

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Burg-Reuland 299.000€

home & office building Belgium
Raue & Partners Immobilien
Tel. 080/28 02 43

Wohnimmobilie mit 3 Einheiten in Burg-Reuland zu verkaufen!

PE&B D

Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder	Renovierungs-jahr
228	Pellet	5	4	2015

2000589404/SR-G

St. Vith 184.500€

home & office building Belgium
Raue & Partners Immobilien
Tel. 080/28 02 43

Erdgeschosswohnung im Stadtzentrum von St.Vith zu kaufen!

PE&B F

Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder	Renovierungs-jahr
63	Öl	2	1	2010

2000589433/SR-G

Eupen 269.000€

home & office building Belgium
Raue & Partners Immobilien
Tel. 080/28 02 43

Haus in Eupen zu verkaufen

PE&B G

Wohnfl. m²	Heizung	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
262	Gas	1966	3	1

2000589462/SR-G

Büllingen 153.000€

home & office building Belgium
Raue & Partners Immobilien
Tel. 080/28 02 43

Wohnung in Büllingen zu kaufen!

PE&B B

Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
99	Wärmepumpe	1	1	2007

2000589481/SR-G

Büllingen 335.000€

home & office building Belgium
Raue & Partners Immobilien
Tel. 080/28 02 43

Ehemaliges Försterhaus in Mürringen/Büllingen zu kaufen!

PE&B F

Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder	Grundfl. m²
149	Öl	5	1	2855

2000589521/SR-G

Büllingen 180.000€

home & office building Belgium
Raue & Partners Immobilien
Tel. 080/28 02 43

Wohnimmobilie in Büllingen zu kaufen!

PE&B G

Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
148	Öl	4	2	1947

2000589567/SR-G

Büllingen 138.000€

home & office building Belgium
Raue & Partners Immobilien
Tel. 080/28 02 43

Wohnhaus in Büllingen zu kaufen!

PE&B G

Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
222	Öl	6	2	1929

2000589590/SR-G

Amel 179.000€

home & office building Belgium
Raue & Partners Immobilien
Tel. 080/28 02 43

Wohnhaus mit großem Grundstück zu verkaufen in Born/Amel

PE&B G

Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder	Grundfl. m²
125	Öl	4	2	3755

2000589615/SR-G

Eupen 925€ Miete

CO-PABAT IMMOBILIEN
Tel. 087/56 14 14

Modernes Wohnen in familienfreundlicher Lage.
Gr. Garage und Keller: 44 m²

PE&B B

Heizung	Wohnfl. m²	Büro	S-Zimmer	Bäder
Gas	120	1	3	1

2000588874/SR-G

2000384790/SR-G

nyssen Immo

Henri-Chapelle - Eupen - Kelmis
Tél. 087/88 16 16
E-Mail info@nyssen.be

IHR IMMOBILIENPORTAL FÜR DIE EUREGIO AUF

GRENZECHO

IMMOBILIEN

GRENZLAND IMMO

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

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Eupen 338.000€



Tel. 0471/39 12 87

Das perfekte großflächige Familienstadteckhaus in schöner, ruhig gelegener, zentraler Gasse Eupens.

PE&B B

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder
124	195	Gas	5	2

2000589151/SR-G

St. Vith Preis auf Anfrage



Tel. 0471/39 12 87


OPWYDO.
Zu Hause im Herzen der Stadt

PE&B B

1891737

2000589163/SR-G

Malmedy 191.664€



Tel. 0471/39 12 87

Neubauprojekt "Les terrasses de Jean-Hubert Cavens": Ruhe und Komfort im Herzen der Stadt

PE&B B

Heizung	Baujahr
Gas	2020

1894497

2000589183/SR-G

Weywertz 420.000€



Tel. 0471/39 12 87

Schmucker Bungalow mit Fotovoltaikanlage in naturverbundener Lage in einem der schönsten Dörfer im Süden der DG.

PE&B D

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder
3700	180	Öl	4	1

1892746

2000589196/SR-G

Malmedy 275.000€



Tel. 0471/39 12 87

Zeitgenössisches Wohnen für Familien!
5 Neubau-EFH in Hochwertiger Vollausstattung und Aussergewöhnlicher Stadtkernrandlage

PE&B B

Baujahr	Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder
2019	148	Gas	3	1

1875027

2000589209/SR-G

Kettenis 185.000€



Tel. 0471/39 12 87

Ob als Mehrgenerationen- oder Großfamilienhaus - hier liegen Sie richtig.


PE&B D

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder
130	232	Gas	3	3

1891499

2000589221/SR-G

Eupen 395.000€



Tel. 0471/39 12 87

Wohnfeeling der Extraklasse!
Penthouse über den Dächern Eupens mit Blick auf die Kirchtürme der charmanten Weserstadt.

PE&B B

Baujahr	Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder
2007	175	Gas	3	1

1891424

2000589232/SR-G

Plombières 229.000€



Tel. 0471/39 12 87

Setzen Sie auf Qualität und Kompetenz!
Schlüsselfertige EFH auf sonnigem Grund und familienfreundlicher Lage.


PE&B B

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder
544	133	Öl	3	1

1654810

2000589246/SR-G

Eynatten 440.000€



Tel. 087/74 26 56

Gut gelegenes Wohnhaus mit Einliegerwohnung

PE&B D

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Heizung	Baujahr
998	215	4	Öl	1976

1891898

2000588942/SR-G

Eupen 279.000€



Tel. 087/74 26 56

Geräumige Duplexwohnung in der Residenz Nikolausfeld


PE&B B

Wohnfl. m²	Parkplatz	S-Zimmer	Heizung	Baujahr
125	1	3	Gas	2001

1889859

2000588959/SR-G

Hauset 198.000€



Tel. 087/74 26 56

Charmante Dachgeschosswohnung

PE&B B

Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
83	35	1	1

1890917

2000588970/SR-G

Kelmis 235.000€



Tel. 087/74 26 56

Grenznahe Reihenhaus mit großem Garten

PE&B D

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder
696	120	4	1

1894934

2000588982/SR-G

Rekordjahr: Erstmals seit über dreieinhalb Jahrzehnten driften die Preise wieder nach unten

Preisverfall nur schwer abzuschätzen

Bereits jetzt blicken viele Makler neidvoll und zugleich ernüchtert auf die Zahlen des Vorjahres zurück. Immerhin hielt die Hausse auf dem Immobilienmarkt ungebrochen an, stand zum Jahresende ein sattes Plus von rund vier Prozent. Und künftig?!

VON NORBERT MEYERS

Die Preise dürften wahrscheinlich unverändert stabil bleiben, zumindest vorerst. So derzeit die vorsichtige Einschätzung in einer Branche, die wie alle andern ebenfalls kräftig durchgeschüttelt wurde. Die Trevi Group jedenfalls rechnet nicht mit einem sofortigen akuten Preisverfall. Dagegen prognostizieren verschiedene Banken eine erstmalige (heftige) Rezession seit über dreieinhalb (!) Jahrzehnten.

Nebelige Prognosen um abflauende Kaufkraft

Laut Johan Van Gompel vom Studienbüro der KBC könnten die Preise im laufenden Jahr um drei Prozent und im nachfolgenden Jahr um zwei Prozent zurückgehen - der erste Preisverfall auf dem Immobilienmarkt seit 1983. Bedingt vorrangig durch die infolge



Im Baufach gerieten besonders im Wohnungswesen zahlreiche Projekte in Verzug, was wegen Termenschwierigkeiten mittel- und langfristig ebenfalls die Immobilienbranche tangieren könnte. Fotos: DPA/nms/Fotalia

Corona abflauende Kaufkraft der Haushalt um aktuell veranschlagte fünf Prozent.

Dagegen blickt die Branche selbst nicht ganz so pessimistisch nach vorn. „Das Preisverfüge dürfte in einer ersten Phase wohl recht konstant bleiben“ - so jedenfalls der Standpunkt quer durch die Reihe der Fachleute in Ostbelgien und Umgebung. Jedoch gehen sie mit Blick auf das zweite Halbjahr durchaus von einer „spürbaren Verlangsamung des Marktes aus, da po-

tenziellen Interessenten der Kopf vielleicht nicht umgehend nach einem Immobilienerwerb steht“.

Mit anderen Worten: Besonders in puncto quantitativem Umsatz „dürfte der beständige Aufwärtstrend der Vorjahre zum Erliegen kommen“. Eine Tendenz, die bereits das erste „Baromètre immobilier des notaires“ nachdrücklich belegt, das für das erste Trimester einen empfindlichen Rückgang der Anzahl Transaktionen verzeichnete.

HINTERGRUND

Preisschere wird erkennbar enger

Der Einbruch war schon spektakulär. Im ersten Trimester verzeichnete das „Baromètre des notaires“ (erstellt von Fednot) bei den Immobilientransaktionen einen Rückgang von 7,9 Prozent. Landläufig zählen die Monate Januar/Februar eh zu den ruhigeren Perioden im Jahreskreis. Meist erst mit der Fachmesse Batibouw zieht der Markt an - dem aber diesmal nur eine Woche später „ein Riegel vorgeschoben wurde“. Besonders in Flandern registrierte die Branche im ersten Trimester einen Rückgang von 10 Prozent der Aktivitäten, wogegen die Regression in der Wallonie mit minus 5,4 Prozent erträglich blieb und Brüssel mit minus 0,7 Prozent einen Status quo meldete. Nach wie vor bleibt, so der Blick auf das gesamte Vorjahr, der Hauskauf mit drei Vierteln der Transaktionen das Fundament des Marktes. Spürbar angezogen hat im Vorjahr das Preisniveau bei den Appartements - mit einem Plus von 4,0 Prozent (ähnlich dem Plus von 4,2 Prozent bei Häusern). Mit der Folge, dass sich der Durchschnittspreis zwischen beiden Sparten annähert: Während für ein Haus im Schnitt 262.196 € gezahlt wurden, waren es für ein Appartement bereits beachtliche 228.566 €.



Infolge der Ausgangsbeschränkungen ab Mitte März brach das eh zu Jahresbeginn gewohnt schleppend angelaufene Immobiliengeschäft in nur wenigen Tagen völlig zusammen.

Landesvergleich: Provinz Lüttich mit erstaunlichem Anstieg

Hauskauf bleibt das Rückgrat

Zum Jahresstart ist die Preisentwicklung in Belgien zwischen Nord und Süd weiter auseinander gedriftet - vor allem bei den Appartements. Während in den fünf wallonischen Provinzen der Erwerb mit 190.156 € weiter erschwinglich bleibt, muss ein Interessent in Flandern mit 245.355 € rechnen, während in Brüssel weitere 20.000 € veranschlagt werden müssen.

Auch beim Hauskauf bleibt der Käufer zwischen Mons und Lüttich weiter haarscharf unter der Schallmauer von 200.000 € (mit 198.836 €), wogegen in Flandern im Schnitt rund 93.000 € mehr für ein Haus gezahlt werden müssen.

Erfreulich ist besonders der Trend in den letzten fünf Jahren, wo der Wert eines Hauses in den fünf frankophonen Provinzen um 14,1 Prozent angestiegen ist (gegenüber 13,2 Pro-

zent in Flandern und 16,0 Prozent in Brüssel).

In der Provinz Lüttich (und somit auch in Ostbelgien) bleibt der Hauskauf das Rückgrat der Branche - mit 83,3 Prozent im ersten Trimester. Zudem verzeichnete der Hauskauf im Vergleich zum Vorjahr einen Preiszuwachs von 3,5 Prozent, der sich über den Zeitraum 2015-2019 auf stattliche 19,7 Prozent summiert. Übrigens mit Abstand der größte finanzielle Zugewinn aller zehn Provinzen, wogegen Hennegau und Westflandern auf 11,5 respektive 10,0 Prozent verharren. Dagegen boomt an der Küste weiter das Geschäft mit Appartements, die in der Provinz Westflandern im gesamten Vorjahr einen Anteil von 32,9 Prozent ausmachten.

Für den Preiszuwachs in der Provinz Lüttich gerade im Segment Haus (ähnlich wie in der

Provinz Luxemburg) spricht u.a. die anhaltende Nachfrage nach Bauernhäusern („type ferme/demi-ferme“), die gerade im ländlichen Raum ein offenbar begehrtes Objekt bleiben. Der Grund liegt sicher in dem erschwinglichen Preisniveau für den Ankauf, oft gefolgt von einem bereits vorab klar definierten Budget für Aus- und Umbau, sprich: Renovierung.

Ein Trend, der nach Auffassung von Steven Lee, Sprecher des IPI (Institut professionnel des agents immobiliers) kaum schwächeln dürfte, „sofern denn der Nachschub gewährleistet ist“. Denn es stehe zu befürchten, dass sich gerade ältere Eigentümer in nächster Zeit vielleicht nur schwer von ihrem Wohnhaus trennen und einen beabsichtigten Umstieg auf ein Appartement erst einmal aufschieben“.

Umsatzausfall: Vierwöchige Schließung der Baustellen in Luxemburg war vor allem für Eifeler Betriebe ein harter Schlag

Im Baufach knirscht es quer durch alle Branchen im Gebälk

Zwar waren in den vergangenen Wochen ungeachtet aller Einschränkungen die meisten Bauunternehmen in Ostbelgien im Einsatz - wenngleich mit weniger Personal, besonders auch da die Baustellen in Luxemburg ab Mitte März während vier Wochen per Verordnung „dicht“ waren.

Mit der „Wieder(er)öffnung“ ab 20. April ging es wie ein Ruck der Erleichterung gerade durch die Reihen der vielen großen wie kleinen Eifeler Handwerksbetriebe, für die das Großherzogtum mit seinem scheinbar unbegrenztem Bau- und Renovierungsboom seit Jahrzehnten ein wichtiges

Standbein darstellt. Dennoch: Die Corona-Krise wiegt schwer, da auch hierzulande zahlreiche Baustellen ins Stocken geraten sind, u.a. wegen schwieriger Materiallieferungen. Die Folge: Geplante Residenzen hinken teils dem Timing hinterher. Heißt: Die Übernahmetermine durch den künftigen Eigentümer (der seine Wohnung bereits seit längerem reserviert hat) könnten ins Wanken geraten. Kurzum: Es knirscht im Gebälk.

Da ist es passend, dass die in der Baubranche tätigen Unternehmen nach und nach ihre Tätigkeit wieder in vollem Umfang aufnehmen können

(ten). Um vor allem möglichst zeitnah das vielfach um dreißig Prozent gesunkene Leistungsvolumen wieder wettzumachen.

Hierzu einige Zahlen aus einer Umfrage, die die Konföderation Baufach (Bezirk Verriers und Ostbelgien) zuletzt vor Ort durchgeführt hat. In diesem Kontext nannte jeder vierte Betrieb Umsatzeinbußen über fünfzig Prozent, wogegen rund vierzig Prozent lediglich einen Verlust von unter zwanzig Prozent beklagten. Fazit: In der Branche geht die Schere teils weit auseinander, weshalb knapp vierzig Prozent der Betriebsleiter existenzielle

Probleme für ihr Unternehmen nicht ausschlossen.

Nicht zu unterschätzen ist in diesem Kontext aufgrund personeller oder struktureller Einschränkungen die verminderte Verfügbarkeit in verschiedenen Behörden, so dass dringende Dossiers nicht den zeitlich vorgesehenen Verlauf nehmen können und Projekte terminlich ins Hintertreffen geraten. Es gebe „mancherorts einen Stillstand oder zumindest eine wahrnehmbare Verlangsamung bei Genehmigungsprozeduren“, beklagten denn auch einige regionale Unternehmen, die auch im Immobilienbau tätig sind.



Die Bau- wie Immobilienbranche hofft, dass den (Ost)belgiern wegen Corona ihre Liebe zum Eigenheim nicht verloren geht.

Corona-Virus: Immobilienbranche kann nach Betriebsstopp wieder behutsam in die Spur kommen

„Betongold“ bleibt sichere Währung

Die Fragen sind überall die gleichen... Wie kann die Immobilienbranche die Einbrüche infolge Corona schultern? Wie reagiert der (sensible) Markt auf die finanziellen Einschnitte bei vielen Konsumenten? Und wie sieht künftig die Gestaltung der Arbeits- respektive Besichtigungsbedingungen aus?

VON NORBERT MEYERS

Nach rund sieben Wochen überschaubarer Aktivität stehen ab Montag auch in den Immobilienagenturen wieder die Türen offen. Ein Tatbestand, der der Tageszeitung „Le Soir“ in ihrer wöchentlichen Immo-Beilage gar die markige Schlagzeile „Le 11 mai, date de la libération“ wert war.

Freilich geht die Branche landesweit und ebenso in Ostbelgien nicht davon aus, dass „die Kunden uns an den ersten Tagen die Türen einrennen werden“, wie es ein Makler aus Ostbelgien und Umgebung umriss.

Sicherheitsvorgaben bei allen Kontakten

Sicher werde es „ein wenig turbulent, bis wieder alles in der Spur ist“, umreißt ein an-



Zwar sind die Fragezeichen auf dem Immobilienmarkt aktuell recht groß, doch geht in Ostbelgien der Blick entschlossen nach vorn - auch im Wissen um die weiterhin zeitgemäße Währung „Betongold“.
Fotos: Shutterstock/Fotalia

derer die unmittelbaren Perspektiven. Vor allem da sich zuletzt „vielerorts Wartelisten für Hausbesichtigungen gebildet haben“, weiß ein Dritter aus eigener Erfahrung, aber ebenso aus Kontakten zu Mitbewerbern.

Mit anderen Worten: Das Interesse auf dem Markt ist trotz Corona-Krise nur unmerklich abgeflaut, vielleicht auch weil so genanntes „Betongold“ gerade in Krisenzeiten weiter als sichere Währung respektive Anlage gilt.

Nur müssen sich Interessenten „anstellen“, denn Besichtigungen unterliegen künftig strikten Sicherheitsvorgaben. Einfach einen Pulk von mehreren Personen zeitgleich durch ein Anwesen „schleusen“, ist ausgeschlossen. Weshalb das IPI (Institut professionnel des agents immobiliers) seinen Mitgliedern eine Art Leitfaden mit möglichst schlüssigen Antworten auf alle relevanten Fragen an die Hand gegeben hat, wie Steven Lee, IPI-Sprecher, betont.



HINTERGRUND

Schwarzmalen als letzte Option

Es war die vielleicht aussagekräftigste Anmerkung zu den Perspektiven auf dem Immobilienmarkt. „Kurzarbeit drückt nicht nur aufs Portemonnaie, sondern in gleichem Maße auch aufs Gemüt.“ Eine Erkenntnis, mit der eine erfahrene ostbelgische Maklerin in diesen Tagen sicher nicht alleine steht. Weshalb nicht nur sie die Prognosen der Banken „mit Vorsicht genießt“. Dass der Markt in diesem und im nächsten Jahr um bis zu zehn Prozent schwächeln soll, halte sie für „eine sehr gewagte Prognose über einen derart weitreichenden Zeitraum“. Jedoch wünscht sie eines: Es sei schon „sehr, sehr wichtig, dass bald wieder einigermaßen Normalität einkehrt, selbst wenn sie weiter mit spürbaren Einschränkungen einhergeht“. Jedenfalls weiß auch sie aus langen Jahren, „dass Menschen gerade nach materiellen Erschütterungen im Erwerb einer Immobilie eine solide, da langfristige Zukunftssicherung sehen“. Schwarzmalen will die Branche zumindest in der Region nicht - wengleich mit der untrüglichen Erkenntnis vor Augen, dass der Trend auf dem Immobilienmarkt vorrangig abhängt von der allgemeinen konjunkturellen Konsolidierung.



Erschütterungen befürchtet die Branche, wenn die allseitige konjunkturelle Konsolidierung wegen allzu langer Einschränkungen böse ins Stolpern geraten sollte.

Preisniveau: Nicht beliebig an der Spirale drehen können

Vorjahresplus schon jetzt Utopie

Nach allgemeinen Erfahrungen gelten Immobilien auch weiterhin als „sicherer Hafen“, selbst wenn ein Preisnachlass, jedoch kein -verfall in den nächsten Monaten absehbar scheint (wohl frühestens ab Herbst). „Wer ursprünglich recht zeitnah ein Haus kaufen wollte, aber nicht zwingend aus- oder umziehen muss, wird dieses Vorhaben wahrscheinlich erst einmal aufschieben“, heißt es durchweg quer durch die Branche in der Region. Weshalb die Preise auf die rückläufige Nachfrage reagieren und zumindest mittelfristig schwächeln dürften.

Einen Crash jedoch erwartet respektive befürchtet niemand, auch da der Markt in Ostbelgien sich seit jeher „durch eine gewisse Besonnenheit auszeichnet“. Gerade weil Eigentum (die viel beschworene „brique“) immer noch als sichere Vermögens-

art gilt. Bau- und kaufwillige Interessenten werden also auch zukünftig in „Betongold“ investieren, „auch da das Eigenheim in Zeiten steigenden HomeOffice stets wichtiger wird“, wie es gemäß einer kurzzeitigen Umfrage von Belfius hieß.

Hierfür sprechen nach wie vor „die niedrigen Zinsen, die in absehbarer Zeit womöglich leicht ansteigen, aber kaum durch die Decke gehen dürften“, mutmaßt ein Agenturinhaber. Und nicht zuletzt übersteige „gerade bei den Apparaten aufgrund der zunehmenden kleineren Haushalte“ die Nachfrage weiterhin das Angebot.

Zudem dürfe nicht übersehen werden, „dass wir alle das Jahr 2019 mit Rekordwerten abgeschlossen haben“, wie ein Makler einräumt. Mit einem Plus von vier Prozent auf der Preisskala wurden die Erwart-

tungen nicht nur erfüllt, sondern übertroffen. Da dürfe es nicht wundern, dass eine Verlangsamung des Preisniveaus nicht ganz abwegig wäre. „Oder gerade bei uns im ländlichen Raum nicht beliebig weiter an der Spirale gedreht werden konnte“, wie es ein Makler nüchtern formuliert.

Dass derzeit die Nachfrage zumindest für ein Gespräch in der Agentur oder eine Besichtigung vor Ort groß ist, liege auch an der verordneten Inaktivität der Branche während der vergangenen Wochen, schlussfolgert ein Makler aus den Kontakten und Anfragen der letzten Tage. Vielleicht auch da potenziell investitionswillige Menschen aufgrund der Ausgangsbeschränkungen und der teilweisen beruflichen Einschränkungen „mehr Zeit hatten, sich mit ihrem angedachten Projekt zu beschäftigen“.

Verhaltensregeln: Video führt auf kompakte Weise die Rahmenbedingungen für künftige Besichtigungen vor Augen

Finger weg von Türklinken, Lichtschaltern und Einrichtungen

„Wie wahrscheinlich drei Viertel unserer Branche bin ich derzeit die meiste Zeit allein im Büro.“ So ein Makler zuletzt zur eingeschränkten räumlich-personellen Situation in seiner Agentur, die wie alle andere Sektoren im Lande „nur mit angezogener Handbremse lief“.

Nun jedoch winkt mit dem 11. Mai und der Lockerung der Maßnahmen auch für den Immobiliensektor „eine neue Freiheit“ - wengleich mit erheblichen Einschränkungen, „die wir alle aber gerne in Kauf nehmen in Vorfreude auf eine Wiederaufnahme unserer Tätigkeit“. Und die auch wieder

Begegnungen mit interessierten Käufern sowie Hausbesichtigungen ermöglicht.

Ein wichtiges Instrument - neben dem vorbereitenden Kontakt per Mail oder Telefon - ist ein Video, das seit der Vorwoche nicht nur auf der Website des IPI einsehbar ist, sondern ebenfalls allen angeschlossenen Agenturen für deren eigenen Internetauftritt bereitgestellt wurde.

In knapp zwei Minuten erläutert es grafisch wie sprachlich die neuen Regeln, die ab Montag für ausnahmslos alle Besichtigungen gelten.

Hier werden alle zwingenden Abläufe und Maßnahmen

erläutert - vom ersten Kontakt online über die Verhaltensregeln bei der Ankunft am Haus oder Appartement bis zur Maskenpflicht für beide Seiten (zusätzlich noch Handschuhe beim Makler). Wesentlich ist ebenfalls der Hinweis, dass der Besucher während seiner Visite im Anwesen nichts anfassen darf. Heißt: Finger weg von Türklinken, Lichtschaltern oder Einrichtungsobjekten. Und auch die Nachbearbeitung erfolgt ausschließlich online, heißt: der Makler händigt keinerlei Papiere, Fotos oder Pläne aus.

Übrigens... Da die Makler ihre Bürotätigkeit einschränken

mussten, haben manche die Zeit genutzt, um etliche Dossiers „im Bild“ zu aktualisieren. Wo sich zuletzt noch Motive im eher tristen Herbst/Winter-Ambiente fanden, dürften schon bald Fotos in sattem Frühlingsgrün locken. Denn: „Das Interesse an attraktiven Immobilien ist weiter hoch“, so jedenfalls der allseitige Tenor bei den Experten zwischen Henri-Chapelle bis Weiswampach.

Siehe hierzu auch unter <https://www.ipi.be/publications/toutes-les-publications/video-informative-pour-le-consommateur-dans-le-cadre-des-futures-visites-de-biens>



Gerade bei Hausbesichtigungen gelten strikte Regeln, die in den ersten Wochen längere Wartezeiten nach sich ziehen dürften.

GRENZECHO

IMMOBILIEN



Montzen 90.000€

C.I.T.F.
Tel. 087/78 50 78

Schönes Einfamilienhaus in toller Lage

Grundfl. m²
1017,20

1895495

2000588996/SR-G

Moresnet 265.000€

C.I.T.F.
Tel. 087/78 50 78

Haus mit vielen Möglichkeiten, gelegen in Rue de la Clinique 6 in 4850 Moresnet-Chapelle

Wohnfl. m² **451** Nutzfl. m² **544** S-Zimmer **10** Bäder **1** Heizung **Gas**

1878023

2000589010/SR-G

Moresnet 139.500€

C.I.T.F.
Tel. 087/78 50 78

Immobilie mit vielen Möglichkeiten im schönen Zentrum von Moresnet-Chapelle

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

1526763

2000589024/SR-G

Gemmenich 650.000€

C.I.T.F.
Tel. 087/78 50 78

Multifunktionelles Gebäude im Herzen von Gemmenich und des Dreiländerecks

Grundfl. m² **2668** Heizung **Wärmepumpe**

1891676

2000589041/SR-G

Gemmenich 138.000€

C.I.T.F.
Tel. 087/78 50 78

Einfamilienhaus (Reihenhaus) in der Rue de Moresnet Nr. 200 in 4851 Gemmenich.

Grundfl. m² **201** Wohnfl. m² **116,59** S-Zimmer **3** Bäder **1** Heizung **Öl**

1884423

2000589081/SR-G

Hombourg 137.000€

C.I.T.F.
Tel. 087/78 50 78

Wunderschönes Baugrundstück mit großer Grünzone

Grundfl. m² **10087**

1725493

2000589093/SR-G

Kelmis 172.000€

C.I.T.F.
Tel. 087/78 50 78

Schöne Wohnung im 1. Stock eines 2 Parteien Hauses

Baujahr **1975** Wohnfl. m² **83** S-Zimmer **2** Bäder **1** Heizung **Gas**

1889949

2000589114/SR-G

Hergenrath 475.000€

C.I.T.F.
Tel. 087/78 50 78

Außergewöhnliches Anwesen mit Charakter

Grundfl. m² **986** Wohnfl. m² **301** B-Zimmer **3** S-Zimmer **6** Heizung **Gas**

1696952

2000589133/SR-G

Eupen 239.000€

IMMOGE
Tel. 087/56 09 22

Einfamilienhaus in Stadtnähe, 3 SZ, KDB, WZ, Kaminzimmer, Terrasse, Garage und Garten

Grundfl. m² **315** Wohnfl. m² **115** Baujahr **1971** S-Zimmer **3** Bäder **1**

1891185

2000588898/SR-G

Montzen Ab 195.000€

Etienne Piron
Pour bâtisseurs exigeants
Tel. 087/68 60 20

Residenz mit 8 Wohnungen, wenige hundert Meter vom Zentrum entfernt, in ländlicher Umgebung.

Wohnfl. m² **95-155** S-Zimmer **1-3** Bäder **1** Baujahr **2020**

1888777

2000587326/SR-G

Lichtenbusch 1.580€ Miete

ITS CONCEPT
Tel.: +49(0)241/701 31 30

Modernes Einfamilienreihenhaus in Idyllischer Lage in Lichtenbusch

Wohnfl. m² **175** S-Zimmer **5** Bäder **1** Parkplätze **1** Heizung **Solar**

1891040

2000615544/SR-G

Stavelot 79.950€

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

Baugrundstück von 3.000 m² in Stavelot zu verkaufen, frei von Bauunternehmer, kein Bauzwang

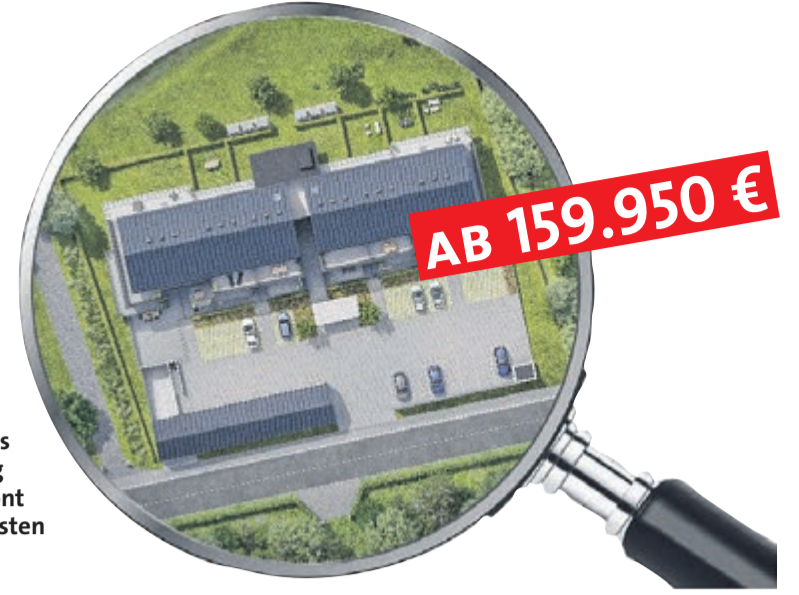
Grundfl. m² **3000**

1876510

2000588912/SR-G

Makellose Symmetrie auch auf Frepert die Handschrift

Grün garantiert! So seit langen Jahren die bewährte Philosophie von Pierre & Nature, für deren Residenzen in Ostbelgien (und darüber hinaus zwischen Lüttich und Luxemburg) das begrünte Ambiente ein Muss ist. So auch an der Straße Frepert in Hausset, faktisch auf halbem Weg zwischen der wichtigen Verkehrsachse Aachener Straße („Eynatterheide“) und dem Ortskern mit all seinen wichtigen sozialen und gewerblichen Dienstleistungen. Bestehend ist auch bei den FrepertGärten, wie seit jeher selbstauferlegte Pflicht bei Pierre & Nature, die Architektur des Gebäudes, das - in bewährter Zusammenarbeit mit dem Unternehmen Convents in Eupen - deutlich von der Straße zurücktritt und durch die bauliche Verjüngung des zweiten Obergeschosses bewusst schlank wirkt. Geschickt auch der Durchgang zwischen den beiden Residenzen, der unter einer baulichen Überdachung vom vorderen gepflasterten Hof zum nach hinten verlegten Eingang mit Treppenhaus und Aufzug führt. Wodurch die Vorderfront durch ihre makellose Symmetrie und ihre lineare Gestaltung ins Auge sticht. Und besonders die Appartements „über Eck“ im ersten Obergeschoss garantieren eine geschickte Ausweitung des Interieur nach außen.



LAGE

Die Lage in Hausset, in der Gemeinde Raeren, gilt seit jeher als strategisch äußerst reizvoll, zumal in diesem Fall in idyllisch-ruhiger Lage in Sichtweite zum grenznahen Aachener Wald (besonders mit einer unverbaubaren, raumgreifenden Aussicht). Die verkehrstechnische Nähe zur N68/B57 unweit der belgisch-deutschen Grenze ist dank der schnellen Anbindung ans euregionale Autobahnnetz sehr interessant (via Auffahrt 39 der E40/A44 bei Eynatten). Für die Attraktivität der zweigeteilten Residenz spricht vor allem auch die von der Straße recht weit entfernte Ansiedlung sowie die räumliche Lage zu den Ortskernen wahlweise in Hausset oder Eynatten.

BESCHAFFENHEIT

Über drei Geschosse erheben sich die FrepertGärten nach Plänen des Architekturbüros Crahay & Jamaigne, mit dem Pierre & Nature bereits bei ähnlichen Projekten erfolgreich zusammengearbeitet hat. Interessant ist die architektonische Ausrichtung des zweiten Obergeschosses, das unter einem Giebeldach leicht zurückspringt und dem Anwesen aufgrund der Rundum-Terrasse eine schlanke Note gibt. Die von der Straße erkennbar distanzierte Lage eröffnet vor den beiden Residenzen beachtlich großen Raum für Terrassen in Richtung Süden und Westen. Die rückwärtigen Wohnungen verfügen über individuelle Gärten mit Blick auf Wiesen und Wald.

SKIZZIERUNG

Das Raumangebot ist wie bei allen Projekten von Pierre & Nature recht großzügig, verteilt auf Wohnungen mit einem, zwei oder drei Schlafzimmern. In dieser frühen Bauphase ist jede Wohnung noch individuell gestaltbar, heißt: gewisse Einteilungen können nach Wunsch angepasst werden (besonders in den größeren Wohneinheiten). Auf Wunsch besteht zudem die Möglichkeit, zwei Wohnungen zu kombinieren. Ein Plus sind unbestritten die Terrassen respektive Balkone mit einer Fläche, die je nach Lage zwischen 11 und 115 (!) Quadratmetern variiert. Nicht zuletzt überzeugen alle Appartements dank großflächiger Fenster durch ihr lichtdurchflutetes Ambiente.

PREIS

Die Preisgestaltung ergebe sich „durch die ausgesuchte Lage, durch das große Grundstück, durch die bekannt hochwertige Ausführung und durch die gestalterische Optik“, so Brice Rodheudt zu den FrepertGärten, die zudem eine Besonderheit aufweisen. Denn neben den Stellplätzen innen (24) und außen (13) bietet der Promotor vier geschlossene Garagen, die das Anwesen zudem zur Straße hin im Dienste von Ruhe und Sicherheit „abschotten“ (zuzüglich „verdeckter“ Einfahrt zur Tiefgarage). Die marktgerechten Preise reichen von 159.950 € bis 329.950 € für Wohnflächen zwischen 64 und 124 Quadratmetern (in allen Fällen zuzüglich Kaufnebenkosten).

INFO & DETAIL

ADRESSE: Frepert 85-87, Hausset, 4730 Raeren
OBJEKTART: Zweigeteilte Residenz mit jeweils elf Wohneinheiten
BAUJAHR: 2020-2022
GRUNDSTÜCK: 4600 Quadratmeter
WOHNFLÄCHE: 64 bis 124 Quadratmeter
NUTZFLÄCHE [ABSTELLKAMMERN]: Circa 3 Quadratmeter [Kellermagazin]
SCHLAFZIMMER: Eins bis drei

BÄDER: Eins
TERRASSE: Zwischen 11 und 115 Quadratmetern [in allen Wohnungen]
GARAGE: 24 Innenstellplätze zuzüglich vier geschlossene Garagen
BESONDERHEIT: Individuelle Gärten im Erdgeschoss
HEIZUNG: Wärmepumpe
PREIS: 159.950 bis 329.950 €
KONTAKT: www.piernat.com | www.frepert.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 Lage, Skizzierung, Beschaffenheit und Preis, kann aber durchaus abgewandelt 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 FrepertGärten, eine zweigeteilte Residenz in Hausset. Text: nemo.presse / Fotos: Agentur



Pierre & Nature
[c/o Brice Rodheudt]
Duarrefstrooss 4
L-9990 WEISWAMPACH
+35 26 95 74 30
+32 471 68 40 42
www.piernat.com



GRENZECHO

IMMOBILIEN



Raeren 390.000€

nyssen Immo
Tel. 087/88 16 16

Zu renovierendes historisches Gebäude mit mehreren ausbaubaren Flächen

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
1000	150	1641	4	2

QR-Code: 1890815

2000587021/SR-G

Eynatten 95.000€

nyssen Immo
Tel. 087/88 16 16

Schönes Baugrundstück von 1030m² in Grenznähe

Grundfl. m²
1030

QR-Code: 1895229

2000587198/SR-G

Kettenis 169.000€

nyssen Immo
Tel. 087/88 16 16

Hübsche Villa mit zukunftsorientierten Technologien in angenehmen Wohnviertel

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder
625	150	Gas	2	1

PE&B A

QR-Code: 1890843

2000587233/SR-G

Hergenrath 145.000€

nyssen Immo
Tel. 087/88 16 16

Großes ebenes Baugrundstück in ruhiger Grenzlage

Grundfl. m²
924

QR-Code: 1894836

2000587264/SR-G

Eupen 228.000€

nyssen Immo
Tel. 087/88 16 16

Helle und geräumige Wohnung mit Keller und Garage im Zentrum von Eupen

Heizung	Wohnfl. m²	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
Elektro	113	2007	2	1

PE&B B

QR-Code: 1872800

2000587277/SR-G

Eupen 189.000€

nyssen Immo
Tel. 087/88 16 16

Geräumige Immobilie in zentraler Lage mit 5 bis 7 Schlafzimmern

Grundfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder	Wohnfl. m²
139	Gas	7	1	180

PE&B C

QR-Code: 1881508

2000587298/SR-G

Eupen 169.000€

nyssen Immo
Tel. 087/88 16 16

Stadtnahes Mietobjekt auf 5 Etagen

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder
122	275	4	4

PE&B E

QR-Code: 1895215

2000587310/SR-G

Lichtenbusch 595.000€

nyssen Immo
Tel. 087/88 16 16

Wunderschöne Villa auf einem schön angelegten Grundstück in einem grenznahen Villenviertel

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
970	260	2002	4	1

PE&B C

QR-Code: 1894855

2000587006/SR-G

Eynatten 529.000€

IMMOBILIENWIRTSCHAFT
Tel. +32 478/39 67 49

Exklusives, gehoben ausgestattetes EFH – beste Lage Eynatten – mit zusätzlichem Bauland ca. 420m²!

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
825	188	108	4	2

PE&B B

QR-Code: 1884734

2000615547/SR-G

Kelmis 268.800€

HERGENRÄTHER EIGENBAU
www.hergenraether-eigenbau.be
Tel. 087 / 65 70 00

Neubauprojekt in Kelmis !! Freistehendes, schlüsselfertiges Haus in ruhiger Lage

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Schlafz.	Baujahr	Heizung
381	105	3	2020	Gas

PE&B B

QR-Code: 1895321

2000587387/SR-G

Hauset 1.100.000€

GRENZLAND IMMO
Tel. 087/85 06 33

Extravagantes Bruchsteinanwesen in Südlage in Hauset

Baujahr	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Heizung
2011	400	40	8	Gas

PE&B B

QR-Code: 1895570

2000587369/SR-G

Weismes 469.000€

IMMO
www.t-immob.be
Tel. +32 478/39 67 49

Sehr schönes und solides Haus im Naherholungsgebiet der Eifel

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
2041	212	1988	5	1

PE&B C

QR-Code: 1863650

2000588926/SR-G