GrenzEcho
Freitag, 30. April 2021

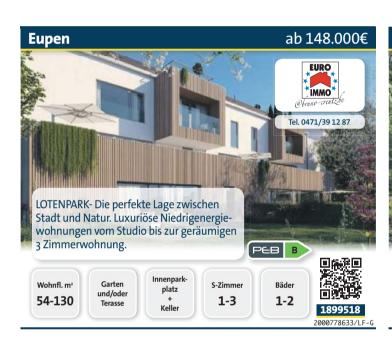
IMMOBILIEN 19

GRENZECHO



















2000384790/SR-G



Henri-Chapelle - Eupen - Kelmis Tél. 087/88 16 16 E-Mail info@nyssen.be IHR IMMOBILIENPORTAL FÜR DIE EUREGIO AUF

GRENZECHO IMMOBILIEN



Hauptstr. 61 - 4730 Raeren Tél: 087/85 06 33 E-Mail cf@grenzlandimmo.de 20 IMMOBILIEN

GrenzEcho
Freitag, 30. April 2021



























20

GrenzEcho
Freitag, 30. April 2021

IMMOBILIEN 21

Großzügiger Raumkomfort mit rustikalem Charakter

Die Argumente, die für die traditionelle Landvilla in Raeren sprechen, sind vielfältig - und liegen im Grunde schon beim ersten Blick auf der Hand. Gerade von der hinteren Terrasse aus, von wo die Aussicht zunächst in den parkähnlichen Garten geht, ehe sie ohne Einschränkung über die weitläufige Wiesenlandschaft schweift. Ohne Zweifel ein Trumpf für ein Anwesen, das insgesamt durch seine räumliche Großzügigkeit und seine hochwertige Ausführung besticht. Zugegeben... Letztlich ist es auch eine Frage des Geschmacks, doch auch da vereint die Villa etliche interessante Punkte. Zwar setzt das Interieur erkennbar stark auf massives Holz (etwa in der Kücheneinrichtung, im Treppenhaus oder bei den Parkettböden), doch nimmt sich die Rustikalität zugleich vornehm zurück. Überhaupt überzeugt das ganze Anwesen durch eine qualitätsvolle Symbiose der Genres, etwa bei Bedachung (mit eleganter Gaube) und Klappladen, bei Außenpflaster oder Balkonarchitektur. Kurzum: Hier ist wahlweise heimeliger oder modischer Wohnkomfort umsetzbar, je nach Vorlieben des künftigen Eigentümers, der zudem auf reichlich Stauraum im bestens ausgestalteten Keller trifft.





449.000€









LAGE

Die Lage in der oberen Neudorfer Straße bietet einen doppelten Vorteil: Einerseits ist die Anbindung an den Ortskern mit seinem umfassenden Dienstleistungsangebot (Verwaltung, Geschäfte, Schulen...) ideal, teils sogar fußläufig oder per Bushalte in der Straße. Andererseits ist die unmittelbare Umgebung recht ruhig. Vom grenznahen Raeren sind alle wichtigen urbanen Zentren bequem erreichbar - so führt der Weg über die Regional- respektive Bundestraße 68 oder 57 wahlweise nach Eupen oder Aachen. In wenigen Minuten erreichbar ist die Auffahrt Eynatten zur Autobahn E40, von wo aus alle verkehrstechnischen Optionen im Dreiländereck offen stehen.

BESCHAFFENHEIT

Obwohl das Anwesen vor knapp dreißig Jahren gebaut wurde, wirkt es keineswegs "démodé". Ein Plus sind unbestritten die großen Flächen, so etwa knapp 50 Quadratmeter im Living und 25 Quadratmeter im Esszimmer. Insgesamt sind die Räume lichtdurchflutet, teils mit bodentiefen Fenstern, durch die der Weg auf die geflieste Sonnenterrasse führt (mit Blick in einen dezent bepflanzten Garten, hinter dem sich eine weitläufige wellige Landschaft auftut). Die Küche, mitsamt kleiner Essecke, präsentiert sich in zeitloser Rustikalität (inklusive Elektrogeräte und Gasherd). Ergänzt um einen geräumigen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage.

SKIZZIERUNG

Die vier Schlafzimmer (hierunter drei im ausgebauten Obergeschoss mit leichter Dachschräge, die teils auch anders genutzt werden können) ergänzen zwei Bäder. Hinzu kommt im Obergeschoss ein Abstellraum für Hausgerät. An ein Schlafzimmer im Obergeschoss schließt sich ein Balkon von etwa 15 Quadratmetern mit Ausblick auf den Garten an. Ein Blickfang ist sicher das Treppenhaus, das von der Diele (circa 12 Quadratmeter) ausgeht und durch sein Holz edles Ambiente atmet. Auch die Parkettböden im Erdgeschoss strahlen Harmonie aus, die vor allem in der Innengestaltung des Wohnbereichs (u.a. mit schlankem Kamin) durch nichts gestört wird.

PREIS

Die Preisgestaltung fußt auf drei Argumenten, so erstens die beachtliche Größe des Geländes (mit unverstelltem Blick ins Grüne), zweitens das großzügige Raumvolumen und drittens die hochwertige Ausführung (die das Baujahr im Grunde Lügen straft). Zudem gilt der Standort Raeren durch seine exzellente verkehrstechnische Lage als interessante Drehscheibe für eine Tätigkeit beiderseits der Grenze. Ebenfalls garantiert das Anwesen dank seiner weiten, hellen und zeitlosen Räume auch für einen weniger rustikalen Geschmack beachtliche Gestaltungsmöglichkeiten. Und nicht zuletzt garantiert die begrünte Umgebung eine hohe Naturverbundenheit.



A O B B G W N S G B

ADRESSE: Neudorfer Straße 8, 4730 RAEREN
OBJEKTART: Traditionelle Landvilla
BAUJAHR: 1993
GRUNDSTÜCK: 1045 Quadratmeter
WOHNFLÄCHE: 215 Quadratmeter
NUTZFLÄCHE [KELLER I HAUSWIRTSCHAFT]: 85 Quadratmeter
SCHLAFZIMMER: Vier
BÄDER: Zwei

RÄUME INSGESAMT: Zwölf

TERRASSE: 30 Quadratmeter [gepflastert]

GARTEN: Weitläufig mit Stauden- und Rasenlandschaft GARAGE: Zwei Stellplätze

SONSTIGES: Balkon im Obergeschoss

HEIZUNG: Öl

PREIS: 449.000 €
KONTAKT: www.euroimmo-bau.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 namentlich die Segmente Lage, Skizzierung, Beschaffenheit und Preis, kann aber abgewandelt werden. Hintergrund ist eine Momentaufnahme zur aktuellen Situation auf dem regionalen Immobilienmarkt in Ostbelgien und Umland (oder punktuell auch anderswo mit regionalem Bezug). Diesen Monat "im Fokus" eine hochwertig und großzügig gestaltete traditionelle Landvilla mit einladender Gartenlandschaft.

Text: nemo.presse & Fotos: Agentur



Eurolmmo c/o Bruno Creutz Bergstraße 44 - 4700 EUPEN +32 471 39 12 87 www.euroimmo-bau.be info@euroimmo.net



GrenzEcho
Freitag, 30. April 2021

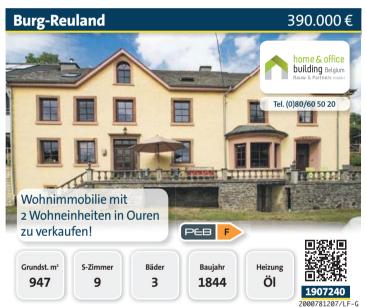


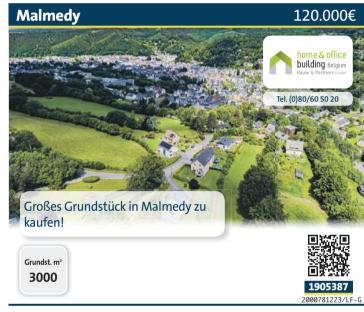
























22

GrenzEcho **I**MMOBILIEN 23 Freitag, 30. April 2021

Trevi: Einstieg von Pascal Emontspool zieht auch einen Standortwechsel nach sich

Vitrine an der Herbesthaler Straße

An der Herbesthaler Straße prangt seit einigen Wochen ein Schild in den markanten "Trevi"-Farben Rot-Blau. In der Tat ist der prägende Greifvogel im Logo in der Zwischenzeit in Eupen gelandet - nach langen Jahren an der Rue Mitoyenne.

VON NORBERT MEYERS

Die Umsiedlung wenige Kilometer in südöstlicher Richtung, von Lontzen nach Eupen, ist bedingt durch eine personelle Veränderung in der Leitung des bekannten und bewährten Immobilienunternehmens, an dessen Spitze seit rund einem halben Jahr die Fäden bei Pascal Emontspool zusammenlaufen.

"Hier passte für beide Seiten alles zusammen"

Wegbereiter für den Standortwechsel war der Einstieg des jungen Eupeners in das Unternehmen von François Vanhoudt. Im Zuge seiner Ausbildung zum Immobilienmakler (zunächst in Lüttich) gelangte Pascal Emontspool zu der Erkenntnis, dass in seiner Branche "die Sondierung des künftigen Terrains unerlässlich" sei.



Mit dem Einstieg von Pascal Emontspool bei Trevi Vanhoudt bekam das Traditionsunternehmen nicht nur eine neue personelle Ausrichtung, sondern optierte ebenfalls für einen Standortwechsel nach Eupen. Fotos: david hagemann [1-2] / nemo.presse [3]

Und da er sein Tätigkeitsfeld langfristig in Eupen und Umgebung sah, "war ich unbedingt daran interessiert, vor Ort Kontakte zu erarbeiten und zu pflegen".

Und da François Vanhoudt sich zeitgleich eh mit dem Gedanken trug, mangels Nachfolge in der Familie (Tochter Edith wechselte in die Versicherungsbranche) künftig in seiner Agentur nicht mehr in alleiniger respektive vorrangiger Verantwortung zu stehen, "passte hier für beide Seiten im Grunde alles zusammen".

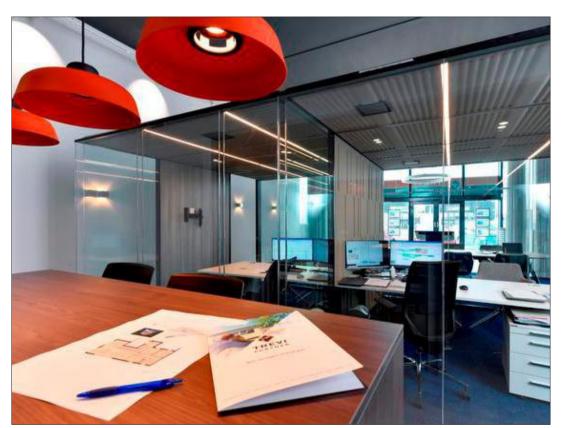
Der neue Standort ergab sich eher zufällig. "Mir war an einer größeren Sichtbarkeit gelegen, weshalb erst eine Umsiedlung nach Welkenraedt geplant war." Als jedoch zum passenden Zeitpunkt in einer Immobilie von Vater Patrick Emontspool unerwartet die gewünschte Fläche zur Verfügung stand, "war unsere Wahl schnell getroffen." Zumal die räumliche Symbiose zwischen Emontspool und Herbesthaler Straße auf einer gewachsenen gewerblichen Tradition fußt.



HINTERGRUND

"Keine Minute lang bereut"

Es war zwar eine berufliche "Umorientierung", die zwingend eine Rückkehr auf die Schulbank erforderlich machte, "aber bereut habe ich diesen Schritt bis heute keine Minute lang". So Pascal Emontspool, Jahrgang 1989, von der (ersten) Ausbildung her Automobilverkäufer (BMW über Landrover bis Renault), der sich aber irgendwann nicht mehr wohl fühlte in der Branche. Über die Tätigkeit seines Vaters Patrick hatte er früh "in Immobiliengeschäfte hineinschnuppern können". Besonders die ersten Schritte in Lüttich haben sein Interesse noch gesteigert, "auch da ich, so die dortige Einschätzung, das nötige Geschick mitbrachte." Der Einzugsbereich von Trevi Vanhoudt & Partners wird sich wie bisher über den gesamten Verwaltungsbezirk Verviers erstrecken, also von Aubel bis Burg-Reuland, von Stoumont bis Büllingen. Ein Gebiet von rund 2000 Quadratkilometern mit 29 Gemeinden, das auf der belgischen Trevi-Karte präzise definiert ist. Heißt: "Wenn ich zufällig ein Objekt in Lüttich auf der Agenda habe, reiche ich den Kontakt nach dort weiter. Und wenn es in Lüttich eine Kontaktaufnahme aus Spa gibt, werde ich in Bewegung gesetzt."



Der neue Standort von Trevi an der Herbesthaler Straße, gegenüber von Colruyt, bietet hellen, luftigen Raum in modernem Design und einladendem Ambiente.

Personalien: François Vanhoudt auch weiterhin "im Geschäft"

Identifikation bleibt erhalten

François Van Houdt, langjähriger Geschäftsführer in seinem Traditionsunternehmen und allseits geschätzter, da überaus kompetenter Ansprechpartner weit über Lontzen-Herbesthal hinaus, wird in der "neuen" Agentur Trevi Vanhoudt & Partners, weiter seinen Kundenkreis betreuen.

Der Grund ist ein doppelter: Einerseits bleibt die Identifikation mit dem bekannten Namen wichtig. Andererseits möchte der bisherige Eigner trotz des nominellen Rückzugs im Immobiliengewerbe aktiv bleiben.

Immerhin kann er auf eine überaus breitgefächerte Tätig- mussten." keit in der Branche zurückblic-

künftig einen neuen Kundenkreis besonders diesseits der Sprachengrenze erschließen möchte.

Hierbei dürfte es dienlich sein, dass Pascal Emontspool, vormals in der Autobranche tätig, im Eupener Land sehr gut vernetzt ist. "Ich pflege seit jeher einen offenen, unverkrampften Zugang zu meinem gesellschaftlichen Umfeld, weshalb ich es umso mehr bedauere, dass durch die strikten Kontaktbeschränkungen der vergangenen Monate die Begegnungen und Tätigkeiten vorrangig auf die digimehrere Jahrzehnte lange und tale Ebene verlagert werden wird.

Grundsätzlich bleibt das ken. Vorrangig natürlich in Portfolio unverändert, also den frankophonen Nachbar- Häuser und Residenzen, Verchigen Raum, weshalb Pascal derzeit keine Präferenzen, meinem Naturell entspricht."

Emontspool den Partnern stattdessen setzen wir auf bewährte Trümpfe", so Pascal Emontspool. Hierzu zählt gleichfalls die Zusammenarbeit mit und für Promotoren bei der Bewerbung neuer Projekte in der Gegend.

"Mich selbst reizt an dieser neuen Aufgabe vor allem der kreative Impuls und der rege Kontakt", so der Eupener, der im Juni respektive September seine schulische Ausbildung abschließt, ehe er nachfolgend beim IPI (Institut Professionel des Agents Immobiliers), mittels einer weiteren Ausbildung über zweihundert Tage seine Lizenz als Makler erwerben

"Ich stand in meiner Berufslaufbahn irgendwann am Scheidepunkt und habe mich ganz bewusst für eine Branche gemeinden zum deutschspra- kauf und Vermietung. "Es gibt entschieden, die vor allem

Akquise: Der Trend geht im Zuge der Pandemie weg von (zu kleinen) Wohnungen hin zu (geräumigeren) Häusern

Aussicht auf preiswerte "Ladenhüter" ist derzeit äußerst gering Die derzeit größte Herausfor- Garten verfügen oder aber im werden muss." Wenngleich er

derung auf dem Markt im Allgemeinen und für einen jungen, aufstrebenden Makler im Pascal Besonderen sieht Emontspool im "zuletzt spürbaren geschrumpften Häusermarkt". Unbestritten eine Folge der Corona-Pandemie und keineswegs eine ausschließlich in Ostbelgien gültige Erkenntnis.

"Der Markt erhält einfach zu wenig Nachschub", so nicht nur seine Besorgnis. Der Trend gehe seit einigen Monaten klar weg von (zu kleinen) Wohnungen hin zu (geräumigeren) Häusern, möglichst mit angemessener Begrünung. Konkret: Entweder sollte das Anwesen selbst über einen

näheren Umfeld ein begrüntes Areal greifbar sein.

Letzteres Kriterium ist für Ostbelgien nicht ganz so zwingend, da viele Häuser, die hier auf den Markt kommen, eh durchweg alleinstehend mitsamt Gartenfläche sind. "Gerade in der Eifel ein wichtiges Plus", wie Pascal Emontspool unterstreicht, der künftig seine Präsenz stärker auch auf möchte. "Zumindest mittelfristig ist ein Büro in St.Vith anvisiert - mit einem Ansprech-

selbst diese Aufgabe in einer ersten Zeit von Eupen aus angehen wird.

Kurzum: Akquise ist für Pascal Emontspool derzeit das A und O. Sicher in dieser Aufbauphase "kein leichtes Unterfangen, gerade gegenüber den etablierten Agenturen". Jedoch weiß auch er, dass "jedes Haus bei passendem Preis/Leistungs-Verhältnis einen Abden St.Vither Raum ausrichten nehmer findet, selbst unabhängig vom Alter" (das in der Eifel für Häuser meist etwas höher liegt als im Eupener partner, der die Gegebenhei- Land). "Ladenhüter gibt es derten vor Ort bestmöglich ein- zeit nicht." Ganz im Gegenteil: ordnen kann. Die Eifel ist ein Die Zahl potenzieller Interesweitläufiges Gebiet, das zwin- senten ist deutlich höher als gend von dort aus betreut die Zahl verfügbarer Objekte.



Derzeit sind vor allem Häuser mit angemessener Begrünung stark gefragt, weshalb die Verkaufschancen in Eifel und Ardennen selbst für ältere Anwesen sprunghaft gestiegen sind.

GrenzEcho
Freitag, 30. April 2021

























