

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.

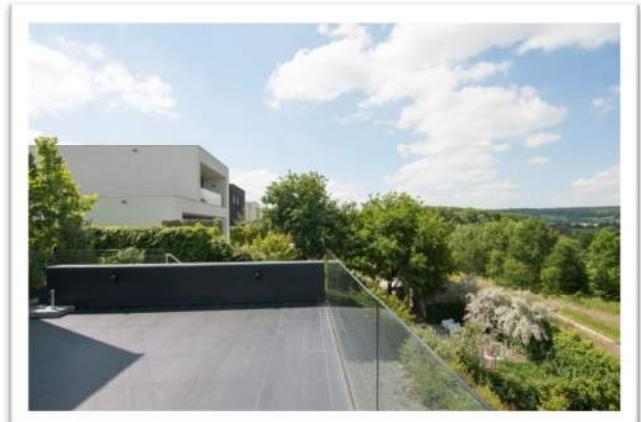
Preis auf Anfrage

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 Rollladen.
- Alarmanlage, Sonnenschutzanlage und Klimaanlage zur Übernahme
- 24 Solarzellenplatten mit 2 Umspanner
- Übernahme nach Absprache



GLOBALE AUFTEILUNG

Souterrain

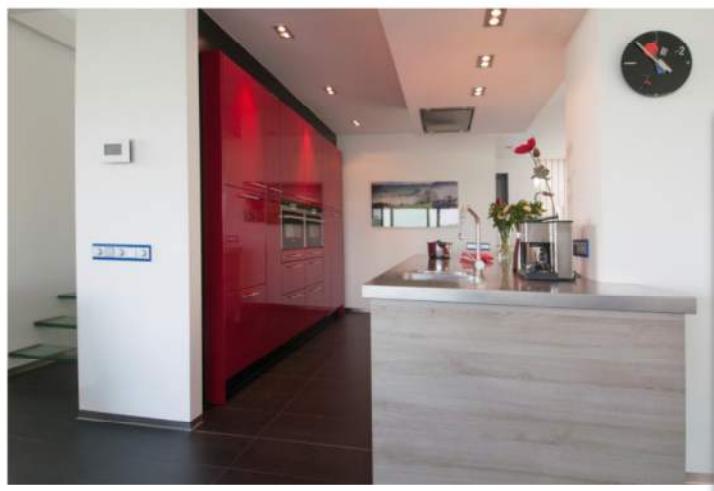
Arbeitsraum (6.50x5.00) mit breitem Sektionaltor
 Einbauschrank mit Zugang zum Abstellraum
 Studierzimmer (6.10x3.80) mit verglaster Schiebewand, die Zugang zur überdachten Terrasse verleiht
 Diele mit Treppe zum Erdgeschoss
 Waschraum mit Anschluss für Weiße Ware

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 Einbauschrank. Anwesende Apparatur: Induktionskochfeld, Absauganlage (verborgen in der Decke), Kühlschrank, Dampfbackofen, Kombi-Ofen/-Mikrowelle, Geschirrspüler, Edelstahlarbeitsplatte.

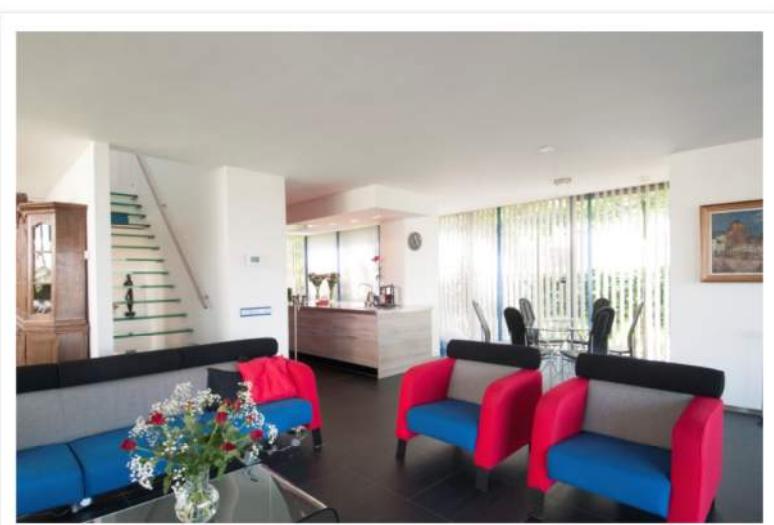
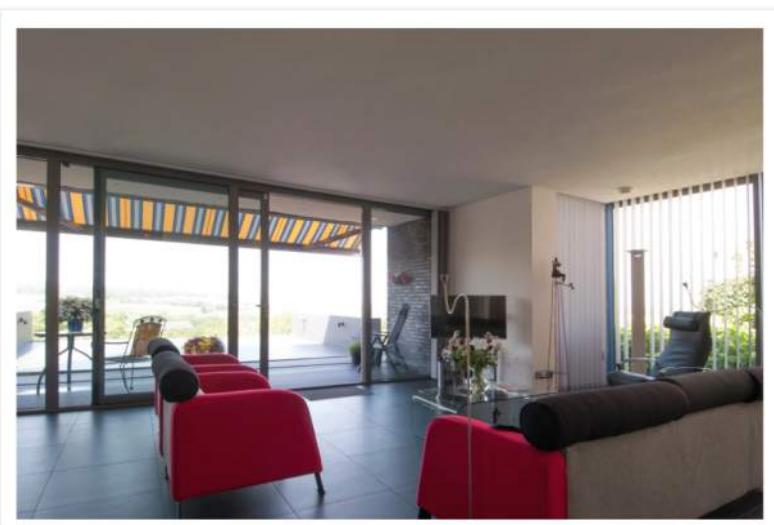
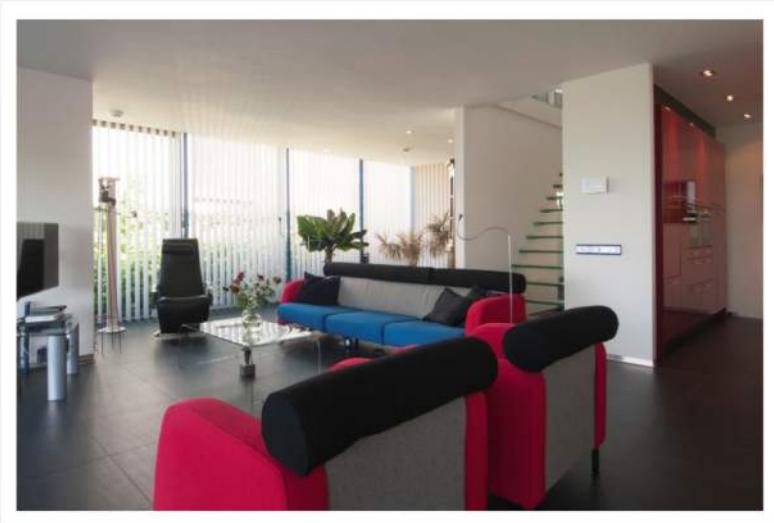
Erste Etage

Überlauf (1.80x4.30)
 Master bedroom (6.30x6.00) mit Schiebewand zum anschließenden Balkon
 Schlafzimmer II (3.20x4.10)
 Designbadzimmer (4.20x3.70) mit doppeltem Waschbecken, freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Bidet. Direkt am Badezimmer befindet sich ein begehbarer Ankleidezimmer mit Einbauschränken.
 Raum mit Zentralheizungsanlage





MERTENS
MAKELAARDIJ



VBO MAKELAAR

NWWI

SCVM
Sociedad de Comercio
y Vivienda

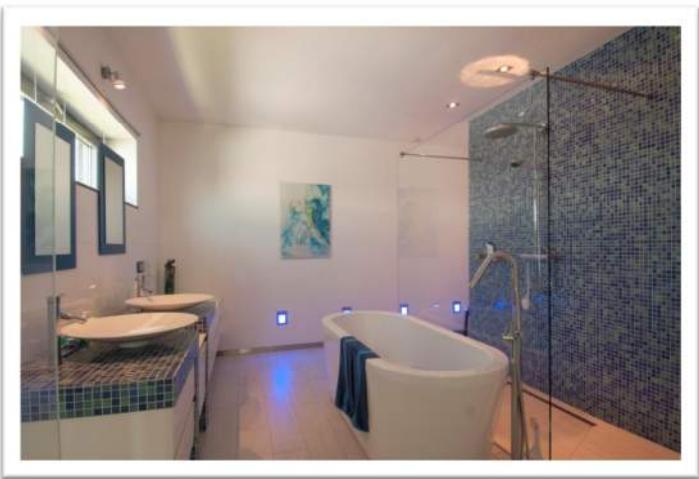
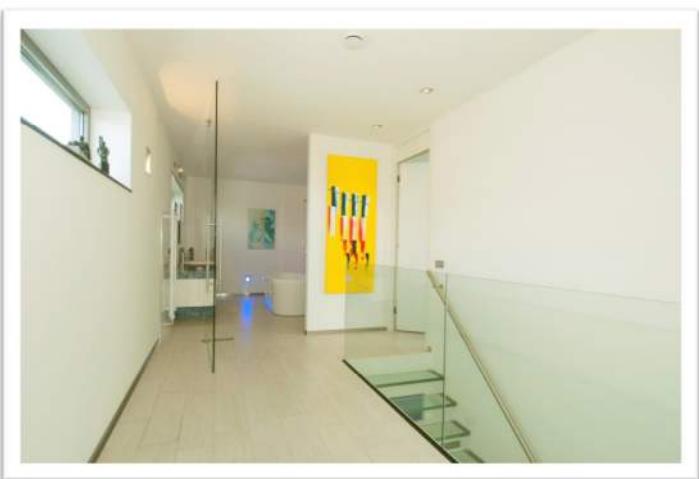
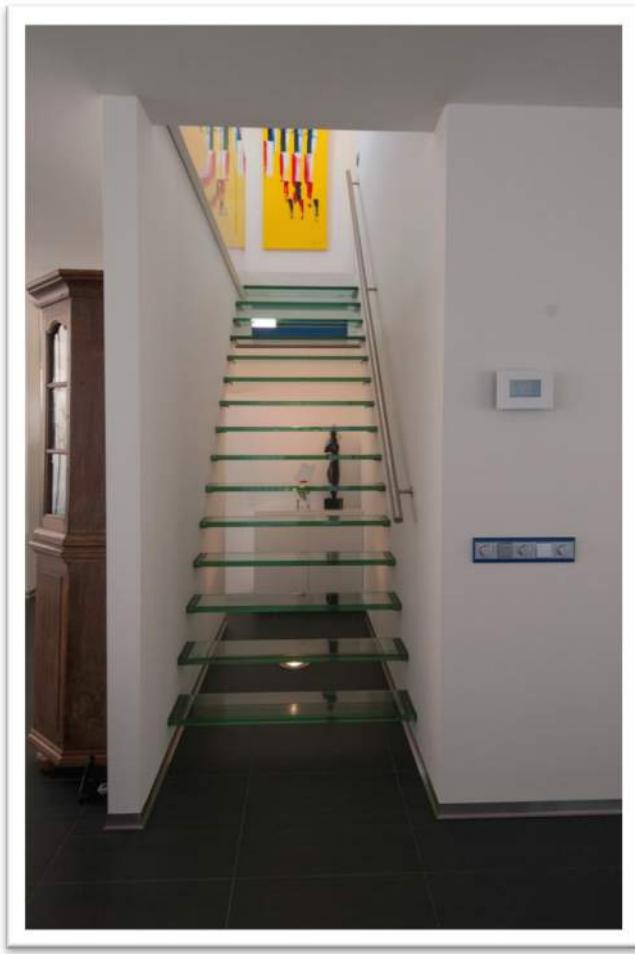
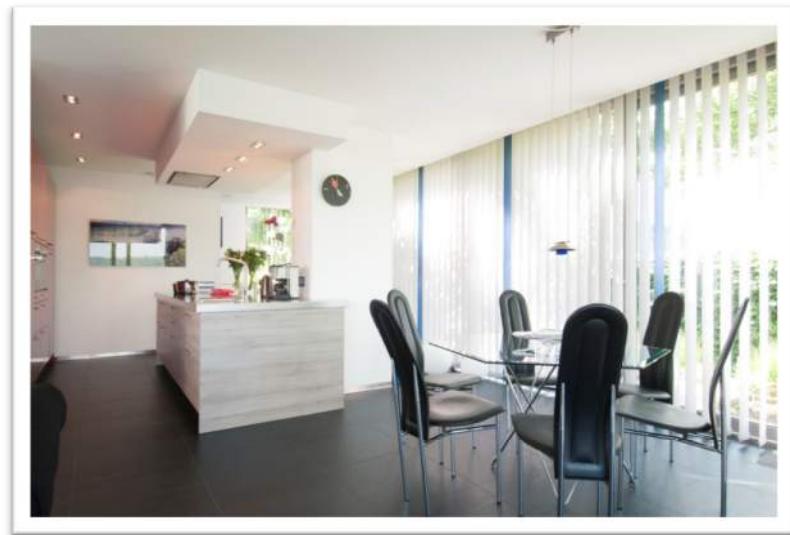
RegioBank

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



MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



VBO MAKELAAR

NWWI

SCVM
Sociedad de Comercio
y Finanzas

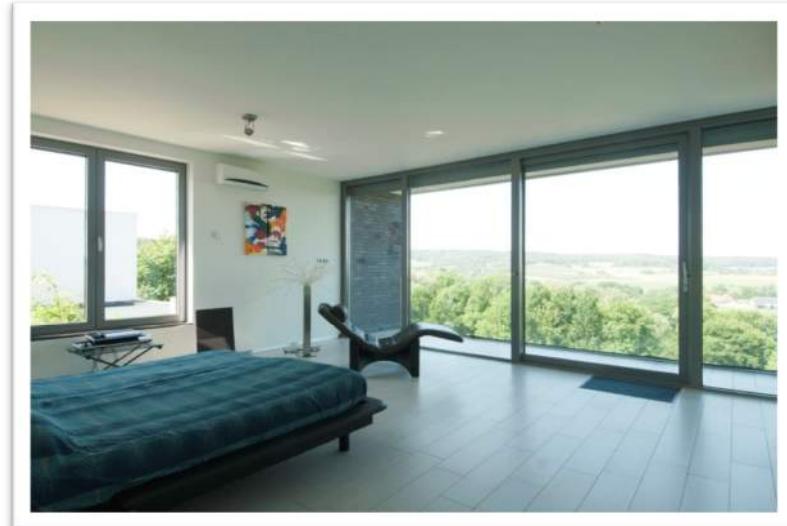
RegioBank

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



MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



VBO MAKELAAR

NWWI

SCVM
Sociedad de Comercio
y Vivienda

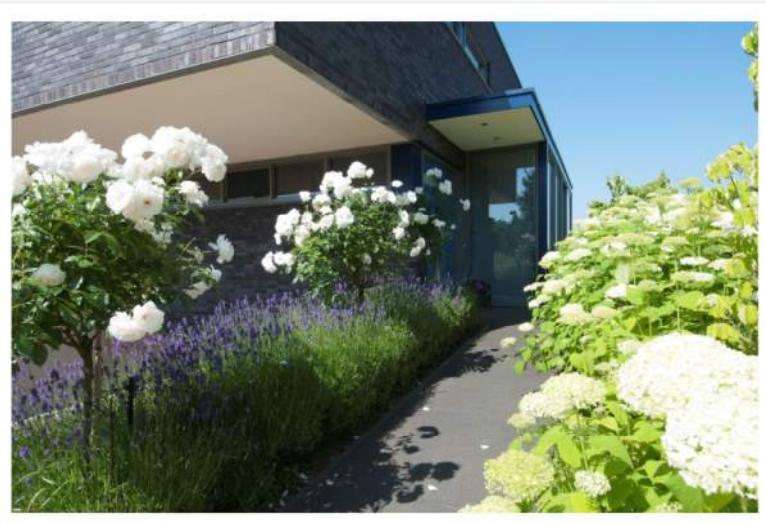
RegioBank

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



MERTENS
MAKELAARDIJ

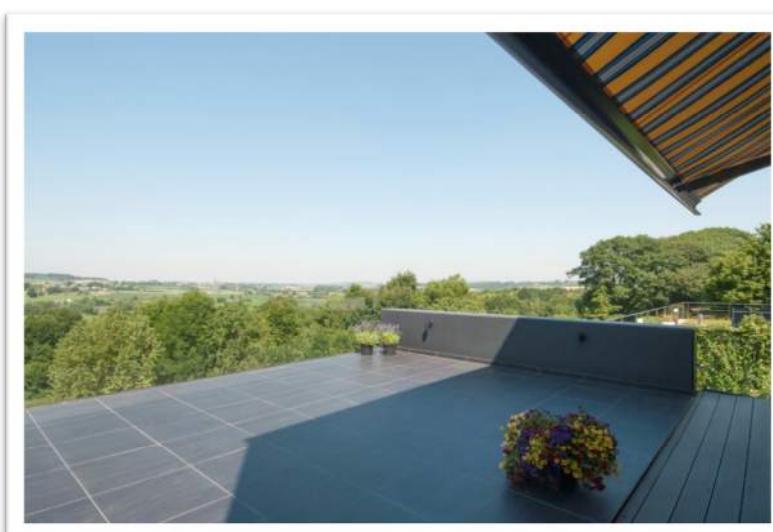
FOTOS





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



VBO MAKELAAR

NWWI

SCVM
Sociedad de Capital y Gestión
en Inversiones

RegioBank
Gebouwd voor U

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

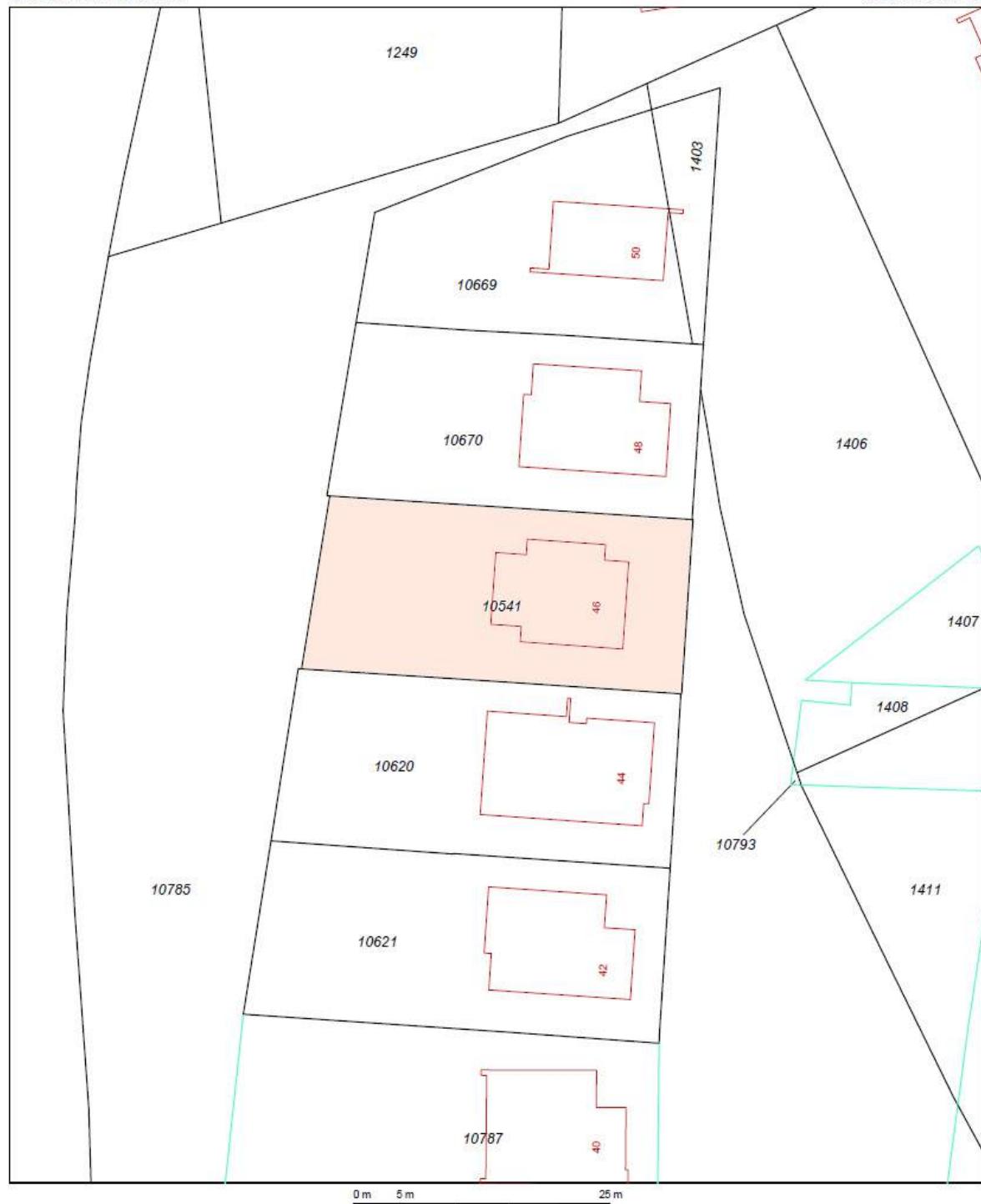


MERTENS
MAKELAARDIJ

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 000



Deze kaart is noordgericht
12345 Huisnummer
25 Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 18 mei 2015
Die bewaarder van het kadaaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

VAALS
A
10541



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankerecht.

VBO MAKELAAR

NWWI

SCVM
Sociale Verantwoordelijke Makelaardij

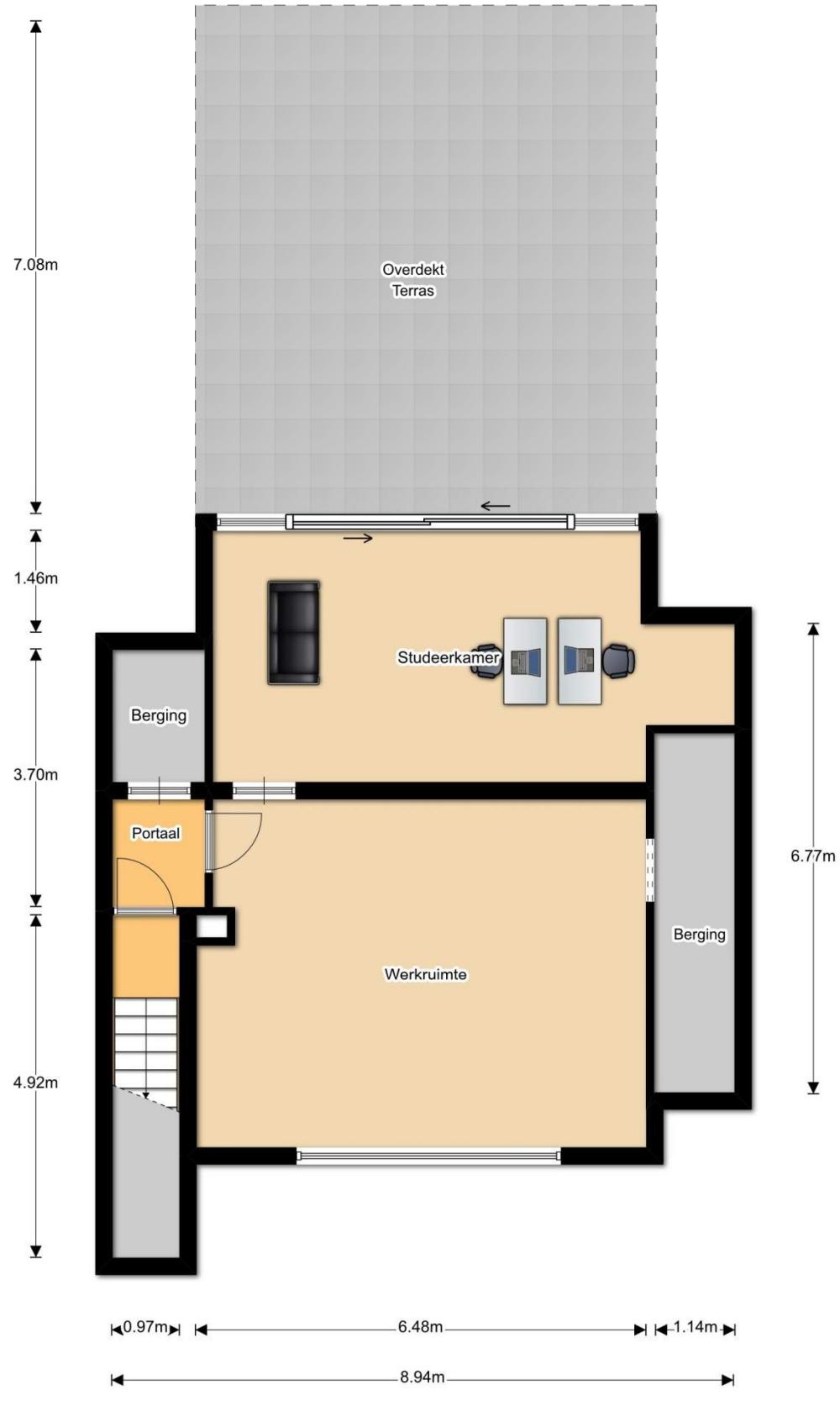
RegioBank

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



MERTENS
MAKELAARDIJ

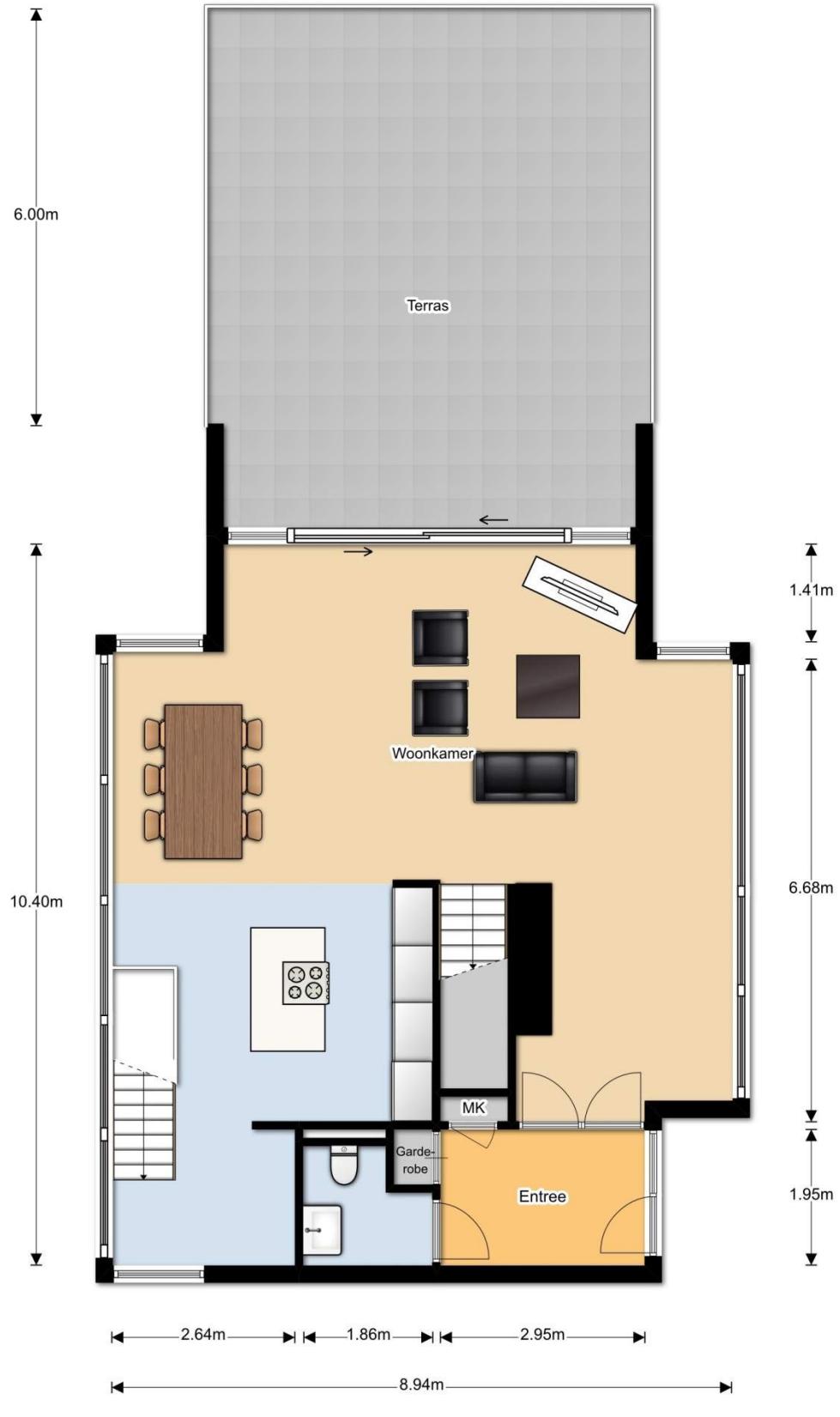
SOUTERRAIN





MERTENS
MAKELAARDIJ

ERDGESCHOSS





MERTENS
MAKELAARDIJ

6.18m

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.

VBO MAKELAAR

NWWI

SCVM
Sociaal Capital
Vastgoed
Management

RegioBank

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