
????????? ?????? (?????? 19 ?.?.) ?????????????? ??? ??? ?????? ????  
??????????. ?? ?????????? ?????? (?????? 19,5 ?.?.) ?????????? ??????????  
??????, ?????? ?????, ?????? ?????, ?????? ??????, ?????????????? ?????? ??? ??????  
????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????, ?????????? ?????? ???  
????????? ?????? (?????? 18 ?.?, 21 ?.?. ??? 42 ?.?), ?????? ??? ??? ??????  
????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????, ??? ???????????. ?  
????????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????, ??? ?????? ??? ??  
????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????? (?????????? ?? 2025).  
????? ??? ???, ?? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ???

????? ???, ??????????? ?????? ?????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????  
????? ?????? ??? ?????????? ???????????. ??????????????, ???? ?? ??????????  
????????? ?????????? ????????, ?????????????? ?????????? ??? ??????????  
????? ?????????? ??? ?????????? ??????. ??? ??? ?????? ??? ?????????????? ???  
????? ?? ??? ?????????? ??? ??? ?? ??? ?????????? ??? - ??? ?????? ???  
????????? ???????, ?? ??? ?????? ??? ?????????? ???.

????????? ??????????: 25027521 - 6291 Vaals

## ????????????????? ??? ????????

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

????????? ??????????: 25027521 - 6291 Vaals

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25027521 - 6291 Vaals

????? ????????????

**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.

????????? ??????????: 25027521 - 6291 Vaals

????????????? ??????????????

???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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