



MERTENS
MAKELAARDIJ

VAALS

Groenzandweg 46



Eine sehr moderne und luxuriöse freistehende Neubauvilla (2011) mit einer wirklich spektakulären Aussicht über die Hügellandschaft Südlimburgs.

Diese einzigartige Immobilie befindet sich auf einer exklusiven Stelle am Rand von Vaals, im Neubauplan Eschberg-Noord, wodurch Sie nicht nur ruhig wohnen können, sondern auch ein Angebot von verschiedenen Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe haben.

In dem modernen architektonischen Entwurf dieser Villa wurde das Panorama an der Rückseite, eine Aussicht von der Sie immer wieder genießen werden, optimal berücksichtigt.

Dieses schöne Wohnhaus verfügt über 3 Etagen, wodurch es viel Wohnraum bietet. Außerdem gibt es auch Möglichkeiten für ein Büro oder eine Praxis im eigenen Haus.

Die Villa kennzeichnet sich durch einen optimalen Lichteinfall, großzügige Wohnräume und eine hochwertige Endbearbeitung. Das Grundstück ist 616 m² groß und situiert zum Westen.

Kurzum, ein exklusives Angebot für den Freund von Luxus und einer Panoramaaussicht.

Preis auf Anfrage

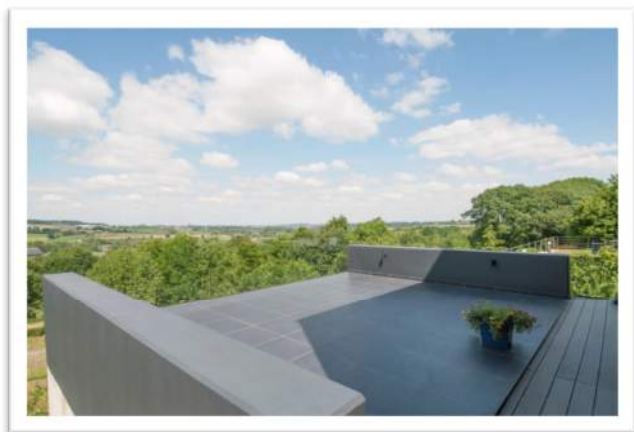
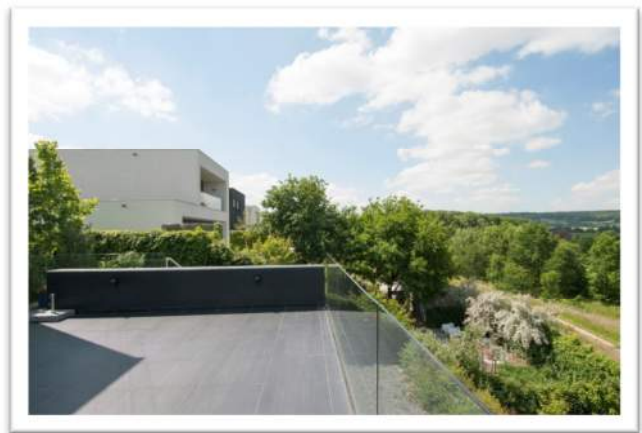


ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Vaals ist bekannt als das kleine Grenzstädtchen, das direkt an Deutschland grenzt. Der Ort hat eine reiche Vergangenheit und das kann man in ganz Vaals an den vielen markanten Gebäuden sehen. Heutzutage ist es ein sehr angenehmer Wohnort mit vielen Dienstleistungen: viele Geschäfte, ärztliche Versorgung, Grundschule und eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Natürlich ist es auch im Vorteil, dass der Ort an dem großen Nachbarn Aachen grenzt; eine dynamische Stadt mit viel Geschichte, die mittlerweile auch bekannt ist um ihren Campus der RWTH und ihr Klinikum. Zusammengefasst ist Vaals also eine hervorragende Basis zum Wohnen.

BESONDERHEITEN

- Baujahr 2011
- Grundstück 616 m²
- Wohnfläche 221 m², übriger Raum im Haus 47 m², Rauminhalt 937 m³
- Aluminiumrahmen ausgestattet mit HR ++ Verglasung
- HR Kombizentralheizung mit WTW installation
- Das komplette Gebäude ist ausgestattet mit Fußbodenheizung
- Das Erdgeschoss und die Etage haben einen Fliesenfußboden
- Die Etage ist ausgestattet mit Rollläden.
- Alarmanlage, Sonnenschutzanlage und Klimaanlage zur Übernahme
- 24 Solarzellenplatten mit 2 Umspanner
- Übernahme nach Absprache





MERTENS
MAKELAARDIJ

GLOBALE AUFTEILUNG

Souterrain

Arbeitsraum (6.50x5.00) mit breitem Sektionaltor

Einbauschränk mit Zugang zum Abstellraum

Studierzimmer (6.10x3.80) mit verglaster Schiebewand, die Zugang zur überdachten Terrasse verleiht

Diele mit Treppe zum Erdgeschoss

Waschraum mit Anschluss für Weiße Ware

Erdgeschoss

Eingang mit doppelter Haustür, geräumiger Flur (3.40x1.90) mit Garderobenschrank und Zählerkasten. Eine breite Drehtür aus Glas verleiht Zugang zum Wohnraum.

Gäste-WC (1.50x1.90) ausgestattet mit Toilette und Springbrunnen.

Helles Wohnzimmer (9.60x5.80/9.40) mit verglaster Schiebewand, die Zugang verleiht zur Panoramaterrasse, eine Glastreppe verleiht Zugang zur Etage.

Terrasse (6.40x7.00) ausgestattet mit Fliesenfußboden, Sonnenschutzanlage und gläserne Balkonbekleidung.

Halb offene Hochglanzküche (3.80x3.50) mit Kücheninsel, ausgestattet mit viel Lagerraum und Einbauschränk. Anwesende Apparatur: Induktionskochfeld, Absauganlage (verborgen in der Decke), Kühlschrank, Dampfbackofen, Kombi-Ofen/-Mikrowelle, Geschirrspüler, Edelstahl Arbeitsplatte.

Erste Etage

Überlauf (1.80x4.30)

Master bedroom (6.30x6.00) mit Schiebewand zum anschließenden Balkon

Schlafzimmer II (3.20x4.10)

Designbadezimmer (4.20x3.70) mit doppeltem Waschbecken, freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Bidet. Direkt am Badezimmer befindet sich ein begehbare Ankleidezimmer mit Einbauschränken.

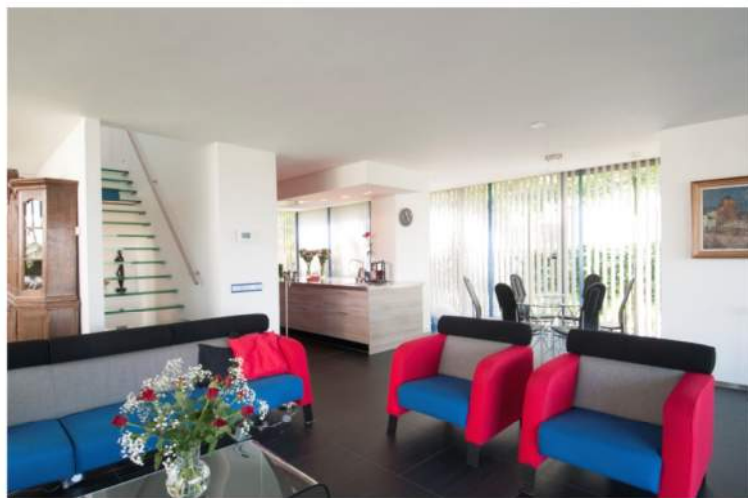
Raum mit Zentralheizungsanlage





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



VBO  MAKELAAR

 NWWI

 SCVM

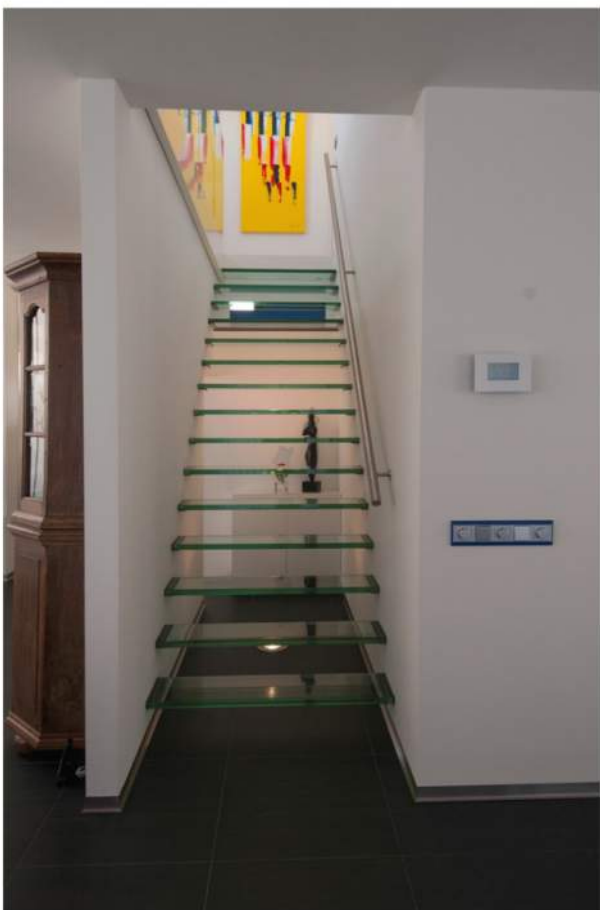
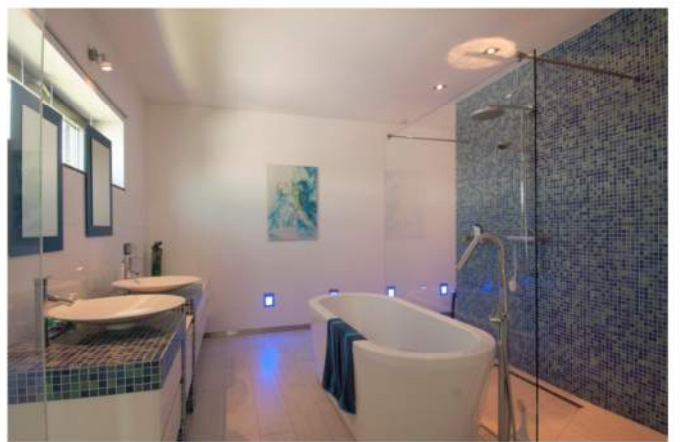
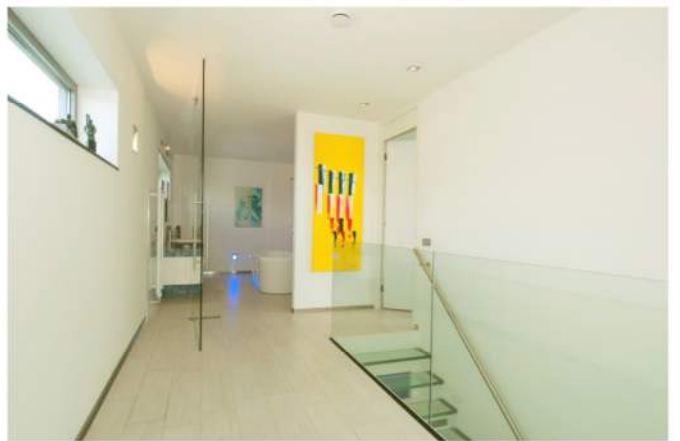
RegioBank 

Rijksweg 9 6271 AB Gulpen 043-4502333 info@mertens.nl www.mertens.nl



MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



VBO  **MAKELAAR**

NWWI

SCVM

RegioBank

Rijksweg 9 6271 AB Gulpen 043-4502333 info@mertens.nl www.mertens.nl



MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



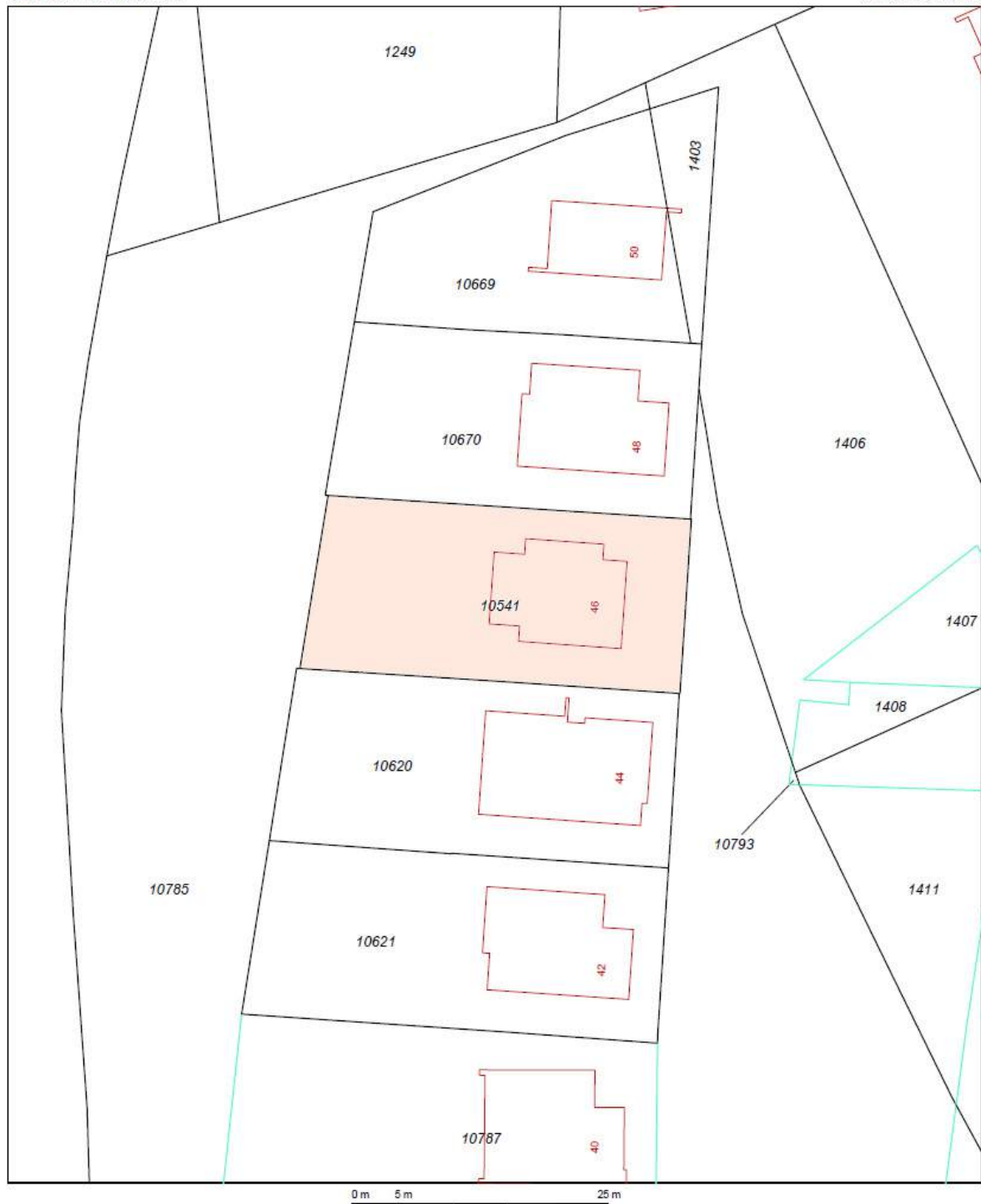


MERTENS
MAKELAARDIJ

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		VAALS
	Huisnummer	Sectie		A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		10541
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 18 mei 2015				
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.				



MERTENS
MAKELAARDIJ

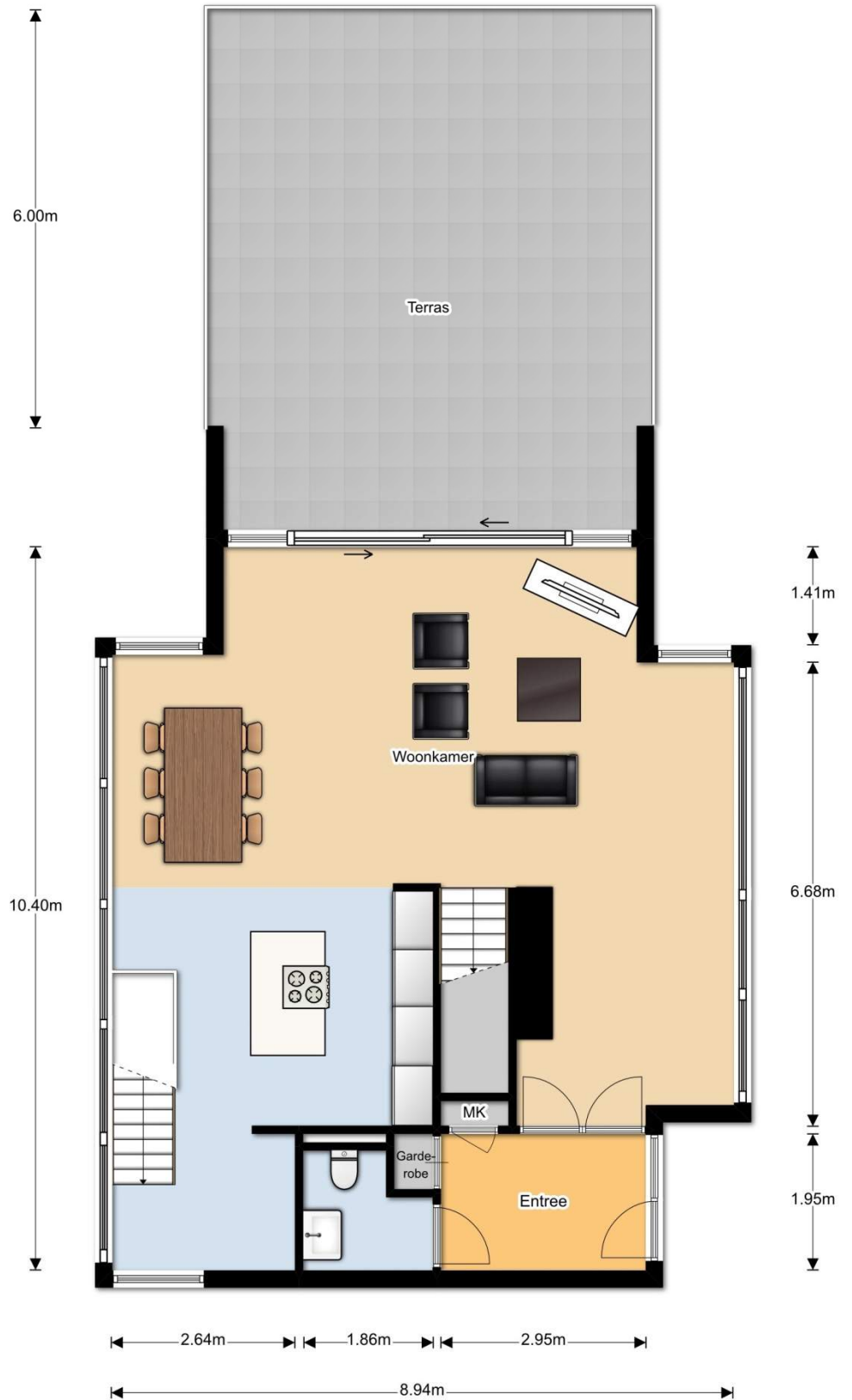
SOUTERRAIN





MERTENS
MAKELAARDIJ

ERDGESCHOSS



Begane grond

ERSTE ETAGE



1e Verdieping

- Alle Maßen sind circa Maßen
- An dieser Broschüre können keine Rechte erhoben werden
- Dieses Angebot ist unverbindlich und Bezug ist nach Absprache möglich.