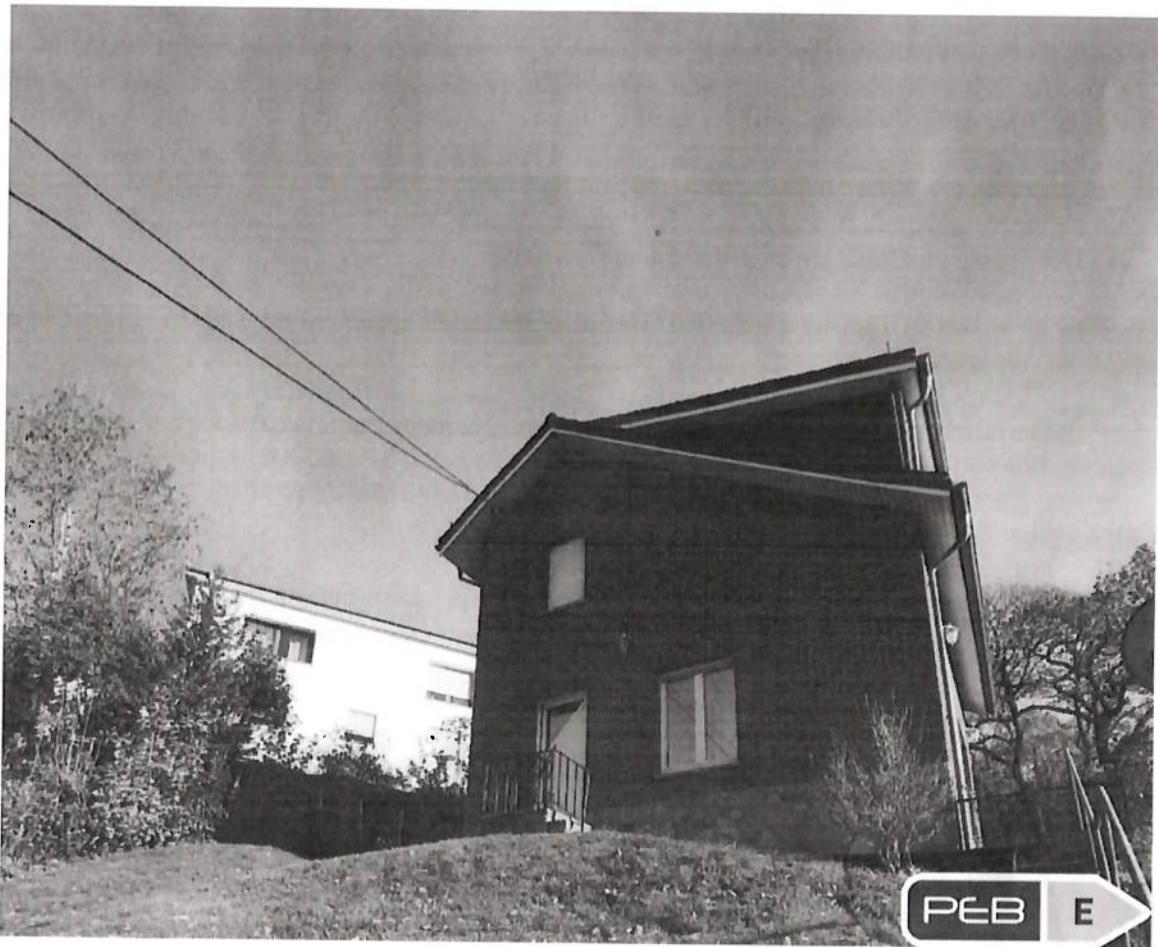


**Exposé**  
**- Maison Edelstraße 26 -**  
**4700 Eupen**



## **Description :**

Petite maison individuelle d'une surface habitable d'environ 78 m<sup>2</sup>, située dans un cadre verdoyant et calme, au centre de la ville basse d'Eupen.

L'accès à cette maison est quelque peu inhabituel, puisqu'il se fait par un long escalier extérieur depuis l'Edelstraße, mais une fois en haut, on est récompensé par une vue imprenable sur la ville basse d'Eupen et la vallée de la Vesdre.

La vue, l'emplacement calme et indépendant et la ceinture verte adjacente sont les points forts de ce bien immobilier, qui se fait rare dans le centre-ville d'Eupen.

Il s'agit d'une petite maison individuelle qui convient aux jeunes et à ceux qui sont restés jeunes. Le rez-de-chaussée de la maison comprend le salon, la cuisine et les toilettes pour invités. La cuisine et le salon donnent accès au jardin.

À l'étage, on trouve 3 chambres et une petite salle de bains.

Les caves offrent un espace de rangement supplémentaire.

Au pied du terrain se trouve le garage avec une place de stationnement. Il est également possible de garer un véhicule devant le garage.

La maison a besoin d'être rénovée et est idéale pour les personnes qui peuvent apporter une certaine contribution personnelle. La structure de la maison est en bon état. Le toit a été rénové il y a une bonne vingtaine d'années et est également en bon état. Toutes les fenêtres (en PVC de 1997 avec double vitrage) sont équipées de volets roulants.

Une installation photovoltaïque de 5,5 kW a été installée il y a environ 14 ans et l'onduleur a été remplacé il y a 2 ans. Vous pourrez ainsi profiter encore longtemps d'une production d'électricité bon marché.

De nombreuses possibilités d'extension sont également envisageables en fonction des besoins.

## **Détails :**

Année de construction : 1969  
État : à rénover  
Nombre de façades : 4

## **Surface intérieure :**

### **Rez-de-chaussée :**

Salon : ± 25,64 m<sup>2</sup>  
Cuisine : ± 8,10 m<sup>2</sup>  
WC : ± 0,9 m<sup>2</sup>

### **Étage supérieur :**

Chambre 1 : ± 5,95 m<sup>2</sup>  
Chambre 2 : ± 13,32 m<sup>2</sup>  
Chambre 3 : ± 11,34 m<sup>2</sup>  
Salle de bains : ± 3,96 m<sup>2</sup>

### **Sous-sol :**

Cave 1 : ± 24,42 m<sup>2</sup>  
Chaufferie : ± 8,52 m<sup>2</sup>  
Cave 3/couloir : ± 7,09 m<sup>2</sup>

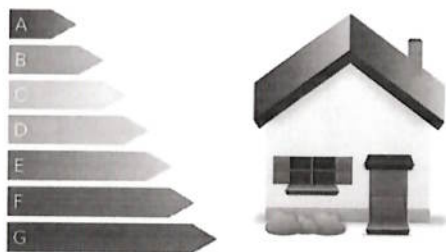
Garage : ± 14,56 m<sup>2</sup>  
Place de stationnement : 1 place devant le garage

## **Espace extérieur :**

Terrain : ± 590 m<sup>2</sup>  
Végétation : Entouré de haies, d'arbustes et d'arbres.  
Vue dégagée sur la ville basse  
Surface du jardin : ± 125 m<sup>2</sup>

## **Énergie :**

Classe énergétique : E



Chauffage : Gaz  
Installation électrique : Non conforme

## **Environnement :**

La situation calme offre une très bonne qualité de vie. Les zones de loisirs avec de nombreuses pistes cyclables et sentiers de randonnée se trouvent à proximité immédiate.

La forêt et les parcs sont accessibles en quelques minutes à pied, tout comme le centre de la ville haute et de la ville basse.

Situation :	Centre-ville
Forêt / prairies / parc :	à moins de 10 minutes à pied
Arrêt de bus :	à moins de 5 minutes à pied
Boulangerie :	à moins de 5 min à pied
Supermarché :	à moins de 5 minutes à pied
Restaurants/café :	à moins de 10 minutes à pied
Autoroute :	± 4 km
Gare :	± 1,4 km à pied < 20 min
Aix-la-Chapelle :	± 30 min (± 18 km)
Liège :	± 40 min (± 40 km)

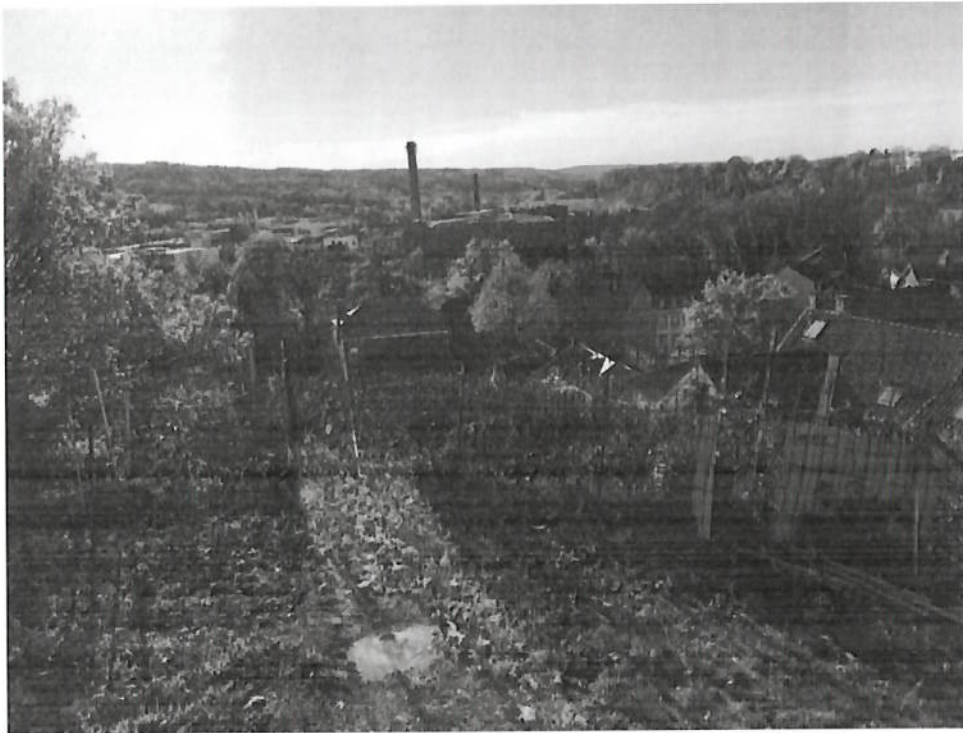
## **Aspects financiers :**

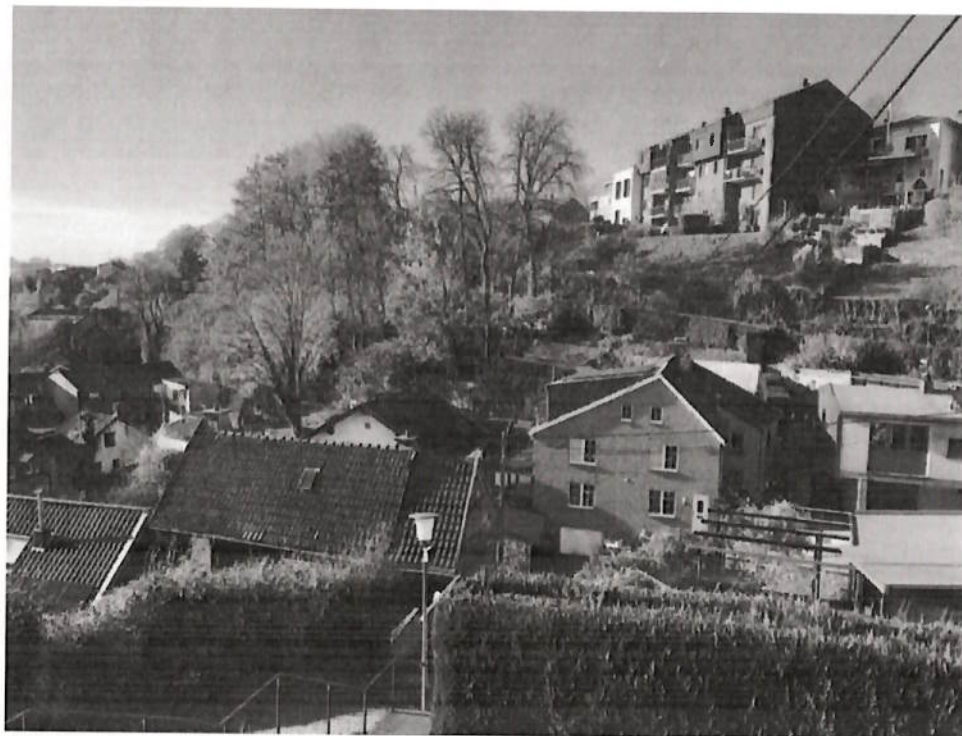
Prix de vente :	<b><u>250 000 €</u></b>
Valeur cadastrale :	935 € (indexée en 2025)

**Galerie photos:**

**Vues extérieures**

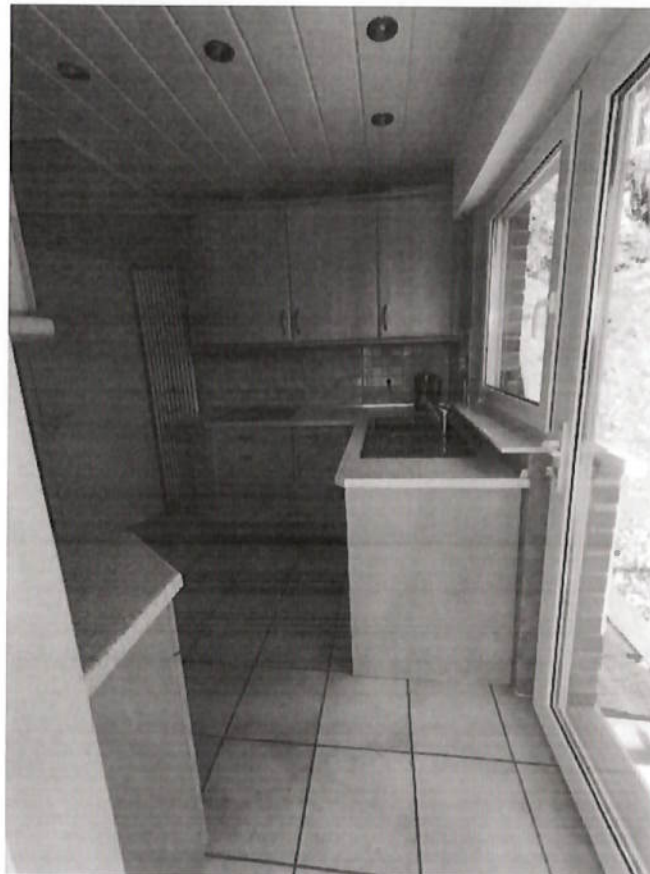




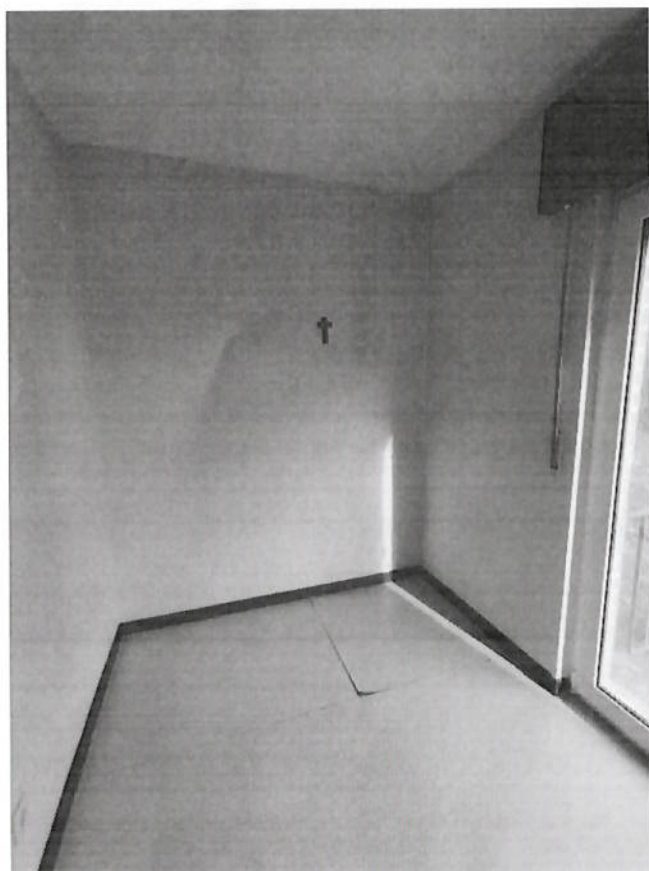


Rez-de-chaussée

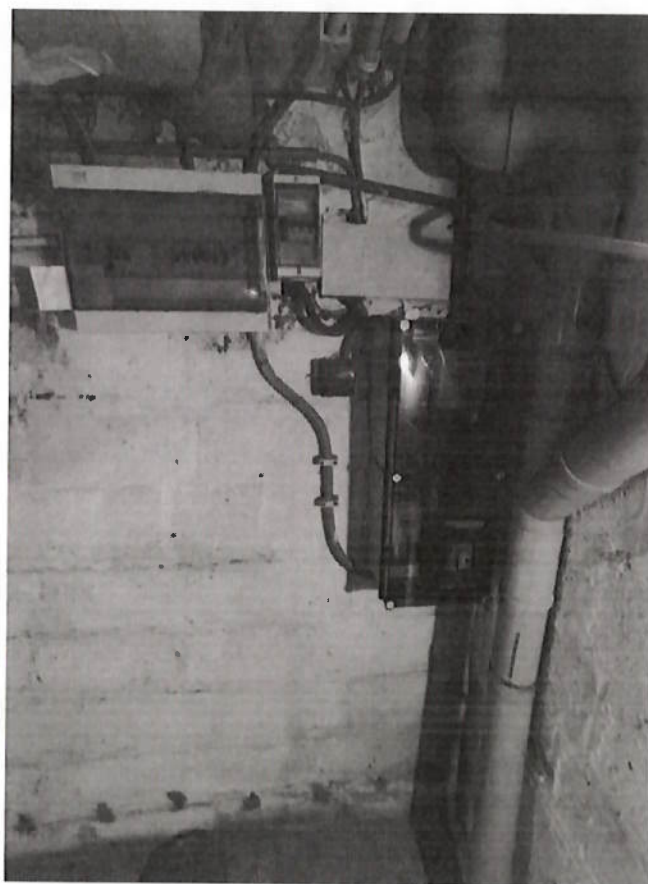
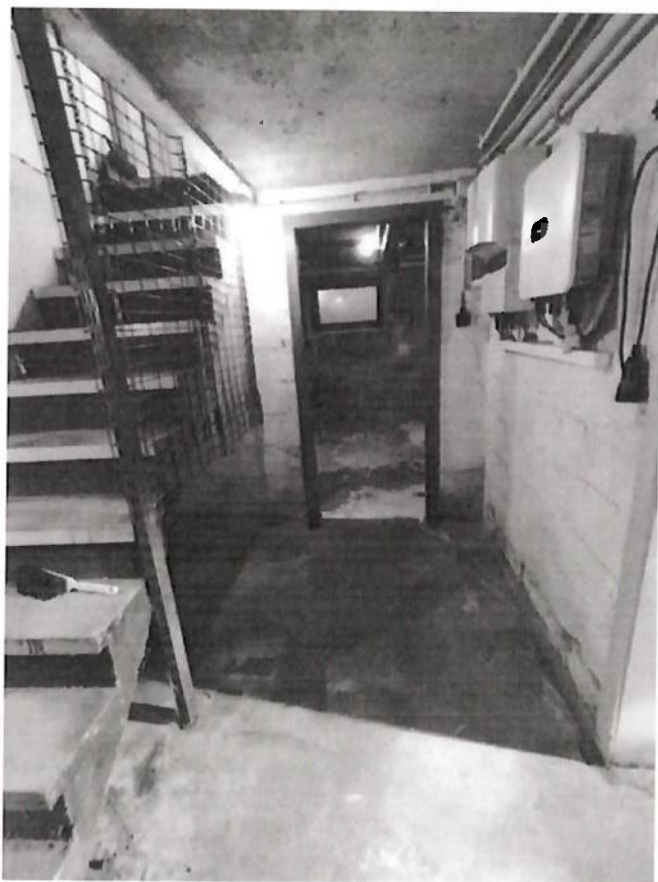




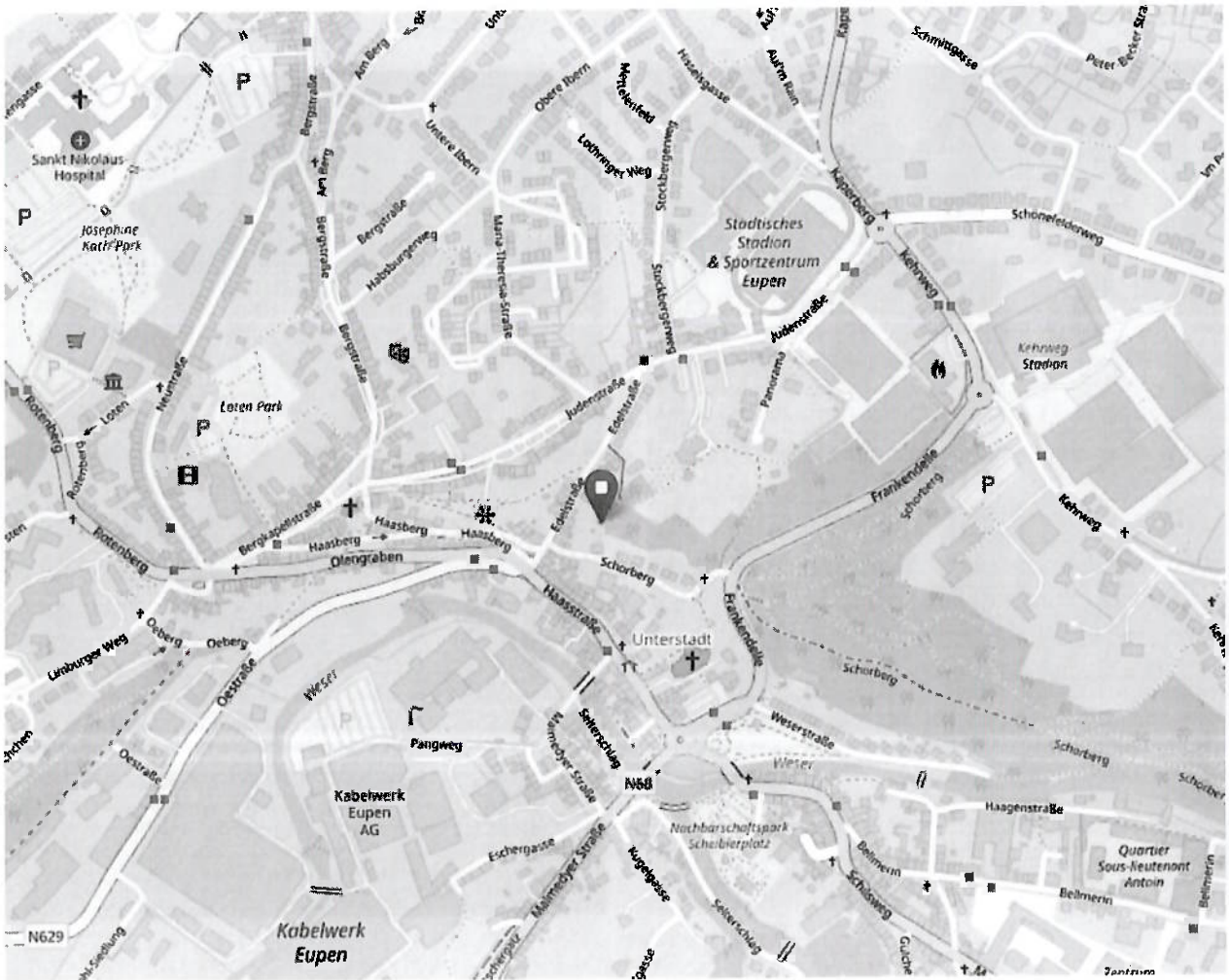
1er étage :



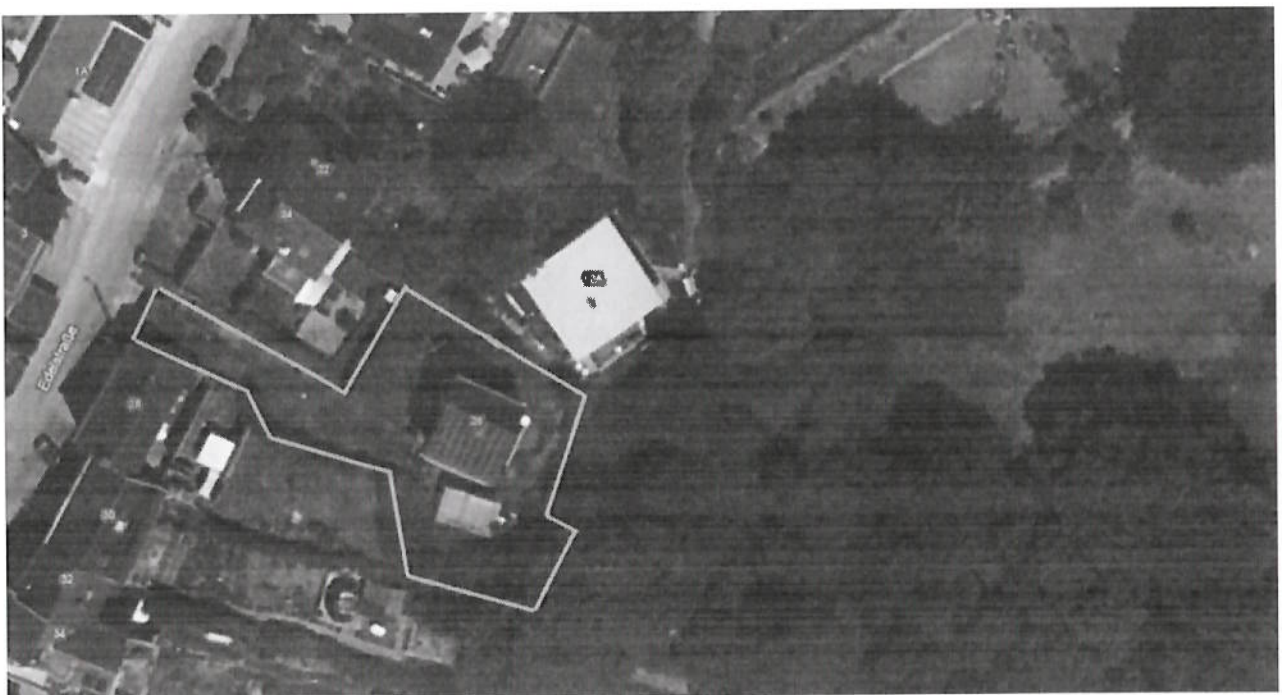
Sous-sol



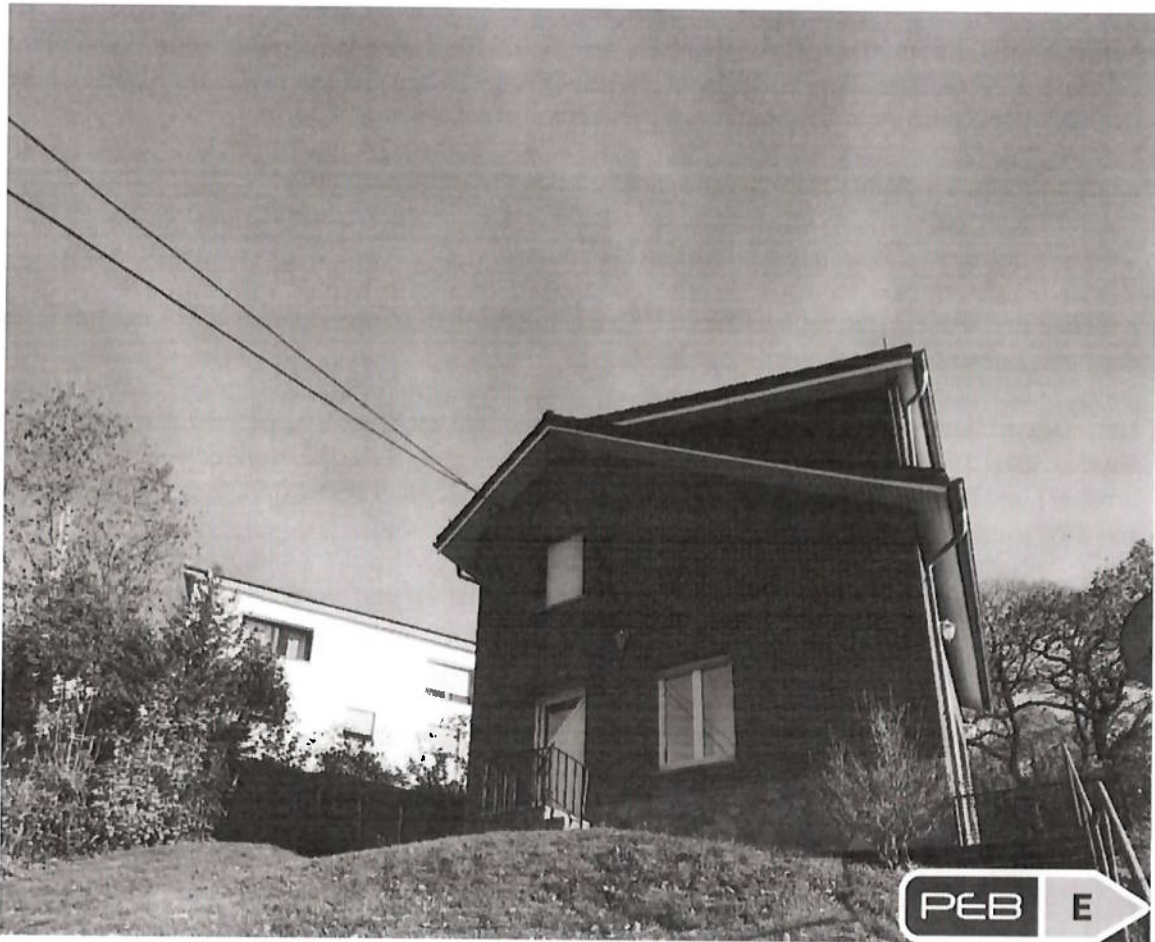
**Plan de situation :**



**Vue aérienne :**



**Exposé**  
**- Haus Edelstraße 26 -**  
**4700 Eupen**



## **Beschreibung:**

Ein kleines freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>, grün und ruhig, im Zentrum der Eupener Unterstadt, gelegen.

Der Zugang zu diesem Haus gestaltet sich etwas unüblich über eine lange Außentreppe von der Edelstraße aus, jedoch einmal oben angekommen, wird man mit einer unverbaubaren Weitsicht über die Eupener Unterstadt und das Wesertal belohnt.

Die Aussicht, die ruhige freistehende Lage und der angrenzende Grüngürtel sind das Highlight dieser Immobilie, die im Eupener Stadtzentrum nicht mehr allzu oft zu finden sind.

Es handelt sich um ein kleines Einfamilienhaus, welche sich für junge und junggebliebene Interessenten eignet. Das Erdgeschoss des Hauses beinhaltet den Wohnraum, die Küche sowie das Gäste-WC. Von der Küche bzw. auch vom Wohnraum aus gestaltet sich der Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein kleines Badezimmer.

Die Kellerräume schaffen einen zusätzlichen Stauraum.

Am Fuße des Grundstücks befindet sich die Garage mit einer Stellplatzmöglichkeit. Vor der Garage ist das Parken eines Fahrzeugs ebenfalls möglich.

Das Haus ist renovierungsbedürftig und für Personen, die eine gewisse Eigenleistung einbringen können, ideal. Die Substanz des Hauses ist in einem guten Zustand. Das Dach wurde vor gut 20 Jahren erneuert und befindet sich ebenfalls in einem guten Zustand. Alle Fenster (PVC mit Isolierverglasung von 1997) sind mit Rollläden ausgestattet.

Eine 5,5KW Photovoltaikanlage wurde vor ca. 14 Jahren installiert und der Wechselrichter vor 2 Jahren ausgetauscht. So kann noch lange Zeit von einer günstigen Stromproduktion profitiert werden.

Vielzählige Erweiterungsmöglichkeiten bei entsprechendem Bedarf sind ebenfalls gegeben.

## **Details:**

Baujahr: 1969  
Zustand: zu renovieren  
Anzahl Fassaden: 4

## **Innenbereich:**

### **Erdgeschoss:**

Wohnzimmer:  $\pm 25,64 \text{ m}^2$   
Küche:  $\pm 8,10 \text{ m}^2$   
WC:  $\pm 0,9 \text{ m}^2$

### **Obergeschoss:**

Schlafzimmer 1:  $\pm 5,95 \text{ m}^2$   
Schlafzimmer 2:  $\pm 13,32 \text{ m}^2$   
Schlafzimmer 3:  $\pm 11,34 \text{ m}^2$   
Bad:  $\pm 3,96 \text{ m}^2$

### **Kellergeschoss:**

Keller 1:  $\pm 24,42 \text{ m}^2$   
Heizungsraum:  $\pm 8,52 \text{ m}^2$   
Keller 3/Flur:  $\pm 7,09 \text{ m}^2$

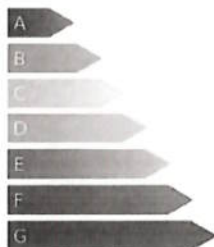
Garage:  $\pm 14,56 \text{ m}^2$   
Stellplatz: 1 Stellplatz vor der Garage

## **Außenbereich:**

Grundstück:  $\pm 590 \text{ m}^2$   
Begrünung: Umgeben von Hecken, Sträuchern und Bäumen.  
Weitsicht über die Unterstadt  
Gartenfläche:  $\pm 125 \text{ m}^2$

## **Energie:**

Energieklasse: E



Heizung: Gas  
Elektroinstallation: Nicht konform

## Umgebung:

Die ruhige Lage bietet eine sehr hohe Lebensqualität. Die Naherholungen mit vielen Rad- und Wanderwegen liegen in unmittelbarer Nähe.

Wald und Parks sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, sowie auch das Zentrum der Ober- und Unterstadt.

Lage:	Stadtzentrum
Wald /Wiesen/Park:	fußläufig < 10 min
Bushaltestelle:	fußläufig < 5 min
Bäckerei:	fußläufig < 5min
Supermarkt:	fußläufig < 5 min
Restaurants/Cafés:	fußläufig < 10 min
Autobahn:	± 4 km
Bahnhof:	± 1,4 km fußläufig < 20 min
Aachen:	± 30 min (± 18 km)
Lüttich:	± 40 min (± 40 km)

## Finanzielles:

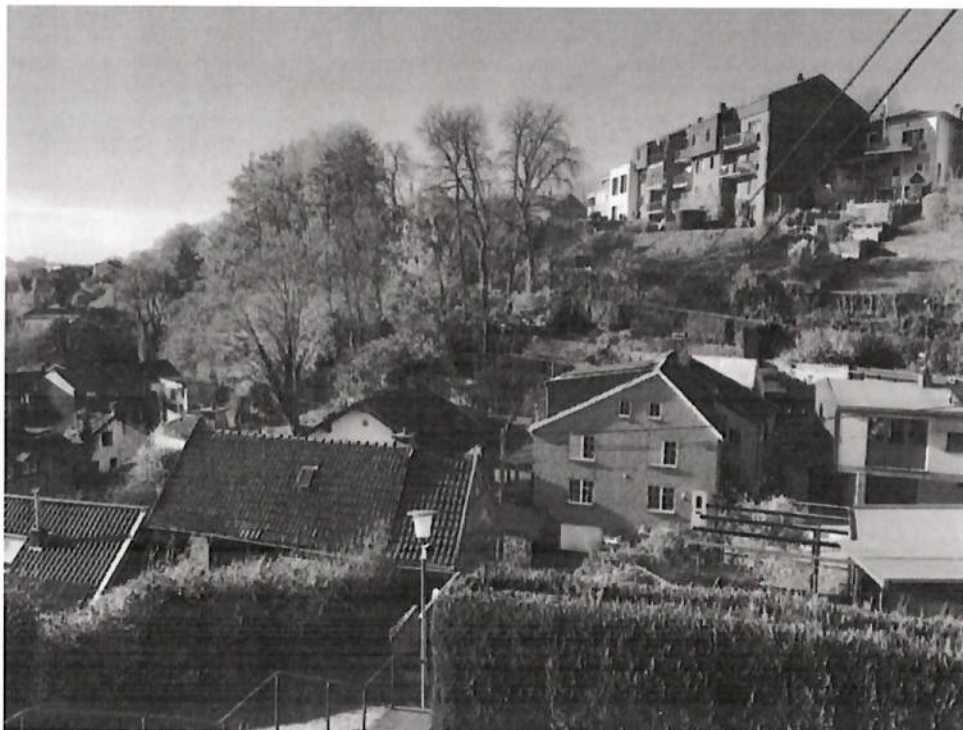
Verkaufspreis:	<b><u>250.000 €</u></b>
Katasterwert:	935 € (indexiert 2025)

## Fotosammlung:

### Außenansichten

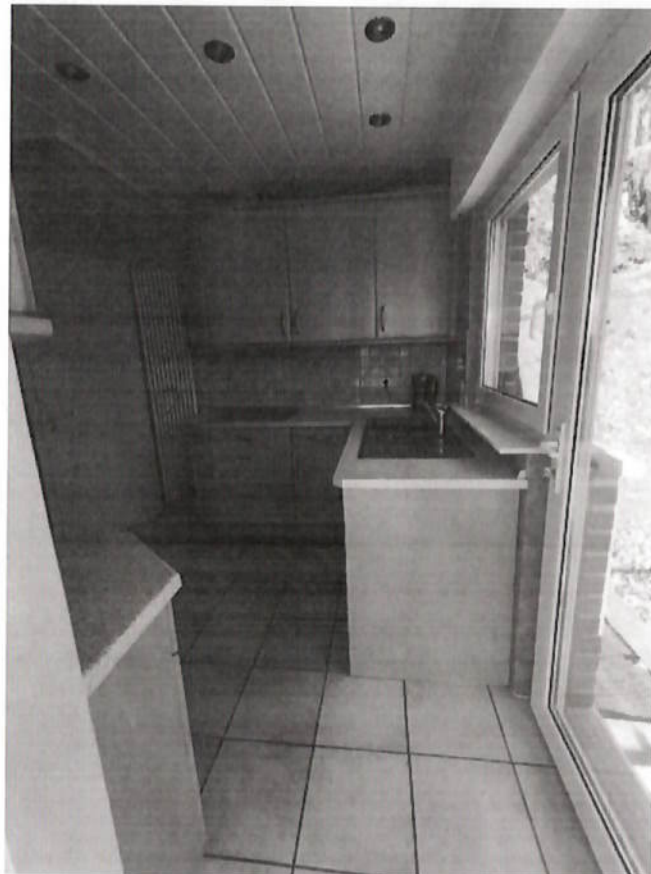
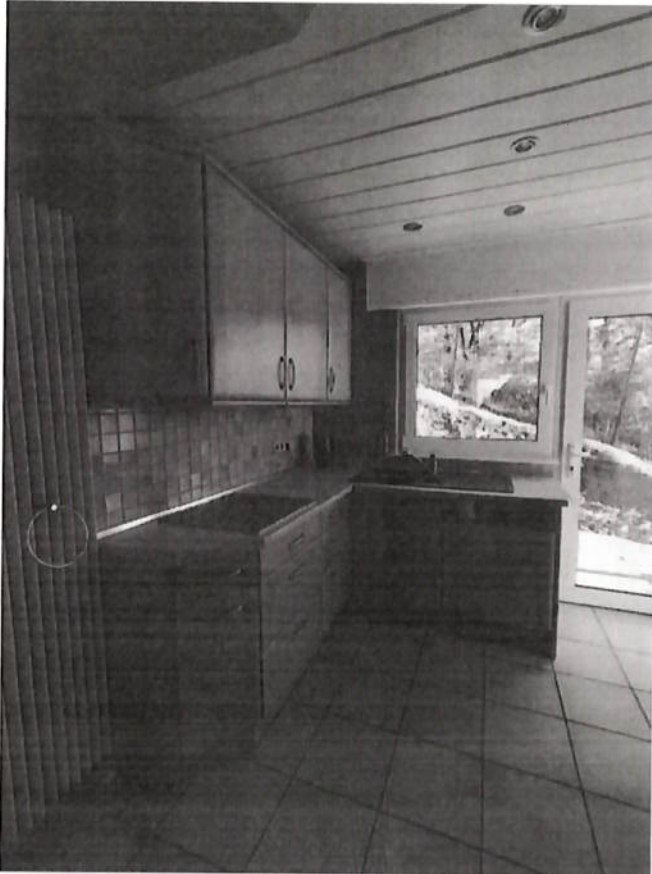




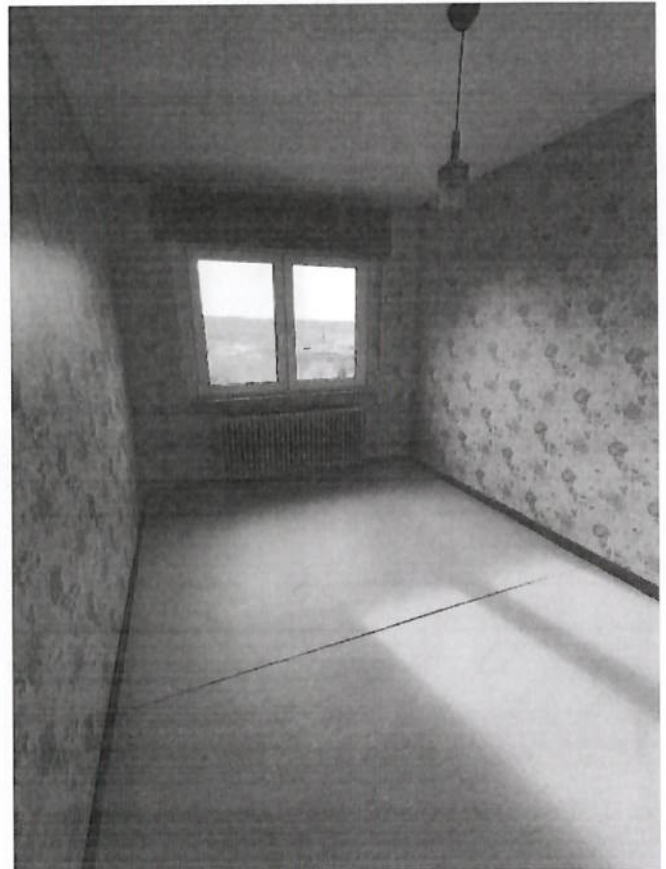
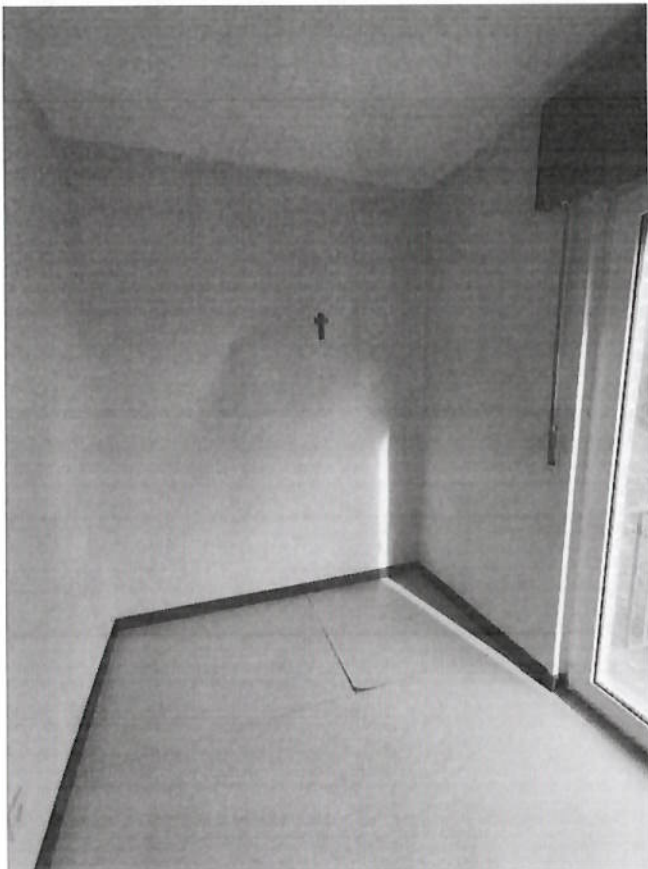
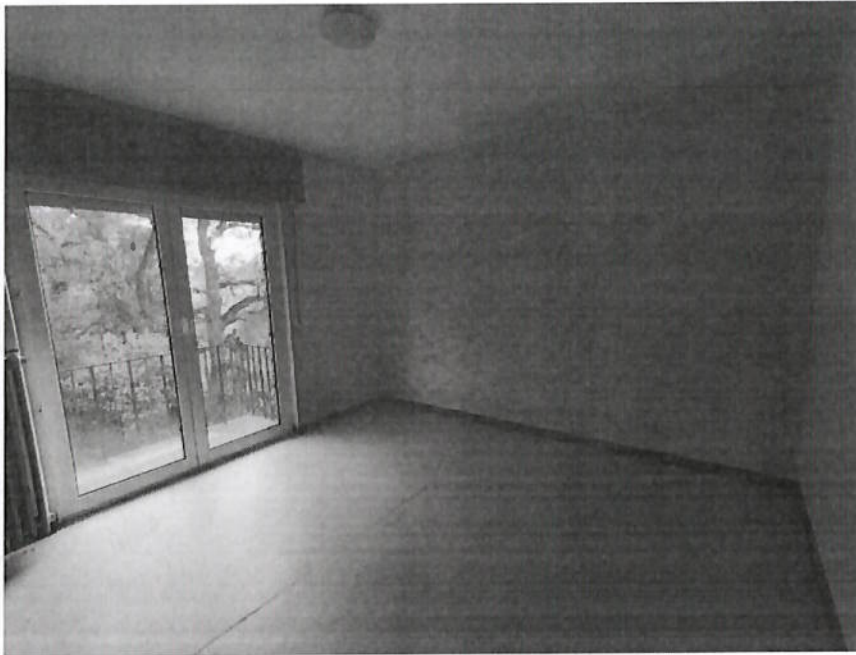


Erdgeschoss

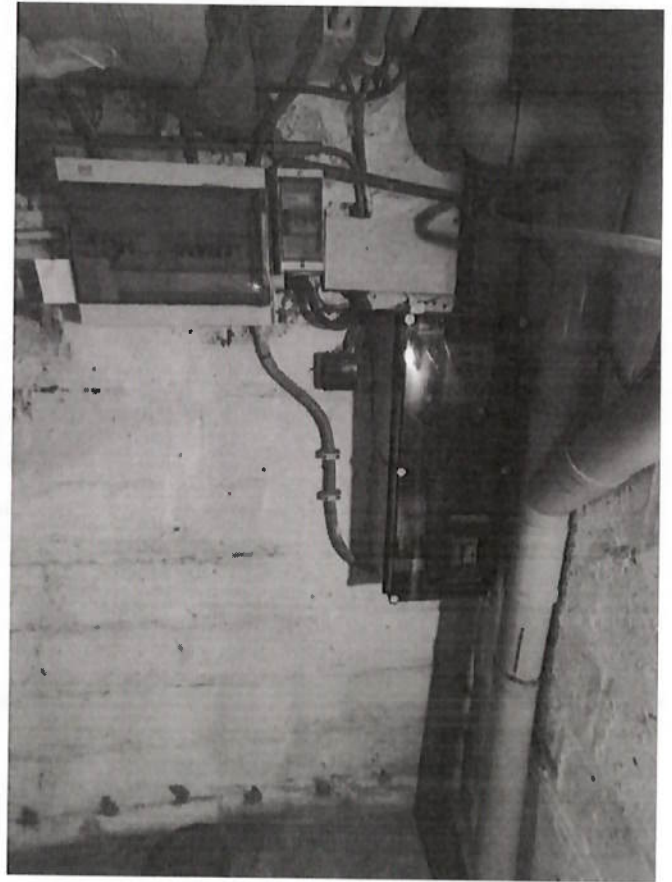




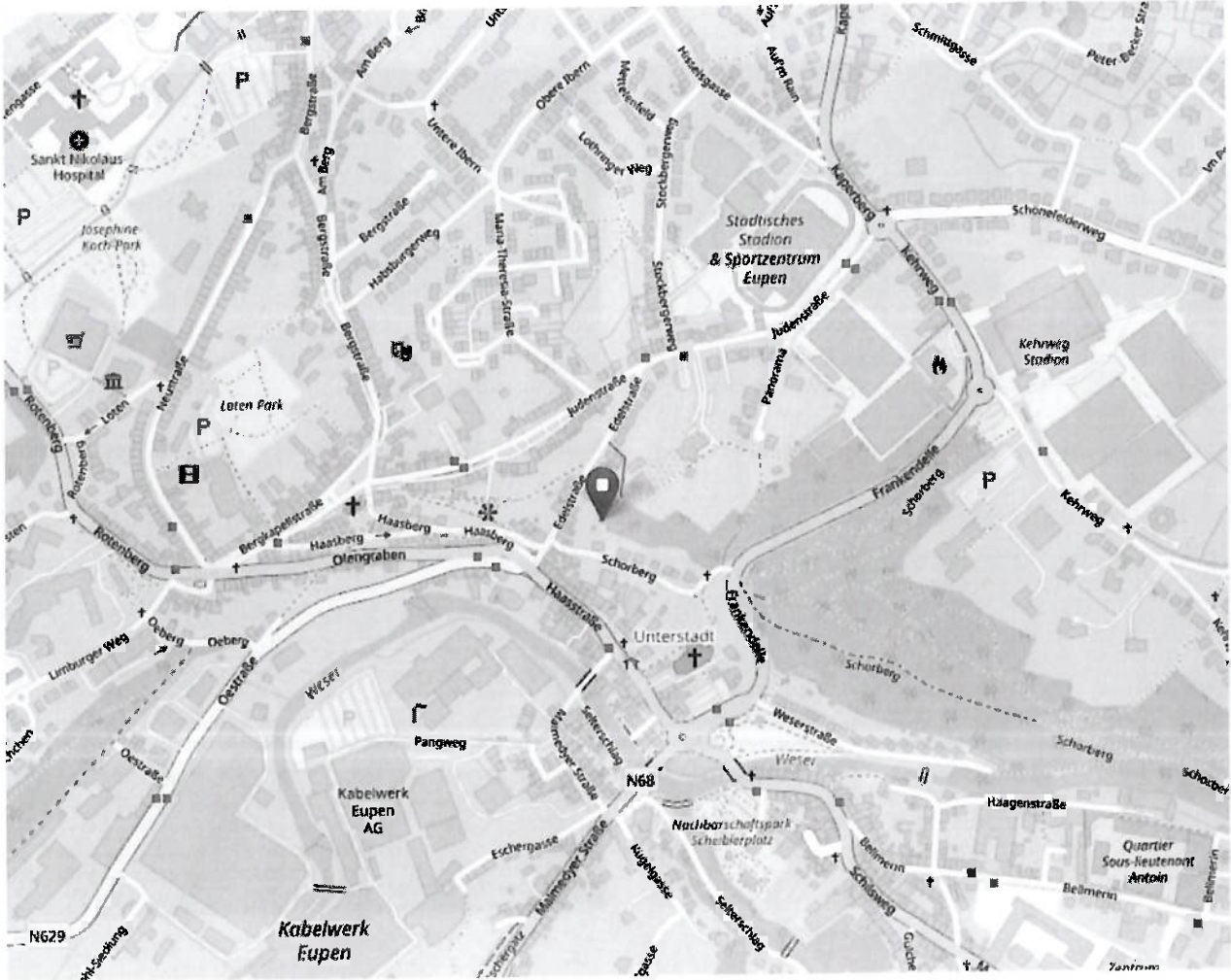
**1. Etage:**



**Kellergeschoss**



**Lageplan:**



**Luftbild:**

