

# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Eupen** 1.480 € zur Miete

**EURO IMMO**  
@braun-creutzfeld  
Tel. 0471/39 12 87

Multifunktionale Halle in Top-Zustand und Parkmöglichkeiten

Nutzfl. m<sup>2</sup> 500 Heizung Öl

2000589154/YE-G

**Kettenis** ab 249.000€

**EURO IMMO**  
@braun-creutzfeld  
Tel. 0471/39 12 87

KETTENISER WIESEN – ein zeitloses Wohnleben und Luxus für einen unbeschwerten Alltag: 12 ansprechende, zeitgenössische Wohnungen, teilweise als Duplex konzipiert, mit Terrasse und Garten / oder Balkon und Innenparkplatz.

Schlafz. 2-3 Bäder 2 Parkplätze Innen Heizung Gas Baujahr 2020

2000589166/YE-G

**Malmedy** ab 191.664 €

**EURO IMMO**  
@braun-creutzfeld  
Tel. 0471/39 12 87

NEUBAUPROJEKT „LES TERRASSES DE JEAN-HUBERT CAVENS“ : RUHE UND KOMFORT IM HERZEN DER STADT

Heizung Gas Baujahr 2020 S-Zimmer 1-3 Wohnfl. m<sup>2</sup> 59-168

2000589186/YE-G

**Eupen** Ab 220.100 €

**EURO IMMO**  
@braun-creutzfeld  
Tel. 0471/39 12 87

Wenn modernes auf Antike trifft und anspruchsvolles Wohnniveau mit anspruchsvoller Bauqualität und Gemütlichkeit verbunden wird! entdecken sie die Neubauwohnungen im „Hof Gemereth“

Wohnfl. m<sup>2</sup> 76-115 Baujahr 2020 Terrasse od. Balkon S-Zimmer 2

2000589199/YE-G

**Raeren** 298.800 €

**EURO IMMO**  
@braun-creutzfeld  
Tel. 0471/39 12 87

NUR NOCH 2! NEUBAUPROJEKT IN RAEREN: Gehobener Wohnflair in DHH und EFH mit Garage in Grenzlage

Grundfl. m<sup>2</sup> 487 Wohnfl. m<sup>2</sup> 150 Wohnfl. m<sup>2</sup> 385 Baujahr 2019 Parkplätze Garage

2000589212/YE-G

**Weywertz** 420.000 €

**EURO IMMO**  
@braun-creutzfeld  
Tel. 0471/39 12 87

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

Grundfl. m<sup>2</sup> 3700 Wohnfl. m<sup>2</sup> 180 Zimmer 4 Bäder 1 Parkplätze Garage

2000589224/YE-G

**Malmedy** 275.000 €

**EURO IMMO**  
@braun-creutzfeld  
Tel. 0471/39 12 87

Zeitgenössisches Wohnen für Familien! 5 Neubau-EFH in hochwertiger Vollausstattung und außergewöhnlicher Stadtkernrandlage

Wohnfl. m<sup>2</sup> 148 S-Zimmer 3 Bäder 1 Parkplätze 2 außen Baujahr 2019

2000589235/YE-G

**Baelen** Ab 269.000 €

**EURO IMMO**  
@braun-creutzfeld  
Tel. 0471/39 12 87

Neubau Einfamilienhaus als freistehendes, Eck- oder Mittelhaus im neuen Wohnviertel „Quartier du Bailou“ in einzigartiger Lage

Baujahr 2020 Bäder 1-2 S-Zimmer 3 Wohnfl. m<sup>2</sup> 188-254 Grundfl. m<sup>2</sup> 251-558

2000589249/YE-G

**Eupen** ab 144.950 €

**CO-PABAT**  
IMMOBILIEN  
Tel. 087/56 14 14

Die BERGGÄRTEN – Ihr neues Zuhause zwischen Bergkapellstraße und Park Loten

Wohnfl. m<sup>2</sup> 58-111 Ausstattung Terrassen od. Balkon S-Zimmer 1-3 Ausrichtung S, SW Heizung Gas

2000589250/YE-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**

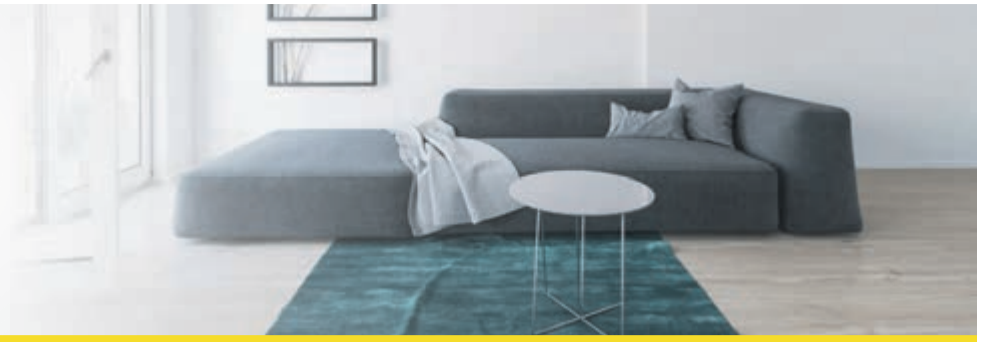
**GRENZLAND IMMO**

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



# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Eupen** 358.000€

**nyssen** Immo  
Tel. 087/88 16 16

Neue Erdgeschosswohnung von 94,6m<sup>2</sup> mit 2 Schlafzimmer, Keller und Terrasse

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Keller m <sup>2</sup>	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
94,6	89,7	2019	2	1

2000587009/YE-G

**Eupen** 322.000€

**nyssen** Immo  
Tel. 087/88 16 16

Neue Erdgeschosswohnung von 117,8m<sup>2</sup> mit 2 Schlafzimmer, Keller sowie Terrasse

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Keller m <sup>2</sup>	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
117,8	3,9	2019	2	1

2000587024/YE-G

**Eupen** 224.000€

**nyssen** Immo  
Tel. 087/88 16 16

Neue Erdgeschosswohnung von 80,8 m<sup>2</sup> mit 2 Schlafzimmer, Keller sowie Terrasse

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Keller m <sup>2</sup>	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
80,8	3,9	2	1	2019

2000587201/YE-G

**Eupen** 208.000€

**nyssen** Immo  
Tel. 087/88 16 16

Neue Etagenwohnung von 72,1m<sup>2</sup> mit 1 Schlafzimmer, Keller und Terrasse

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Keller m <sup>2</sup>	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
72,1	3,9	2019	1	1

2000587236/YE-G

**Eupen** 311.000€

**nyssen** Immo  
Tel. 087/88 16 16

Neue Etagenwohnung von 110,5 m<sup>2</sup> mit 2 Schlafzimmer, Keller und Terrasse

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Keller m <sup>2</sup>	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
110,5	3,9	2	1	2019

2000587268/YE-G

**Eupen** 234.00€

**nyssen** Immo  
Tel. 087/88 16 16

Neue Dachgeschosswohnung von 67,1 m<sup>2</sup> mit 1 Schlafzimmer, Keller und sehr großer Terrasse

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Keller m <sup>2</sup>	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
67,1	6	2019	1	1

2000587280/YE-G

**Eupen** 349.000 €

**nyssen** Immo  
Tel. 087/88 16 16

Sehr gutes Anlageobjekt mit konformer Strominstallation

Grundfl. m <sup>2</sup>	Heizung	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
275	Stadtgas	1850-1874	7	5

2000587301/YE-G

**Hergenrath** 335.000 €

**nyssen** Immo  
Tel. 087/88 16 16

Grenznahe Anlageobjekt mit 4 Wohnungen von je 1 bis 2 Schlafzimmer

Grundfl. m <sup>2</sup>	S-Zimmer	Bäder	Heizung
275	5	4	Öl

2000587313/YE-G

**Eupen** Preis auf Anfrage

**eu** immobilien  
www.euimmobilien.be  
Tel. 087/74 26 56

Geräumige Duplexwohnung in der Residenz Nikolausfeld

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Parkplätze	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
125	1	3	2	2001

2000588946/YE-G

**Bleyberg** Preis auf Anfrage

**eu** immobilien  
www.euimmobilien.be  
Tel. 087/74 26 56

Herrliches Anwesen mit traumhaften Weitblick

Grundfl. m <sup>2</sup>	Wohnfl. m <sup>2</sup>	Nutzfl. m <sup>2</sup>	S-Zimmer	Bäder
9100	400	210	6	3

2000588962/YE-G

**Hauset** 198.000 €

**eu** immobilien  
www.euimmobilien.be  
Tel. 087/742656

Charmante Dachgeschosswohnung

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Nutzfl. m <sup>2</sup>	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
83	35	1	1	1993

2000588973/YE-G

**Bütgenbach** 185.000 €

**eu** immobilien  
www.euimmobilien.be  
Tel. 087/742656

Bütgenbach (Weywertz): Renditeobjekt mit 2 getrennten Wohneinheiten

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Nutzfl. m <sup>2</sup>	S-Zimmer	Bäder	Heizung
577	170	5	2	Öl

2000588986/YE-G



Veränderung: Ortstermine reduzieren sich infolge Corona erkennbar auf ausgesuchte Besichtigungen

# Stillstand zum Umdenken genutzt

Sicherlich seien „die Herausforderungen der letzten Monate ebenso ungewöhnlich wie spannend“ gewesen, so Lucas Reul von EU-Immobilien. „Doch der erzwungene Stillstand hat zumindest bei uns zugleich neue, kreative Ressourcen freigesetzt.“

VON NORBERT MEYERS

Lucas Reul ist seit neun Jahren in der Branche tätig, mit Standort Eupen, wo er Anfang 2018 bei EU-Immobilien zum Geschäftsführer aufstieg (Segmente Verkauf/Vermietung). „Und in unserem Unternehmen habe wir die Krise sicherlich auch als Chance verstanden und entsprechend genutzt.“ Heißt: EU-Immobilien hat, neben der digitalen oder telefonischen Kundenpflege durch eine Person im Büro, vor allem konzeptionelle Weichen gestellt für die „Post-Corona“-Zeit.

## Was gilt als wichtig oder weniger wichtig?

Immerhin waren die Maßnahmen für die Branche bis Mitte Mai sehr strikt („Wir durften keine potenzielle Immobilie betreten“) und nachfolgend weiterhin stark einge-



Die Nachfrage für Apartments in den Residenzen an Werthplatz und Hisselgasse (gemeinsam mit Elsen AG) stagnieren derzeit vor allem aufgrund der Ungewissheit, die potenzielle Investoren offenbar zu Zurückhaltung veranlasst. Fotos: Agentur

schränkt. Oder mit anderen Worten: „Die Vorgaben waren anders, waren neu - und haben uns alle zum Umdenken gezwungen“, so der knapp dreißigjährige Fachmann, der in den vergangenen Jahren für den Markt vorrangig im Eupener Land ein ausgewiesenes Gespür entwickeln konnte.

Genutzt wurde die Zeit u.a. zum Schnitt von bereits vorliegenden Filmsequenzen, zur Aktualisierung diverser Dossiers oder zur Bearbeitung administrativer Vorgänge.

„Bei den Besichtigungen ab Mitte Mai hat sich bald ein Paradigmenwechsel ergeben, so dass letztlich nur noch die wichtigen Ortstermine wahrgenommen wurden.“

Nur: Was gilt als wichtig oder weniger wichtig? „Wir haben zunächst nochmals die Exposés und Videos verschickt und aus den nachfolgenden Reaktionen und Kontakten durchaus herausfiltern können, wer tatsächlich Interesse an diesem oder jenem Objekt hatte.“



Ganz oben auf der Wunschliste aktueller Käufer stehen nicht nur bei EU-Immobilien Einfamilienhäuser mit großzügigem Raumangebot und vor allem mit angemessener Begrünung.

## NACHGEFRAGT ... LUCAS REUL

### „Weiter herrschende Unsicherheit drückt aktuell spürbar auf den Apartment-Markt als zusätzliche Geldanlage“

Bei EU-Immobilien hat besonders die Nachfrage nach Einfamilienhäusern aktuell stark angezogen. Wogegen Apartments derzeit (noch) weniger Zuspruch finden als vor der Krise.

#### Worin könnte das momentan eher stagnierende Interesse an Wohnungen begründet sein?

Es fehlt derzeit vor allem am Reiz einer zusätzlichen Geldanlage. Es gibt nach wie vor Interessenten, die ihr Eigenheim veräußern und dafür ein Apartment erwerben möchten. Zurückhaltung herrscht jedoch bei den potenziellen Käufern, die im Erwerb einer Wohnung eine sichere Rücklage

für den Lebensabend sehen. Die Ursachenforschung muss aber vorerst rein spekulativ sein, aber die weiter herrschende Unsicherheit ist sicher mitentscheidend für diesen Trend.

#### Wie wirkt das sich auf die Projekte von EU-Immobilien aus?

Vor der Krise hatten wir hier eine anhaltend hohe Nachfrage für unsere Neubauprojekte, hierunter teils bis zwanzig Terminen am Tag. Stattdessen stehen wir aktuell etwa für die Objekte an Simarstraße (das ungeachtet des höheren Preissegments hervorragend angefallen war) und an Werthplatz/Hisselgasse noch bei

zwei, drei Terminen pro Woche.

#### Dabei war das Projekt Simarstraße unmittelbar nach Karneval exzellent gestartet... Oder?!

In der Tat war das Interesse für die 28 Wohnungen der ersten Bauphase von Beginn an riesig, ist aber im Zuge der Krise auch genauso schnell weggebrochen. Das Interesse ist umgehend erlahmt - und es braucht sicher eine Konsolidierung der allgemeinen Markt-, Ertrags- und Finanzsituation, bis Apartments als Geldanlage wieder den Stellenwert erlangen dürften wie vorher. Die Zahl der Leute, die wegen einer Neubau-

## Anspruch: Immobilitourismus erfreulicherweise rückläufig

# Schmerzgrenze schwindet

„Der Immobilitourismus, den nicht nur wir, sondern zahlreiche Agenturen vorher kannten, ist extrem rückläufig“, zieht Lucas Reul eine positive Erkenntnis aus dem durch die Krise verordneten Stillstand. Einen Grund sieht er in den strikten Auflagen für die Besucher, „von denen vielen besonders wegen der Maskenpflicht nicht mehr der Sinn nach wahllosen Besichtigungen steht.“

Bedeutet im Umkehrschluss, „dass unsere Arbeitsweise selektiver geworden ist und die Information vorab wie vor Ort noch gezielter auf die potenzieller Käufer zugeschnitten sein kann“. Konkret: „Das Geschäft mit Häusern hat seither ungewohnt stark angezogen, nicht aber die Zahl der Besichtigungen.“

Gesucht werden - wie im Grunde allerorts im Lande -

vornehmlich Einfamilienhäuser „mit Raum und Garten“. Das Interesse an diesem Segment sei bereits vorher beachtlich gewesen, „nun jedoch drängen immer mehr Kunden immer stärker und gezielter auf den Erwerb eines Hauses“. Und zwar „explizit zum Eigenbedarf“, denn der Markt für Investitionsobjekte sei derzeit „noch recht ruhig“. Dagegen „rennen uns Interessenten für Einfamilienhäuser buchstäblich die Bude ein“, ganz gleich ob zum Kauf oder zur Miete.

Passende Begründung zählt seit jeher „zum Standard“, wie Lucas Reul aus Erfahrung weiß. Dennoch sei der Wunsch nach einem angemessenen großen Garten nach der Krise weiter gestiegen. Und beim verfügbaren Raumangebot „darf’s durchaus etwas mehr sein“. Wenngleich: Wirklich kleine Häuser sind in unserer

Region eh die Ausnahme. Nur: Bei der Größe scheiden sich die Geister vielfach am Preis, der, „nicht mehr ganz so zwingend ist wie in der Vergangenheit“.

War bei Vermietung vormals bei einem Betrag von circa 900 € meist Schluss, so ist diese Schmerzgrenze in der Zwischenzeit erkennbar nach oben geschoben worden. „Wenn wir aktuell Mietobjekte zu 1000 bis 1200 € online setzen, gehen gleich am ersten Tag bis zu zwanzig Anfragen ein. Und lange stehen solche Objekte nicht zur Verfügung.“

Ähnlich ist es beim Verkauf: „Selbst Häuser in hochwertigem Zustand zu 450.000 € finden zeitnah einen Käufer, aber gleichfalls Objekte zu 250.000 €, wo der Käufer nachfolgend noch Geld zur Renovierung in die Hand nehmen muss.“

rasse (im Erdgeschoss) sollte es auf jeden Falls sein - was denn auch allen Anbietern bewusst ist. Jedoch sollte der Balkon kein simples Alibi sein, sondern ausreichend Lebens- und Wohnraum bieten. Auch ein Aufzug ist in der Zwischenzeit ein Muss. Selbst wenn sich die Interessenten zunächst über die hierdurch gestiegenen Erstkosten beschweren, wollen sie den Aufzug später nicht mehr missen. Zudem bleibt ein Fahrzeugstellplatz (meist Garage, seltener Carport) ein wichtiges Argument, besonders im innerstädtischen Bereich. Und zwar nahezu zwingend beim Kauf, wogegen bei Mietobjekten weniger.



Lucas Reul, EU-Immobilien Geschäftsführer

wohnung bei uns (und meines Wissens nach auch bei andern) die Klinke drücken, hat einfach nachgelassen.

#### Wie ist das erfahrbar?

Ganz einfach! Der informative Denkprozess, wie sie Geld fürs Alter anlegen könnten, ist bei vielen ins Stocken geraten. Zudem zei-

gen sich ältere Mitmenschen, die sich zwischenzeitlich mit dem Wechsel vom Eigenheim zum Apartment beschäftigt haben, erkennbar verhalten, ja ängstlich. Sie setzen in diesen Zeiten allseitiger Ungewissheit auf ihren derzeitigen Besitzstand, schrecken vorerst vor Veränderungen und Investitionen zurück.

#### Was sind derzeit bei Apartments die wichtigsten Kriterien?

Zwei Zimmer sind hier in Ostbelgien die gängige Norm, drei bleiben zumindest vorerst noch die Ausnahme, selbst wenn eine steigende Nachfrage erkennbar ist. Balkon oder Ter-

## HINTERGRUND

### Einfamilienhäuser kaum verfügbar

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist unübersehbar gestiegen. Nur fehlt es an „Nachschub“. „Der Markt gibt derzeit (zu) wenig her“, so die Erkenntnis von Lucas Reul. Da gehe die Schere immer weiter auseinander. Im Prinzip seien es derzeit vornehmlich Trennungsfälle, durch die Objekte frei würden. An der Übernahme eines aus Altersgründen verfügbaren Anwesens (Sterbefall oder gegebenenfalls Wechsel ins Wohn- und Pflegezentrum) sei dagegen vielfach ein Erbe interessiert. Jedenfalls gebe es meist alle erdenklichen Bestrebungen, das Haus in Familienbesitz zu halten, egal ob zur Eigennutzung oder zur Vermietung. „Eine Philosophie, die in Ostbelgien noch stärker ausgeprägt ist als anderswo“, weiß der Makler aus Erfahrung. Fazit: Einfamilienhäuser sind in der Region eher Mangelware. Und wenn sie auf den Markt kommen, seien es nicht selten Anwesen aus den achtziger Jahren. „Durchweg mit hohem Raumangebot, jedoch ist für den angemessenen Um- und Ausbau nochmals ein hoher Finanz- und Handwerksbedarf vonnöten. Was viele junge Leute scheuen, die am liebsten nur noch anstreichen und dann einziehen möchten.“



# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Hergenrath** 169.000 €

NEUER PREIS:  
Wohnung mit Garten –  
Top Zustand

Wohnfl. m<sup>2</sup> 83  
Nutzfl. m<sup>2</sup> 90  
S-Zimmer 5  
Bäder 1  
Parkplätze 2

1889949

**Hergenrath** 345.000 €

Schönes Einfamilienhaus  
in toller Lage

Grundfl. m<sup>2</sup> 574  
Wohnfl. m<sup>2</sup> 224,03  
Nutzfl. m<sup>2</sup> 300,96  
S-Zimmer 5  
Bäder 3

1885125

**Moresnet** 265.000 €

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

Grundfl. m<sup>2</sup> 690  
Wohnfl. m<sup>2</sup> 451  
Nutzfl. m<sup>2</sup> 544  
S-Zimmer 10  
Bäder 1

1878023

**Gemmenich** 129.000 €

NEUER PREIS!!! Immobilie  
mit vielen Möglichkeiten  
im schönen Zentrum von  
Moresnet-Chapelle

Grundst. m<sup>2</sup> 80  
Wohnfl. m<sup>2</sup> 130  
Heizung Öl  
S-Zimmer 3  
Bäder 2

1526763

**Gemmenich** 290.00 €

Investitionsobjekt in  
Gemmenich mit 3 Wohnein-  
heiten!

Grundst. m<sup>2</sup> 576  
Wohnfl. m<sup>2</sup> 169  
Nutzfl. m<sup>2</sup> 185  
S-Zimmer 4  
Bäder 3

1903784

**Gemmenich** 650.000 €

Geschäftliches Multifunktionelles  
Gebäude im Herzen von Gemmenich  
und des Dreiländerecks

Grundfl. m<sup>2</sup> 2668  
Heizung Wärmepumpe

1891676

**Gemmenich** 120.000 €

Schöner renovierter  
Bungalow im Parc der Trois  
Frontières.

Grundst. m<sup>2</sup> 354,17  
Wohnfl. m<sup>2</sup> 70  
S-Zimmer 3  
Bäder 1  
Parkplätze 1

1871035

**Montzen** 90.000 €

Schönes Baugrundstück in Montzen-Gare

Grundst. m<sup>2</sup> 1017,2

1895495

**Montzen** 265.000 €

Appartement 16 – 2e Etage

Wohnfl. m<sup>2</sup> 155  
S-Zimmer 3  
Bäder 1  
Parkplätze 1  
Baujahr 2020

1888777

**Hergenrath** 324.500 €

Modernes Einfamilienhaus sucht  
nette Familie in Hergenrath

S-Zimmer 3  
Bäder 1  
Grundst. m<sup>2</sup> 300  
Wohnfl. m<sup>2</sup> 140  
Nutzfl. m<sup>2</sup> 12

1904531

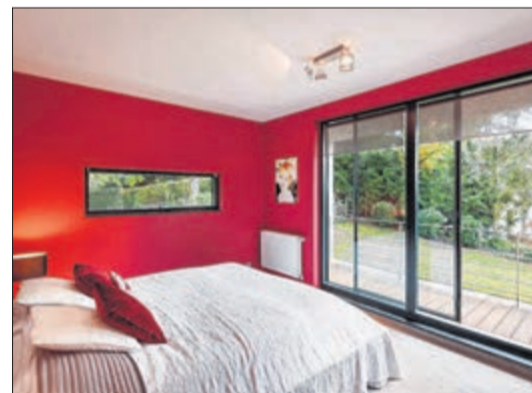
## IHRE IMMOBILIE HIER?

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



# Architektenvilla im Bauhausstil in naturbelassenem Gartenflair

Ist es die ungewöhnliche Architektur im Bauhausstil, die unmittelbar anspricht? Ist es die hochwertige Ausführung innen wie außen, die sogleich überzeugt? Oder ist es der unverbaubare Blick inmitten einer naturbelassenen Parklandschaft, die wohlige Ruhe verheißt? Letztlich sind es alle drei Trümpfe, die die unwidersprochene Qualität des Anwesens in Hergenrath ausmachen. Es ist unbestritten eine Villa, die in architektonischer Form und baulicher Ausführung nachdrücklichen eigenen Charakter „atmet“ - mit einer spürbaren Balance zwischen wohnlicher Funktionalität und komfortablem Ambiente. Und zwar innen wie außen! Prägend ist die offene, lichtdurchflutete Konzeption mit durchgehender Deckenhöhe von 2,70 Meter, die im Wohnbereich auf 3,20 Meter und via Galerie auf 6,00 Meter aufgestockt ist. Der terrassenförmig angelegte Garten zeugt von fachlichem Geschmack, die rund 40 Meter lange Zufahrt generiert Beschaulichkeit. Und das Interieur genügt in seiner Weitläufigkeit und seiner Ausstattung (u.a. mit einem modernen, verglasten Kamin über Eck) höchsten gestalterischen Ansprüchen.



## LAGE

Die idyllische Lage in Sichtweite zum Aachener Wald (gerade mal 500 Meter entfernt) in einer ruhigen Gegend in Hergenrath dürfte nicht nur Naturliebhaber unmittelbar ansprechen. Ohne dass der künftige Eigentümer auf die umfassenden Dienstleistungen im Ort verzichten müsste (Geschäfte, Schule, Kultur, Sport...). Zugleich bietet der Standort eine schnelle Anbindung an das euregionale Verkehrsnetz, wahlweise über die Straßen N3 und B264 nach Lüttich oder Aachen oder aber an die Autobahnen E40/A44/A4 in den Großraum Köln/Düsseldorf. Ein Plus ist zweifellos auch das parkähnliche Areal mit seinem hohen, durchweg naturbelassenen Baumbestand.

## BESCHAFFENHEIT

Konzipiert wurde die moderne Villa in enger Zusammenarbeit mit einem Architekten und Handwerksbetrieb, beide aus Deutschland und mit einer ausgewiesenen Sensibilität für die Einbettung des Anwesens in die natürliche Umgebung und Topografie (mit einem Garten in teilweiser Hanglage). Baulich genügt das zweigeschossige Gebäude (mit ebenerdiger Garage) hohen Standards. Ausgewählte Materialien (etwa für die Fassaden, aber ebenso für die Böden) garantieren Langlebigkeit, die erkennbare Liebe zum Detail schafft eine heimelige Atmosphäre quer durch alle großzügigen Wohn- und Schlafräume, die vor allem von der luftigen Helligkeit profitieren.

## SKIZZIERUNG

Wohn- und Essbereich bilden gemeinsam mit der Küche eine offene, weitläufige Einheit. Die Schlafräume und Bäder laden ein durch ihre Bequemlichkeit. Auf beiden Geschossen heben geräumige Terrassen und Balkone die Grenze zwischen Interieur und Exterieur auf. Den Weg „outdoor“ weisen großflächige Schiebetüren, die ungeachtet der hohen Bepflanzung ein Maximum an Tageslicht einfangen. Zudem eröffnen besonders die beiden Balkone im Obergeschoss eine attraktive Aussicht nach allen Seiten. Nicht zuletzt technisch erfüllt die Villa alle Erfordernisse, so mit Warmwasserversorgung mittels Solar und Regenwasserzisterne für Brauchwasser.

## PREIS

„Die Preisgestaltung ergibt sich durch die interessante, zugleich ruhige Nähe einerseits zum attraktiven Ortskern, andererseits zum verkehrstechnischen Umland. Weitere Pluspunkte sind, neben der bekannt hohen Lebensqualität in Hergenrath, sicher die energetischen Standards.“ So Bettina Rathmes von EU-Immobilien in Eupen, die zudem auf den durch Konzeption und Umsetzung „ökologisch und ökonomisch optimierten Wohnkomfort in einer Villa ungewöhnlich jungen Datums“ verweist. Die unverbaubare Aussicht sei gleichfalls ein wichtiges Argument für den Käufer, der „hier eine hochwertige Symbiose zwischen Architektur und Natur antrifft“.

## INFO & DETAIL

**ADRESSE:** Hergenrath, 4720 Kelmis  
**OBJEKTART:** Architektenvilla im Bauhausstil  
**BAUJAHR:** 2006  
**GRUNDSTÜCK:** 1.600 Quadratmeter  
**WOHNFLÄCHE:** 260 Quadratmeter  
**NUTZFLÄCHE:** 63 Quadratmeter  
**RÄUME:** Zehn [hierunter zwei Büros und ein Wintergarten]  
**SCHLAFZIMMER:** Drei

**BÄDER:** Zwei [eines mit integrierter Sauna]  
**TERRASSE & BALKON:** Je zwei auf beiden Geschossen  
**GARAGE:** Zwei Stellplätze  
**GARTEN:** Weitläufiger Park, naturbelassen begrünt  
**HEIZUNG:** Öl [zentral]  
**SONSTIGES:** Solaranlage Warmwasser | Regenwasserzisterne  
**PREIS:** 950.000 €  
**KONTAKT:** [www.euimmobilien.be](http://www.euimmobilien.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“ eine Architektenvilla in einem weitläufigen Park in Hergenrath. Text: nemo.presse / Fotos: Agentur



EU Immobilien  
c/o Bettina Rathmes  
Klosterstraße 28-30  
4700 EUPEN  
+32 (0)87 74 26 56  
[www.euimmobilien.be](http://www.euimmobilien.be)





# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Bütgenbach** 695.000 € Zum Verkauf

home & office building  
Bingen & Partners S.A.  
Tel. 080/28 02 43

Immobilienkomplex in Nidrum/Bütgenbach zu verkaufen!

PE&B D

Grundst. m²	Wohnfl. m²	Heizung	Baujahr	Renovierung
2623	662	Öl	1910	210

2000589407/SR-G

**St. Vith** 1000 € / Monat

home & office building  
Bingen & Partners S.A.  
Tel. 080/28 02 43

Geschäftsfläche im Sankt Vither Zentrum zu vermieten!

PE&B

Wohnfl. m²	Grundfl. m²	Gesch. lokal. m²	Lagerfl. m²	Renovierung
144	144	144	74	2018

2000589436/SR-G

**Büllingen** 180.000 €

home & office building  
Bingen & Partners S.A.  
Tel. 080/28 02 43

2 Wohnhäuser mit Bauland in Rocherath zu verkaufen!

PE&B E

Grundst. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
1360	220	4	2	Öl

2000589465/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

S-Zimmer	Bäder	Grundst. m²	Wohnfl. m²	Heizung
6	1	250	222	Öl

2000589484/SR-G

**Amel** 178.000 €

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

Größtziges Grundstück in Born/Amel zu kaufen!

PE&B

Grundfl. m²	Baufl. m²
9000	3000

2000589524/SR-G

**Burg-Reuland** 185.000 €

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

Wohnhaus mit Geschäftsfläche in Burg-Reuland zu verkaufen!

PE&B E

S-Zimmer	Grundst. m²	Wohnfl. m²	Heizung	Baujahr
3	185	347	Öl	1964

2000589570/SR-G

**Burg-Reuland** 170.000 €

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

Wohnimmobilie mit 2 Doppelhaushälften in Oudler zu verkaufen!

PE&B D

Wohnfl. m²	Grundfl. m²	S-Zimmer
180	1036	4

2000589593/SR-G

**Büllingen** 165.000 €

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

Wohnung mit 2 Schlafzimmer in Büllingen zu kaufen!

PE&B B

S-Zimmer	Bäder	Wohnfl. m²	Baujahr
2	1	108	2007

2000589618/SR-G

**Baelen** 315.493 €

BATICO  
Tel. 0474 52 04 65

Neues wohnfertiges HAUS im Zentrum von BAELEN

PE&B B

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
293	40	130	3	1

2000653615/YE-G

**Eupen** 329.090€

BATICO  
Tel. 087/88 29 98

Neues HAUS im Zentrum von EUPEN

PE&B B

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
456	40	142	4	1

2000653630/YE-G

**Welkenraedt** 289.000€

BATICO  
Tel. 087/88 29 98

Neues HAUS im Zentrum von WELKENRAEDT

PE&B B

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
310	42	143	4	1

2000653647/YE-G

**Baelen** 318.950 €

BATICO  
Tel. 087/88 29 98

Neues wohnfertiges HAUS im Zentrum von BAELEN

PE&B B

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder
283	41	131	4	1

2000653655/YE-G



# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Eupen** 315.000€

**TREVI VANHOUDT**  
Tel. +32 87 / 88 01 01

Duplex Wohnung im Zentrum von Eupen

Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder
105	Gas	3	1

1901915

2000654320/SR-G

**Eupen** 279.000 €

**IMMOGE**  
Tel. 0497 888 662

Geräumiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Photovoltaikanlage, Terrasse, Garage und Garten in ruhiger Lage

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Baujahr	Grundst. m²	Bäder
240	6	1973/1992	528	3

1897161

2000583901/YE-G

**Eupen** 144.950€

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

Wohnung in den Berggärten (NEUBAU): 1 Schlafzimmer, Erdgeschoss, EUPEN

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Baujahr	Heizung	Bäder
69,8	1	2020	Individuelle Gasheizung	1

1895647

2000588915/YE-G

**Baelen** 149.000€

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

Appartement in exzellenter Lage

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

1904485

2000588929/SR-G

**Eynatten** 245.000 €

**GRENZLAND IMMO**  
Tel. 087 / 85 06 33

Schönes Zweifamilienhaus in Eynatten beste Wohnlage in Berlott

S-Zimmer	Bäder	Grundst. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²
6	2	503	200	20

1904731

2000587372/SR-G

**Kelmis** 243.000 €

**HERGENRATHER EIGENBAU**  
**STEFFENS**  
Tel. 087 / 65 70 00

NEUBAUPROJEKT – Doppelhaushälfte in attraktiver Lage – Los 1

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Baujahr	Schlafz.	Bäder
302	107	2019	3	1

1874561

2000587390/YE-G

**Branchenindex**  
Ihr Unternehmensverzeichnis für Ostbelgien  
Beilage zum GrenzEcho vom 23. Mai 2020

**2020**  
Index des commerces  
Votre répertoire pour les Cantons de l'Est

**TSE**  
das etwas andere Reisebüro

# DER BRANCHENINDEX 2020 IST DA!

**7500 EINTRÄGE IN 300 BERUFSZWEIGEN!**

IN GEDRUCKTER FORM & ONLINE UNTER BRANCHENINDEX.BE

**NEU!!**

**HIER FINDEN SIE OSTBELGIEN BESSER**

Infos: 087-59 13 16 & [branchenindex@grenzecho.be](mailto:branchenindex@grenzecho.be)

**GRENZECHO**