

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Tavigny 2.800.000 €

home & office building Belgium
Tel. 080/60 50 20

„Château de Tavigny“ zu verkaufen!

PEB F

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
17.338	1.367	10	8	893

QR Code: 1950220

2001004991/LF-G

Büllingen 54.780 €

home & office building Belgium
Tel. 080/60 50 20

Grundstück am Rande des Dorfcentrums in Büllingen zu verkaufen

Grundfl. m²: 913

QR Code: 1956250

2001004978/LF-G

Sankt Vith 925 € Miete

home & office building Belgium
Tel. 080/60 50 20

Wohnung zur Vermietung in Sankt Vith, Residenz Berliner Hof

PEB B

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Heizung
84	2	Öl

QR Code: 2001004964/LF-G

Eupen 388.000€

home & office building Belgium
Tel. 080/60 50 20

Mehrzweckfläche in Eupen zu verkaufen

Bürofl. m²: 166
Heizung Gas
Baujahr 2008
Badez. 1
Schlafz. 3

QR Code: 1961087

2001004951/LF-G

St.Vith 995.000 €

home & office building Belgium
Tel. 080/60 50 20

Geschäftslokal in St.Vith zu verkaufen!

Grundst. m²	Wohnfl. m²	Parkplätze
1.620	500	15

QR Code: 1913488

2001004937/LF-G

Hünningen 765.000 €

home & office building Belgium
Tel. 080/60 50 20

Bed & Breakfast in Hünningen (Büllingen)

PEB A++

Wohnfl. m²	Baujahr	Gästesz.	Personen	Duplex Whg.
355	2013	4	12	1

QR Code: 2001004919/LF-G

Crombach 970.000€

home & office building Belgium
Tel. 080/60 50 20

Residenz mit 4 Appartements

PEB A

Wohnfl. m²	Grundstück m²	Baujahr	Parkplätze	Garage
420	2.600	2014	4	1

QR Code: 2001004903/LF-G

Sankt Vith 675.000€

home & office building Belgium
Tel. 080/60 50 20

Penthouse in Sankt Vith

PEB B

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Heizung
207	3	Mazout

QR Code: 2001004881/LF-G

Eupen 425.000 €

k-immo
Tel. 0472/12 48 03

Doppelhaushälfte mit romantischen Wintergarten und traumhaften Obstgarten

PEB D

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Parkplätze
567	137	3	1	2

QR Code: 1954366

2000967928/YE-G

2000966056/LF-G

nysse Immo

Henri-Chapelle - Eupen - Kelmis
087/88 16 16 | info@nysse.be

k-immo

GRENZLAND IMMO

Hauptstr. 61 - 4730 Raeren
087/85 06 33 | cf@grenzlandimmo.de

Aachener Straße 200/5
(Residenzhof) 4730 Hauset
087/30 06 56 | info@k-immobilien.eu

IHR IMMOBILIENPORTAL FÜR DIE EUREGIO AUF

GRENZECHO

IMMOBILIEN

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Eupen 289.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS
Tel. 087/88 01 01

Dorfhaus zu verkaufen – Eupen

Wohnfl. m² 120 S-Zimmer 3 Bäder 1 Heizung Öl Baujahr 1980

1962656

2001004742/LF-G

Raeren 199.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS
Tel. 087/88 01 01

Penthouse zu verkaufen – Raeren

Wohnfl. m² 117 S-Zimmer 3 Bäder 1 Heizung Öl Baujahr 1987

1962388

2001004750/LF-G

Eupen 625.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS
Tel. 087/88 01 01

Renditeobjekt zu verkaufen – Eupen

Wohnfl. m² 195 S-Zimmer 3 Bäder 3 Heizung Gas Baujahr 1800

1958863

2001004760/LF-G

Eupen 182.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen – Eupen

Wohnfl. m² 60,9 S-Zimmer 1 Bäder 1 Heizung Gas Baujahr 2022

1958592

2001004770/LF-G

Eupen 159.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen – Eupen

Wohnfl. m² 108 S-Zimmer 2 Bäder 1 Heizung Gas Baujahr 1969

1949234

2001004780/LF-G

Eupen 3.200 € Miete

TREVI VANHOUDT & PARTNERS
Tel. 087/88 01 01

Büro zu vermieten – Eupen

Wohnfl. m² 298

1932484

2001004791/LF-G

Eupen 175.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS
Tel. 087/88 01 01

Erdgeschosswohnung zu verkaufen – Eupen

Wohnfl. m² 77 S-Zimmer 2 Bäder 1 Heizung Gas Baujahr 2008

1955515

2001004811/LF-G

Eupen 85.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen – Eupen

Wohnfl. m² 51 S-Zimmer 1 Bäder 1 Heizung Elekt.

1946358

2001004817/LF-G

Gemmenich 373.746 €

HERGENRATHER EIGENBAU
www.steffens-eigenbau.be
STEFFENS
Tel. 087/65 70 00

!! Neubauprojekt mit 6 SZ in Gemmenich (Los 2A) !! Geräumige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage !!

Grundfl. m² 547 Wohnfl. m² 163 Nutzfl. m² 25 S-Zimmer 6 Bäder 2

1916058

2001004502/LF-G

Elsborn 950.000 €

HK IMMO KEUL
www.immo-keul.de
Tel. 080/57 02 82

Traumhafte Landhausvilla auf großem Anwesen!

Grundfl. m² 2.899 Wohnfl. m² 270 S-Zimmer 5 Bäder 2 Baujahr 1957

1960371

2001010531/YE-G

Hergenrath 280.220 €

GRENZLAND IMMO
Tel. 087/85 06 33

Neubauprojekt geschlossener Rohbau in Hergenrath mit Fernsicht. Hier können Sie noch mitgestalten!

Grundfl. m² 380 Wohnfl. m² 110 Nutzfl. m² 20 S-Zimmer 4 Bäder 1

1961682

2000781047/LF-G

Eupen 224.950 €

pierre nature
créditfour de valeurs
Tel. 080/77 16 65

EUPEN – NEUE WOHNUNG – Die Berggärten Phase B – 2 SZ – 3. ETAGE – PEB A/Qzen – MwSt. 6% möglich

Wohnfl. m² 74,9 S-Zimmer 2 Bäder 1 Baujahr 2022 Heizung Gas

1959645

2001004513/LF-G

Rück- und Ausblick: Inflationsbereinigter Preisanstieg von knapp fünfeinhalb Prozent - Ardennen gefragt wie nie

„Im Vorjahr fast alles weggekauft“

Der Run scheint ungebrochen... Und die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt hoch. Trotz oder gerade wegen der Erfahrungen in der Pandemie. Aber ebenso ungebremst ist die Preisentwicklung auf einem Markt, dem es erkennbar an ausreichend attraktiven Angeboten mangelt.

VON NORBERT MEYERS

So jedenfalls die Erkenntnis im Rückblick auf ein bewegtes Jahr, das inflationsbereinigt einen Preisanstieg von 5,4 Prozent kannte. Wer 2021 ein Haus erwarb, musste stattdessen 13.000 € mehr einrechnen als noch 2020. Ein Trend, der sich aus Kontakten mit diversen Maklern durchaus auch in Ostbelgien nachweisen lässt - wenngleich nicht so krass wie etwa quer durch Flandern (plus 4,7 Prozent im Schnitt) oder in den Provinzen Luxemburg (plus 5,7 Prozent im Schnitt) und Namur (plus 5,3 Prozent im Schnitt).

Neubauten „leiden“ unter Materialkosten

Was im Umkehrschluss belegt, dass - neben der Küste und dem Hinterland zwischen



Vor allem das Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage und niedrigem Angebot im Zuge der Pandemie hat das Preisgefüge stark beeinflusst - mit einem spürbaren Zugewinn für alle, die ihr Haus in diesen turbulenten Zeiten „absetzen“ konnten. Fotos: Fotalia

Knokke und De Panne - der Boom in den Ardennen weiter angehalten hat. Oder wie es ein Makler in Houffalize formulierte: „Hier wurde im Vorjahr fast alles weggekauft, was vier Wände und ein Dach hat und nicht bewohnt war.“

In der Tat wird den eigenen vier Wänden (in Form eines Hauses) seit Ausbruch der Pandemie vor zwei Jahren deutlich gestiegene Bedeutung beigemessen.

Was den anhaltenden Preisanstieg nachdrücklich begründet und belegt. Zugleich können sich Eigentümer über

einen weiteren Wertzuwachs für ihre Immobilie freuen - sofern sie sich denn mit dem Gedanken einer (baldigen) Veräußerung tragen.

Denn angesichts der anhaltenden Verteuerung von Neubauten (egal ob Haus oder Residenz), gerade wegen der massiv gestiegenen Materialkosten, werfen Kaufinteressenten mehr denn je einen Blick auf so genannten Bestandswohnraum. Mit einem Wertzuwachs, der in der Zwischenzeit wieder das Niveau zu Beginn des Jahrtausends erreicht hat.



HINTERGRUND

Transformation zwingend teuer

Wohneigentum bleibt eine feste „Bank“. Gerade in Zeiten, da das Inflationsgespenst umgeht. Nur macht der gesteigerte Kampf gegen den Klimawandel Energie naturgemäß dauerhaft teurer - was sich umgehend auf die Fertigung von Baumaterialien auswirkt(e). Von daher dürften die Jahre der „Transformation“ für Bauherren und Mieter in jedem Fall teurer werden. Auch nachdem der Gebäudesektor zum zweiten Mal in Folge das vorgegebene Klimaziel verfehlt hat. Zumindest in Deutschland, wie die FAZ berichtet. Mit der Auflage strengerer struktureller wie finanzieller Vorgaben für Neubau und Sanierung, die richtig und wichtig sind, wie es seitens Grünen-Minister Robert Habeck heißt. Nur bilden derzeit nicht allein in Deutschland weiterhin fossile Brennstoffe die Grundlage für die Produktion vieler Baumaterialien - und das dürfte sich so bald nicht maßgeblich ändern. Bis zu „grünem“ Stahl oder „grünem“ Zement bleibt ein recht langer, steiniger und auch hochpreisiger Weg. Von daher droht zunächst einmal eine weiterhin hohe Inflation, die zuletzt allerorts gerade von den gestiegenen Energiepreisen „befeuert“ worden ist.



Die deutliche Preissteigerung beim Erwerb von Wohneigentum macht besonders jungen Käufern zu schaffen, selbst wenn die Lage in Ostbelgien (noch) nicht ganz so gravierend ist.

Perspektiven: Preis„stockung“ lässt junge Käufer hoffen

Pandemie als Preistreiber

Ungeachtet des beachtlichen Preisanstiegs innerhalb der vergangenen zwölf Monate ist der Immobilienmarkt in der zweiten Jahreshälfte in ruhigeres Fahrwasser geraten. Der beste Beleg sind die zwischenzeitlich „stagnierenden“ Gebote für kleinere Immobilien.

Gerade dieses Segment, wenngleich in Ostbelgien (und besonders in der Eifel) eher seltener, weckt aufgrund der meist noch überschaubaren Preisvorstellungen vielfaches Interesse. Und motiviert die potenziellen Käufer schnell zur Preistreiberi. Jedoch war gerade hier zuletzt eine klare „Schmerzgrenze“ erkennbar. „Trop ist te veel“ - so irgendwann die Einsicht, die auf einem zumindest lokal leicht aufgeheizten Markt die Oberhand gewann.

Ein Grund für die Preis„stockung“ liegt gleichfalls bei den Banken, die nicht mehr die Gesamtheit des benötigten (oder ausgereizten) Betrages bereitstellen.

Wodurch besonders jungen Käufern zunehmend die Hände gebunden sind - sofern sie nicht auf eigene Rücklagen oder auf „externe“ Unterstützung (von Seiten der Familie) zurückgreifen können. Was aktuelle Zahlen belegen, denn im Vorjahr ging der Anteil von Käufern unter dreißig Jahren gerade auf dem Häusermarkt signifikant zurück.

Kein Wunder angesichts von Preisen von 297.661 € im Schnitt (also nur knapp unter einer neuen Schallmauer) für einen Hauskauf in Belgien, ermittelt von der Fédération des Notaires, kurz FedNot, eine

von mehreren nationalen Erhebungsinstanzen respektive Statistikplattformen.

Zugegeben: Zwischen Flandern und Wallonie klafft weiter eine beträchtliche Lücke bei Mittelwerten von 329.747 € im Norden (plus 4,7 Prozent) und 222.634 € im Süden (plus 3,7 Prozent). Ganz zu schweigen von Brüssel, wo der Käufer eines Hauses im Vorjahr durchschnittlich 528.057 € aufwenden musste (plus 3,1 Prozent).

Fazit: Die Pandemie wurde, allen strukturellen Einschränkungen zum Trotz, in zwei Jahren zu einem ebenso unerwarteten wie ungewohnten Preistreiber auf einem florierenden Immobilienmarkt, der sich im neuen Jahr vor allem mehr Beständigkeit und Berechenbarkeit wünscht.

Fédération des Notaires: Zahl der Transaktionen zum Jahresausklang (endlich) rückläufig - Rückkehr zur Normalität erwartet

Hektische Betriebsamkeit am Markt flaute zuletzt merklich ab

Die Fédération des Notaires wagt „eine eher konservative Prognose“ für das neue Jahr, sprich: eine Rückkehr zur Normalität, die im Sommer 2020, nach dem ersten Lockdown, regelrecht aus den Fugen geraten ist. Mit dem (teuren) Ergebnis, dass die nachfolgenden zwölf Monate der gesamten Branche eine ebenso lebhaft wie hektische Betriebsamkeit „bescherten“.

Doch seit dem Spätsommer 2021 zeigt die Zahl der Transaktion wieder behutsam, aber beständig nach unten - was auf eine Abkühlung ungeachtet der Pandemie schließen lässt. Jedenfalls sollten sich die Corona-bedingten Einflüsse auf den Immobilienmarkt in der Zwischenzeit abge-

schwächt haben. Weshalb Fachleute denn auch für das laufende Jahr mit einem Preisanstieg von „nur“ 3,5 Prozent rechnen (faktisch die Jahresquote aus der Zeit vor der Pandemie).

Selbstverständlich nur bei gleichbleibend niedrigen Zinsen zwischen ein und zwei Prozent, bei fortgesetzt steigender Konjunktur (heißt: ohne zwangsweise Schließung wichtiger Sektoren) und bei unverändert positivem steuerlichem Kontext. Zumindest die Zinspolitik der belgischen Banken dürfte in den nächsten ein, zwei Jahre kaum einschneidende Veränderungen erfahren, wie „La Libre Belgique“ analysierte.

Bleibt einzig der bange Blick

auf die Entwicklung der Inflation, die zu einem unerwartet heftigen „Bremsklotz“ für die Branche werden könnte.

Doch da die Preise bereits in den letzten Monaten des vergangenen Jahres erkennbar stagnierten, gibt sich die Branche zumindest für Erstkäufer optimistisch. Besonders die „Deckelung“ der Preise für kleinere Anwesen lässt da spürbar hoffen.

Sofern sie denn über ausreichend „Ressourcen“ verfügen, sprich: solide und vor allem gesicherte Einkommen (im Plural). Was selbst jüngere Kauf- oder Bauinteressenten gerade in Ostbelgien fast ausnahmslos belegen können. Was als harter „Baustein“ auf dem regionalen Markt gilt.



Ein Haus mit Garten ist infolge der Einschränkungen während der Pandemie heute mehr denn je das „Objekt der Begierde“ für alle, die den Lockdown auf beengtem Raum durchleben mussten.

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Fleron 149.000 €

Altersgerechte EG-Wohnung umgeben von zwei kleiner Parks, ausreichender Parkplätze, Keller sowie Aufzug

Wohnfl. m² 70 S-Zimmer 1 Bäder 1 Heizung Gas

1960539

Eynatten 1.200 € zur Miete

Sehenswerte Büro- oder Praxisfläche im florierenden Gewerbegebiet Rovert in Grenznähe (D-B)

Nutzfl. m² 140 Heizung Öl

1960555

Raeren 298.000 €

Gleichsam ökologisch wie geschmackvoll renoviertes Reihemittelhaus in absoluter Grenznähe B-D

Grundfl. m² 653 Wohnfl. m² 130 Nutzfl. m² 40 S-Zimmer 3 Bäder 1

1962430

Raeren 949.000 €

Stylisches EFH in massiver Bauweise in Top Lage-nahе des Waldes sowie unmittelbarer Grenznähe (B-D) inkl. moderner Halle für diverse Zwecke.

Grundfl. m² 1.675 Wohnfl. m² 225 Nutzfl. m² 216 S-Zimmer 5 Bäder 3

1962485

Kelmis 840.000 €

Interessantes Anlageobjekt in Grenznähe D-B-NL in Form eines top gepflegten 4-Familienhaus.

Grundfl. m² 946 Wohnfl. m² 355 S-Zimmer 6 Bäder 4 Heizung Öl

1962536

Kettenis ab 315.000 €

9 von 12 verkauft

KETTENISER WIESEN – ein zeitloses Wohnenerlebnis und Luxus für einen unbeschweren Alltag

Wohnfl. m² ab 106 S-Zimmer 2-3 Bäder 2 Innenparkplatz + Keller + Aufzug Terrasse und Garten oder Balkon

1901682

Bütgenbach 233.683 €

EXKLUSIVE EG- 1 SZ – NEUBAUWOHNUNG! LEBEN IN DER RESIDENZ „ELYSEE“

Wohnfl. m² 72 S-Zimmer 1 Bäder 1 Baujahr 2021 Parkplätze 1 innen 1 außen

1954050

Bütgenbach 331.991 €

EXKLUSIVE 2 Schlafzimmer Neubauwohnung im Erdgeschoss – LEBEN IN DER RESIDENZ „ELYSEE“

Wohnfl. m² 96 S-Zimmer 2 Bäder 1 Parkplätze innen Baujahr 2021

1954096

Kelmis 135.000 €

Gute geräumige Dachgeschosswohnung mit Keller und Parkplatz

Wohnfl. m² ± 70 S-Zimmer 2 Bäder 1 Heizung Gas Parkplätze 1

1961582

Welkenraedt 210.000€

Erdgeschosswohnung mit 2 Schlafzimmer

Wohnfl. m² ± 75 S-Zimmer 2 Bäder 1 Baujahr 1992 Heizung Gas

1950525

Eupen 220.000 €

Wohn- und Geschäftshaus mit vielen Möglichkeiten

Grundfl. m² 167 Wohnfl. m² 195 S-Zimmer 2 Bäder 3 Baujahr 1875

1957830

Eynatten 250.000€

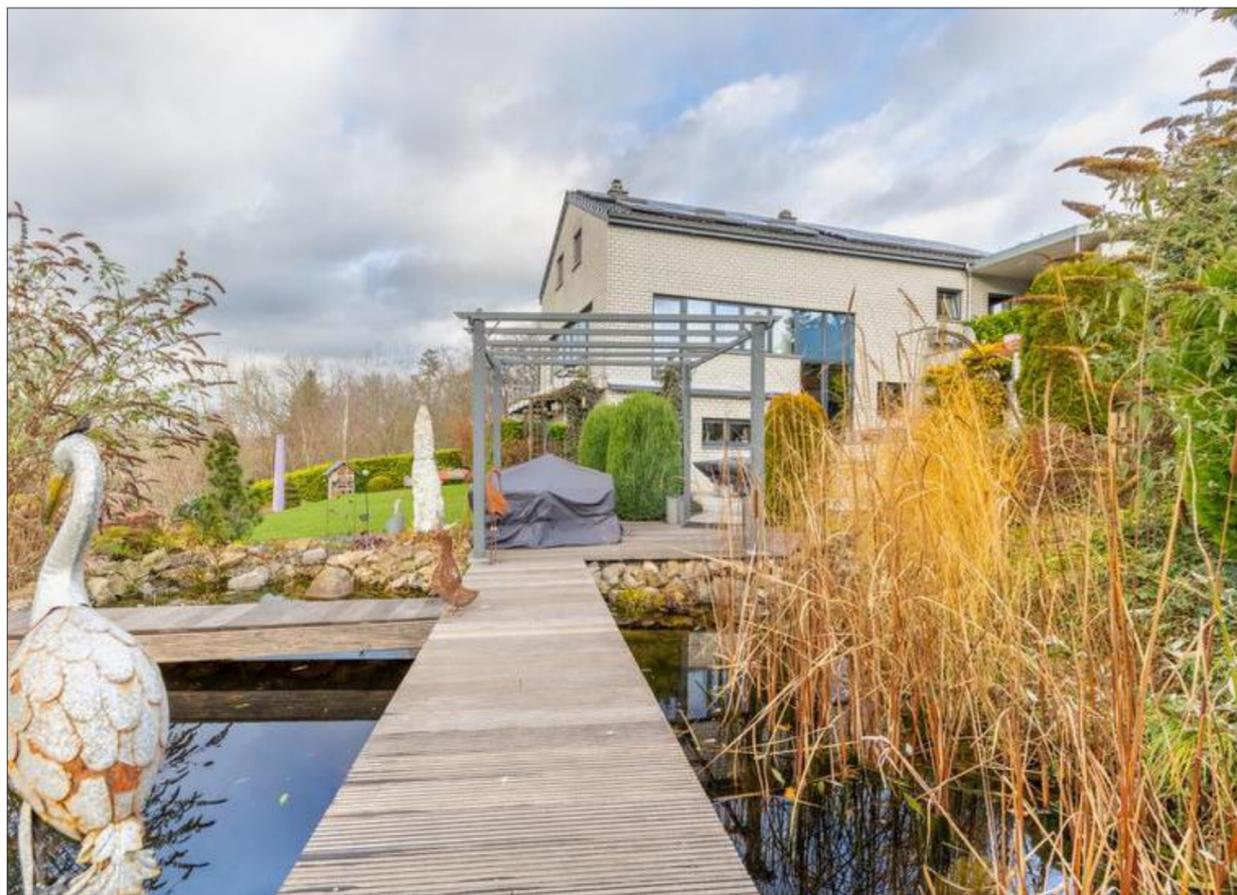
Gutes Anlageobjekt in attraktiver Lage

Grundfl. m² ± 162 Wohnfl. m² ± 140 S-Zimmer 2 Bäder 2 Heizung Gas

1938088

Kreative Architektur nutzt Hanglage zur Sonnenseite

Die Lage ist ein Genuss fürs Auge... Südliche Hanglage garantiert nicht nur helle, luftige Räume, sondern ebenfalls einen unverstellten Panoramablick über das Tal der Weser bis nach Schloss Limbourg, das quasi „auf Augenhöhe“ auf der anderen Talseite „thront“. Die moderne Landvilla in Dolhain, vor rund zwei Jahrzehnten erbaut, kreiert vor allem ein hohes Raumvolumen, das die künftigen Eigentümer auf variablen Halbniveaus genießen können. Hier lässt sich jedenfalls zugleich zeitgemäß und gemütlich wohnen. Auch dank der geschickten Schachtelung der Räume über mehrere Ebenen, dank der Ausweitung des Wohnraums nach außen auf die großzügigen Terrassen und dank der lichtdurchfluteten Behaglichkeit der teils fließend ineinander übergehenden Räume. Ein Anwesen, das in besonderem Maße Individualität atmet. Der vielgestaltige Garten besticht durch seine Konzeption in Muldenlage, heißt: ein ideenreich angeordnetes Areal mit Rasen, Teich, Stegen, Pergola, Bänken, Hochbeeten und Treppen. Faktisch also ein vielfältig nutzbares Intergenerationenhaus mit Charakter, das besonders auch durch seine Atmosphäre anspricht.



LAGE

Ruhiges Umfeld in einer Wohngegend - so die Lage in Thier Hillettes in Dolhain, die in den vergangenen Jahrzehnten erkennbar Interesse gefunden hat. Das Zentrum mit Dienstleistungen und Geschäften liegt nur wenig entfernt, ist durchaus auch fußläufig erreichbar. Vor allem garantiert die Lage am oberen Ende eines lang gezogenen Hangs über dem Ortskern einen weitläufigen Blick über die Gegend - bis hinüber zum historischen Zentrum des Städtchens Limbourg. Ebenfalls ist die verkehrstechnische Anbindung auf halbem Wege zwischen Eupen und Verviers, gerade mal zehn Minuten von der Autobahn E40 entfernt, unbestritten ein Trumpf.

BESCHAFFENHEIT

Die Architektur ist sicher auf den ersten Blick ein wenig ungewöhnlich - was jedoch allein der Topografie geschuldet ist. Denn das Anwesen schmiegt sich quasi auf natürliche Weise an den Hang, schafft auf solche Weise Wohn- und Lebensraum auf unterschiedlichen Ebenen. Angefangen bei Garage und Carport oben bis hin zum Treibhaus am unteren Ende des stufen Gartens mit seinem Mix aus ausgewiesenen Rasenflächen und eher rustikaler Bepflanzung. Klar erkennbar sind auch die hochwertigen Materialien, die zudem überaus kreativ eingesetzt wurden, so dass im Innern ein geschmackvoller Mix aus Stein und Holz unmittelbar anspricht.

SKIZZIERUNG

Im Innern wirkt alles ausgesprochen durchdacht, von kundiger Hand zur Sonnenseite ausgerichtet und mit natürlichem Gespür für ein unaufdringliches, aber jederzeit wohlige Ambiente ausgestattet (u.a. auch da die seitlichen Terrassen gleich aus verschiedenen Räumen erreichbar sind). Interessant ist zudem die Bepflanzung des Carportdaches, das sich somit harmonisch in das begrünte Umfeld „einbettet“. Und über der Garage wartet ein vierzig Quadratmeter großer Hobbyraum auf kreative Nutzung. Nicht zuletzt ist das Baufenster nicht definitiv ausgeschöpft, besteht beim derzeitigen Küchenraum noch die Möglichkeit zu einer Ausweitung.

PREIS

Für den Preis von 520.000 € spricht zunächst die Lage, daneben aber ebenfalls das beachtliche Volumen und die materielle Qualität. Im Untergeschoss (das Haus verfügt über keinen Keller) findet sich übrigens ein Raum mit separatem Eingang, der durchaus für freiberufliche Zwecke genutzt werden kann. Und dann wäre da noch der hohe energetische Anspruch mit Photovoltaikanlage, Regenwasserzisterne (7.500 Liter, mit Nutzung für u.a. Toilette, Garage und Garten). Und selbst künftig persönlich motivierte Umbauten mit räumlicher Umnutzung lassen sich dank der offenen Architektur ohne übertriebenen baulichen Aufwand realisieren.

INFO & DETAIL

ADRESSE: Thier Hillettes, Dolhain, 4830 LIMBOURG
OBJEKTART: Charaktervolle Landvilla
BAUJAHR: 1999
GRUNDSTÜCK: 1210 Quadratmeter
WOHNFLÄCHE: 185 Quadratmeter
NUTZFLÄCHE [WIRTSCHAFTS- UND HOBBYRAUM]: 65 Quadratmeter
SCHLAFZIMMER: Fünf
BÄDER: Zwei

RÄUME INSGESAMT: Vierzehn
TERRASSE: Weitläufig, auf zwei Niveaus, mit Steinplatten ausgelegt
GARAGE: Zwei Stellplätze [plus Carport mit zwei Plätzen]
GARTEN: Terrassenförmig, mittelhohe Bepflanzung, Weiher, Pergola
BESONDERHEIT: Hohe energetische Ausrichtung, u.a. mit Zisterne
HEIZUNG: Öl [zentral] plus Holzofen
PREIS: 520.000 €
KONTAKT: info@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 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 (punktuell auch anderswo mit regionalem Bezug). Diesmal „im Fokus“ eine architektonisch reizvolle Landvilla in Toplage in Dolhain/Limbourg. Text: nemo.presse & Fotos: Agentur

IMMOGE
 IMMOBILIENBÜRO · AGENCE IMMOBILIERE · MAKELAAR

IMMO.GE
 c/o Lia Ploumen
 Rathausplatz 5
 4700 EUPEN
 087 56 09 22 - 0497 88 86 62
 www.immoge.com



Eupen – Zentrum – Simarstr. ab 160.000 €

**Bauphase I
Nur noch 8
Wohnungen frei**

Quartier-NEO“ modern und hochwertig ausgestattete Wohnungen – (Keller & Garage optional zu erwerben)

Wohnfl. m²: 57-130
S-Zimmer: 1-3
Bäder: 1-2
Terrasse oder Balkon
Aufzug

1911907

Baelen – Quartier „Le Bailou“ ab 229.000 €

**Nur noch 5
Appartements
frei**

Residenz „L'Eau Rouge“ 13 top moderne Wohnungen – große Sonnenterrassen - (Parking & Keller optional)

Wohnfl. m²: 80-95
S-Zimmer: 2
Bäder: 1
Heizung: Gas
Balkon

1920834

Eupen – Zentrum 199.500 €

**Nur noch 2
Wohnungen
frei**

Residenz „Lambertus“, Eupen – Hisselsgasse (Garage optional zu erwerben!)

Wohnfl. m²: 80
S-Zimmer: 1
Küche & Keller inkl.
Aufzug
Terrasse-Balkon

1932868

6% MwSt. bei Eigennutzung

Baelen ab 295.000 €

**Nur noch 5
Häuser frei**

Quartier „Le Bailou“ – EFH mit privatem Parking oder Garage / Bushaltestelle in direkter Nähe

S-Zimmer: 3-4
Bäder: 1
Heizung: Gas
Küche inkl.
Garten

1935306

IHRE IMMOBILIE HIER?

Einfach eine E-Mail an immo@grenzecho.net

Eupen - Auf der Roll 339.000 €

**Nur noch 1
barrierefreie
Wohnung frei**

Residenz „SOLAIA“ - gehobener Standard – Fußbodenheizung - Smart Home Gadgets – E-Auto Ladestecker...

Wohnfl. m²: 117
S-Zimmer: 2
Bäder: 1
Garage /Keller
Aufzug

1943952

Gemmenich/Völkerich Ab 79.647 €

Familienfreundliches Wohnen im Dreiländereck – 5 vollerschlossene Baugrundstücke mit Südausrichtung

Grundfl. m²: 573 - 1.325

1912239

Malmedy 550.000 €

Ehemaliges Hotel in Ligneuville zu verkaufen

Grundfl. m²: 4.335
Wohnfl. m²: 850
Parkplätze: 20
Zimmer: 30

1920554

GRENZLAND IMMO

Premium Immobilien-Vermarktung

Mit unserer Premium Immobilien-Vermarktung bringen wir auch Ihre Immobilie zum besten Preis zum Notar.

Unsere drei Pfeiler der Vermarktung:

- Nur ausgewählte Interessenten mit ernsthafter Kaufabsicht kommen für Ihre Immobilie in Frage.
- Für den bestmöglichen Verkauf Ihrer Immobilie führen wir internationale Werbekampagnen durch.
- Wir bieten potenziellen Käufern einen 3D Rundgang Ihrer Immobilie, jedoch lassen wir nicht jeden in Ihr Wohnzimmer.

Dürfen wir Sie von unserer Vermarktung überzeugen?

Jetzt unverbindlich weitere Infos anfordern
cf@grenzlandimmo.de

Bei uns sind Sie richtig - **Garantiert!**

Kostenlose Wertschätzung Ihrer Immobilie.

Cornelia Moll
IPI Nr. 502014
Hauptstr. 74, 4730 Raeren
www.grenzlandimmo.be
cf@grenzlandimmo.de
+32 (0)87 85 06 33

BRF: Rund ein Vierteljahrhundert nach Einzug am Kehrweg zeigte Bedachung zunehmende Mängel

BRF seit kurzem besser „isoliert“

Über mehrere Wochen zeugten im Spätherbst zwei Kräne am BRF-Funkhaus am Kehrweg von einer regen Tätigkeit „on air“, also quasi „im Äther“. Jedoch hatte die Tätigkeit nichts mit Radio oder Fernsehen zu tun, sondern galt der Erneuerung des Daches.

VON NORBERT MEYERS

Rund ein Vierteljahrhundert nach Einzug ins Funkhaus am Kehrweg erforderte die Bedachung eine umfassende Instandsetzung. Ein Projekt, das unter Verantwortung von Freddy Schwall vom Architekturbüro Schwall & Boemer aus Nidrumh realisiert wurde. Zugleich ein Projekt, das baulich wie optisch keine Veränderungen mit sich brachte. Es sei schlichtweg „eine Instandsetzung“ gewesen, so Deborah Vollers von Seiten des Hausherrn.

Akuter Verschleiß einziges Kriterium

Demnach handelte es sich um eine Sanierungsmaßnahme, die aufgrund des akuten Verschleißes erforderlich geworden war. „Die umfangreiche Erneuerung war technisch



Nicht nur beim Projekt Funkhaus schätzt das ausführende Unternehmen Holzbau & Bedachungen Mertes AG aus Heppenbach die Hochwertigkeit der Isolierung, sichergestellt durch Platten von Recticel NV/SA und angeliefert durch ASB/Gedimat. Fotos: Privat

unumgänglich und konnte nicht länger aufgeschoben werden“, unterstrich die Leiterin Verwaltung/Personal. Wobei alle Trägerelemente des Dachstuhls von der Maßnahme unberührt blieben.

Auch wurde die Sanierung quasi „am offenen Herzen“ durchgeführt, heißt: bei weiter laufendem Betrieb der Sender. Doch sei der Arbeitsbetrieb im Funkhaus durch die Arbeiten nur marginal betroffen worden, betont Deborah Vollers. „Zwar wurden vorrangig die Mitarbeiter(innen) des im Funkhaus ansässigen Sen-

ders 100,5 in den Büros direkt unterm Dach deutlich intensiver durch die Baumaßnahmen in ihrer gewohnten Arbeit beeinträchtigt, jedoch haben sich hier Lösungen finden lassen.“

Die Handwerksfirmen wurden gemäß öffentlichem Angebotsaufruf durch den projektbetreuenden Architekten ermittelt. Die Auftragsvergabe oblag in letzter Instanz dem Verwaltungsrat unter Vorsitz von Ralf Urfels. Und... weitere Sanierungsarbeiten sind im laufenden oder kommenden Jahr nicht vorgesehen.



HINTERGRUND

Sonderdotierung über 300.000 €

Finanziert wurde die Sanierung des Daches am Funkhaus durch eine Sonderkapitaldotierung von 280.000 € seitens der Regierung, festgeschrieben im Haushalt 2021. Zudem entschied sich der BRF zur Investition in eine Photovoltaikanlage, um selbst Strom zu erzeugen - seitens der Regierung durch eine weitere Dotation von 20.000 € gefördert. Zahlen, die Max Munnix, designierter Kabinettschef von Ministerin Isabelle Weykmans (zuständig u.a. für Medien) erläuterte. In diesem Kontext wies er darauf hin, dass dem BRF, neben der regulären Produktionsdotierung, seit einigen Jahren gleichfalls eine Kapitaldotierung bereitgestellt wird, gängig 200.000 €, zur laufenden Verbesserung und/oder Erneuerung der technischen Ausstattung. Dagegen trägt der BRF die Kosten zur Einrichtung einer neuen Hochspannungskabine selbst via seinen betriebs-eigenen Investitionshaushalt (wozu aber keine präzisen Zahlen genannt wurden). Derzeit ist das Funkhaus unter Verantwortung des neuen Direktors Alain Knieps (übrigens vormals Journalist im Hause) Arbeitsplatz für einund-siebzig Mitarbeiter(innen), zuzüglich vier Personen im Brüsseler Studio.



Die Arbeiten zur Neueindeckung des Daches am Funkhaus in Eupen liefen über rund sieben Wochen, größtenteils begünstigt durch die Witterung.

Recticel NV/SA: Maßgeschneiderte Hochleistungsisolierlösungen

Dämmung mit vielen Vorzügen

Wesentlich bei der Erneuerung der Dacheindeckung war vor allem die Isolierung, die gemäß Leistungsbeschreibung durch Recticel NV/SA mit Sitz in Wevelgem/Westflandern bereitgestellt wurde. Ein international tätiges Unternehmen, das als Hersteller von Hochleistungsisolierlösungen hohes Renommee genießt. Und dessen lokale-regionale Interessen durch Didier Delsaux mit Wohnsitz in Eupen, unweit der Baustelle, im wahrsten Sinne des Wortes „abgedeckt“ werden.

Das bei der Sanierung des pyramidenförmigen Daches am Funkhaus verwendete Material zählt zu den vielseitigsten und effektivsten Dämmungen mit gleich mehreren Vorzügen, nämlich: Stabilität, Langlebigkeit, Sicherheit und

Verarbeitung. Mit solchen Eigenschaften gilt die Euroroof-Isolierplatte mit einem Wärmeleitwert Lambda von 0,022 W/mK als ideale Lösung für die thermische Dämmung von Steildächern.

Beim BRF kam die Dämmung in der der größtmöglichen Stärke von 140 Millimetern zum Einsatz. Eine Bauweise, die dank Nut/Feder eine optimale Verlegung der 2,40/1,20 großen Platten mit sehr geringem Verschnitt garantiert. Zum „Kit“ gehören ebenfalls die Unterspannbahn Rectivent und die spezifischen Schrauben Rectifix.

Ein maßgebendes Plus der Recticel-Platten ist die Festigkeit, da der Polyurethanschaum von zwei rigiden siebenschichtigen Alukraftfolien umgeben ist. „Diese Fertigung

durch Recticel garantiert nicht nur eine hohe Solidität, sondern ebenfalls einen höchstmöglichen Schutz des Schaums über lange Jahre“, umreißt Didier Delsaux die Vorteile des Produktes.

Was übrigens Paul-Ludwig Krings von ASB/Gedimat in St.Vith unterstreicht. Das Unternehmen mit seinen drei ostbelgischen Standorten St.Vith, Büllingen und Sourbrodt ist gelisteter Partner von Recticel NV/SA. „Wir und vor allem unsere Kunden haben beste Erfahrungen mit dem Produkt gemacht, das sich auch zum Schutz vor Wind bei Steildächern bewährt hat, gerade bei größeren Flächen.“ Interessant sei, so die bisherige Erfahrung bei ASB/Gedimat, nicht zuletzt das gute Preis/Leistungs-Verhältnis.

Holzbau & Bedachung Mertes AG: Mit Recticel-Produkten dank vieler Vorteile bisher stets beste Erfahrungen gemacht

Arbeiten haben den Senderbetrieb quasi nicht beeinträchtigt

Ausführendes Unternehmen bei der Erneuerung des 750 Quadratmeter großen Daches am Funkhaus in Eupen war Holzbau & Bedachung Mertes AG aus Heppenbach. „Der Auftrag für den BRF war reizvoll, vor allem auch als Referenzobjekt in Ostbelgien“, so Olivier Mertes, Geschäftsführer eines Familienbetriebs, der auf über sieben Jahrzehnte Erfahrung in der Branche verweisen kann.

Eine Baustelle, die während rund sieben Wochen buchstäblich „offen“ war. Arbeitsintensiv war besonders der Abbruch des alten Daches, den sechs bis sieben Arbeiter während knapp zwei Wochen abwickelten. Nachfolgend waren dann meist drei Personen mit

der neuen Bedachung betraut, heißt: Isolierung mit Recticel-Platten und Eindeckung mit Zinkblech.

Sicher sei eine Komplett-sanierung wie beim Funkhaus „immer etwas sensibler als ein Neubau“, da abhängig von diversen äußeren Einflüssen, so in Eupen vorrangig unwägbarer Witterung („da hatten wir das Glück auf unserer Seite“) und fortlaufender Senderbetrieb („da haben wir aber stets das passende zeitliche Arrangement gefunden“).

Die Arbeit mit Recticel-Produkten, in Ostbelgien im Sortiment von ASB/Gedimat, schätzt Olivier Mertes. „Da haben wir im Grunde nur positive Erfahrungen gemacht, vor allem dank des umfassenden

Pakets mit Isolierplatten, Unterspannbahn und Befestigungsmitteln.“

Zudem zeichne sich die Euroroof-Isolierung durch zwei wichtige Merkmale aus - einerseits sehr stabil, da starr zwischen festen Alukraftfolien, andererseits sehr komfortabel in der Handhabung, da mit Nut/Feder ausgelegt und für kleinere Flächen passgenau zuzuschneiden.

Jedenfalls zeigten sich Bauherr wie Architekt „sehr zufrieden über das Ergebnis, aber ebenso über den Verlauf der Arbeiten, die den Senderbetrieb quasi nicht beeinträchtigt haben“, so Olivier Mertes, dessen überregional gefragter Fachbetrieb derzeit zehn Personen beschäftigt.



Die Finanzierung der neuen Bedachung am Funkhaus wurde durch eine Sonderkapitaldotierung in Höhe von 300.000 € seitens der Regierung „abgedeckt“

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Gemmenich 279.000 €

Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Gemmenich

Grundfl. m² 402 Wohnfl. m² 150 S-Zimmer 4 Bäder 1 Parkplätze 2

1953625

Gemmenich 520.000 €

Fabelhafte Villa, hervorragend gepflegt, in einer schönen, zentralen Lage in Gemmenich

Grundfl. m² 3.121 Wohnfl. m² 328 Nutzfl. m² 103,50 S-Zimmer 4 Bäder 2

1953559

Moresnet 549.000 €

Immobilie mit vielen Möglichkeiten gelegen in Moresnet-Chapelle

Wohnfl. m² 126,73 Festsaal m² 134 Parkplätze 20 S-Zimmer 3 Bäder 2

1953172

Gemmenich 525.000 €

NEUER PREIS!!!
Wunderschöne Villa im Herzen des Parc des Trois Frontières

Grundfl. m² 420 Wohnfl. m² 268 Nutzfl. m² 60 S-Zimmer 4 Bäder 2

1954798

Sippenaeken 1.100.000 €

Fabelhaftes Anwesen mit Pferdekoppel und Weide, hervorragend gepflegt, in ruhiger und angenehmer Lage in Sippenaeken, naturnah!

Grundfl. m² 16.820 Wohnfl. m² 360 Nutzfl. m² 65 S-Zimmer 6 Bäder 3

1959714

Kelmis 1.100.000 €

Traumvilla mit Innenpool

Grundfl. m² 939 Wohnfl. m² 255,40 S-Zimmer 5 Bäder 2 Baujahr 2009

1960580

Montzen 220.000 €

AB 220.000€ - 12 Neue Wohnungen – Mit Terrasse oder Balkon – 1 oder 2 Schlafzimmer – Privater Parkplatz

Wohnfl. m² 62 Nutzfl. m² 77 S-Zimmer 1 Bäder 1 Parkplätze 1

1942392

Gemmenich 225.000 €

NEUER PREIS!!! Hervorragende Erdgeschosswohnung

Wohnfl. m² 86 Parkplätze 1 S-Zimmer 2 Bäder 1 Heizung Wärmepumpe

1929531

Eupen Preis auf Anfrage

Geräumiges Studio (3. OG – links) im Herzen Eupens

Wohnfl. m² ± 48 S-Zimmer 1 Bäder 1 Heizung Elektr.

1954992

Burg-Reuland 219.000 €

Altbau in Burg-Reuland zu verkaufen!

Grundst. m² 377 Innenfl. m² 179 Garten m² 209 Baujahr 1756 Ebenen 2

1961050

St. Vith – Wallerode 270.000 €

Café mit Festsaal und Apartment zu verkaufen!

Grundst. m² 890 Gewerbefl. m² 361 Wohnfl. m² 128 S-Zimmer 2 Ebenen 4

1952384

Goé 219.000 €

Schönes renoviertes Reihenhaus, (EAW B), DB, Wohnz offen zur Küche, 5 Schlafz, Terrasse u Garten.

Grundfl. m² 197 Wohnfl. m² 120 S-Zimmer 5 Bäder 1 Heizung Brennkessel

1949466