

Vaals

# Exkluzív, felújított villa karakterrel, stílussal és a legmodernebb technológiával, kiváló helyen Vaalsban

VP azonosító: 25027522



VÉTELÁR: 1.950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 344 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.659 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25027522 - 6291 Vaals

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25027522 - 6291 Vaals

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25027522               |
| Hasznos lakótér       | ca. 344 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 11                     |
| Hálószobák            | 5                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1936                   |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló, 2 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.950.000 EUR                                                             |
| Ház                  | Villa                                                                     |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 67 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat                            |

VP azonosító: 25027522 - 6291 Vaals

## Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer         | Padlófutés                                          |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Energiaforrás           | Gáz                                                 |
| Energetikai információk | Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban. |

VP azonosító: 25027522 - 6291 Vaals

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25027522 - 6291 Vaals**

## Az elso benyomás

Ez a stílusos, 1936-ban épült villa az idotlen építészetet, a modern technológiát és a kivételesen tágas életteret ötvözi. A körülbelül 344 m<sup>2</sup>-es lakótér tizenegy szobát kínál, köztük öt hálószobát, két luxus fürdőszobát és két különálló WC-t – ideális igényes családi élethez, vendégekkel való együttéléshez vagy otthoni munkavégzéshez. A házat az elmúlt években jelentesen felújították, és kiváló állapotban van. Az energiatakarékos hoszivattyú, a tripla üvegezés, a teljes szigetelés, a légkondicionáló, az optikai kábeles csatlakozás és a napelemes rendszer kiemeli a magas muszaki színvonalat, és B energiahatékonysági besorolást biztosít. A villa teljes pincével rendelkezik, amely további körülbelül 67 m<sup>2</sup> hasznos területet biztosít a muszaki berendezések, a háztartási helyiségek és a tárolók számára. A körülbelül 1659 m<sup>2</sup>-es telek parkosított, és az erőszélén való védett elhelyezkedésének köszönhetően maximális privátszférát biztosít. Számos terasz, egy gondozott kert és egy úszómedence exkluzív lakókörnyezetet teremt különleges hangulattal. A telken található különálló dupla garázs elektromos kapuval, dupla kocsibeálló és további kültéri parkolóhelyek akár négy jármű számára is helyet biztosítanak. Ritka lehetőség Vaals központi, mégis csendes helyén – tökéletes a klasszikus elegancia és a modern kényelem szerelmeseinek.

VP azonosító: 25027522 - 6291 Vaals

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25027522 - 6291 Vaals

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25027522 - 6291 Vaals

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen  
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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