

Saniertes Luxus-Stadthaus in Top-Lage!

Objekt: 08-192-25 • Kerkstraat 66 • 6291 AD Vaals
497.090,00 €



immobilienZentrale
Aachen

Ihre Ansprechpartner



Telefon:
0241 / 9570 2514



Email :
info@immobilienzentrale-aachen.de



Anschrift:
Jakobstraße 76, 52064 Aachen



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Daten im Überblick

Kaufpreis	497.090,00 €
Außen-Provision	3,57
Befeuerung	Gas
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Räume veränderbar	Ja
Ausstattungsqualität	Luxus
Wohnfläche	ca. 190 m ²
Nutzfläche	ca. 150 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 290 m ²
Anzahl sep. WC	2
PLZ	6291 AD
Ort	Vaals
Objektart	Haus
Objekttyp	Stadthaus
Baujahr	1930
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	137,54 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.02.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2022
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	A

Beschreibung

Dieses vollständig und mit viel Liebe zum Detail sanierte Stadthaus lässt keine Wünsche offen. Auf einer Wohnfläche von ca. 190 m² bietet die Immobilie ein durchdachtes Wohnkonzept, das modernen Ansprüchen an Stil, Komfort und Funktionalität gerecht wird.

Der Grundriss überzeugt mit vier großzügigen Schlafzimmern, zwei modernen Badezimmern, einem Gäste-WC sowie einer praktischen Abstellkammer. Mittelpunkt des Hauses ist der einladende Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Dachterrasse von rund 54 m². Die offene Designerküche (Baujahr 2022) ist mit hochwertigen Geräten der Marken Miele und Bora ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten.

Das 1. sowie 2. Obergeschoss können jeweils autark genutzt werden und verfügen über eine eigene Heizungsanlage, sodass die Möglichkeit einer Doppel- oder Mehrgenerationennutzung besteht.

Auch technisch erfüllt das Haus höchste Ansprüche: Eine nachträglich gedämmte Fassade, ein isoliertes Obergeschoss, der neu ausgebaute Dachboden sowie HR++-verglaste Aluminiumfenster sorgen für die Energieeffizienzklasse A. Eine Klimaanlage im Wohnbereich und im Hauptschlafzimmer, eine moderne Kamera-Gegensprechanlage auf beiden Etagen sowie Ethernet-Verkabelung in allen Wohn- und Schlafräumen unterstreichen den hohen Standard.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Doppelgarage mit zusätzlichem Gäste-WC und direktem Zugang zum Garten. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen vielseitig nutzbaren Kellerbereich, der sich ideal als Hobby-, Stauraum- oder Partybereich eignet.

Dieses Stadthaus vereint hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und ein exklusives Wohnambiente – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

Ausstattung Beschreibung

- ca. 190 m² Wohnfläche
- Energieeffizienzklasse: A
- Rückseite mit Dachterrasse (54 m²)
- Designerküche mit Miele- und BORA-Geräten (2022)
- Klimaanlage im Wohnbereich und Hauptschlafzimmer
- 4 Schlafzimmer
- Ethernet-Verkabelung in allen Wohn- und Schlafzimmern
- 2 Badezimmer mit mechanischer Belüftung
- zusätzliches Gäste-WC in der Doppelgarage
- Gegensprechanlage mit Kamera auf beiden Etagen
- 2 Zentralheizungsanlagen (2021)
- Kernsanierung mit hochwertiger Ausstattung (2020–2022)
- Abstellraum im Wohnbereich
- Doppelgarage mit direktem Zugang
- 4 Kellerräume mit Frischluftzufuhr

Lage

Vaals ist das erweiterte Vaalserquartier und besticht durch seine Nähe zu Aachen, der Innenstadt, dem Campus Melaten sowie dem Uniklinikum.

Die charmante Innenstadt von Vaals besticht durch ihre gepflegte Architektur und historischen Gebäude. Schlendern Sie durch die gemütlichen Gassen, entdecken Sie lokale Geschäfte und Cafés und tauchen Sie ein in die authentische Atmosphäre dieser charmanter Stadt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants finden Sie direkt vor der Haustür.

Dank deutscher, belgischer und niederländischer Infrastruktur kommen Sie bequem mit allen öffentlichen Verkehrsmitteln an Ihren Wunschort.

Umgeben von sanften Hügeln und üppigen Wäldern bietet Vaals eine atemberaubende Naturlandschaft, die zu entspannten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren einlädt. Die frische Luft und die Ruhe der Umgebung machen diesen Ort zu einem Rückzugsort der besonderen Art.

Die kulturelle Vielfalt von Vaals spiegelt sich auch in der Vielzahl von Veranstaltungen und Festivals wider, die das ganze Jahr über stattfinden. Von traditionellen Volksfesten bis hin zu modernen künstlerischen Darbietungen - hier kommt jeder auf seine Kosten.

Impressionen



Wohnraum



Wohnecke



Koch-/Essbereich



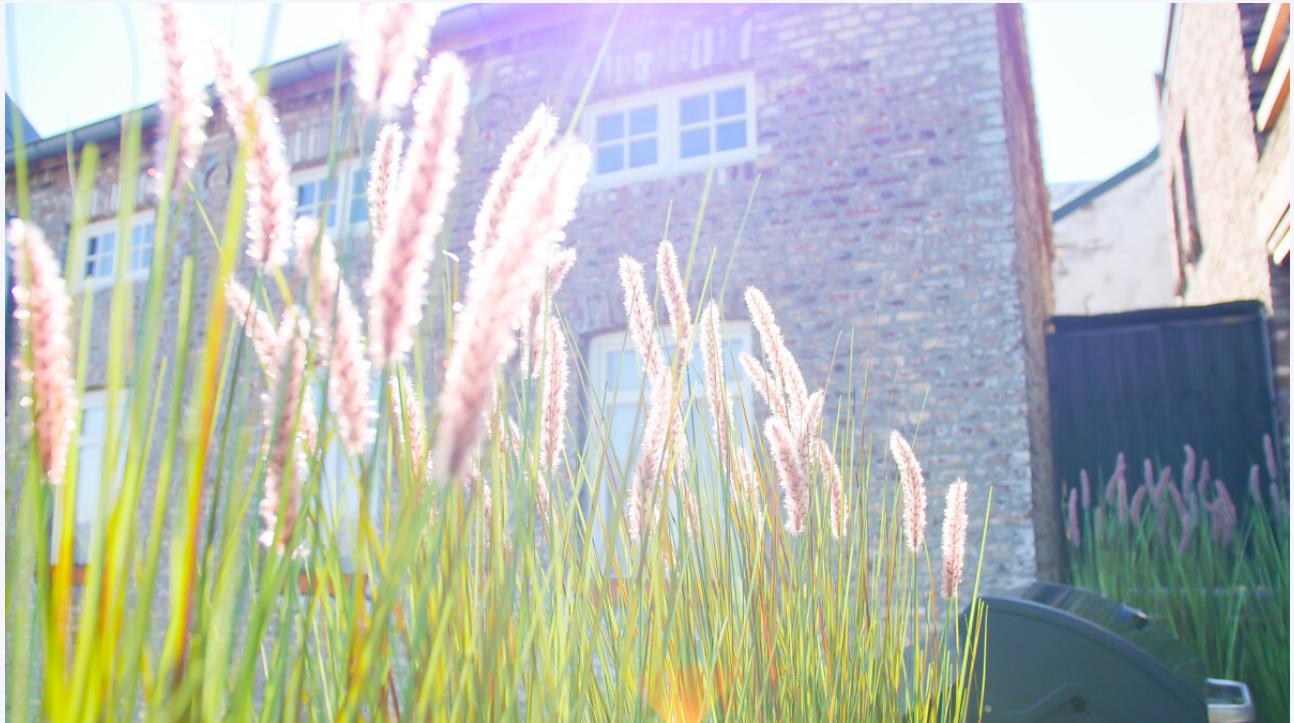
Designerküche



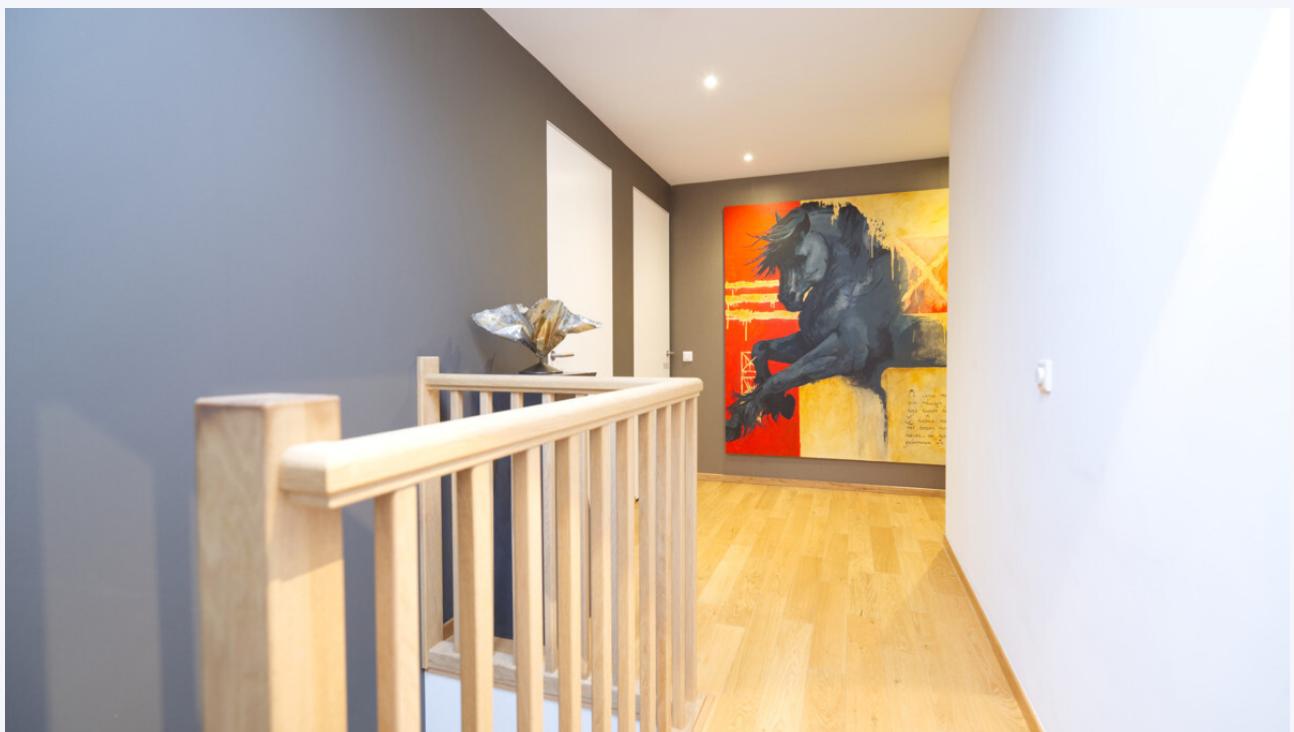
Dachterrasse



Dachterrasse



Terrasse



Flur



Obergeschoss



Schlafzimmer

SIE MÖCHTEN
IHRE
IMMOBILIE
VERKAUFEN?

4 SCHRITTE:



Immobilienwert ermitteln



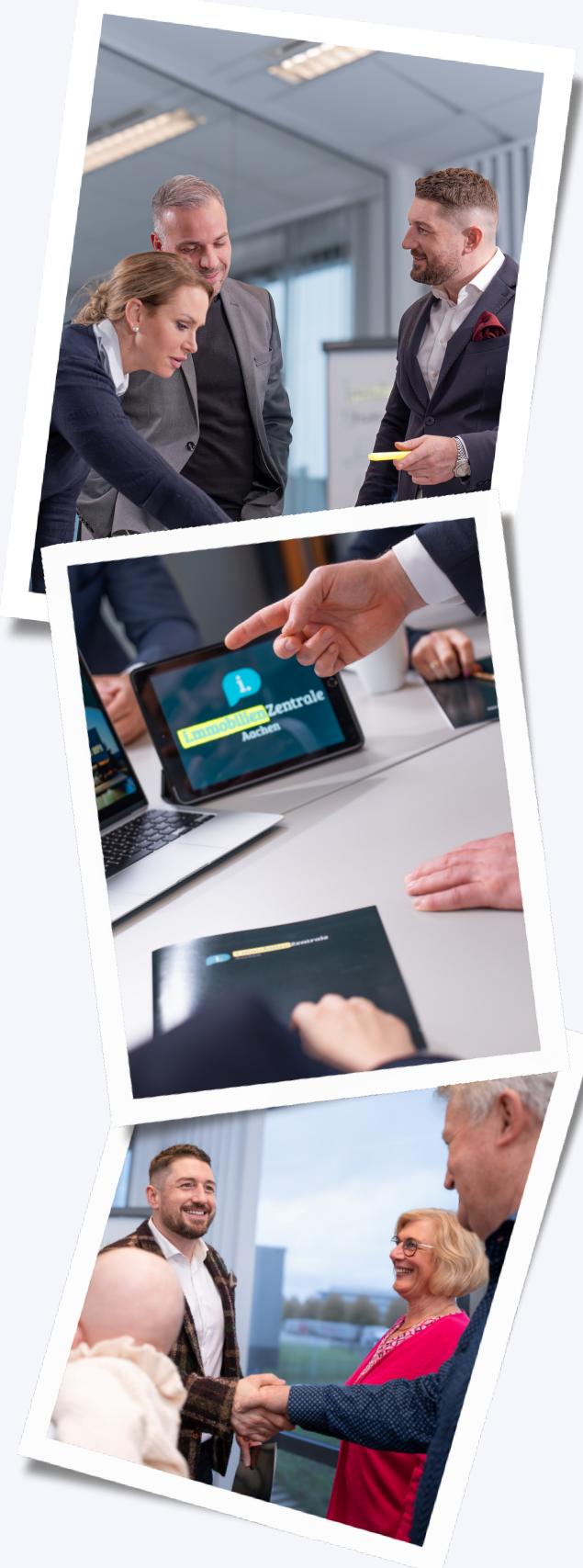
Objektaufnahme



Vermarktung



Notartermin



Jetzt Termin vereinbaren unter



0241 9570 2514

oder schreiben Sie uns



info@immobilienzentrale-aachen.de

Jetzt Immobilienwert
ermitteln

HIER
ABSCANNEN



Gemeinsam stark!



i.mmobilienvZentrale
Aachen

UNSERE PARTNER



ROCKETSUITS
WEBDESIGN AND SERVICES



MOTION &
STRATEGY

Sie möchten Ihre Immobilie finanzieren?

Sprechen Sie uns an!

Unser Finanzierungspartner:

INDIVIDUELLE FINANZIERUNGSKONZEPTE
GENAU AUF SIE ZUGESCHNITTEN.

JETZT KOSTENLOSEN BERATUNGSTERMIN VEREINBAREN

TERMIN.NZOENNCHEN.DE

