

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Raeren

519.000 €

Einmaliges Parkgrundstück mit großzügigem Einfamilienhaus und 2 Wiesen in Raeren



Objektnr. 1551273

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	EEK
20100	260	144	6	G



Lichtenbusch

299.000 €

Voluminöses Einfamilienhaus mit Potential



Objektnr. 1543509

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	EEK
1348	190	130	3	D



Kelmis

399.000 €

Villa in Traumlage am See



Objektnr. 1521561

Grundfl. qm	Wohnfl. qm	Baujahr	S-Zimmer	EEK
3180	240	2013	4	A



Kelmis

Preis auf Anfrage

Tolle Wohnungen im Herzen von Kelmis – Residenz Unique



Objektnr. 1519369

Wohnfl. m²	Bäder	Parkplatz	S-Zimmer	EEK
95	1	1	2	A



Montzen

ab 209.500 €

Ins Grüne blicken und entspannen



Objektnr. 1506756

Wohnfl. m²	Baujahr	Bäder	S-Zimmer	EEK
90-114	2017	1	2-3	A-B



nur noch 2



Kettens

225.000 €

EG : Appart, Terrasse 34M², Behindertengerecht



Objektnr. 1509695

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Baujahr	Bäder	EEK
115	3	2017	1	B

IHR IMMOBILIENPORTAL
FÜR DIE EUREGIO AUF

GRENZECHO

IMMOBILIEN

Powered by:



GRENZECHO

IMMOBILIEN



Bütgenbach

295.000 €

Großzügiges Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage

Grundfl. m²: 582
Wohnfl. m²: 126
Nutzfl. m²: 640
EEK: E
S-Zimmer: 4



Objektnr. 1546011



Sourbrodt

349.000 €

Gemütliches Holzständerhaus am Fuße des Hohen Venns

Grundfl. m²: 13.085
Wohnfl. m²: 122
Heizung: Gas
EEK: C
S-Zimmer: 3



Objektnr. 1506195



Eupen

695.000 €

Repräsentatives Anwesen

S-Zimmer: 5
Grundfl. m²: 2.812
Wohnfl. m²: 295
Heizung: Öl
EEK: E



Objektnr. 1505328



Eupen

280.000 €

Penthouse oder Büro

S-Zimmer: 2
Bäder: 1
Heizung: Gas
Wohnfl. m²: 127
EEK: C



Objektnr. 1505825



Hombourg

298.000 €

Schöne Villa mit großem Garten

Grundfl. m²: 1456
Wohnfl. m²: 174
Baujahr: 1990
S-Zimmer: 3
EEK: D



Objektnr. 1544023



Moresnet

235.000 €

Sehr schönes renoviertes Einfamilienhaus mit Wintergarten

Grundfl. m²: 320
Wohnfl. m²: 150
Bäder: 1
S-Zimmer: 4
EEK: G



Objektnr. 1519347



Montzen

200.000€

Hübsches Reihenhaus im Zentrum

Wohnfl. m²: 165
Heizung: Öl
Bäder: 2
S-Zimmer: 5
EEK: D



Objektnr. 1525832



Kelmis

189.000€

Wohnung mit schöner Terrasse, Wintergarten und Garage mitten im Zentrum

Wohnfl. m²: 110
Baujahr: 1997
Bäder: 1
S-Zimmer: 2
EEK: C



Objektnr. 1531898

Immobilienmarkt in der Eifel lebt weiter vom lokalen „Häuslebauer“ - Handwerkliche Eigenleistung ein Mehrwert

Eigenheim vielfach in Eigenregie

In der Eifel hat der Trend zum Eigenheim in Eigenregie weiter Bestand. „Hier setzen bestenfalls zwanzig Prozent auf den Kauf eines Anwesens oder Appartements“, weiß Eric Warny, seit über zweieinhalb Jahrzehnten bei der KBC in St.Vith u.a. in der Kreditberatung tätig.

VON MATTHIAS C. BECK

Auffällig ist zudem eines: „Der Hausbau in der Eifel ist in den letzten Jahren nicht kleiner geworden.“ Einzig Bauten, die durch Investoren errichtet und nachfolgend veräußert werden, fallen erkennbar kleiner aus. Dagegen sind die Eigenheime, die durch den Eigentümer selbst geplant und realisiert werden, „durchaus recht großzügig angelegt“. Und Investoren machen in der Eifel weiterhin nur einen recht überschaubaren Teil am Immobilienmarkt aus, ca. ganz im Gegensatz zum Eupener Land, wo wird durch Promotoren oder Investoren errichtet.“

Hierbei sollte nicht übersehen werden, dass zumindest der handwerklich beschlagene Eigentümer („und das sind bei uns die meisten“) nicht selten während zwei Jahren seine komplette Freizeit „auf'm Bau“ verbringt, durchweg unterstützt von einem vielköpfigen handwerklich ebenfalls bewährten „Bautrupp“ aus dem Kreise der Familie. „Ein unbezahlbarer Mehrwert, der das Kreditvolumen durchaus



Selbst ist der Mann... Ein Grundsatz, der beim Hausbau in der Eifel mehr denn von Belang ist. Die handwerkliche Eigenleistung, die Bauherren in ihr Projekt einbringen, ist ungebrochen groß, spiegelt sich einerseits in der Größe, andererseits in der Hochwertigkeit wieder.

Foto: fotalia

drücken oder zumindest erträglicher gestalten kann.“

Zudem eine Eigenleistung, die laut Erfahrung von Eric Warny ihren Niederschlag einerseits in der Größe der bebauten Fläche, andererseits in der Hochwertigkeit der eingesetzten Materialien findet. In der Tat sind die Grundstücke, auf denen in Eigenregie gebaut wird, generell größer als Parzellen, auf denen Investoren tätig werden. Auch seien die schlüsselfertigen Projekte,

die von Investoren auf den Markt gebracht werden, meist bescheidener, qualitativ aber nicht minderwertiger.

Wenn in der Eifel gekauft wird, dann eher ein Appartement als ein Haus. Es sei denn, ein Investor erwirbt eine leer stehende Immobilie mit dem Ziel, sie zu Appartements umzubauen und so mehrere Mieteinheiten zu schaffen. Und für solchen Wohnraum gebe es vor allem in St.Vith selbst durchaus Bedarf.



Bereitwillig nehmen private Bauherren in der Eifel eine längere „Laufzeit“ ihres Projektes in Kauf, indem sie selbst (und mit andern) teils bis zu zwei Jahren aktiv Hand an ihr Haus legen.

Foto: David Hagemann

„Im Ländchen arbeiten, in der Eifel bauen“ - „Zwischenstopp“ in St.Vith genießt bei jungen Familien hohe Anziehungskraft

Hemmungen vor hohen Raten seit Euro-Einführung deutlich gesunken

Im Grunde sei der Immobilienmarkt in der Eifel über all die Jahre „recht stabil und vorhersehbar geblieben“, weiß Eric Warny aus seiner langen Erfahrung. Einzig die Einführung des Euro vor eineinhalb Jahrzehnten habe „unmittelbare Auswirkungen auf das Kreditverhalten der Bauherren“ nach sich gezogen. Seither sei „das Volumen der einzelnen Kredite spürbar angestiegen“.

Dem Kunden bereiten offenbar „Zahlen in Euro weniger Schrecken als vormals Zahlen in Franken“. Konkret: „Früher gab es vielfach langwierige

Diskussion über eine Kreditaufstockung um 100.000 Franken“, blickt Eric Warny zurück auf die Zeiten vor dem Jahre 2002. „Dagegen spielt heute ein Betrag von 2.500 Euro faktisch keine Rolle mehr. Da sprechen wir über 10.000, 20.000 oder sogar 50.000 Euro mehr, ehe die finale Unterschrift unter einen Kreditvertrag gesetzt wird“.

Und selbst wenn die Kosten für Bau oder Kauf gleichfalls angezogen haben, seien „die Hemmungen vor hohen Raten deutlich gesunken“. Durchweg mit der selbst gewährten Verpflichtung, dass „beide Part-

ner in vollem Umfang berufstätig sein müssen - oder aber Rückgriff auf ein ausreichendes Startkapital womöglich mitsamt Grundstück von Zuhause haben“. Aber das sei deutlich seltener der Fall als vielleicht angenommen.

Entscheidende Auswirkungen auf den Eifeler Immobilienmarkt hat zweifellos die Grenzlage zu Luxemburg. Die in den letzten Jahren zunehmend angestrebte Option „Im Ländchen arbeiten, in der Eifel leben“ bietet sicherlich interessante Perspektiven, weiß Eric Warny. Die betroffenen Arbeitnehmer verfügen über ein



DREI FRAGEN AN... ERIC WARNY

Grundstücksgröße schrumpft behutsam

Bei der KBC in St.Vith ist Eric Warny als Kreditberater mit den eifelspezifischen „Gepflogenheiten“ in Sachen Immobilien bestens vertraut.

Wie ist die Entwicklung in puncto Grundstücksgröße in der Eifel?

Die Größe hat sich in den letzten Jahren behutsam zurückentwickelt. Vielfach bleiben Bauherren nunmehr unter der Schallmauer von tausend Quadratmetern. Stattdessen wird eine größere Parzelle schon mal gerne aufgeteilt und die eine Hälfte verkauft, um so Eigenkapital zu erwirtschaften.

Wie bewerten Sie bei einem

Bauprojekt die Eigenleistung?



Eric Warny, Kreditberater bei der KBC in St.Vith.

Als Eigenmittel muss nicht ausschließlich Eigenkapital gelten. Da kann fraglos auch Eigenleistung mit einfließen. Jedoch muss hier stets sehr genau abgewogen werden. Wer über zwei linke Hände verfügt, dürfte kaum überzeugende

KURZ NOTIERT

Luxemburg birgt durchaus Risiken

„Bei der Restschuldversicherung wird im Grunde überhaupt nicht diskutiert“, gibt sich Eric Warny formell. „Das ist einfach Fakt, für beide Partner, zu hundert Prozent.“ In vielen Fällen - besonders bei Kreditstellern, die in Luxemburg arbeiten - werde eine solche Versicherung zudem durch ein garantiertes Einkommen unterfüttert. Krankheit, Invalidität und nachfolgender Arbeitsplatzverlust seien „nun mal Risiken, die wir als Bank abwägen und absichern müssen. Und zwar in beiderseitigem Interesse!“ Persönlich-berufliche Einschnitte könne es allorts geben, „da ist mit Blick auf die arbeitsrechtliche Situation besondere Sensibilität gefragt“.

Neue strukturelle Herausforderung

Nach aktueller Einschätzung dürfte das Angebot auf dem Wohnungsmarkt in der Eifel mittelfristig deutlich steigen. Vor allem Häuser, die bis in die frühen sechziger Jahre errichtet wurden, dürften aus demografischen Gründen nach und nach leer stehen. Und nur ein überschaubarer Teil wird innerhalb der Familie eine Nutzung finden. Die anderen finden unweigerlich den Weg auf den Immobilienmarkt, der dann, so die Vermutung von Eric Warny, sicherlich vor einer neuen und bisher kaum gekannten strukturellen und finanziellen Herausforderung stehe.

Argumente geltend machen können, dass er vieles an seinem Projekt in Eigenleistung erbringt. Da trägt die Bank der realen Situation tunlichst Rechnung. Dennoch: Wer als Kunde selbst im Bauhandwerk tätig ist und weitere Handwerker in der Familie zählt, kann hier durchaus punkten.

Wie sieht konkret der „modus operandi“ in Sachen Eigenkapital aus?

Bei der KBC (und sicher auch bei anderen Banken) wird es gerne gesehen, wenn das Eigenkapital auf dem Kontoauszug dargestellt wird. Erst dann kann es Varianten nach individuellem Zuschnitt geben.

Verviers.“ Vielfach beziehen, so die Erkenntnis, die jungen Familien zunächst ein Appartement „in Miete“, ehe sie sich dann nach einer passenden und erschwinglichen Baustelle in der Umgebung umsehen.

Der beste Beweis sei die rege Bautätigkeit in der weitläufigen Parzellierung „Auf'm Bödenchen“, aber in Orten wie u.a. Wallerode, Emmels oder Rodt sei es nicht anders. „Wenn dort eine Baustelle auf den Markt kommt, ist sie im Nu vergriffen. Und das teils zu Preisen, an die vor zehn Jahren noch niemand zu denken wagte.“

Geschäfte, Kultur... Eine hohe Anziehungskraft, wodurch die Ansiedlung in und um St.Vith in den letzten eineinhalb Jahrzehnten regelrecht boomt.“

Zwar habe zwischendurch in der Öffentlichkeit mal kurz die Frage im Raum gestanden, wer die Residenzen, die wie Pilze aus dem Boden geschossen seien (u.a. auf dem komplett neu erschlossenen Gelände des früheren Bahnhofs), überhaupt langfristig beziehen solle. „Doch diese Frage ist längst beantwortet. Der Zustrom ist ungebrochen, gerade auch aus anderen Teilen der Eifel, aber ebenso bis nach

Immobilienmarkt im Eupener Land wird vorrangig vom Kauf geprägt - Grundstückserwerb oft ein Handicap

Grenznähe diktiert das Preisniveau

Ihr Schreibtisch steht in Raeren, nur einen Steinwurf von der belgisch-deutschen Grenze, die aber gerade in Sachen Immobilien längst keine mehr ist.. Kein Wunder also, dass Anne Schröder als Kreditberaterin der KBC den Wohnungsmarkt im grenznahen „El Dorado“ präzise im Blick hat.

VON MATTHIAS C. BECK

In der Tat nimmt die langjährige Mitarbeiterin eine strategische Position auf einem Markt ein, der anhaltend in Bewegung ist. Seit eineinhalb Jahrzehnten mit dem hauseigenen Kreditgeschäft betraut, ist sie zu der Erkenntnis gelangt, dass „einerseits die Nachfrage nicht geringer, andererseits die Objekte merklich teurer geworden sind“. Ein Prozess diesseits der Grenze, der der Entwicklung jenseits der Grenze geschuldet sei, „wo der Markt in den letzten Jahren förmlich explodiert ist“. Weshalb es zunehmend mehr Interessenten über die Grenze nach Ostbelgien treibt.

Und der Fokus ist vorrangig auf den Kauf ausgerichtet. „Dieser Trend unterscheidet den Markt im Eupener Land seit jeher von der Situation in der Eifel“, weiß die Tochter Eifeler Eltern aus eigener Anschauung. Im nördlichen Ostbelgien, inklusive der angrenzenden Gemeinden Bleyberg und Welkenraedt, macht der Kauf bis zu achtzig Prozent

des Immobiliengeschäfts aus. Zwar sei die Bautätigkeit ansehnlich, doch da die Bevölkerung im Eupener Land in den letzten Jahrzehnten nicht sprunghaft gestiegen sei, ständen auch zunehmend Häuser älteren Datums leer.

Ein Handicap für individuelle Bauherren bleibt, so die Erkenntnis, vor allem der Erwerb des Grundstücks, das früher oft zur Verfügung stand, heute jedoch nicht mehr. „Und angesichts von Preisen teils bis zu 160 Euro pro Quadratmeter plus Baukosten von bis zu

300.000 Euro pendelt sich eine Investition für ein Bauprojekt schnell bei 400.000 Euro und mehr ein.“ Und dann habe, aus finanziellen Erwägungen, die Option Kauf bei vielen jüngeren Interessenten klar Vorrang. Eine Belastung, die auch durch Eigenleistung kaum schrumpft - „zumindest nicht bei uns hier in Eupen und Umgebung, wogegen die Erfahrung und Praxis in der Eifel gerade in diesem Punkt ja eine ganz andere ist und die gesamte Familie für den Hausbau mobilisiert wird“.



Im Eupener Land (und gerade auch im grenznahen Raum) ist der Trend zum schlüsselfertigen Eigenheim ungebrochen. Eine Tendenz, die unweigerlich auch auf die Finanzierung abfährt, wo die Wohnkredite für Neubauten deutlich hinter den Darlehen für Ankäufe zurückstehen. Foto: fotalia



KURZ NOTIERT

Ohne Eigenmittel keine Finanzierung

„Komplettfinanzierungen für Kaufvorhaben gehören definitiv der Vergangenheit an“, verweist Anne Schröder auf die gesetzlichen Vorgaben, laut derer „ein angemessener Anteil an Eigenmitteln heute unerlässlich ist“. Konkret ca. fünfzehn bis zwanzig Prozent des Gesamtprojekts, also Kaufpreis plus Nebenkosten (etwa für Einregistrierung oder Notar). Bei einer Größenordnung vielfach zwischen 40.000 und 60.000 Euro könne dies vor allem für junge Interessenten durchaus ein Problem darstellen, sofern sie nicht Zugriff auf einen „Zuschuss“ aus dem Elternhaus hätten.

Weiter wachsame Ruhe am Zinsmarkt

Kurzfristig seien kaum größere Einschnitte am Zinsmarkt zu erwarten, so die Einschätzung von Anne Schröder. „Eine Ausgangslage, die den Immobilienmarkt in den letzten Jahren erkennbar in Schwung gehalten hat und auch der gesamten Bauindustrie dienlich war“. In Ostbelgien immerhin ein Berufszweig mit einem hohen Anteil am Arbeitsmarkt. Die Frage nach einer Prognose beantwortet sie erwartungsgemäß vorsichtig. „Langfristig werden und müssen die Zinsen anziehen, doch in den nächsten zwölf bis achtzehn Monaten dürften keine Sprünge von einigen Prozentpunkten zu erwarten sein.“

DREI FRAGEN AN... ANNE SCHRÖDER

Vermietung deckt oftmals die Raten ab

Bei der KBC in Raeren ist Anne Schröder in ihrer Funktion als Kreditberaterin u.a. durch die Sondersituation an der grenznahen „Immobilienfront“ gefordert.

Welche Kriterien legen Sie bei der Rückzahlungskapazität zugrunde?

Da handeln wir eigentlich seit Jahren nach einer bewährten Faustregel. Demnach sollten Ratenverpflichtungen für Wohnkredite ein Drittel des Einkommens nicht überschreiten.

Wie schlägt sich der weiterhin niedrige Zinssatz auf Kauf oder Bau nieder?

Bei einem Bauprojekt spielt

es kaum eine Rolle, wohl aber beim Kauf, gerade auch in der älteren Generation, die etwa in einem Appartementkauf eine passende Geldanlage sieht.



Anne Schröder, bei der KBC in Raeren.

Und obwohl manche dieser Käufer über das notwendige Eigenkapital verfügen, optieren sie für eine Finanzierung über zehn, fünfzehn Jahre, bei

der die folgende Vermietung oftmals die Raten abdeckt.

Ist die Grenzsituation eigentlich eher von Vorteil oder von Nachteil?

Für uns als Bank sicher von Vorteil, da uns die Kunden nicht ausgehen. Der Zustrom ist anhaltend groß, zugleich finanzieren die deutschen Banken nahezu nicht mehr in Belgien. Wer also hier kaufen möchte, muss notgedrungen eine hiesige Bank ansteuern. Von Nachteil ist jedoch für den lokalen Käufer sicherlich das gestiegene Preisniveau, das durch den Run von auswärts ebenso konstant wie stark angezogen hat. Und das sich kaum ändern dürfte.



Verkaufen/Kaufen bestimmt in Eupen und Umgebung das Immobiliengeschäft. Wobei gerade auch ältere Generationen wieder auf dem Markt aktiv werden und ihr Geld „in Steinen“ anlegen. Foto: David Hagemann

Grenzübergreifende Preise drücken nicht auf die Investitionsfreudigkeit - Bevorzugt grüne Lage am Stadt- oder Ortsrand

Anträge für Renovierungskredite in den letzten Jahren spürbar gestiegen

Wenn in Eupen und Umland heute die Maurerkelle angesetzt wird, dann meist mit dem Ziel einer schlüsselfertigen Übergabe an den potenziellen Käufer. „Das Eigenheim in größtmöglicher Eigenregie bleibt die Ausnahme“, weiß Anne Schröder. Vor allem auch da das Interesse am Eigenheim im Zuge von Parzellierungsprojekten in den vergangenen Jahren ungebrochen groß sei, „vorausgesetzt die Grundstücke sind nicht übertrieben klein, verfügen über ausreichend Grün und liegen nach Möglichkeit noch am Stadt- oder Ortsrand“.

Die Altersstruktur der Häuser, die im Eupener Land auf dem Markt angeboten werden, machen nicht selten eine (umfassende) Renovierung erforderlich. „Auch mir sitzen immer wieder Interessenten gegenüber, die - neben dem Preis für den Ankauf - meist nochmals richtig Geld in die Hand nehmen oder sogar nehmen müssen, um das avisierte Kaufobjekt in puncto Energie, Isolierung, Raumnutzung oder Komfort auf den Stand moderner Erfordernisse und Ansprüche zu bringen“, ist der in diesem Bereich gestiegene Bedarf für die Kredit-

beraterin ein durchaus bekanntes und gängiges Terrain.

Die Anfragen für Renovierungskredite seien in jüngerer Zeit erkennbar gestiegen, nicht selten auch für Projekte innerhalb der Familie. Heißt: Die Oma geht ins Seniorenheim und die Enkelin übernimmt das Haus, möchte es aber nach familiärer Notwendigkeit (etwa Kinderzimmer oder Büro) und persönlichem Geschmack umrüsten. Oder gegebenenfalls zwecks Ausweitung der zu kleinen Räumlichkeiten einen Anbau tätigen. „Da stößt das Kreditvolumen in manchen Fällen schon

in ungewohnte Dimensionen vor“, besonders wenn der neue Eigentümer das Haus womöglich in Erbschaft übernehmen oder zu einem maßvollen Preis erwerben konnte, somit also über gewisse finanzielle Gestaltungsräume verfügt. Jedenfalls werde ein solches Objekt erfahrungsgemäß meist günstiger als ein Neubau auf einem zu erwerbenden Grundstück.

Zwar wird gerade in jüngerer Vergangenheit der Preis zunehmend grenzübergreifend diktiert. „Doch das drückt nicht grundsätzlich auf die Investitionsfreudigkeit hiesiger

Interessenten, selbst wenn sie tiefer in die eigene Tasche greifen müssen“, so die Marktanalyse von Anne Schröder. Im Gegenzug profitierten ja auch nicht wenige ostbelgische Hausbesitzer vom Interesse aus dem Aachener Raum, das ihnen beim Verkauf eines Objektes heute einen höheren Ertrag beschere als noch vor zehn, fünfzehn Jahren.

Ihre Zielkundschaft findet die Kreditberaterin quer durch alle Generationen, hierunter durchaus auch regelmäßig Paare, die wegen eines Wohnkredits zum Erwerb einer Zweitimmobilien vorstellig

werden (meist ein Appartement, teils zunächst zur Vermietung, teils zur eigenen Altersvorsorge). Und, wie bereits skizziert, ist die Zahl der Darlehen für Renovierungen in den letzten Jahren stark angestiegen. Hier ist es nicht selten die Alterskategorie um und über fünfzig, die nach und nach die einzelnen Räume im Haus nochmals umgestalten oder auffrischen möchte. „Durchweg größere Investitionen, die vor allem angesichts der niedrigen Zinsen nicht mit Eigenmitteln, sondern bevorzugt über einen Kredit finanziert werden sollen.“

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Eupen

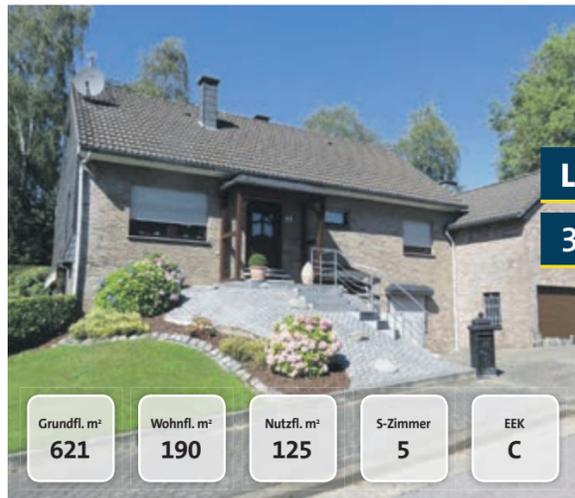
198.000 €

Stadthaus zur vielseitigen Nutzung und mit viel Potenzial

Wohnfl. m² 200
Nutzfl. m² 100
EEK D
S-Zimmer 4
Bäder 2



Objektnr. 1551703



Lichtenbusch

348.000 €

Hochwertiges und gepflegtes EFH mit Einliegerwohnung, Garage, schöner Gartenanlage und in Top Lage!

Grundfl. m² 621
Wohnfl. m² 190
Nutzfl. m² 125
S-Zimmer 5
EEK C



Objektnr. 1545388



Hergenrath

690 € (Miete)

Exklusiv Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil an der deutsch-belgischen Grenze

Wohnfl. m² 84
Baujahr 2014
Heizung Gas
S-Zimmer 1
EEK B



Objektnr. 1526381



Eupen

195.000 €

Reizvolle Immobilie im Reihenhaustil mit kleinem Garten in Zentrumsnähe

Grundfl. m² 164
Wohnfl. m² 135
Heizung Gas
S-Zimmer 3
EEK D



Objektnr. 1512901



Frankreich

210.000 €

Im Süden der schönen Ardèche, herrlicher möblierter Bungalow mit Außenpool

Grundfl. m² 1201
Wohnfl. m² 105
Baujahr 1989
S-Zimmer 3
EEK E



Objektnr. 1543921



Baelen

150.000 €

Neubauwohnungen mit Innenparkplatz, Terrasse und guter Lage!

Wohnfl. m² 62-102
S-Zimmer 2
Bäder 1
EEK B



Objektnr. 1511883



Raeren

275.000 €

EFH mit viel Platz, Komfort und Lebensqualität für die ganze Familie in ruhiger Lage

Grundfl. m² 563
Wohnfl. m² 155
Baujahr 2012
S-Zimmer 3
EEK B



Objektnr. 1543619



Eupen

850 € (Miete)

Ob Geschäft, Praxis oder Büro! Hier lässt sich Vieles verwirklichen!

Nutzfl. m² 71
Heizung Gas



Objektnr. 1512577

Behagliche Wohnoase mit ungestörtem Panorama

Ländliche Idylle und behagliche Wohnlichkeit in großzügiger Landschaft - so lässt sich die Landvilla skizzieren, die in Moresnet quasi über einem golfplatzähnlichen Park von ca. 13.000 Quadratmetern thront. An das Wohnhaus in U-Form mit ausladendem Satteldach und luftigen Balkonen schmiegen sich beiderseits Ziergärten, die in ihren englischen Formen, sachkundig ausgestaltet mit Buxus und Eiben, zum Garant für entspannende Beschaulichkeit werden. Der architektonische Gleichklang wird in seiner Gänze verstärkt durch die weiträumigen Hecken und die ausgesuchte Begrünung, beides mit versierter und liebevoller Hand angelegt. Ein kleines Paradies, das dank seiner ungestörten Lage ohne Zweifel Gemütlichkeit und Individualität garantiert. Ein Mehrwert ist sicher auch die Nähe zu ruhigen Waldungen, die zu Erholung und Entspannung einladen. Von Vorteil ist nicht zuletzt die geringe Entfernung zu den Geschäfts- und Verwaltungszentren Kelmis und Aachen, die in wenigen Minuten erreichbar sind.



LAGE

Gelegen im Dreiländereck mit guter Anbindung an das euregionale Verkehrsnetz, zeichnet sich die Landvilla in Moresnet (Gemeinde Bleyberg) durch ihre einmalige Lage mit Panoramablick aus. Das Anwesen liegt in einem weitläufigen Areal, eingefasst von hohen Buchen- und Kirschlorbeerhecken. Der Park mit seinen bestens gepflegten Rasenflächen genügt in Struktur und Bodenbeschaffenheit höchsten Ansprüchen, da anfangs als Golfgelände für Übungszwecke gedacht. Die Zufahrten zu den verschiedenen Gebäuden sind, ebenso wie die breiten Rangierflächen, allesamt sorgfältig gepflegt.

BESCHAFFENHEIT

Das Haus in seiner ortstypischen Architektur mit Fassade in Ziegelsteinen und Satteldach bietet auf eineinhalb Geschossen großzügigen Wohnraum, vor allem aber einen unmittelbaren Blick über eine ungestörte Landschaft. Hochwertige Ausstattung in Foyer und Bibliothek, Wohn- und Essbereich schafft gediegene Atmosphäre und deckt alle Erfordernisse anspruchsvollen und bequemen „living at home“ ab. Zudem wird das natürliche Ambiente durch die hohen Fenster und die schmucken Balkone „nach draußen“ verlängert. Ein Flair, das sich auch in den Schlafräumen (mit Dachschräge) spiegelt.

SKIZZIERUNG

Bemerkenswert ist unbestritten der separate Garagentrakt mit fünf Stellplätzen und integrierter Werkstatt, motiviert durch die Freizeitaktivität des vormaligen Besitzers. Räume, die auf zwei Geschossen ausgiebig Platz für eine berufliche Tätigkeit bieten (mitsamt Lagerfläche). Nicht zu vergessen die offene Remise für Gartengeräte aller Art. Ebenfalls im Wohnhaus selbst findet sich ein großer Wirtschaftsraum im Untergeschoss mit dem Vorteil, von außen erreichbar zu sein. Die hochwertige, lichtdurchflutete Einbauküche genügt allen Ansprüchen in puncto Technik und Komfort.

PREIS

Der Preis von 990.000 € definiert sich durch die architektonisch-landschaftliche Harmonie von Anwesen und Gelände. Hinzu kommt die Größe des Grundstücks und des Wohnraums, zuzüglich des komplett ausgestatteten Garagentrakts, ferner die kunstvolle Gestaltung und materielle Wertigkeit der Außenanlagen. „Das Besondere ist sicherlich die einmalige Topografie in exponierter Lage, dann aber auch die räumlichen Möglichkeiten im Nebengebäude, das sich u.a. für eine selbstständige berufliche Nutzung eignet“, so Dr. Winfried Hautermann von DHA-Immobilien.

INFO & DETAIL

ADRESSE: Marveld 37 - Moresnet, 4850 Bleyberg
OBJEKTART: Landvilla mit Panoramablick in ruhiger Lage
BAUJAHR: 1995
GRUNDSTÜCK: ca. 13.000 Quadratmeter
WOHNFLÄCHE: ca. 320 Quadratmeter
NUTZFLÄCHE [IM WOHNHAUS]: ca. 60 Quadratmeter

RÄUME: Elf [inkl. Wohn- und Esszimmer sowie Wohnküche und Büro]
SCHLAFZIMMER: Vier
BADEZIMMER: Zwei
GARAGE: Fünf Stellplätze [plus Werkstatt und Remise, ca. 270 Quadratmeter]
GARTEN UND TERRASSE
HEIZUNG: Zentral [Öl]
PREIS: 990.000 €
KONTAKT: www.dha-immobilien.de



„Unter die Lupe“ nimmt das GrenzEcho auf seinen IMMO-Seiten stets ein Objekt, das im Anzeigenteil der Printausgabe und des Onlineportals angeboten wird. Die Charakterisierung betrifft namentlich die Segmente Lage, Skizzierung, Beschaffenheit und Preis, kann aber nach Bedarf auch abgewandelt oder ausgeweitet werden. Hintergrund dieser „Objekt“-Seite ist eine Momentaufnahme zur aktuellen Situation auf dem regionalen Immobilienmarkt in Ostbelgien und Umland. Diesen Monat „im Fokus“ eine weitläufige Landvilla mit Panoramablick in Moresnet. Fotos: Agentur

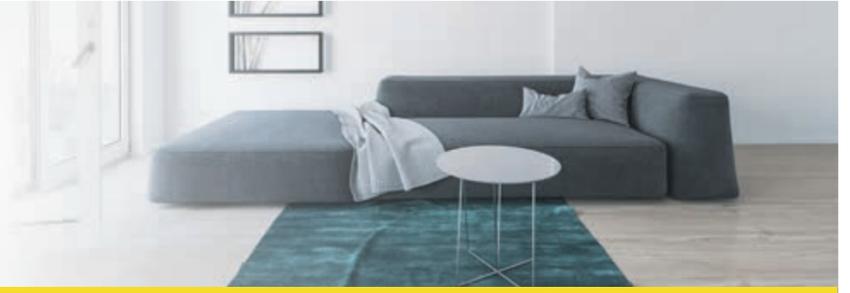


DHA Immobilien
Dr. Winfried Hautermann
Purweider Weg 24
D-52070 AACHEN
+49 241 70.91.935
info@dha-immobilien.de



GRENZECHO

IMMOBILIEN



DHA Immobilien

Hergenth

298.000 €

Charmantes Einfamilienhaus im Landhausstil

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	EEK
735	117	27	3	D

Objektnr. 1512347

DHA Immobilien

Gemmenich

395.000 €

Gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus mit großer Garage in bester Ausstattung

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	EEK
1360	192	104	3	C

Objektnr. 1546649

pierre nature
créateur de valeurs

Eynatten

174.500 €

Wohnung mit Garten und Terrasse

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Baujahr	S-Zimmer	EEK
74	81,1	2017	2	B

Objektnr. 1551690

T IMMO
WWW.T-IMMO.BE

Hergenth

239.000 €

Solides Bauernhaus mit viel Potential in schöner Umgebung

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	EEK
535	152	350	4	G

Objektnr. 1521916

D&W STEFFENS AG

Eupen

301.000 €

Appartements mit hochwertiger Lebensqualität

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr	Heizung
100	2	1	2016	Gas

Objektnr. 1551776

AURERE

Petergensfeld

Preis auf Anfrage

Erschlossene und frei zu bebauende Grundstücke in Raeren Petergensfeld

Grundfl. m²
650-1060

Objektnr. 1505897

i-m-o
IMMOBILIEN
MESSE OSTBELGIEN

www.i-m-o.be

Im Kulturzentrum
Alter Schlachthof Eupen

Jetzt Stand reservieren!
087/59 13 14

Freitag Samstag Sonntag
12. + 13. + 14.
MAI 2017

Eintritt frei!

Präsentiert von
GRENZECHO

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Kelmis

185.000 €

Neuwertige helle Wohnung im 1. OG, Aufzug, Balkon

Wohnfl. m² 84
Baujahr 2014
S-Zimmer 2
Parkplätze 1
EEK B



Objektnr. 1550247



Gemmenich

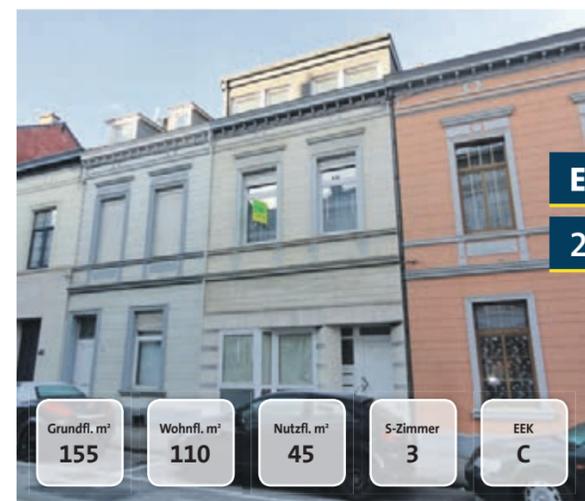
279.000 €

Sehr geräumige und solide Villa auf großem Grundstück, Garage für 2 Autos

Grundfl. m² 1075
Baujahr 1975
S-Zimmer 7
Bäder 3
EEK D



Objektnr. 1550229



Eupen

215.000 €

Solides und geräumiges Reihenhauses im Herzen von Eupen, Strom den Normen entsprechend

Grundfl. m² 155
Wohnfl. m² 110
Nutzfl. m² 45
S-Zimmer 3
EEK C



Objektnr. 1521672



Moresnet

439.000 €

Hübsche Villa aus hochwertigen Materialien mit unverbaubarer Aussicht, vollunterkellert

Grundfl. m² 1000
Wohnfl. m² 200
Nutzfl. m² 100
S-Zimmer 3
EEK B



Objektnr. 1509043



Lichtenbusch

175.000 €

Zu modernisierendes Haus in angenehmen und grenznahem Viertel, 2 weitere Schlafzimmer möglich

Grundfl. m² 628
Wohnfl. m² 130
Baujahr 1981
S-Zimmer 2
EEK D



Objektnr. 1508756



Hergenrath

275.000 €

Hübsche und moderne Villa in angenehmer Grenzlage, schöne Aussicht

Grundfl. m² 703
Wohnfl. m² 110
Baujahr 1961
S-Zimmer 2
EEK C



Objektnr. 1508730



Raeren

139.000 €

Hübsches und geräumiges Haus im Rückzug zur Straße gelegen, ausbaubarer Speicher

Grundfl. m² 291
Wohnfl. m² 125
Bäder 1
S-Zimmer 2
Heizung Gas



Objektnr. 1506503



Raeren

239.000 €

Hübsches Haus mit einer großen und interessanten Fläche, großer ausbaubarer Speicher

Grundfl. m² 1298
Wohnfl. m² 105
Bäder 1
S-Zimmer 3
Baujahr 1975



Objektnr. 1506484