

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Eynatten

450.000€ PEB B

Wohnhaus mit
Geschäftsfläche und
12 Parkplätzen

Grundfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
975	Gas	5	2	2010



Objektnr. 1767435



Membach

900€ Miete

Einfamilienhaus zu
vermieten!

Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
150	Ölheizung	3	2	2010



Objektnr. 1732853



Eynatten

1.190.000€ PEB F

Villa im Bauhausstil sucht
seinen neuen Hausherrn!

Grundfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
10500	Ölheizung	10	4	1936



Objektnr. 1713552



Elsenborn

Preis auf Anfrage PEB B

Neubau im ruhigen
Elsenborn!

Grundfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
1200	Erdwärme	3	1	2015



Objektnr. 1728584



Lichtenbusch

319.000 € PEB C

Freisteh., geräumiges Top-EFH
(Doppelgarage, Wintergarten,
Ausbaureserve), grenznah und
sehr gute BAB-Anbindung

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
1350	181	52	5	2



Objektnr. 1722761



Kelmis

259.000 €

Freistehendes
Einfamilienhaus mit Carport
und Garage in Kelmis

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
429	115	4	1	1990



Objektnr. 1767459



Neu-Moresnet

229.900 € PEB D

Gemütliches Einfamilienhaus
in ruhiger Wohnlage

Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	Grundfl. m²	Baujahr	Bäder
115	61	636	1985	2



Objektnr. 1734637



Robertville

225.000 € PEB F

Einmalig schönes
Feriendomizil – EFH incl.
zauberhafter Einrichtung

Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	Grundfl. m²	Baujahr	Bäder
130	15	1365	1996	2



Objektnr. 1608500

Ländliche Entwicklung: Gezielte Bemühungen zur Revitalisierung der zunehmend verwaisten Ortskerne

Leerstand untergräbt Dorfkultur

Es war eine Zahl, die nicht nur ins Auge stach, sondern die buchstäblich erschreckte, ja schockierte: Demnach benötigen in der Gemeinde Büllingen knapp sechshundert Häuser für die Zukunft einen interessierten Übernahmekandidaten.

VON NORBERT MEYERS

So zumindest die „Headline“ auf der sechsstufigen Info der Ländlichen Entwicklung, für die die Örtliche Kommission in der Tat zwischen Andlermühle und Wahlerscheid, zwischen Morsheck und Kehr insgesamt 597 Häuser „ausfindig“ gemacht hatte, deren zumindest mittelfristige Zukunft derzeit ungewiss ist.

Hinter dieser ernüchternden Bestandsaufnahme liegt eine akribische Recherche in den siebenundzwanzig Orten der Gemeinde, durchgeführt Ende letzten Jahres auf ehrenamtlicher Basis von den Mitgliedern der Kommission.

Eine über mehrere Jahre gewachsene Sensibilität

Es ist übrigens keineswegs das erste Mal, dass die Örtliche Kommission sich dieser Thematik angenommen hat.



Der Leerstand in der Gemeinde Büllingen ist mit über hundert teils seit Jahren verlassenen und mitunter verwahrlosten Gebäuden recht hoch. Bilder, die unweigerlich auch auf das traditionelle dörfliche Image drücken. Fotos: nemo.presse

Das Thema „Leerstand“ ist bereits seit geraumer Zeit ein besonderes Anliegen im Rahmen der Ländlichen Entwicklung. Der Hintergrund: Die offenkundige Landflucht droht die Ortskerne zu entvölkern - was auch eine Projektion der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2035 unterstreicht.

Konkret: Bis dahin würde die Bevölkerung laut IWEPS um 434 Einheiten „schrumpfen“, also knapp acht Prozent.

Wodurch sich die Gemeinde dann nur so gerade über der Fünftausend-Marke halten würde.

Wohlgemerkt... Alles (noch) im Konjunktiv respektive Konditionalis. Wenngleich die Zahlen eine klare Sprache sprechen: Zum Jahreswechsel 2017-18 zählte Büllingen 5.476 Einwohner, heißt: immerhin ein Minus von 72 Personen im Vergleich zum Höchststand im Jahre 2011.

HINTERGRUND

Alternative mit vielen Anreizen

Da es auch in der Gemeinde Büllingen bereits seit Jahren ein recht schwieriges Unterfangen darstellt, Baugrund in attraktiver ortskernnaher Lage und zu einem vertretbaren Preis zu erwerben, sieht die Örtliche Kommission zur Ländlichen Entwicklung in der Sanierung alter Bausubstanz eine passende Alternative. Und rührt seit mittlerweile ein, zwei Jahren durch gezielte Aktionen und Initiativen die Werbetrommel für dieses „Modell“, dem durchweg beachtliche Stärken bescheinigt werden, so zentrale Lage, zeitnahe Verfügbarkeit, vorhandene Anschlussinfrastruktur (Strom, Wasser, Telefon), schon gewachsener Garten, beachtliches Volumen (sofern mit Stall oder Scheune), meist größere Anrainerparzellen sowie nicht selten architektonischer, teils sogar historischer Charme. Nicht zu unterschätzen sind ebenfalls die machbaren Einsparungen, angefangen bei der Mehrwertsteuer über die reduzierten Registrierungsgebühren bis hin zu Prämien von Gemeinde oder Wallonischer Region. Sollte das Haus zudem in der Familie bleiben, kann eine frühzeitig geplante notarielle Schenkung den Nachkommen zudem hohe Steuern sparen (u.a. dank kürzlicher Gesetzesänderungen).



Als Kontrapunkt zum drohenden Leerstand gibt es gerade in Büllingen in der Zwischenzeit zahlreiche Beispiele gelungener Altbausanierungen.

Handlungsbedarf: Nicht auf die lange Bank schieben

Zwingende Nachfolgeregelung

Wie verlässlich die vom Institut Wallon de L'Évaluation de la Prospective et de la Statistique ermittelten Zahlen und -hierauf fußend - Perspektiven letztlich sind, bleibt dahingestellt. Jedenfalls will Büllingen der prognostizierten Entwicklung möglichst zeitnah einen Riegel vorschieben.

Denn schließlich wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 489 Häuser von Menschen über siebzig Jahren bewohnt. Wodurch sich theoretisch der Trend zum Leerstand noch verschärfen würde. Zuzüglich zu den derzeit 108 leer stehenden Gebäuden, hierunter nicht wenige teils schon seit Jahren. Fakt ist generell, dass das Eigenheim

heute im Alter durchweg deutlich länger autonom bewohnt wird. Zugleich liegt auf der Hand, dass sich in absehbarer Zeit an besagten 489 Adressen die Frage der Nachfolgeregelung stellt.

Und da ist die demografische Projektion aktuell wenig verheißungsvoll: Denn die Zahl der vom IWEPS ermittelten 434 Abgänge im Zeitraum von 2015-2035 ergibt sich einerseits aus 887 Abgängen unter 65 Jahren, andererseits aus 453 Zugängen über 65 Jahren. Vor allem die Abgänge in der Kategorie zwischen 20 und 64 Jahren läge demnach mit 550 Einheiten enorm hoch.

Die Folge: Weniger Bedarf an Einfamilienhäusern. Statt-

dessen eher kleinere Wohneinheiten und seniorenge-rechter Wohnraum. Weshalb Umbauten und/oder Mehr-Generationen-Häuser eine Option sein dürften.

Zugleich ist nicht zu leugnen, dass künftig jeder Neubau, besonders am Ortsrand, zusätzlichen Leerstand nach sich zieht. Im Umkehrschluss gilt jeder Umbau als positiver Impuls für die Zukunft eines Dorfes. Und das sind, wie bekannt, in der Gemeinde Büllingen nicht wenige. Wobei die Größe eines Ortes kaum einen Unterschied machte. Selbst wenn sicherlich ein seit Jahren leer stehendes Gehöft in einem Weiler durchaus eher ins Auge sticht...

Vom Altbau zum Umbau: Weniger Bedarf an Einfamilienhäuser - Brennende Frage nach der örtlichen Perspektive

„Sanierer“ öffnen die Türen zu ihren renovierten Altbauten

Die Premiere vor Jahresfrist war ein beachtlicher und so nicht unbedingt erwarteter Erfolg. Weshalb die Neuauflage nicht überraschen darf. Jedenfalls plant die Ländliche Entwicklung am 22. September einen zweiten Tag der offenen Tür in Sachen Umbau. So öffnen Hauseigentümer in der Gemeinde die Türen ihrer gelungenen Renovierungen und stehen für den Austausch über ihre Erkenntnisse und Erfahrungen mit Bürgern respektive Bauherren bereit. Etwa zum harmonischen Neben- oder besser noch: Miteinander von alter und neuer Bausubstanz.

Dass Leerstand auf die Attraktivität eines Ortes

„drückt“, ist unvermeidbar. Und zwar wird nicht nur der auswärtige Interessent ausgebremst, denn wer erwirbt schon gerne ein Anwesen in einem Ort, dessen äußeres Erscheinungsbild aufgrund etlicher Leerstände eher tristlos oder gar öde wirkt?

Damit nicht genug: Auch die einheimischen Bewohner, gerade der jüngeren Generation, stellen sich irgendwann (selbst)kritischen Frage nach der Lebensqualität und Attraktivität ihres Ortes. Verbunden mit dem bängigen Blick nach vorne. Konkret: Hat unser Ort überhaupt noch eine Perspektive? Oder wie sieht die dörfliche Entwicklung vor

unserer Haustür in zehn, zwanzig Jahren aus?

Dass diese sensible Thematik in der Bevölkerung durchaus Interesse weckt, zeigte nicht allein der Zuspruch beim ersten Tag der offenen Tür zum Thema, als knapp hundert Bürger bei den neun Hauseigentümern anklopfen, die sich in den Jahren zuvor für einen Um- statt Neubau entschieden hatten. Nicht weniger groß war die Resonanz bei zwei weiteren Initiativen der Ländlichen Entwicklung unter dem Schlüsselwort „Zeitreise“.

Angeboten wurde einerseits ein Ortstermin in einer alten, dunklen Scheune, die sich un-

ter den kundigen Ideen einer Architektin jedoch schnell vom Aschenputtel zur Prinzessin wandeln kann. Andererseits zeigten sich zahlreiche Bürger wissbegierig bei einem Info-Abend zum Thema „Vom Altbau zum Umbau“, mit fachkundigen Ausführungen u.a. zu Raumordnung, Schenkung, Leibrente oder, von Seiten der Gemeinde, Prämie für Sanierungen oder Steuer auf verwahrloste Gebäude.

Jedenfalls will Büllingen der Abwärtsspirale wie in manchen Orten der deutschen Eifel vorbeugen, wo leer stehende Häuser selbst bei beständig fallenden Preisen keinen Interessenten mehr finden.



Bereits seit über eineinhalb Jahrzehnten gibt es in Büllingen die Sanierungsprämie, die seither rege in Anspruch genommen wird.

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Moresnet

395.000€



Villa
in Moresnet

Grundfl. m² 1880
Wohnfl. m² 228
S-Zimmer 5
Bäder 3



Objektnr. 1750194



Hergenrath

650.000€



Villa mit Schwimmbad
in super Lage

Grundfl. m² 1320
Wohnfl. m² 300
S-Zimmer 5
Bäder 2
Heizung Öl



Objektnr. 1718954



Gemmenich

289.000€



Sehr schönes halb-
freistehendes Haus gebaut in
einer sehr reizenden Gegend

Grundfl. m² 510
Wohnfl. m² 115
Nutzfl. m² 140
S-Zimmer 3
Bäder 1



Objektnr. 1758658



Gemmenich

495.000€



Fantastische Villa
in ruhiger Lage

Grundfl. m² 1460
Wohnfl. m² 240
S-Zimmer 3
Bäder 3
Heizung Öl



Objektnr. 1696612



Eupen

235.000 €

Traumgrundstück
in leichter Hanglage
mit Blick über das Hilltal

Grundfl. m² 2386



Objektnr. 1722931



Manderfeld

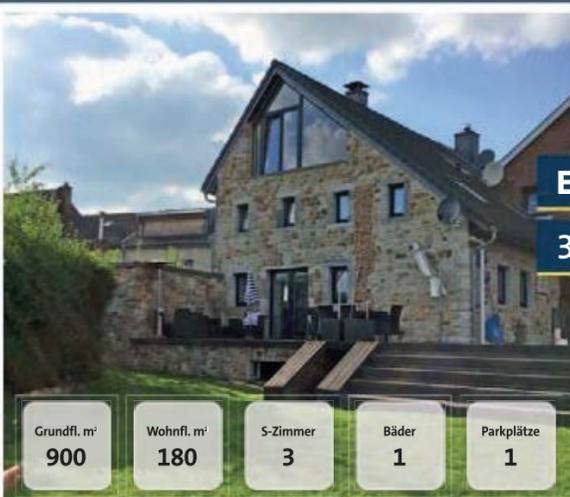
ab 67.500 €

Hervorragende Baugrund-
stücke (7a46ca bis 10a37ca),
ruhig gelegen und bietet
einen wunderschönen Blick

Grundfl. m² 7a46ca bis 10a37ca



Objektnr. 1635334



Project by Phyl GmbH
0474/91 56 12

Eupen

395.000 €

Sehr schönes renoviertes
EFH in bester Lage Eupens.
Nähe Kapelle Oberste Heide.

Grundfl. m² 900
Wohnfl. m² 180
S-Zimmer 3
Bäder 1
Parkplätze 1



Objektnr. 1736602



Montzen

84.950 €

Baugrundstück zu
verkaufen
Los 5 - 545m²-59.950€
Los 6 - 715m²84.950€



Objektnr. 1521308

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Hergenrath

249.000 € P&B F

Top gepflegtes
Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung

Grundfl. m² 1400
Wohnfl. m² 205
S-Zimmer 3
Bäder 2
Heizung Öl



Objektnr. 1767572



Thimister-Clermont

365.000 € P&B G

Einzigartige Villa inmitten
naturbezogener Umgebung

Grundfl. m² 2400
Wohnfl. m² 192
S-Zimmer 4
Bäder 2
Heizung Elektro



Objektnr. 1767410



Kettenis

169.000 € P&B D

Eine Liebhaberimmobilie
voller Charme – komplett
renoviertes Bauerneckhaus

Grundfl. m² 435
Wohnfl. m² 84
S-Zimmer 1
Bäder 1
Heizung Gas



Objektnr. 1764401



Eupen

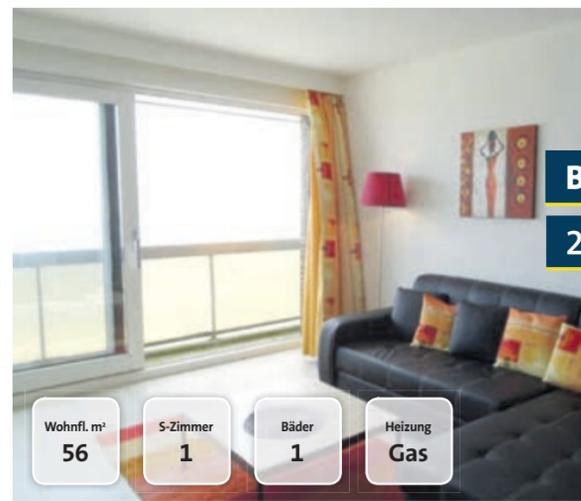
850 €

Grill-Imbiss-Lokal
mit Inventar in bevorzugter
Lage im Herzen von Eupen!

Nutzfl. m² 40



Objektnr. 1763450



Blankenberge

247.000 € P&B B

Fern von Stress und Hektik
an der belgischen
Nordseeküste

Wohnfl. m² 56
S-Zimmer 1
Bäder 1
Heizung Gas



Objektnr. 1751989



Welkenraedt

249.000 € P&B D

Gepflegtes, freistehendes
Einfamilienhaus mit Keller
und Garten in verkehr-
technisch optimaler Lage

Grundfl. m² 586
Wohnfl. m² 120
Nutzfl. m² 60
S-Zimmer 3
Heizung Gas



Objektnr. 1732682



Hergenrath

890.000 € P&B B

Einzigartige Villa im
Bauhaus-Stil in einem
weitläufigen Park

Grundfl. m² 8927
Wohnfl. m² 255
S-Zimmer 5
Bäder 2
Baujahr 1930



Objektnr. 1731473



Kettenis

ab 198.202 € P&B B

Eupener Wiesen-eine
Investition in Lebensqualität.
Trendige und exklusive
Neubauwohnungen

Parkplätze 1
Wohnfl. m² ab 76
S-Zimmer 1-3
Bäder 1-2
Heizung Gas



www.eupenerwiesen.be

Objektnr. 1650516

Gediegener Wohnkomfort in herausgehobener Lage

Gediegener und zentraler könnte die Lage kaum sein... Wer eine Wohnung in der kleinen, aber feinen Residenz „Rathaus“ bezieht, spürt den Puls der Stadt Eupen, die gerade am Rathausplatz derzeit bedeutende bauliche Veränderungen erfährt. Zugleich garantiert die architektonische Konzeption des Büros „4D“ aus Verviers hinter der historischen Fassade ein Wohnerlebnis nicht nur in hohem baulichem Komfort, sondern ebenfalls in der gewünschten Ruhe zwischen Kloster- und Paveestraße. Die drei Wohnungen über vier Geschosse bestehen durch hochwertige Materialien, moderne Ausstattung, gestalterische Kreativität und zeitgemäße Energieeffizienz. Bereits eine kommerzielle Zweckbestimmung hat das Erdgeschoss gefunden, das in der Zwischenzeit an ein ortsnahes Gewerbe veräußert wurde. Nach hinten geht der Blick über ein kleines Grundstück auf die Querverbindung zwischen den beiden Einbahnstraßen und die hier angrenzende Residenz. Prunkstück ist unbestritten das Penthouse über zwei Ebenen unter Einbeziehung des ausgebauten Dachgeschosses. Bezugfertig wird die Residenz „Rathaus“ Ende nächsten Jahres sein.



LAGE

Die strategisch exponierte Lage in Reichweite zu allen wichtigen Einrichtungen im Eupener Stadtzentrum mit Zugriff auf alle erforderlichen Dienstleistungen (Verwaltung, Geschäfte, Freizeit...) ist zweifellos ein maßgebendes Plus für die Residenz „Rathaus“, die sich auf elegante Weise in die über Jahrzehnte gewachsene traditionelle Häuserzeile einpasst. Zwar verfügt die Residenz aufgrund ihrer schmalen Baustruktur selbst über keine Parkgarage, doch stehen im unmittelbaren Umfeld ausreichend Anwohnerparkplätze zu überaus günstigen Bedingungen zur Verfügung.

BESCHAFFENHEIT

Der Niedrigenergiebau in dem vormaligen Brauereigebäude besticht auch künftig durch seine historische Fassade, hinter der das Bauunternehmen Collard aus Henri-Chapelle als Investor hochwertige Fertigung, exzellente akustische und thermische Isolation und barrierefreies Wohnen garantiert. Während die beiden Wohnungen auf dem ersten und zweiten Obergeschoss bei einer Fläche von 78 Quadratmetern über zwei Schlafzimmer verfügen, erstreckt sich das obere Appartement über zwei Geschosse, konzipiert als Maisonette mit integriertem Treppenaufgang vom Wohn- zum Schlafbereich.

SKIZZIERUNG

Die Raumkonzeption der einzelnen Wohneinheiten schafft eine Symbiose zwischen funktionalem Anspruch und mondämem Komfort. Einen Mehrwert eröffnen die Balkone mit einer Fläche zwischen 15 und 7 Quadratmetern, die sich von unten nach oben „verjüngen“. Für die qualitative Ausführung steht u.a. die Fertigung aller Böden in modischer Gestaltung (die der künftige Eigentümer jedoch nach eigenen Wünschen und Vorstellungen in Absprache mit dem Investor noch zeitnah vorgeben kann, ebenso wie die Küche und die Türen). Nicht zu vergessen die barrierefreie Ausstattung mitsamt Aufzug.

PREIS

Der Erstherstellungspreis zwischen 229.000 und 320.000 € steht zunächst einmal für die zentrumsnahe Lage, dann aber auch für die qualitative Gestaltung in Verantwortung des Unternehmers, der zugleich Investor ist. „Hierzu zählt im Besonderen auch die hochwertige Geräuschdämmung dank nachhaltiger Isolierung“, unterstreicht Lia Ploumen von ImmoGE ein Plus der Residenz. Sie ist mit ihrer Agentur in Eupen vom Bauträger mit der Vermarktung und dem Verkauf der Appartements beauftragt. Ebenfalls eigne sich der architektonische Zuschnitt der Wohnungen „für jede Generation“.

INFO & DETAIL

ADRESSE: Rathausplatz 9, 4700 Eupen
OBJEKTART: Elegante Residenz mit drei Wohneinheiten auf vier Ebenen
BAUJAHR: 2018-19
GRUNDSTÜCK: Eingepasst in die bestehende historische Häuserzeile [unter Rückbau der alten Fassade]
WOHNFLÄCHE: 78 bis 125 Quadratmeter
NUTZFLÄCHE [Untergeschoss]: Keller/Magazin pro Wohneinheit [jedoch ohne Garagenstellplatz]

RÄUME: Maximal sieben [mit zweiter Toilette außerhalb des Bades]
SCHLAFZIMMER: Eins bis drei
BADEZIMMER: Eins
TERRASSE/BALKON: In allen Appartements [7 bis 15 Quadratmeter - mit Blick auf Sankt-Nikolaus]
HEIZUNG: Öl [Niedrigenergiebau]
PREIS: 229.000 bis 320.000 € [aktuell verfügbar]
KONTAKT: www.immoge.com



„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“ die Residenz „Rathaus“, die derzeit in attraktiver Lage im Stadtzentrum Eupen entsteht. Text: nemo.presse / Fotos: Agentur



c/o Lia Ploumen
 Kirchstraße 3
 4700 Eupen
 Tel.: 087/56.09.22
 Handy: 0497/88.86.62
 media@immoge.com



GRENZECHO

IMMOBILIEN



nyssen

Eupen

295.000 € P&B **G**

Geräumiges Einfamilienhaus
nahe Zentrum

Baujahr 1900- 1918	Wohnfl. m² ± 180	Heizung Stadtgas- heizung	S-Zimmer 4	Bäder 1
--------------------------	---------------------	---------------------------------	---------------	------------

Objektnr. 1761602

nyssen

Eupen

140.000 € P&B **B**

Schöne Wohnung mit zwei
Schlafzimmer – geeignet
als Eigenheim oder als
Geldanlage

Baujahr 1969	Wohnfl. m² ± 100	Heizung Stadtgas- heizung	S-Zimmer 2	Bäder 1
-----------------	---------------------	---------------------------------	---------------	------------

Objektnr. 1761448

nyssen

Eupen

98.000 € P&B **G**

Geräumige Wohnung im
2. Obergeschoss –
als Geldanlage mit guter
Rendite

Baujahr 1978	Wohnfl. m² ± 85	Heizung Stadtgas- heizung	S-Zimmer 3	Bäder 1
-----------------	--------------------	---------------------------------	---------------	------------

Objektnr. 1761456

nyssen

Eupen

210.000 € P&B **E**

Angenehmes und
geräumiges Haus
Nahe Zentrum

Baujahr 1931	Wohnfl. m² ± 160	Heizung Ölzentral- heizung	Grundfl. m² 277	Bäder 1
-----------------	---------------------	----------------------------------	--------------------	------------

Objektnr. 1761624

nyssen

Lontzen

330.000 € P&B **C**

Villa von guter Struktur
– schönes Wohnviertel in
einer Sackgasse

Baujahr 1979	Wohnfl. m² ± 130	Heizung Ölzentral- heizung	Grundfl. m² ± 754	Bäder 1
-----------------	---------------------	----------------------------------	----------------------	------------

Objektnr. 1761469

nyssen

Lontzen

495.000 € P&B **C**

Hochwertige Villa mit sehr
schöner Gartenanlage

Baujahr 2006	Wohnfl. m² ± 215	Heizung Ölzentral- heizung	Grundfl. m² 1475	Bäder 2
-----------------	---------------------	----------------------------------	---------------------	------------

Objektnr. 1766057

nyssen

Moresnet

480.000 € P&B **C**

Hochwertige Villa in
angenehmer Lage am
Waldrand

Baujahr 1988 + 2014	Wohnfl. m² ± 250	Heizung Ölzentral- heizung	Grundfl. m² 1028	Bäder 2
---------------------------	---------------------	----------------------------------	---------------------	------------

Objektnr. 1766071

nyssen

Hergenrath

155.000 € P&B **E**

Helle Wohnung – in gutem
Zustand – angenehme
Lage – mit Garage

Schlafz. 2	Wohnfl. m² ± 85	Heizung Stadt- gas	Bäder 1
---------------	--------------------	--------------------------	------------

Objektnr. 1668847