

Vaals

Villa cittadina rappresentativa con fascino storico e comfort moderni

Codice oggetto: 25027521



PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 324 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 650 m²

Codice oggetto: 25027521 - 6291 Vaals

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25027521 - 6291 Vaals

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25027521	Prezzo d'acquisto	1.290.000 EUR
Superficie netta	ca. 324 m²	Casa	Casa di città
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Modernizzazione / Riqualificazione	2003
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1850	Superficie lorda	ca. 132 m²
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25027521 - 6291 Vaals

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25027521 - 6291 Vaals

La proprietà



Codice oggetto: 25027521 - 6291 Vaals

Una prima impressione

Questa imponente casa padronale, un tempo monastero all'inizio del XX secolo, è stata oggetto di un'ampia e meticolosa ristrutturazione nel 2003, che ha messo in mostra il massimo livello di artigianalità. Gli elementi caratteristici della struttura originale sono stati preservati e combinati con comfort all'avanguardia e materiali pregiati. Il risultato è una proprietà di rara eleganza, un vero e proprio pezzo unico nel cuore del centro storico di Vaals. Con circa 330 m² di superficie abitabile, cinque (sei in opzione) camere da letto, due lussuosi bagni e un raro garage doppio, questa villa offre una sensazione di spaziosità raramente riscontrabile in questa posizione. Piano terra: l'ampio ingresso con guardaroba e bagno per gli ospiti conduce a una grande scalinata in rovere massello. Sulla sinistra si trova un elegante soggiorno di circa 45 m² con un camino classico e un elegante pavimento in parquet di rovere a spina di pesce. Sul lato destro si trovano l'elegante zona pranzo (circa 22 m²) e la pregiata cucina abitabile (circa 20 m²) con isola di cottura e piano cottura francese Godin: un luogo dove stile e funzionalità si fondono perfettamente. Giardino e spazi esterni: Il giardino ricorda una piccola residenza urbana con un carattere simile a un parco: un romantico laghetto con koi, una serra in stile vittoriano con vetrate e una rimessa per carrozze in mattoni antigelo creano un'oasi privata nel cuore della città. Il solido garage doppio (circa 39 m²) con isolamento ottimale, soffitta e portone sezionale elettrico, è una rarità assoluta in questa posizione centrale. Due ulteriori posti auto sono disponibili nel vialetto d'accesso. Un impianto fotovoltaico (circa 5.500 kWh/anno) sul tetto del garage garantisce la produzione di energia sostenibile. Piani superiori: Il primo piano vi accoglie con una maestosa galleria di circa 18 m². La suite padronale colpisce per i suoi circa 45 m² e l'atmosfera esclusiva che ricorda un grand hotel. Un'ulteriore stanza (circa 19 m²) è attualmente utilizzata come spogliatoio. Il lussuoso bagno (circa 19,5 m²) è dotato di vasca da bagno freestanding, cabina doccia, doppio lavabo, armadi a muro e radiatori di design in stile vittoriano. Al secondo piano si trovano altre tre spaziose camere da letto (circa 18 m², 21 m² e 42 m²) e un secondo bagno con vasca freestanding e WC. La stanza più grande può essere facilmente divisa in due camere da letto matrimoniali, se necessario. L'ultimo piano offre ulteriore spazio di stoccaggio e la lavanderia con un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato (installato nel 2025). Anche qui, l'eccezionale livello di finitura è evidente: pavimento in rovere massello, porte in legno continue e un concept generale esteticamente gradevole fin nei minimi dettagli. In conclusione, questa straordinaria proprietà combina sostanza storica, maestria artigianale e comfort abitativo moderno ai massimi livelli. Una villa cittadina che colpisce non solo per la sua architettura, ma anche per la sua atmosfera: un luogo che coniuga in modo unico storia, stile e qualità della vita.

Codice oggetto: 25027521 - 6291 Vaals

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25027521 - 6291 Vaals

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25027521 - 6291 Vaals

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25027521 - 6291 Vaals

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com