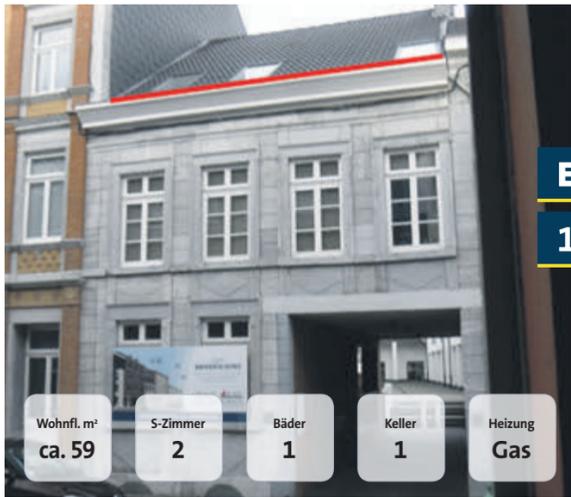


# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**CO.PA.BAT**  
AG. S.A.  
IMMOBILIEN

**Eupen**

**129.675 €**

PEB B

Zeitgemäße Dachgeschoss-  
wohnung in komplett  
entkerntem Stadthaus im  
Zentrum von Eupen

Wohnfl. m<sup>2</sup> ca. 59  
S-Zimmer 2  
Bäder 1  
Keller 1  
Heizung Gas



Objektnr. 1798831



**ITS CONCEPT**  
IMMOBILIEN GMBH

**Lontzen**

**295.000 €**

Familienfreundliches,  
ruhig gelegenes  
Einfamilienhaus

Grundfl. m<sup>2</sup> 821  
Wohnfl. m<sup>2</sup> 140  
S-Zimmer 4  
Bäder 2  
Baujahr 1996



Objektnr. 1797588

## IHRE IMMOBILIE HIER?



Einfach eine E-Mail an [immo@grenzecho.net](mailto:immo@grenzecho.net)



**T**  
IMMO  
WWW.T-IMMO.BE

**Raeren**

**269.500€**

PEB D

Haus mit viel Potential in  
guter Lage in Raeren

Grundfl. m<sup>2</sup> 670  
Wohnfl. m<sup>2</sup> 252  
Nutzfl. m<sup>2</sup> 208  
S-Zimmer 6  
Bäder 4



Objektnr. 1810763



IM BAU

HERGENRÄTHER EIGENBAU  
www.steffens-eigenbau.be 087 65 70 00  
GESÄNDERT DURCH  
**STEFFENS**  
Bohnhofstrasse 90 - 4728 HERGENRÄTH-KELMIS  
www.steffens-immobilien.net

**Gemmenich**

**319.874€**

inklusive  
aller Kosten

Wunderschöne Doppelhaus-  
hälfte teils aus Bruchsteinen  
in traumhafter Lage (links)

Grundfl. m<sup>2</sup> 529  
Garage  
3 S-Zimmer  
1 Büro  
Fußboden-  
Heizung  
Terrasse Qm 30



Objektnr. 1686113



**DHA**  
Immobilien

**Gemmenich**

**380.000 €**

PEB C

Sehr gepflegtes, freistehendes  
Einfamilienhaus mit Top-Keller  
und großer Garage in bester  
Ausstattung

Grundfl. m<sup>2</sup> 1360  
Wohnfl. m<sup>2</sup> 192  
Nutzfl. m<sup>2</sup> 104  
S-Zimmer 3  
Bäder 1



Objektnr. 1546649

**nyssen**

Henri-Chapelle - Eupen - Kelmis  
Tél. 087/88 16 16  
E-Mail [info@nyssen.be](mailto:info@nyssen.be)

**IHR IMMOBILIENPORTAL  
FÜR DIE EUREGIO AUF**

**GRENZECHO**  
IMMOBILIEN

**ENGEL & VÖLKERS**  
Spa - Eupen

# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**nyssen**

**Lontzen**

**395.000€** **PEB D**

Außergewöhnliche Immobilie in traumhafter Lage

|             |            |          |       |         |
|-------------|------------|----------|-------|---------|
| Grundfl. m² | Wohnfl. m² | S-Zimmer | Bäder | Heizung |
| 1638        | 135/Et.    | 5        | 2     | Öl      |

Objektnr. **1803711**

**nyssen**

**Eupen**

**650.000€** **PEB D**

Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Eupen

|            |            |          |       |         |
|------------|------------|----------|-------|---------|
| Nutzfl. m² | Wohnfl. m² | S-Zimmer | Bäder | Heizung |
| 325        | 255        | 5        | 3     | Öl      |

Objektnr. **1809806**

**nyssen**

**Kettenis**

**199.000€** **PEB F**

Geräumiges und solides Haus mit großer Garage als Nebengebäude

|             |            |          |       |         |
|-------------|------------|----------|-------|---------|
| Grundfl. m² | Wohnfl. m² | S-Zimmer | Bäder | Heizung |
| 593         | 120        | 4        | 1     | Gas     |

Objektnr. **1809751**

**nyssen**

**Eupen**

**375.000€** **PEB D**

Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Eupen

|            |            |          |       |         |
|------------|------------|----------|-------|---------|
| Nutzfl. m² | Wohnfl. m² | S-Zimmer | Bäder | Heizung |
| ± 155      | 120        | 3        | 1     | Öl      |

Objektnr. **1809823**

**nyssen**

**Eupen**

**199.000€** **PEB G**

Sehr zentral gelegenes Wohnhaus mit Garten

|             |            |          |       |         |
|-------------|------------|----------|-------|---------|
| Grundfl. m² | Wohnfl. m² | S-Zimmer | Bäder | Heizung |
| 300         | 120        | 4        | 1     | Öl      |

Objektnr. **1734912**

**nyssen**

**Eupen**

**325.000€** **PEB F**

Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Eupen

|            |            |          |       |         |
|------------|------------|----------|-------|---------|
| Nutzfl. m² | Wohnfl. m² | S-Zimmer | Bäder | Heizung |
| ± 170      | ± 135      | 2        | 2     | Öl      |

Objektnr. **1809846**

**nyssen**

**Lontzen**

**660.000 €** **PEB E**

Vielseitiges Gebäude (Wohnhaus, Geschäft und Atelier vorhanden)

|         |             |          |       |         |
|---------|-------------|----------|-------|---------|
| Baujahr | Grundfl. m² | S-Zimmer | Bäder | Heizung |
| 1992    | 5157        | 2        | 1     | Öl      |

Objektnr. **1521740**

**nyssen**

**Lontzen**

**340.000€** **PEB C**

Charaktervolles Gebäude mit großem Grundstück in ländlicher Gegend

|             |            |          |         |
|-------------|------------|----------|---------|
| Grundfl. m2 | Wohnfl. m² | S-Zimmer | Heizung |
| 4455        | 180        | 2        | Öl      |

Objektnr. **1809788**

Immobilienbranche: Ungewohnt rege Tätigkeit in den ansonsten ruhigen Monaten Juli und August

# Wie das Quecksilber gestiegen

Ob es womöglich am ungewohnt warmen und langen Sommer lag... Jedenfalls sind zeitgleich mit dem Quecksilber im Thermometer auch die Transaktionen und Preise auf dem Immobilienmarkt gestiegen.

VON NORBERT MEYERS

Laut „Barometer“ der Vereinigung der Notare machte die Branche einen Sprung von 5,4 Prozent im dritten Trimester. Ein nie registrierter Zuwachs seit Beginn der statistischen Erhebungen vor elf Jahren. Mit der Folge, dass die Aktivität auf dem Markt seit Jahresbeginn um 1,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist.



Laut Erhebungen der Notariate im Lande brachte der Sommer eine unerwartet rege Tätigkeit auf dem Immobilienmarkt mit sich, vor allem in den sonst ruhigen Monaten Juli und August. Fotos: fotolia/immoge/citf

Im Schnitt nochmals 7000 € „draufgepackt“

Und das nach zwei Jahren, die bereits ungeahnte Höchstwerte erbracht hatten und kaum noch zu toppen schienen. Oder anders ausgedrückt: Die vielfach apostrophierte (oder vielleicht treffender: befürchtete) Trendwende lässt vorerst weiter auf sich warten.

Ins Auge sticht besonders die rege Aktivität in den Monaten Juli und August, anson-

sten neben dem Januar meist die ruhigste Phase im Jahreskreis. Doch allein da registrierten die Notare ein Plus von nie erreichten 9 Prozent, wogegen der ansonsten recht agile September diesmal ruhiger verlief.

Der weniger erfreuliche Nebeneffekt betrifft die Preisentwicklung. Denn nach einem Anstieg von 4,1 Prozent im zweiten Trimester auf 250.735

€ im Schnitt für einen Hauskauf in Belgien (womit bereits eine Schallmauer durchbrochen worden war), mussten neue Hauseigentümer zuletzt nochmals durchschnittlich 7000 € „draufpacken“ (eine neuerliche Steigerung von 2,7 Prozent). Dagegen blieben die Preise für Apartments recht stabil - bei einem Zuwachs von 0,8 Prozent auf nunmehr 220.925 € für eine Wohnung.



Auch in Ostbelgien hält der Boom bei Residenzen ungebrochen an, ganz gleich ob groß oder klein und ungeachtet der anhaltenden Teuerungsrate für Apartments.

Markttrends: Schneller wechselnde Beziehungssituation schlägt sich erkennbar aufs Angebot nieder

## Grenznahe Lage bleibt für Anbieter unbestritten ein Plus

„Das Angebot auf dem regionalen Markt bleibt hoch.“ Eine Erkenntnis, mit der Alain Xhardez gerade in Eupen und Umland nicht alleine steht. Dank der Lage unmittelbar am Dreiländereck (die Agentur ist seit über einem Vierteljahrhundert im Herzen von Gemmenich beheimatet) unterhält der Makler enge Kontakte in die drei hier zusammenfließenden Sprachregionen, sprich: Ostbelgien respektive Deutschland, Pays de Herve und Maastrichter Streik.

„Hauptsächlich Häuser“ finden sich im Portfolio, hierunter durchaus Anwesen, die bereits „ein wenig in die Jahre gekommen sind“, heißt: aus

den siebziger und achtziger Jahren, „die den Eigentümern aber vielfach zu groß geworden sind - drinnen wie draußen“. Auffällig sei schon der Trend, dass Hausbesitzer irgendwann, ab einem gewissen Alter, auf eine kleinere und bequemere Wohnung „umsatteln“.

Nicht zu leugnen ist auch, dass der Markt verstärkt durch gescheiterte Beziehungen „unterfüttert“ wird. Die heute schneller wechselnde Beziehungssituation schlägt sich erkennbar auf das Angebot nieder. „Paare, die auseinander gehen und von denen niemand die Verantwortung für das bis dahin gemeinsame

Haus übernehmen will oder kann“, gehören heute regelmäßig zur Kundschaft der Compagnie Immobilière des Trois Frontières um Alain Xhardez und seine Tochter Magali.

Die exponierte zentrale Lage mit der Anbindung an drei Länder und an ein dichtes Verkehrsnetz sei „unbestritten ein Plus“, zuzüglich der Nähe zu den Zentren Aachen und Maastricht. Zudem werde bei CITF jeder in seiner Muttersprache bedient, heißt: wahlweise in Französisch, Deutsch, Niederländisch „und nicht selten auch in Platt“, so der Agenturchef. So erstreckt sich auch das Potenzial der Kunden quasi zu gleichen Teilen über die

drei Grenzregionen, „wenn gleich schon mit einem leichten Plus aus dem Aachener Raum, wo weiterhin reges Interesse an einer Immobilie diesseits der Grenze besteht“.

Die aktuelle Teuerungsrate siedelt Alain Xhardez (der ebenfalls Wohnungen veräußert, „aber nur im Auftrag von Bauunternehmen, nicht als eigener Promotor“) bei „maximal drei bis vier Prozent an, eher weniger“. Einen vorrangigen Grund sieht er in der Tatsache, „dass die Preise hier in Grenznähe in den vergangenen zwei Jahren sowieso schon etwas höher lagen, so dass die Entwicklung nun ein wenig behutsamer verläuft“.



Alain und Magali Xhardez sind mit CITF vor allem im grenzübergreifenden Immobilienmarkt fest verankert.

### HINTERGRUND

#### Eupen im Mai Messe-Standort

Nach der überaus erfolgreichen Premiere in der Eifel im April diesen Jahres schlägt die Immobilienmesse nunmehr wieder ihre Zelte in Eupen auf - zur dritten Auflage vor Ort im Alten Schlachthof im gewohnten Zeitfenster, heißt: am Wochenende vom 10. bis 12. Mai 2019. Tim Verdin, als Mitarbeiter Marketing im GrenzEcho u.a. auch für die Organisation der I.M.O. zuständig, „Wir sind in St.Vith vor allem in unserer Erkenntnis bestärkt worden, dass es für ein solches markt- und zukunftsorientiertes, zugleich aber auch bürgernahes Thema keine lokal-regionale Exklusivität gibt.“ Zumal die thematische Gewichtung „beiderseits des Venns doch teils recht unterschiedlich ausgerichtet ist, u.a. mit einem verstärkten handwerklichen Sortiment in St.Vith“. In der Tat ist die Situation des Marktes hier wie dort sehr differenziert gelagert. Erfreulich und ermutigend sei besonders „bei vielen Ausstellern die Nachfrage nach einer unmittelbaren Neuauflage“, jedoch sei im GrenzEcho die Entscheidung gereift, den Standort für die Immobilienmesse von Jahr zu Jahr zwischen Eupen und St.Vith zu wechseln. Infos und Anmeldungen unter Telefon 087/59.13.21.

Vergleich: Wallonie zieht bei den Preisen behutsam nach

## Weiter kein Grund zur Besorgnis

Die Erhebungen der Vereinigung der Notare sind dank einer Neuerung in der Abwicklung in der Zwischenzeit deutlich aktueller als vor ein, zwei Jahren.

Das in der Branche viel beachtete „Barometer“ listet nämlich bereits die Kaufvereinbarung auf, auf die meist erst drei bis vier Monate später der offizielle Kaufakt folgt. Mit anderen Worten: Die vorliegenden Zahlen aus einem Netzwerk von immerhin 1150 Notariaten im Lande spiegeln durchweg die Ist-Situation des Marktes, liefern somit äußerst relevante und richtungsweisende Indizien.

Und aus den Zahlen geht vor allem hervor, dass der Markt nach einem eher ruhi-

gen Jahresbeginn spürbar boomt. Zum Vergleich: In den ersten sechs Monaten diesen Jahres waren die Transaktionen gegenüber dem Vergleichszeitraum 2017 um 1,2 Prozent gesunken. Sicherlich kein Grund zur Besorgnis, aber zumindest ein dezenter Hinweis auf eine mögliche Stagnation... Weit gefehlt! Jedenfalls mit Blick auf die Entwicklung in den Monaten Juli-August-September (siehe oben).

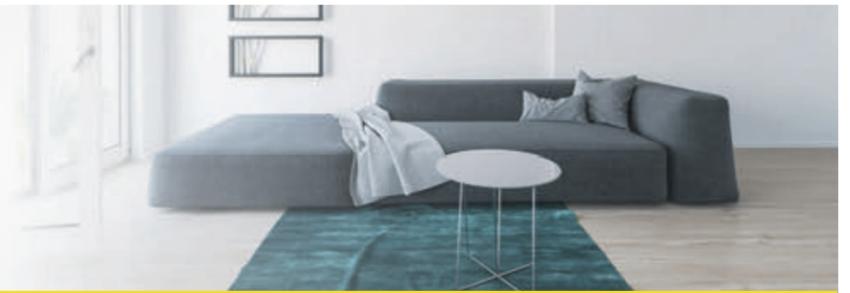
Auffällig bleiben die Preisunterschiede in den drei Regionen des Landes - von Brüssel (451.096 €) über Flandern (282.423 €) bis zur Wallonie (193.410 €). Während der Markt in Flandern und ebenso im Brüsseler Umland (u.a.

Wallonisch-Brabant) mancherorts erkennbar stagniert, verzeichnen alle Provinzen einen behutsamen, jedoch kontinuierlichen Zuwachs, hierunter auch Lüttich, wo der höchste Preisanstieg (im Schnitt) seit Beginn des vergangenen Jahres verzeichnet wird.

Mitverantwortlich für diese Hausse in der Provinz ist namentlich das Grenzland, wo die Preise weiter stabil sind - mit Tendenz nach oben, wie u.a. Alain Xhardez von CITF unterstreicht. „Die Nachfrage ist ungebrochen groß“, so der erfahrene Makler, der seine Kundschaft vorrangig im Dreiländereck „rekrutiert“, wo „die Fluktuation weiterhin recht groß ist“.

# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**eu** immobilien

**Kettenis**

**380.000€** PEB B

Neues Einfamilienhaus in ruhiger Lage

|                |                      |               |            |                 |
|----------------|----------------------|---------------|------------|-----------------|
| Heizung<br>Gas | Wohnfl. m²<br>150 m² | S-Zimmer<br>3 | Bäder<br>2 | Baujahr<br>2014 |
|----------------|----------------------|---------------|------------|-----------------|

Objektnr. 1804360

**C.I.T.F.**  
Compagnie Immobilière des Trois Frontières

**Gemmenich**

**275.000€** PEB E

Hell renoviertes Haus auf einem Grundstück von 1069m²

|                     |                      |               |            |                   |
|---------------------|----------------------|---------------|------------|-------------------|
| Grundfl. m²<br>1069 | Wohnfl. m²<br>152,50 | S-Zimmer<br>3 | Bäder<br>1 | renoviert<br>2010 |
|---------------------|----------------------|---------------|------------|-------------------|

Objektnr. 1780536

**eu** immobilien

**Eupen**

**198.000€** PEB B

Appartement im Herzen Eupens zu verkaufen!

|                   |               |            |                |                 |
|-------------------|---------------|------------|----------------|-----------------|
| Wohnfl. m²<br>110 | S-Zimmer<br>3 | Bäder<br>1 | Heizung<br>Gas | Baujahr<br>1992 |
|-------------------|---------------|------------|----------------|-----------------|

Objektnr. 1716255

**C.I.T.F.**  
Compagnie Immobilière des Trois Frontières

**Gemmenich**

**99.000€** PEB F

Doppelhaushälfte mit Garten

|                    |                   |               |            |
|--------------------|-------------------|---------------|------------|
| Grundfl. m²<br>305 | Wohnfl. m²<br>120 | S-Zimmer<br>3 | Bäder<br>1 |
|--------------------|-------------------|---------------|------------|

Objektnr. 1731086

**eu** immobilien

**Raeren**

**Auf Anfrage** PEB C

Premium Villa auf sonnigem Parkgrundstück

|               |                   |               |            |                 |
|---------------|-------------------|---------------|------------|-----------------|
| Heizung<br>Öl | Wohnfl. m²<br>370 | S-Zimmer<br>3 | Bäder<br>2 | Baujahr<br>2000 |
|---------------|-------------------|---------------|------------|-----------------|

Objektnr. 1622599

**C.I.T.F.**  
Compagnie Immobilière des Trois Frontières

**Hombourg**

**369.000€** PEB B

Helle Villa mit Garten, Holzkonstruktion von 2011

|                     |                   |               |            |                 |
|---------------------|-------------------|---------------|------------|-----------------|
| Grundfl. m²<br>1093 | Wohnfl. m²<br>169 | S-Zimmer<br>4 | Bäder<br>2 | Baujahr<br>2011 |
|---------------------|-------------------|---------------|------------|-----------------|

Objektnr. 1704128

**eu** immobilien

**Eupen**

**335.000€** PEB E

Großer Bungalow in ruhiger, zentraler Lage

|                     |                   |               |            |                 |
|---------------------|-------------------|---------------|------------|-----------------|
| Grundfl. m²<br>1369 | Wohnfl. m²<br>195 | S-Zimmer<br>5 | Bäder<br>3 | Baujahr<br>1964 |
|---------------------|-------------------|---------------|------------|-----------------|

Objektnr. 1810956

**C.I.T.F.**  
Compagnie Immobilière des Trois Frontières

**Moresnet**

**282.000€** PEB B

Neues angeschlossenes Haus (Schlüsselfertig)

|                    |                   |               |            |                 |
|--------------------|-------------------|---------------|------------|-----------------|
| Grundfl. m²<br>285 | Wohnfl. m²<br>130 | S-Zimmer<br>3 | Bäder<br>1 | Baujahr<br>2018 |
|--------------------|-------------------|---------------|------------|-----------------|

Objektnr. 1739553

# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



### Montzen

185.000 € PEB 6

Ideales EFH für Freiberufler oder Hobbybastler mit angrenzender Halle und Doppelgarage.



Objektnr. 1806251

Grundfl. m² 446  
Wohnfl. m² 120  
Heizung Gas  
Bäder 1



### Eupen

298.000 €

Freistehendes Haus! Ideal für zwei Parteien oder Großfamilie/Mehrgenerationenhaus in Bestlage.



Objektnr. 1809663

Grundfl. m² 800  
Wohnfl. m² 250  
Heizung Öl  
S-Zimmer 6  
Bäder 3



### Eupen

550.000 € PEB E

Top sichtbare Lage in der Industriezone! Hof, Stallungen und angrenzendes Bauland für IHR Projekt



Objektnr. 1800111

Grundfl. m² 3476  
Wohnfl. m² 200  
Heizung Gas  
Bäder 2  
S-Zimmer 4



### Eupen

365.000 € PEB C

Komplett renovierte Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines historischen Stadthauses.



Objektnr. 1805574

Grundfl. m² 305  
Wohnfl. m² 166  
Baujahr 1887  
Bäder 1  
S-Zimmer 3



### Raeren

77.000 €

Wunderschönes vollerschlossenes Baugrundstück ohne Bauverpflichtung mit Weitblick auf Weidelandschaft.



Objektnr. 1798081

Grundfl. m² 857



### Kettenis

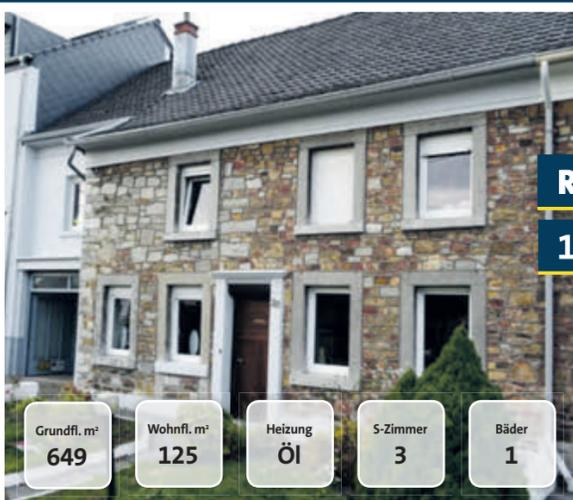
16.500 €

Tiefgaragenstellplatz in modernem Neubau



Objektnr. 1802280

Nutzfl. m² 18



### Raeren

195.000 € PEB F

Charmantes Bruchsteinreihenhaus in gepflegtem Zustand mit separater Halle und Garage



Objektnr. 1809273

Grundfl. m² 649  
Wohnfl. m² 125  
Heizung Öl  
S-Zimmer 3  
Bäder 1



### Hauset

320.000 €

Neubauprojekt 2019 an der Deutsch-Belgischen Grenze! 2 DHH für Anspruchsvolle!



Objektnr. 1793342

Grundfl. m² 340  
Wohnfl. m² 135  
Heizung Gas  
Bäder 1  
S-Zimmer 3

# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Eupen**

**379.900 €** PEB B

Schickes Stadthaus aus Bruchstein mit Flair in ruhiger Lage in Eupen Zentrum

|                        |                         |         |         |          |
|------------------------|-------------------------|---------|---------|----------|
| Wohnfl. m <sup>2</sup> | Grundfl. m <sup>2</sup> | Baujahr | Heizung | Schlafz. |
| 155                    | 220                     | 2007    | Gas     | 4        |



Objektnr. 1804607



**Eupen**

**369.000 €**

Großzügiges Einfamilienhaus in besten Wohnlage Eupen Schönefeld

|                        |                        |                         |         |          |
|------------------------|------------------------|-------------------------|---------|----------|
| Wohnfl. m <sup>2</sup> | Nutzfl. m <sup>2</sup> | Grundfl. m <sup>2</sup> | Baujahr | Schlafz. |
| 200                    | 90                     | 700                     | 2001    | 6        |



Objektnr. 1805448

## IHRE IMMOBILIE HIER?



Einfach eine E-Mail an [immo@grenzecho.net](mailto:immo@grenzecho.net)



**Montzen**

**84.950 €**

Baugrundstück. Lot 6 (alleinstehendes Haus) komplett ausgestattet und frei von Bauzwang

Grundfl. m<sup>2</sup>  
715



Objektnr. 1521308



**Raeren**

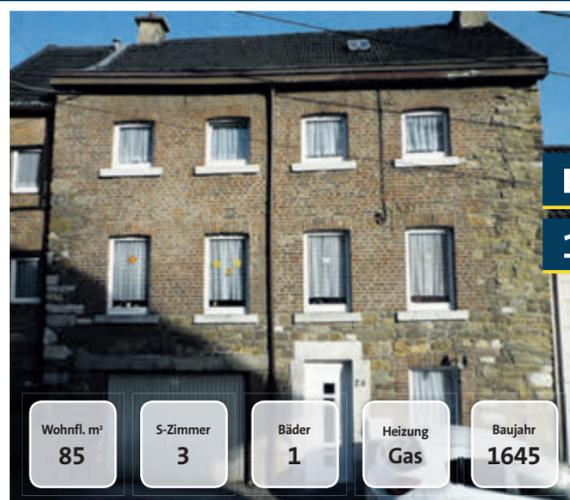
**425.000 €**

Großes Baugrundstück mit Entwicklungspotential

Grundfl. m<sup>2</sup>  
7660



Objektnr. 1801267



**Eupen**

**140.000 €** PEB F

Rustikales freist. EFH, niedriger KW, 3 SZ, Garage, Garten, 5' v Zentrum

|                        |          |       |         |         |
|------------------------|----------|-------|---------|---------|
| Wohnfl. m <sup>2</sup> | S-Zimmer | Bäder | Heizung | Baujahr |
| 85                     | 3        | 1     | Gas     | 1645    |



Objektnr. 1716556

## 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](http://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“.

# Bungalow besticht durch hochwertige Renovierung

Wer individuelle Ruhe in einem gediegenen und naturnahen Umfeld sucht, ist in Langenstein in Gemmenich zweifellos richtig. Vor allem die erhöhte Lage mit Blick einerseits auf den Ort, andererseits auf den grenznahen Wald dürfte für sich und das Anwesen sprechen. Ein Plus sind vor allem auch die bedeutenden Anstrengungen zur energetischen Aufwertung, so neben Doppelverglasung auch Rollläden, ferner eine umfassende Isolierung. Daneben sind es allein schon außen die kleinen, aber feinen baulichen Elemente, die ins Auge stechen, beispielsweise das schmucke schmiedeeiserne Tor, der leicht begehbare und harmonisch begrünte Aufgang oder die nahezu dreiseitig umlaufende Terrasse in hellen Quadersteinen, eingerahmt von einem Ziergitter. Ebenso garantiert das umfassend renovierte „Innenleben“ höchsten Wohnkomfort - einerseits durch die großzügigen Flächen, andererseits durch die ebenso hochwertigen wie geschmackvollen Materialien (besonders im Küchen- und Wohnbereich).



## LAGE

Etwas außerhalb des Ortskerns, in einer ruhigen und angenehmen Umgebung gelegen, eröffnet das Anwesen dank seiner exponierten Ansiedlung einen unverstellten Blick auf die nahe Wiesen- und Waldlandschaft. Zugleich besticht die Lage durch ihre Zentrumsnähe, immerhin sind alle Einrichtungen im Gemmenicher Ortskern fußläufig in fünf Minuten erreichbar. Nicht weniger interessant ist die verkehrstechnische Anbindung zwischen der B1 im Norden (Vaalseer Straße, via Vaals) und die N3/B264 im Süden (Lütticher Straße, via Kelmis), die beide eine schnelle Verbindung nach Aachen garantieren.

## BESCHAFFENHEIT

Zwar schon knapp fünfzig Jahre alt, besticht das Anwesen durch seine Hochwertigkeit, ganz besonders im Innern, wo der Eigentümer in den vergangenen Jahren eine umfassende Renovierung durchgeführt hat. Ausgesuchte Materialien (wie etwa die schachbrettähnlichen Bodenfliesen in Diele und Küche oder das neue Parkett im Living), die Neueinrichtung der Küche, die Anlage einer Sauna im Keller oder die weiträumige Markise über der circa siebzig Quadratmeter großen Terrasse. Auch energetisch entspricht das Anwesen nach den letzten Investitionen heute durchweg gängigen Standards.

## SKIZZIERUNG

Drei Schlafzimmer (von denen eines auch als Büro genutzt werden kann), zwei Bäder zuzüglich eines Bades mit Sauna im Keller - durchaus die räumlichen Vorgaben für eine kleine Familie. Hinzu kommt im Keller ein weiträumiger Espace für multifunktionelle Zwecke, heißt: wahlweise Freizeit, Sport, Wellness, Arbeits- oder Gästezimmer. Die Garage im Untergeschoss (mit zwei Toren) bietet Platz für vier Fahrzeuge. Zudem lässt das Grundstück von knapp 1500 Quadratmetern ausreichend Gestaltungsspielraum „open air“, auf natürliche Weise abgeschirmt von der unmittelbaren Umgebung.

## PREIS

Der Erstehungspreis von 450.000 € steht zunächst für die exponierte Lage in ruhiger und dennoch ortsnaher Situation, daneben aber auch für die hochwertige Renovierung, die das Anwesen in Gemmenich unter dem Impuls des letzten Eigentümers erfahren hat. Hier wurde mit Herz und Verstand umgestaltet, vor allem aber mit einem sicheren Gespür für die Balance zwischen Klassik und Moderne. Motiviert ist der Verkauf übrigens durch familiäre Zwänge, gerade mit Blick auf die bedeutenden Investitionen während der letzten Jahre war der Besitzstand freilich längerfristig angedacht.

## INFO & DETAIL

**ADRESSE:** Langenstein 2, 4850 Bleyberg-Gemmenich  
**OBJEKTART:** Klassischer Bungalow im Siebziger-Jahre-Stil  
**BAUJAHR:** 1970 [im Innern umfassend renoviert]  
**GRUNDSTÜCK:** 1.450 Quadratmeter  
**WOHNFLÄCHE:** 240 Quadratmeter  
**NUTZFLÄCHE [INKL. SPEICHER]:** 150 Quadratmeter  
**RÄUME:** Zehn  
**SCHLAFZIMMER:** Drei

**BADEZIMMER:** Zwei  
**GARTEN:** Bestens gepflegtes Areal mit Stauden und Hecken  
**TERRASSE:** Großflächig [ca. 70 Quadratmeter, mit neuer Markise]  
**GARAGE:** Vier Stellplätze[plus Außenstellplatz]  
**BESONDERES:** Freizeitraum und Sauna im Keller  
**HEIZUNG:** Öl [zentral, plus offener Kamin]  
**PREIS:** 450.000 €  
**KONTAKT:** www.citf.be



„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 klassischer Bungalow in gepflegtem Umfeld in Gemmenich.  
Text: nemo.presse / Fotos: Agentur



c/o Alain Xhardez  
Place Colonel Peckham 4  
4750 Bleyberg-Gemmenich  
+32 (0)87 78 50 78  
www@citf.be  
info@citf.be

