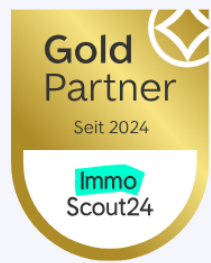




i.immobilienZentrale
Aachen



Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – eine Immobilie voller Möglichkeiten direkt an der Grenze

Objekt: 09-400-26 • Koperstraat 17 • 6291 AH Vaals
531.867,00 €

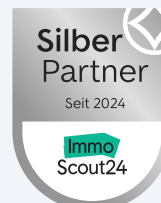
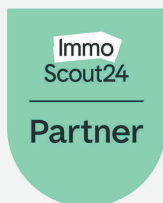


Für Sie vor Ort!

2 x in Aachen
1 x in Stolberg

**Wir
bilden
aus!**

Unser Partner:
IHK Aachen



Wir sind Mitglied bei



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	531.867,00 €
Außen-Provision	3,57
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Stellplätze	1 Freiplatz 3 Garagen
Terrasse	Ja
Räume veränderbar	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Nutzfläche	ca. 307 m ²
Gesamtfläche	ca. 427 m ²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 405 m ²
Gewerbefläche	ca. 307 m ²
Anzahl sep. WC	2
PLZ	6291 AH
Ort	Vaals
Land	Niederlande
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1929

Beschreibung

Diese vielseitige Immobilie bietet Raum für Ihre beruflichen Ideen und ein komfortables Zuhause. Die gelungene Verbindung von großzügigen Gewerbeflächen und Wohnbereichen eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: vom eigenen Firmensitz mit kurzen Wegen bis hin zur Kombination aus Betrieb und privatem Rückzugsort.

Das Erdgeschoss ist vollständig als Gewerbeeinheit ausgelegt. Die großzügigen Flächen eignen sich je nach Bedarf für Büro, Lager oder Produktion und lassen sich flexibel an unterschiedliche betriebliche Anforderungen anpassen. Ein besonderes Plus ist die große Garage am hinteren Ende des Gebäudes, die über eine eigene Einfahrt erreichbar ist. Sie bietet Platz für Fahrzeuge, Material oder zusätzliche Lagerfläche und ergänzt die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten ideal.

Im ersten Obergeschoss befindet sich die Wohnebene mit verschiedenen Räumen, darunter Wohnbereich, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer. Hier können Sie sich ein gemütliches Zuhause schaffen. Direkt über dem eigenen Betrieb und dennoch angenehm vom Arbeitsalltag getrennt.

Das zweite Obergeschoss bietet einen Flur, ein großes Schlafzimmer mit Ankleide sowie ein Badezimmer. Damit steht zusätzlicher Raum für Privatsphäre und Erholung zur Verfügung. Ein Keller ergänzt das Angebot und schafft weitere praktische Abstellmöglichkeiten.

Ob Handwerksbetrieb mit eigenem Wohnsitz, kreatives Unternehmen mit großzügigem Arbeitsbereich oder die Verbindung von Gewerbe und Wohnen mit separaten Nutzungskonzepten: diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre beruflichen und privaten Vorstellungen an einem Ort zu verwirklichen. Eine vielseitige Immobilie mit Raum für Ihre Ideen und die Zukunft Ihres Unternehmens.



Ausstattung Beschreibung

- Großzügige Immobilie mit Gewerbe- und Wohnbereich
- Erdgeschoss komplett Gewerbeeinheit
- Wohnbereich im ersten und zweiten Geschoss
- Unterkellert
- Große Garage
- Innenhof
- Dachterasse für den Wohnbereich
- Vermieten und Wohnen unter einem Dach

Lage

Willkommen in Vaals – einem besonderen Wohnstandort im niederländischen Limburg, direkt vor den Toren Aachens. Die Lage verbindet entspanntes Wohnen mit der Nähe zu einer lebendigen Stadt und bietet damit eine attraktive Mischung aus Alltag, Freizeit und guter Erreichbarkeit.

Vaals selbst überzeugt mit seinem charmanten, gewachsenen Ortsbild, kurzen Wegen und einer angenehmen Atmosphäre. Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants und verschiedene Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig beginnt rund um den Ort die abwechslungsreiche Landschaft des niederländischen Limburgs. Spaziergänge, Fahrradtouren und Ausflüge ins Grüne lassen sich hier wunderbar in den Alltag integrieren.

Ein besonderer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zu Aachen. Die Innenstadt ist mit dem Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur, Bildung und Arbeitsplätzen. Wer in Deutschland arbeitet oder studiert, kann somit die Vorzüge des Wohnens in den Niederlanden mit kurzen Wegen nach Aachen verbinden.

Auch über die deutsche Grenze hinaus eröffnet die Lage interessante Möglichkeiten: Maastricht ist schnell erreichbar und lädt mit seiner historischen Innenstadt, zahlreichen Restaurants, Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten zu einem Ausflug ein. Durch die Lage im Dreiländereck sind zudem Belgien und die dortigen Städte und Ausflugsziele unkompliziert erreichbar.

So entsteht ein Wohnumfeld, das Ruhe und Lebensqualität mit einer hervorragenden regionalen Vernetzung verbindet – ein Standort für alle, die das Besondere suchen und gleichzeitig kurze Wege im Alltag schätzen.



immobilienZentrale
Aachen

Impressionen



Drohnenansicht



Eingang



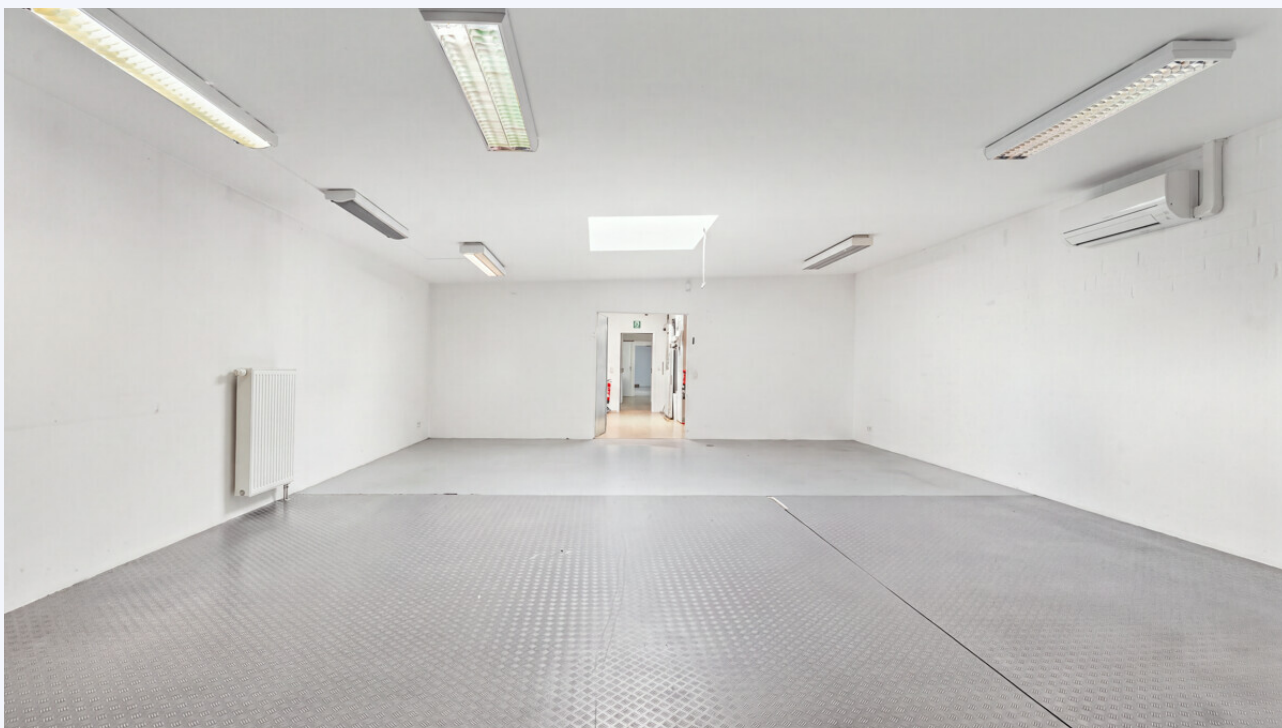
Flur



Küche Gewerbeeinheit



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Lagerfläche



Innenhof



Garage



Diele



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



Terrasse



Keller



Grundstücksansicht



Grundriss



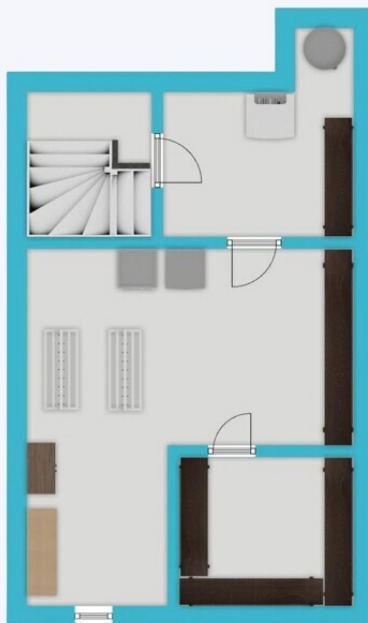
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller

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.immobilienZentrale
Aachen

UNSERE PARTNER

**UWE
MÜLLER**
GMBH



25 EATERY
TWENTYFIVE

onOffice
SOFTWARE



Immo
Scout24



**Baugeld
Spezialisten**



ROCKETSUITS
WEBDESIGN AND SERVICES

**90%
GLENZ**
GEBÄUDEREINIGUNG

**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](https://termin.nzoennchen.de)



