

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Büllingen

199.000 € **PEB B**

Energieeffizienz ÖKO-Haus,
Solarzellen,
Fußbodenheizung,...

Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Parkplätze
180	180	3	1	1



www.osterbach.be
0474/88 56 10
061/611 222
Objektnr. 1635000



Kelmis

399.000 € **PEB A**

Villa in Traumlage
am See

Grundfl. qm	Wohnfl. qm	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
3180	240	2013	4	2



Objektnr. 1521561



Hauset

310.000 € **PEB A**

Erstbezug modernes
Einfamilienhaus - der Preis
beinhaltet die Kaufkosten
in Belgien

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
360	113	18	4	2



Objektnr. 1651712



Lichtenbusch

255.000 €

Schöner Bungalow mit
Ausbaupotenzial

Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
130	130	2	1	1969



Objektnr. 1642761

IHRE IMMOBILIE HIER?



Einfach eine E-Mail an immo@grenzecho.net



Eupen

134.500 € **PEB D**

Appartement 5. ET,
Kaperberg, Balkon, Aufzug,
Aussicht

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Garage	Heizung
80	2	1	1	Gas



Objektnr. 1649064

IHR IMMOBILIENPORTAL
FÜR DIE EUREGIO AUF

GRENZECHO

IMMOBILIEN

Powered by:



Home & Office Building: In gerade Mal zwei Jahren zu einem vielseitigen „Player“ auf dem regionalen Markt

„Jeder macht das, was er gut kann“

Der Immobilienmarkt macht nicht an Grenzen halt. Eine Erfahrung, mit der Home & Office Building sicherlich nicht alleine steht. Gerade im Eupener Land wandeln Promotoren und Makler schon lange entlang von Landes- und Sprachgrenzen.

VON NORBERT MEYERS

Neben anderen ist auch HOB beiderseits der Landesgrenze tätig, konnte in nur zwei Jahren Tätigkeit nicht nur seinen Standort im Norden Luxemburg festigen, sondern sein Netzwerk ebenfalls über weite Teile der Eifel ausdehnen. Was sich auch in der personellen Struktur niederschlägt, wo sich - neben Mitgründerin und Direktorin Kathleen Gross aus Born - mit Arthur Spoden und neuerdings Marlo Kohnen zwei angestammte Ostbelgier finden, die gerade mit den Eigenheiten des Eifeler Immobilienmarktes gut vertraut sind.

Und ohne tief schürfende Kenntnis der teils recht unterschiedlichen Mentalitäten beiderseits der Grenze läuft es nicht in diesem sensiblen Geschäft, wo die Interessen und Anforderungen erfahrungsgemäß ebenso individuell wie vielfältig sind.

Zwar ist bei Home & Office Building der Fokus vornehm-



Neben dem bestehenden Komplex „Om Knupp“ am Ortsausgang von Weiswampach (Richtung Heinerscheid) entstehen unter der Bezeichnung „Espace Horizon“ vier weitere Wohnblocks (von denen bereits zwei komplett veräußert sind) mitsamt Büro- und Geschäftsflächen im Erdgeschoss sowie Tiefgarage. Fotos: hob

lich auf die Vermittlung (Verkauf, Vermietung) von Wohneinheiten ausgerichtet, namentlich mit einem Verkaufsbüro in Weiswampach und einem Entwicklungsbüro in Wemperhardt. Doch dank des Verbundes mit vier weiteren leistungsstarken Partnern in ihrem jeweiligen Segment kann das Unternehmen Projekte passgenau aus einer Hand anbieten.

„Unsere Philosophie ist im Grunde einfach“, so Marc Bingen. „Jeder macht das, was er gut kann. Und ist zugleich von

anderen Personen umgeben, die strukturell und menschlich gut zu ihm passen und in ihrem Fach über ausgewiesene Erfahrung und Professionalität verfügen.“

Auf diese Weise könne HOB mitsamt Partnern maßgeschneiderte Optionen für jeden Geschmack und jedes Portemonnaie anbieten. Hierunter neben Residenzen (siehe unten) ebenfalls zeitnah eine Parzellierung mit 17 Einfamilienhäusern auf über 4000 Quadratmetern am Ortsrand von Weiswampach.



HINTERGRUND

Fünf Partner in einem Verbund

„Wir sehen in der I.M.O. die passende Möglichkeit, einem interessierten, fachkundigen Publikum unsere Produkte auch in Ostbelgien zu präsentieren“, so Marc Bingen zur Motivation von Home & Office Building (kurz: HOB), bei der Immobilienmesse im April in St.Vith wieder mit dabei zu sein. Auf diese Weise erreiche das noch recht junge Unternehmen zweifellos eine breitest mögliche Klientel, vor allem da HOB aktuell drei Projekte in unmittelbarer Grenznähe in Angriff nehme, auf gerade mal vier Kilometer Distanz zwischen Wemperhardt und Weiswampach. Home & Office Building, vor genau zwei Jahren von Marc Bingen und Kathleen Gross gegründet, ist einer von mittlerweile fünf Partnern „im Verbund“, heißt: fünf Unternehmen, die in Sachen Versicherungen, Finanzierung und Immobilien (Bau, Verkauf, Vermittlung, Verwaltung) alle Bereiche unter einem Dach abdecken. Zu Schmatz & Partners, Home & Office Building, mgh-Immo und Schilling Bau stieß vor kurzem die neu gegründete Bauträgergesellschaft Weerts Real Estate Luxembourg AG. Zu Hause ist HOB im frisch eröffneten „Espace Horizon“, Ortsausgang Weiswampach, Richtung Heinerscheid („Om Knupp“).



„Nick Arth“, der Name der neuen Residenz am Kreisverkehr Wemperhardt, erinnert an einen früheren ortsbekanntem Bewohner des mittlerweile baufälligen Bauernhofes.

Seit jeher stark unterschiedliche Mentalität in Ösling und Eifel

Verwurzelung kennt Grenzen

„Der Markt beiderseits der Grenze könnte kaum unterschiedlicher sein“, so die Erkenntnis von Marc Bingen, „vor allem wegen der über Generationen gewachsenen Eigenheiten.“ Während der Eifeler an seinem Grund und Boden festhalte und aufs Eigenheim setze (nicht selten in Eigenregie), „kauft der Luxemburger gerne und will am Tag X mit seinem Bett, Kleiderschrank und Küchentisch in ein fertiges Haus einziehen“.

Die lokale Verwurzelung in der Eifel sei ungleich stärker, oftmals beschränke sich die Fluktuation sogar innerhalb einzelner Ortschaften. Zwar sei auch der Luxemburger heimatsverbunden, so Marc Bingen, aber nicht mit der gleichen tiefen Hingabe wie jen-

seits der Grenze. Nur stelle sich in der Eifel zunehmend das Problem, dass zu wenig preiswerter Baugrund in attraktiver Lage zur Verfügung stehe, weiß Kathleen Gross.

Weshalb sie in ihrer Generation, also Mitte zwanzig, durchaus einen Trend zum schlüsselfertigen Haus oder zum mittelgroßen Appartement in guter verkehrstechnischer Anbindung erkenne - „gerade da, wo aus beruflichen Gründen oftmals die notwendige Zeit für Planung und Umsetzung fehlt“.

Mit der Folge, dass manche dieser Interessenten ihren Lebensmittelpunkt durchaus auch in Grenznähe (oder gar in Weiswampach selbst) ansiedeln - mit klarer beruflicher Ausrichtung auf das Großher-

zogtum. Dennoch: „Diese Option bleibt derzeit noch die Ausnahme, könnte sich langfristig aber zu einem kleinen Trend entwickeln.“

Eine hohe Hürde bei der Veräußerung von Gebrauchsgütern bleiben in Belgien die hohen Einregistrierungsgebühren von 12,5 Prozent, selbst wenn die Wallonische Regierung hier mit neuen Maßnahmen zeitnah gegensteuern will.

Dem gegenüber stehen im „Ländchen“ gerade mal 7,5 Prozent einzig aufs Grundstück, abzüglich einer steuerlichen Abschlagspauschale von 20.000 € pro Person beim ersten Haus. Zudem fallen in Luxemburg bis zu einem Bauwert von 375.000 € lediglich 3 Prozent Mehrwertsteuer an.

Berufliche Ausrichtung macht Wohnraum in Grenznähe auf Luxemburger Seite auch für ostbelgische Kundschaft interessant

Lage mit fußläufiger Anbindung maßgebend für Attraktivität

Aktuell beschränkt sich die Immobilitätstätigkeit von Home & Office Building in Belgien auf die Vermarktung, sprich: Verkauf und Vermietung. Zumindest noch! Selbst wenn hier ungeachtet einiger interessanter Standortoptionen zeitnah keine eigenen Projekte ins Auge gefasst sind, so Marc Bingen. Erfolgreich tätig ist HOB derzeit bei der Vermittlung in der Residenz „An den Linden“ in St.Vith, wo - so Kathleen Gross - von den acht Appartements drei einen Käufer gefunden haben, zwei reserviert sind, eines in fortgeschrittenem Verhandlungssta-

dium ist und für die beiden letzten die Reihe der Interessenten in den vergangenen Wochen angewachsen ist.

Für die Appartements in einer Größenordnung zwischen 80 und 100 Quadratmetern spreche vor allem die exponierte Lage mit fußläufiger Anbindung zu allen wichtigen Dienstleistungen. Gezahlt werden mittlerweile in St.Vith für derlei Objekte ca. 3.850 € pro Quadratmeter, „teils mehr als in Weiswampach, wo die Preise in den letzten zwei Jahren aber ebenfalls spürbar angezogen haben“, wie Marc Bingen ergänzt.

Für die Geschäfts- oder Büroflächen im Erdgeschoss gibt es noch keine definitiven Berechnungen, doch haben auch hier bereits erste potenzielle Nutzer ihr Interesse signalisiert. Ansprechpartner, gerade auch für die Verkaufsabschlüsse, ist auf belgischer Seite Jean-Marc Pahaut, der hier die Interessen von HOB vertritt.

Und er weiß, dass das Angebot in St.Vith derzeit eher überschaubar sei. Nach einem beachtlichen Bauboom sei der Markt in den letzten Jahren ein wenig ins Stocken geraten, ziehe nunmehr aber wieder erkennbar an (so auch durch

das aufwändige Projekt in der Malmedyer Straße).

Das erste Augenmerk von HOB gilt in naher Zukunft gleich drei Projekten in Grenznähe - auf Luxemburger Seite. Unmittelbar am Kreisverkehr in Wemperhardt entsteht die Residenz „Nick Arth“ an Stelle eines alten baufälligen Bauernhofes.

Nicht nur eine optische Aufwertung dieses Standortes, sondern - abgesehen vom Erdgeschoss mit Büro- oder Geschäftsräumen - vor allem äußerst attraktiver Wohnraum mit Panoramablick in 18 Appartements, hierunter die bei-

den Penthousewohnungen mit großer Terrasse. Hier laufen die Arbeiten bereits mit Jahresbeginn an, ausführendes Bauunternehmen ist Schilling, HOB obliegt die Vermarktung.

In Weiswampach, „Om Knupp“ entsteht neben dem aktuellen „Espace Horizon“ ein zweiter Komplex selben Namens mit vier eigenständigen Wohnblocks und insgesamt 62 Einheiten, hierunter knapp ein Drittel als Büro oder Geschäft im Erdgeschoss. Ein Projekt, von dem bereits zwei Wohnblocks komplett veräußert sind.



Kathleen Gross, Direktorin bei Home & Office Building

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Plombières

227.291 €

Neubau 2018! Ihr neues schlüsselfertiges EFH als Reihenmittel- oder Eckhaus

Grundfl. m² **388** Wohnfl. m² **130** S-Zimmer **3** Bäder **1** Heizung **Öl**



Objektnr. 1654810



Eupen

750 €/Miete + 100€ Kataster

Verwirklichen Sie hier Ihren Traum der Selbstständigkeit! Ausgezeichnete Lage im Zentrum

Nutzfl. m² **100** Heizung **Gas**



Objektnr. 1652725



Kettenis

ab 160.000 €

PEB B

Eupener Wiesen - Eine Investition in Lebensqualität

Wohnfl. m² **76** S-Zimmer **1-3** Bäder **1** Heizung **Gas** Parkplätze **1**



Objektnr. 1650516



Montzen

178.000 €

PEB B

Niedrigenergiewohnungen in modernem Neubau mit bequemen Terrassen und Aufzug!

Baujahr **2017** Wohnfl. m² **78** S-Zimmer **2** Bäder **1** Heizung **Gas**



Objektnr. 1639730



Eupen

Miete: 850€

Repräsentative und renovierte Erdgeschossfläche als Büro-oder Praxisräume

Nutzfl. m² **110** Bäder **1** Parkplätze **2**



Objektnr. 1643627



Eupen

152.783 €

PEB B

Die „Eupener Terrassen“! City-Feeling auf höchstem Niveau!

Heizung **Gas** S-Zimmer **1-3** Wfl. m² **57-136** Balkon/Terrasse m² **8-43**



Objektnr. 1637732



Hergenrath

300.100 €

PEB B

Schlüsselfertige EFH-Neubauten in hochwertiger Ausführung und Top Familienlage.

Grundfl. m² **431** Wohnfl. m² **130** Nutzfl. m² **26** S-Zimmer **3** Bäder **1**



Objektnr. 1594489



Eynatten

585.000 €

PEB B

Optimal konzipiertes Wohnhaus mit grosszügiger integrierter Geschäfts- oder Bürofläche

Grundfl. m² **995** Wohnfl. m² **230** S-Zimmer **4** Bäder **2** Heizung **Gas**



Objektnr. 1638535

GRENZECHO

IMMOBILIEN



C.I.T.F. S.P.R.L.
Compagnie Immobilière des Trois Frontières

Hombourg

215.000 € P&B C

Großes Haus die momentan in 2 Wohneinheiten geteilt ist, mit Garten und Garage

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
275	185	230	6	2

Objektnr. 1629462

C.I.T.F. S.P.R.L.
Compagnie Immobilière des Trois Frontières

Gemmenich

289.000 € P&B C

Einfamilienhaus mit schöner überdachter Terrasse

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
525	200	2002	4	1

Objektnr. 1655631

C.I.T.F. S.P.R.L.
Compagnie Immobilière des Trois Frontières

Montzen

389.000 € P&B C

Wunderschöne Villa mit Garten – Top Zustand – Top Lage

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
1019	250	2000	5	1

Objektnr. 1628861

C.I.T.F. S.P.R.L.
Compagnie Immobilière des Trois Frontières

Moresnet-Chapelle

169.000€ P&B E

Immobilie mit vielen Möglichkeiten im schönen Zentrum

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
80	130	2	2	Öl

Objektnr. 1526763

eu immobilien

Hünningen

349.000 € P&B E

Natursteinhaus in perfektem Zustand

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
1754	210	1997	4	1

Objektnr. 1654578

eu immobilien

Weywertz

435.000 € P&B G

Schöne Villa in ruhiger Lage

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
12.688	220	350	2	1

Objektnr. 1647134

eu immobilien

Büllingen

247.500 € P&B D

Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Gewerbefläche – gepflegte Lage

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
1.136	455	160	8	4

Objektnr. 1644214

eu immobilien

Eupen

226.000 €

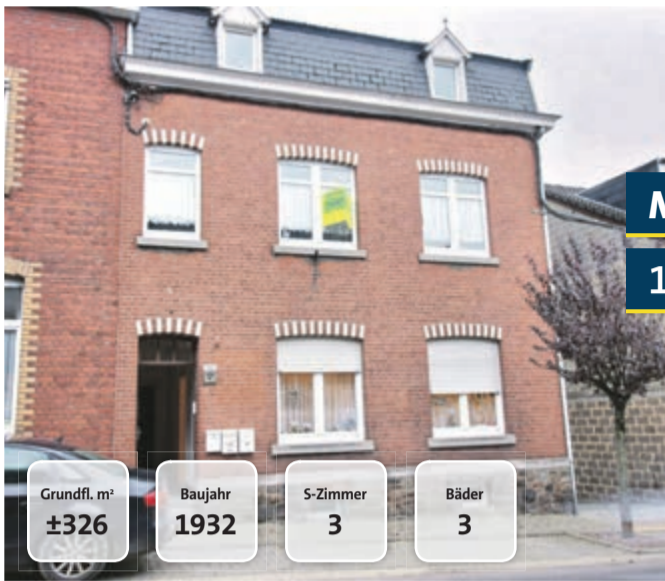
Exklusives Appartement – stadtnah, moderner, hoher Fertigungsstandard (D1)

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
78	108	2	1	Gas

Objektnr. 1506150

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Moresnet

185.000 € PEB D

Haus mit drei Wohnungen

Grundfl. m²
±326

Baujahr
1932

S-Zimmer
3

Bäder
3



Objektnr. 1657236



Eupen

345.000 € PEB C

Penthaus Wohnung

Wohnfl. m²
±154

Baujahr
1991

S-Zimmer
2

Bäder
1

Heizung
Gas



Objektnr. 1657693



Lontzen

265.000 € PEB C

Villa in schöner
ländlicher Lage

Grundfl. m²
±538

Wohnfl. m²
±130

Baujahr
1991

S-Zimmer
4

Bäder
2



Objektnr. 1657712



Kelmis

287.500 € PEB G

Ruhig gelegen in zweiter
Zone – mit schönem
großen Grundstück –
schöne Aussicht

Grundfl. m²
±1696

Wohnfl. m²
±158

Baujahr
1969

S-Zimmer
3

Bäder
2



Objektnr. 1657822



Eupen

230.000 € PEB F

Geräumiges Haus
mit großer Garage/Atelier
und hinterer Garten

Grundfl. m²
±619

Wohnfl. m²
±210

Baujahr
1954

S-Zimmer
4

Bäder
2



Objektnr. 1657855



Montzen

190.000 € PEB G

Haus mit viel Potenzial

Grundfl. m²
±519

Wohnfl. m²
±120

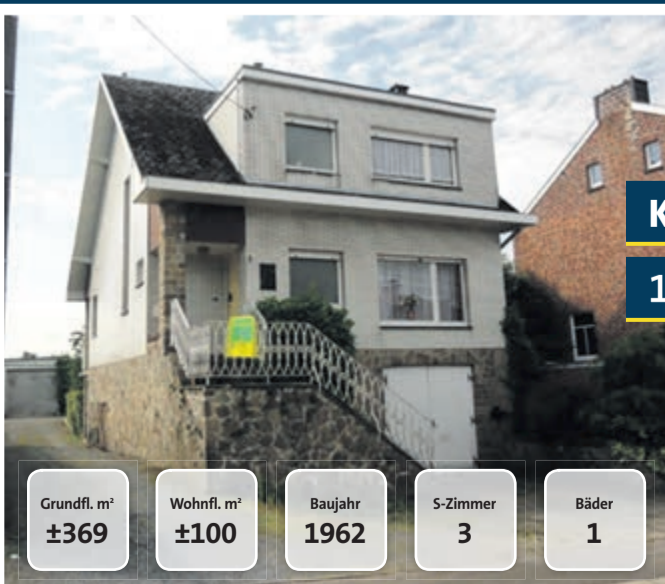
Baujahr
1963

S-Zimmer
3

Bäder
1



Objektnr. 1657967



Kelmis

170.000 € PEB G

Gutes und komfortables
Haus in der Nähe vom
Zentrum von Kelmis

Grundfl. m²
±369

Wohnfl. m²
±100

Baujahr
1962

S-Zimmer
3

Bäder
1



Objektnr. 1508687



Hergenrath

220.000 € PEB D

Bungalow in ruhiger Lage
in direkter Waldnähe

Grundfl. m²
±483

Wohnfl. m²
±110

Baujahr
1970

S-Zimmer
3

Bäder
2



Objektnr. 1617741

GRENZECHO

IMMOBILIEN



HERGENRÄTHER EIGENBAU
www.steffens-eigenbau.be +352 87 65 70 00

STEFFENS
GEBRÜDER GMBH
Bohnhofstrasse 90 - 4728 HERGENRÄTH-KELMIS
BAUUNTERNEHMER - ENTREPRENEUR

Kelmis

ab 255.000* **PEB A**

Tolle Wohnungen im Herzen von Kelmis – Residenz Unique

Wohnfl. m² 75 - 122
Bäder 1
Parkplatz 1
S-Zimmer 2 - 3
Heizung Gas

* Einzugsfertiger Preis inkl. ALLER Kosten.

Objektnr. 1519353

5 von 6 verkauft

CO.PA.BAT A.G. + S.A.
IMMOBILIEN

Eupen

185.125€ **PEB B**

Residenz „Am Ostpark“ – Wohnung 3

Wohnfl. qm 68
Baujahr 2017
Bäder 1
S-Zimmer 2
Parkplätze 1

Objektnr. 1506898

IHRE IMMOBILIE HIER?

Einfach eine E-Mail an immo@grenzecho.net

pierre nature
créateur de valeurs

Eynatten

139.500 € **PEB B**

Schöne Wohnung mit 1 Schlafzimmer gelegen auf der 2. Etage

Wohnfl. m² 56,8
Baujahr 2017
S-Zimmer 1
Terrasse m² 25
Heizung Gas

Objektnr. 1631071

Samstag 21. + Sonntag 22. April 2018

i m o
IMMOBILIEN ALLES RUND UM HAUS & GÄRTEN
MESSE OSTBELGIEN

www.i-m-o.be

Im Triangel St. Vith

AREND & FISCHBACH
PROMOTION IMMOBILIÈRE

A Classe de performance énergétique **B B**

ab 202.150 € (3% MwSt.)

8c, rue de la Gare

CLERF / CLERVAUX (LUXEMBURG)
RESIDENZ „DELPHINE“

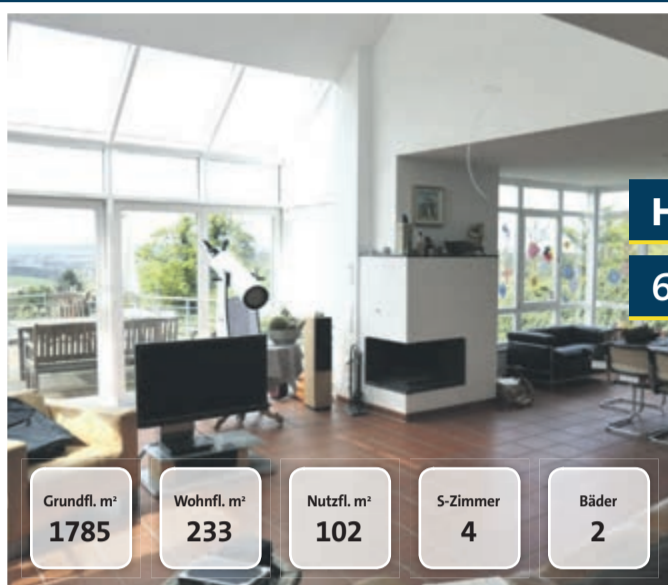
3 Studios, 15 Wohnungen mit 1 bis 3 Schlafzimmer
Balkone, Terrassen, Private Gärten, Innenstellplätze, Geschlossene Garage, Private Keller, Fahrstühle

BENG – Architectes Associés

INFOS UND BERATUNG: FISCHBACH Realtors & Developers: T. (+352) 45 71 30-1 • Immobilière RMS: T. (+352) 33 66 67 • Immobilière B IMMOBILIER: T. (+352) 26 44 13 88
Immobilière CALTEUX: T. (+352) 621 29 91 26 • DAN BECK Immobilière: T. (+352) 26 38 33 33 • NEY Immobilière: T. (+352) 691 66 19 66 • HARY PUTZ Promotions: T. (+352) 26 81 19 93-1

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Hergenrath

690.000 € P&B D

Lux. Top-Villa am Waldrand mit Panoramaaussicht

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
1785	233	102	4	2



Objektnr. 1573266



Gemmenich

275.000 € P&B F

Höhenlage - Sehr geräumiges EFH

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
787	174	133	6	1



Objektnr. 1631691



Kelmis

229.000 € P&B B

Topgepflegtes Mittelreihenhaus in ruhiger Lage nicht weit vom Zentrum

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
250	105	40	2	2



Objektnr. 1636141



Lichtenbusch

490.000 €

Schlüsselfertiger Neubau in absoluter Grenznähe! Inkl. Kaufnebenkosten!

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Baujahr
650	190	Gas	4	2017



Objektnr. 1645676



Hergenrath

174.500 €

Einmalige Baugeslegenheit in einer exponierten Lage

Grundfl. m²
1.460



Objektnr. 1574666



Neu-Moresnet

359.000 €

Top gepflegte Immobilie an traumhafter Kulisse! 2 Häuser für Privat, Gewerbe, Generationen!

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
1.450	295	295	3	2



Objektnr. 1588585

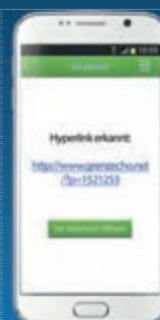
Mehr Infos & Fotos zu einem Objekt gefällig?

Alle Objekte auf diesen Seiten sind mit einem QR-Code (schwarzes Schachbrett) und einer Objektnr. (z.B.: 1521253) versehen. Dies ermöglicht Ihnen, mehr über ein Objekt auf unserer Internetseite www.grenzecho.net/immo zu erfahren.

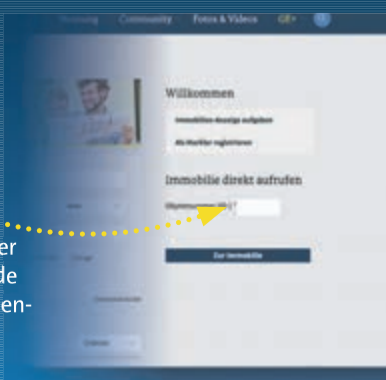
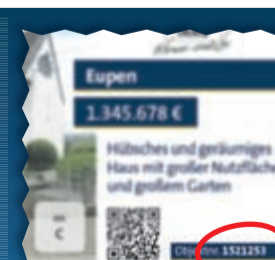
METHODE 1: AUF DEM SMARTPHONE

Immo QR-Codes scannen, so funktioniert's:

1. Installieren Sie eine QR-Code-Scanner App.
2. Öffnen Sie die Anwendung und scannen Sie den QR-Code.
3. Öffnen Sie den erkannten Link im Browser.
4. Erhalten Sie die Immo-Infos auf dem Smartphone.



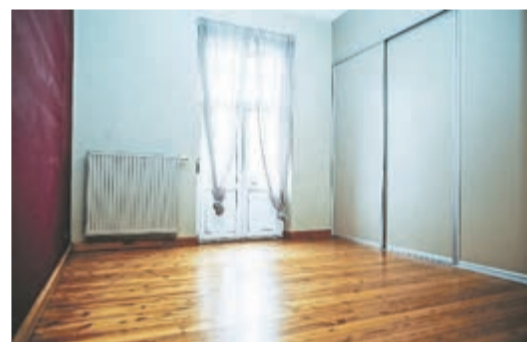
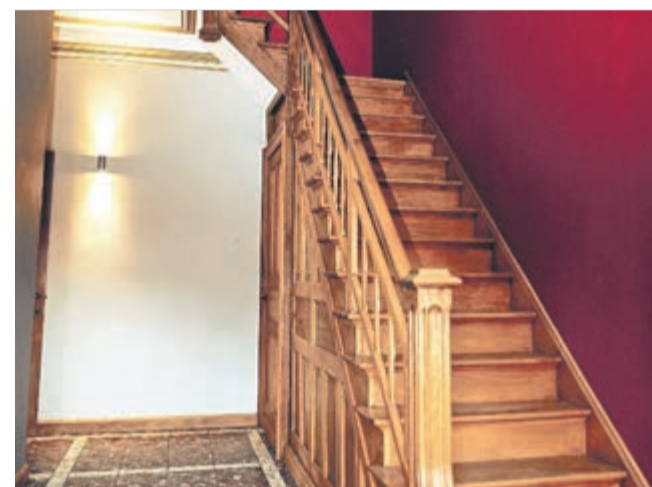
METHODE 2: AUF DEM COMPUTER ÜBER GRENZECHO.NET/IMMO



Geben Sie einfach die Objektnummer aus der Anzeige in das entsprechende Feld auf der Startseite des Immobilienportals ein und klicken Sie auf „Zur Immobilie“.

Architektonischer Charme widersteht jedem Zeitgeist

Der Charme ist ebenso unbestritten wie ungebrochen. Das historische Herrenhaus in Baelen hat sich seine authentische Expressivität über sieben Jahrzehnte bewahren können - und avanciert auf völlig unaufdringliche Weise zum Liehaberobjekt. Fast so, als sei mitten in Baelen die architektonische Uhr zurückgedreht worden. Außen sticht der schlanke Erker mit aufgesetztem Balkon und filigranem Betongeländer ins Auge, ebenso reizvoll ist der gediegene Materialmix aus rotem Backstein und grauen Granitstreifen (die teils in die Fenstereinfassungen münden). Nicht zu übersehen der für die dreißiger Jahre typische Sockel in scheinbar willkürlich angeordnetem, hell verputztem Naturstein. Insgesamt atmet das Anwesen edle Noblesse im Stil der „Belle Époque“, die hier in die Gegenwart transponiert werden konnte. Dem optischen Eindruck zugute kommt sicherlich die Platzierung der seitlichen Eingangstür, so dass die Front mitsamt Erker in ihrer ursprünglichen Harmonie erhalten blieb.



LAGE

Gelegen in Nähe Ortskern mit fußläufiger Anbindung nach Baelen (Schule, Verwaltung, Dienstleistungen) wie nach Eupen (TEC-Haltestelle in Sichtweite), bietet das Herrenhaus hohen Wohnkomfort in zentraler Lage. Umrahmt wird das elegante Gebäude von einem kleinen Garten, eingefasst mit hoher Mauer und Hecke, die relative Abschirmung garantieren. Zur Straße hin ist das Anwesen durch einen hochwertigen Eisenzaun eingefriedet, dessen Tor per elektronischer Steuerung bedienbar ist. Erwähnung verdient auch das Gartenhäuschen, das maßgeschneidert auf der Parzelle eingepasst wurde.

BESCHAFFENHEIT

Gerade in jüngerer Vergangenheit hat der bisherige Besitzer das historische Anwesen energietisch ebenso nachhaltig wie sachkundig um- und aufgerüstet, so durch eine heutigen Anforderungen gemäße Bedachung mitsamt zweifacher Isolierung, Rinnen und Gesims, durch neue zweifarbige Fenster (außen grün, innen weiß) mit Doppelverglasung und durch die Verzinkung der Regenseite. Allesamt umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, die der architektonischen Wertigkeit des Hauses nicht entgegenwirken, sondern in beispielhafter Harmonie mit der traditionsreichen Bausubstanz umgesetzt wurden.

SKIZZIERUNG

Typisch für ein Anwesen aus den dreißiger Jahren sind die hohen Decken, die Luftigkeit schaffen. Original aus dem Baujahr ist der Parkettboden mit seinen glänzend schmalen Brettern sowie die fein ziselierten Stuckleisten, teils in dezenter Goldfarbe ausgelegt. Ein Blickfang sind unbestritten die beiden Kamine, von denen einer derzeit mit Pelletofeneinsatz genutzt wird, aber jederzeit für die ursprüngliche Nutzung zurückgebaut werden kann. Wunderschön in seiner ursprünglichen Eleganz wirkt auch das Treppenhaus mit seiner originalen, wenngleich aufwendig restaurierten Eichentreppe.

PREIS

Der Preis von 395.000 € steht einerseits für die authentische Architektur, andererseits für den beachtlichen Wohnkomfort auf zweieinhalb Geschossen (dank diverser baulicher Verbesserungen heute immerhin Energieeffizienzklasse C). „Erwähnenswert sind vor allem die fachmännischen Anstrengungen zu Erhalt und Aufwertung der ursprünglichen Materialien außen wie innen“, so Yves Bauens von ITS Concept Immobilien GmbH in Aachen. Letztlich handele es sich um ein Anwesen mit einem hohen Alleinstellungsmerkmal, das in dieser unverbauten Qualität in der Region kaum zu finden sei.

INFO & DETAIL

ADRESSE: Route de Dolhain 2, 4837 Baelen
OBJEKTART: Historisches Herrenhaus
BAUJAHR: 1933
GRUNDSTÜCK: 750 Quadratmeter
WOHNFLÄCHE: 170 Quadratmeter
NUTZFLÄCHE [Keller, Gartenhaus]: 47 Quadratmeter
RÄUME: Sieben

SCHLAFZIMMER: Drei
BADEZIMMER: Zwei
GARAGE: Zwei Stellplätze
BESONDERHEIT: Gartenhaus
HEIZUNG: Gas
PREIS: 395.000 €
KONTAKT: www.itsconcept.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 die Segmente Lage, Skizzierung, Beschaffenheit und Preis, kann aber nach Bedarf abgewandelt oder ausgeweitet werden. Hintergrund ist eine Momentaufnahme zur aktuellen Situation auf dem regionalen Immobilienmarkt in Ostbelgien und Umland (oder punktuell auch anderswo mit Bezug zu Ostbelgien). Diesen Monat „im Fokus“ ein historisches Herrenhaus in seinem altherwürdigen Charme, jedoch mit allem baulichen Komfort, gelegen in Baelen.
Fotos: Agentur



ITS Concept Immobilien
c/o Yves Bauens
Monschauer Straße 3
D-52076 AACHEN
+49 241 70 13 10
www.itsconcept.de
ybauens@itsconcept.de

