

# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Eupen** 190.000 €

eu Immobilien  
Tel. 087/74 26 56

Attraktive Erdgeschosswohnung in der Nähe des Stadtzentrums

PEB D

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Kellerraum	Heizung	Garage
75	2		Gas	

2048263

**Eupen** Preis auf Anfrage

25% verkauft

eu Immobilien  
Tel. 087/74 26 56

Neubauprojekt Weserschiff im Eupener Stadtzentrum

PEB A

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Terrasse	Parkplatz zu erwerben	Kellerraum zu erwerben
46-97	1-3			

2042294

**Neu-Moresnet** 258.000 €

eu Immobilien  
Tel. 087/74 26 56

Schönes Reihenhaus mit vielen Möglichkeiten

PEB C

Wohnfl. m²	Grund. m²	S-Zimmer	Heizung	Garage und Garten
105	232	3	Öl	

2049927

**Raeren** Preis auf Anfrage

eu Immobilien  
Tel. 087/74 26 56

Großes, freiliegendes Grundstück nahe dem Ortskern Raeren

PEB A

Grundfl. m²	Nord-Ost Ausrichtung	Baufenster
1.048		16x15m

2048961

**Lontzen** 3.300.000 €

k-immo  
Tel. 0470 36 20 62

16 Wohneinheiten mit anliegendem Hallengebäude

PEB A

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	Heizung
8092	2251	570	Gas

2040073

**Raeren** 369.369 €

k-immo  
Tel. 0470 36 20 62

Historisches Zweifamilienhaus mit traumhaftem Ausblick

PEB G

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
350	328	6	2	1836

2035814

**Raeren** 375.000 €

k-immo  
Tel. 0470 36 20 62

Charmantes Haus mit uneinsehbarem Garten

PEB F

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
795	179	3	2	1954

2035786

**Hauset** 485.000 €

k-immo  
Tel. 0470 36 20 62

Hauset – Energetisches Einfamilienhaus mit wunderschönem Blick in die Natur

PEB C

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
644	180	4	1	1986

2038077

**Völkerich** 448.608 €

Ankauf mit 6% MwSt. möglich

CO-PATAT IMMOBILIEN  
Tel. 087/56 14 14

Los 18 Los 19

Familienfreundliches Wohnen im Dreiländereck- Los 19. Inklusiv Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage, Belüftungssystem D, Rollläden, Bodenbeläge & Innenanstrich

PEB A

Grundfl. m²	Wohn- & Nutzfl. m²	Teilunterkellerung	Schlafz.	Terrasse m²
400	176		4	36

1973489

**Kelmis** 377.892 €

HERGENRÄTHER EIGENBAU  
www.eigenbau-steffens.de  
Tel. 087/65 70 00

Reizvolle Doppelhaushälfte mit Garage in einem ruhigen Wohnviertel – Im Bau

PEB A

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	PV-Anlage	S-Zimmer	Bäder
311	122		4	1

1895344

**IHR IMMOBILIENPORTAL FÜR DIE EUREGIO**

**GRENZECHO**  
IMMOBILIEN

k-immo

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



# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Lichtenbusch** 410.000 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Wohnen am Waldrand und in verkehrsgünstiger Lage in unmittelbarer Grenznähe! Neubau als Reiheneckhaus oder Mittelhaus mit hervorragenden energetischen Werten und Photovoltaikanlage, ausgebautem Dachgeschoss und Garten

Wohnfl. m<sup>2</sup> 155 | S-Zimmer 4 | Bad 1 | Heizung Luftwärmepumpe | Baujahr 2024

2040074

**Amel** ab 276.054 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Willkommen in der Residenz Heiderfeld in Amel: Modernster Wohnkomfort kombiniert mit massivem Qualitätsbau, modernsten Technologien und hervorragender Lage

Wohnfl. m<sup>2</sup> 60 - 130 | S-Zimmer 1-3 | Heizung Wärmepumpe | Innen und Außenparkplatz

2043710

**Eupen** 260.000 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Interessante Büro/Praxisräume mit der Möglichkeit zur Umfunktionierung in eine altersgerechte Stadtwohnung inkl. Terrasse sowie 3 PKW-Stellplätzen

Nutzfl. m<sup>2</sup> 140 | Parkplätze 3 | Heizung Strom

2047285

**Petergensfeld** 368.100 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

IHRE LETZTE CHANCE ! NUR NOCH 1 WHG STEHT ZUM VERKAUF ! RESIDENZ VENNBUSCH- Das Tor zur Eifel, Wohnen in besonderer Lage im Dreiländereck: Roetgen/ Raeren – Petergensfeld! Ihr neues von Luxus geprägtem Zuhause. Selbst anspruchsvolle Eigentümer kommen hier auf Ihre Kosten.

S-Zimmer 2 | Bäder 2 | Wohnfl. m<sup>2</sup> 102

1975113

**Eynatten** 79.000 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Seltene Gelegenheit ! Kleine Halle nutzbar als ausgezeichnete Unterstellmöglichkeit für bis zu 4 PKWs oder aber als Lager

2049497

**Lichtenbusch** ab 250.000 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Diese Eigentumswohnungen sind Ihre Lösung für die Zukunft, ob für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage! 8 stilvolle Wohnungen in heller und freundlicher Architektur, mit hervorragenden Energiewerten in absoluter Grenzlage B/D und naturnaher Umgebung

Wohnfl. m<sup>2</sup> 57 - 94 | S-Zimmer 1-3 | Wärmepumpe | Baujahr 2023 | Außenparkplatz

2044062

**Eynatten** 335.000 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Moderne Duplexwohnung mit exzellenter Verkehrsanbindung in Grenznähe B/D

S-Zimmer 3 | Wohnfl. m<sup>2</sup> 142 | Bäder 1 | Heizung Gas | Baujahr 2016

2049465

**Eupen** 265.000 €

**EURO IMMO**  
Tel. 0471/39 12 87

Liebevoll renovierte, geräumige Stadtwohnung in einem charaktervollen Gebäude in Zentrumsnähe

S-Zimmer 3 | Wohnfl. m<sup>2</sup> 155 | Nutzfl. m<sup>2</sup> 11 | Heizung Gas | Bäder 1

2049733

**Eupen** 450.000 €

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

Große Geschäftsfläche von 350 m<sup>2</sup> in zentraler Lage in Eupen!

Wohnfl. m<sup>2</sup> 350 | Heizung Gas | Baujahr 1989 | Parking 2

2036521

**St.Vith** 360.000 €

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

Wohnung in Hinderhausen zu verkaufen

S-Zimmer 2 | Heizung Gas | Wohnfl. m<sup>2</sup> 99 | B-Zimmer 2

2046201

**Weismes** 130.000 €

**PROXIMMO**  
Tel. +32 497 444 751

Appartement in Weismes

Parkplätze 1 | Wohnfl. m<sup>2</sup> 66 | S-Zimmer 1 | Bad 1 | Heizung Elektro

2014613

**Fleron** 265.000 €

**PROXIMMO**  
Tel. +32 497 444 751

Duplex mit Geschäftsraum in Fléron zu verkaufen

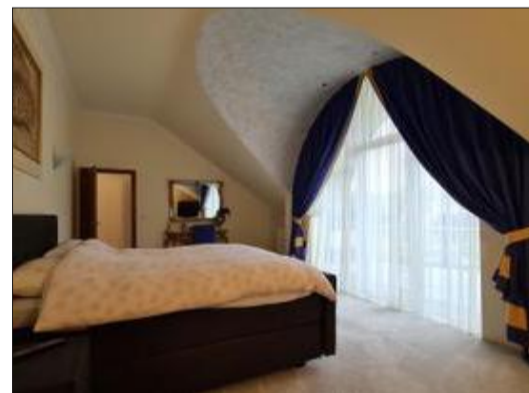
Grundfl. m<sup>2</sup> 155 | Wohnfl. m<sup>2</sup> 159 | S-Zimmer 3 | Bas 1 | Heizung Gas

2051464



# Architektonische Symmetrie schafft räumlichen Charme

Es hat unbestritten architektonischen Charakter, zugleich besticht es durch wohnlichen Charme. Ein Anwesen in Gemmenich, das nicht nur reichlich Platz bietet, sondern auch ein begrüntes Ambiente, das zu Entspannung und Erholung einlädt. Seine Lage im Dreiländereck, nur wenige Kilometer von der Grenze nach Deutschland und den Niederlanden, ist von strategischem Wert. Lebensqualität garantiert vor allem die Nähe zum weitläufigen Waldgebiet zwischen den Grenzübergängen Bildchen im Osten und Vaals im Norden. Die Ausstattung der modernen Landvilla aus dem Jahre 2002 ist ebenso facettenreich wie hochwertig, ebenso der Einsatz der Materialien, die für mondänen Geschmack stehen. Besonders der großzügige private Bereich nach hinten, entlang gepflegter Hecken, auf unterschiedlichen Niveaus, schafft Atmosphäre, die sich von der weitläufigen Terrasse oder vom schmucken Balkon (angegliedert an das größte der vier Schlafzimmer) genießen lässt. Im Innern bietet die Villa ein lichtdurchflutetes Flair mit durchdachten Räumen, die dank der Fenstertüren teils von der rückwärtigen Terrasse profitieren.



## LAGE

Der Standort ist zugleich zentral und ruhig - in Nähe zum Gemmenicher Ortskern mit seinem breiten Dienstleistungsangebot und doch spürbar abseits der Verkehrsachsen durchs Dreiländereck. Dennoch sind via die Regionalstraßen 3 und 608 die größeren umliegenden Zentren leicht erreichbar, so vor allem Aachen, das via Bildchen oder Vaalserquartier nur wenige Minuten Fahrzeit entfernt liegt. Zudem ist das Umland in der Gemeinde Bleyberg touristisch reizvoll, angefangen beim Göhlthal über den Vaalserberg bis zum Golf Mergelhof. Und der nahe Wald (auf Wunsch fußläufig erreichbar) lädt ein zu ausgedehnten Spaziergängen.

## BESCHAFFENHEIT

Das Anwesen bietet im Grunde alles, was es zum modernen Wohnkomfort braucht. Hierunter nicht nur den geräumigen Living (von der hellen, neuen Küche durch eine gläserne Flügeltür getrennt), sondern ebenso die schmucken, großen Schlafzimmer (von einer anmutigen Rundgaube beherrscht). Ein Plus sind sicherlich die beiden Balkone nach vorne und hinten, die dem Haus nicht nur sein architektonisches Gepräge geben, sondern dank des Mezzanins das gesamte Obergeschoss dezent „ausleuchten“. Allseits sticht eine ebenso ansprechende wie akribische Ausführung ins Auge, etwa bei der Gestaltung der Böden respektive Decken.

## SKIZZIERUNG

Einen Mehrwert bietet nicht zuletzt der parkähnliche Garten (angrenzend an die großflächige, mit Steinplatten ausgelegte Terrasse) mit begrenzender Hecke, ausgesuchtem Pflanzenbestand, einladender Sitzecke und schmuckem Gartenhaus. Optisches Glanzstück ist aber zweifellos der zweigeteilte, von Steinen eingerahmte Koi-Teich, überspannt von einer schlanken Brücke. Ein Plus sind auch die Fenstertüren, die das Interieur in ein helles, behagliches Licht tauchen. Der vordere Balkon eröffnet übrigens eine weite, unverstellte Aussicht auf die Ortschaft Gemmenich. Und lädt zugleich zum Blick in den Sonnenuntergang ein.

## PREIS

Der Preis von 780.000 € definiert sich gleich über mehrere Kriterien, so erstens die großräumige Gestaltung innen wie außen, zweitens das noch recht junge Alter von gerade mal zwanzig Jahren, drittens die modische, stets qualitätsvolle Ausführung und Ausstattung und viertens die extravagante Gartenlandschaft. Hinzu kommt der umfassende Ausbau des Untergeschosses mit Garagen, Werkstatt, Heiz- und Waschkeller, ferner ein hoher energetischer Wert. Sein charaktervolles Alleinstellungsmerkmal bezieht das Anwesen aber letztlich aus der totalen Symmetrie beider Fronten mit Säulenportikus, Balkonen und Gauben.



## INFO & DETAIL

**ADRESSE:** Langenstein 15, Gemmenich, 4850 BLEYBERG  
**ART:** Moderne, charaktervolle Landvilla  
**BAUJAHR:** 2002  
**GRUNDSTÜCK:** 2.492 Quadratmeter  
**WOHNFLÄCHE:** 363 Quadratmeter  
**NUTZFLÄCHE [KELLER]:** 165 Quadratmeter [Untergeschoss]  
**SCHLAFZIMMER:** Fünf  
**BADEZIMMER:** Zwei  
**RÄUME INSGESAMT:** Zwölf

**GARAGE:** Fünf Stellplätze [Untergeschoss, seitliche Zufahrt]  
**BALKON:** Vorne wie hinten [überdacht, auf Säulenportikus]  
**GARTEN:** Weitläufige Anlage [auf unterschiedlichen Niveaus]  
**TERRASSE:** Großzügig, zum Garten hin [mit Steinplatten ausgelegt]  
**SONSTIGES:** Mezzanin mit Zugang zum vorderen Balkon  
**HEIZUNG:** Öl [zentral]  
**ENERGIEKLASSE:** B [gültig bis 2033]  
**PREIS:** 780.000 €  
**KONTAKT:** [infos@citf.be](mailto:infos@citf.be)

„Unter die Lupe“ nimmt das GrenzEcho auf seinen Immo-Seiten stets ein Objekt, das im Anzeigenteil der Printausgabe und des Onlineportals angeboten wird. Die Charakterisierung betrifft namentlich die Segmente Lage, Skizzierung, Beschaffenheit und Preis, kann aber nach Bedarf auch abgewandelt oder ausgeweitet werden. Hintergrund dieser „Objekt“-Seite ist eine Momentaufnahme zur aktuellen Situation auf dem regionalen Immobilienmarkt in Ostbelgien und Umland. Diesmal „im Fokus“ eine moderne, charaktervolle Landvilla jüngerer Datums in Gemmenich. Fotos: Agentur



Place Colonel Peckham 4  
 4851 Gemmenich  
[www.citf.be](http://www.citf.be)  
[infos@citf.be](mailto:infos@citf.be)  
 087 / 78 50 78





# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Gemmenich** 229.000 €

Schöne Wohnung im Penthouse-Stil – mit großer Terrasse

20130228003257

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bad	Parkplätze	Baujahr
80	2	1	1	2010

2002026

**Kelmis** 299.000 €

Schönes Reihenhaus, bestehend aus einem Café mit Festsaal sowie aus zwei Wohnungen und zwei Garagen, gelegen in der Neustraße 8 in Kelmis

2001430737

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Parkplätze
324	316	5	2	2

2036151

**Gemmenich** 269.000 €

Schöne Doppelhaushälfte auf einem Grundstück von 288 m² in der Rue des Ecoles Nr. 20, in der Nähe des Dorfzentrums von Gemmenich mit all seinen Annehmlichkeiten

2001430787

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Parkplätze
288	165	4	1	1

2044554

**Moresnet** 540.000 €

Top-Investitionsgebäude mit 3 Wohnungen, Keller und 4 Garagen in Moresnet-Village

2001430811

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
800	210	6	3	Individueller, zentraler Heizkessel

2039499

**Gemmenich** 205.000 €

Schönes Einfamilienhaus, mit einem gewissen Charme durch seinen architektonischen Stil, mit Garage und großem Garten

2001430854

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bad	Garage	Heizung
145	3	1	1	Öl

2025036

**Gemmenich** 239.000 €

Schönes renoviertes Reiheneckhaus mit schönem Garten und Garage, gelegen auf einem Grundstück von 372 m², Rue de Moresnet 123 in 4851 Gemmenich

2001430876

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Bad	S-Zimmer	Heizung
372	120	1	3	Öl

2043745

**Kelmis** 295.000 €

Wunderschöne Wohnung mit zwei Balkonen, privatem Keller und zwei Parkplätzen, im zweiten Stock der Residenz Käskorb (linke Wohnung)

2001430900

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Parkplätze	Heizung
97	2	1	2	Gas

1859740

**Montzen** 220.000 €

Sonderaktion: Erhalten Sie beim Kauf einer Wohnung in der Residenz Kampara eine Küche im Wert von 7.500 Euro + MwSt. geschenkt!

Neue Wohnung im Erdgeschoss (69-1) eines Neubaus mit schöner Terrasse und Garten

2001430989

Parkplatz	Wohnfl. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder
1	62	Gas	1	1

1942395

**Deidenberg** 235.000 €

Schöne Wohnung in Deidenberg zu verkaufen

2001400394

Schlafz.	Bäder	Wohnfl. m²	Parking
1	1	77	2

2036702

**Goé** 94.000 €

Bethane-Goé Haus 2 SZ, ca 120m² Wfl zu renovieren, Bad, trockene Keller und kl.Terrasse, KW 639€.

2001430929

Wohnfl. m²	Grundfl. m²	S-Zimmer	Bad	Heizung
120	71	2	1	Strom

2037867

## IHRE IMMOBILIE HIER?

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



Renovierung: Nicht allein energetische Maßnahmen auf der Agenda zahlreicher Bauherren

# Sanierung auch eine Rechenübung

Es ist die Kostenfalle „par excellence“! Renovierung am Eigenheim birgt nicht selten unschöne Überraschungen. Von daher gilt: Nur professionelle Planung erhöht tatsächlich den Wert der Immobilie. Gerade auch mit Blick auf einen eventuell nachfolgenden Verkauf.

VON NORBERT MEYERS

Gerade energetische Maßnahmen unterschiedlicher Art stehen derzeit bei der Aufwertung der eigenen vier Wände hoch im Kurs. In der Tat mindern etwa Wärmepumpen nicht nur den Energieverbrauch, sondern steigern mittelfristig auch den Wert des Objekts (besonders im Falle eines Hauses).

## Sinn und Zweck genau ausloten

Aber Investitionen in den Energiestandard bilden nur einen Teil des Erneuerungsbedarfs in vielen Anwesen ab. Auch anderswo tritt gerade bei älteren Objekten nicht selten (akuter) Sanierungsbedarf zu Tage. Was sich mit Blick auf einen angedachten Verkauf buchstäblich auszahlen kann. Denn wenn Kaufinteressenten



Hausbesitzer setzen durchaus auch auf Renovierung, um ihr (bereits älteres) Objekt auf dem Verkaufsmarkt besser zu platzieren. Eine Option, die jedoch im Vorfeld weitreichende Überlegungen erfordert.

Fotos: Shutterstock / Adobe / nemo.presse

feststellen, dass eine Immobilie vor dem Einzug erst aufwändig auf Vordermann gebracht werden muss, zieht sich ein Großteil von ihnen rasch zurück. Wer bei der Stange bleibt, drückt in der Regel massiv auf den Preis. Aus Erfahrung ist die Behauptung nicht gewagt, dass vielfach der „erzwungene“ Abschlag höher ausfällt als die (nicht getätigten) Renovierungskosten. Sanierung oder Renovierung im Immobilienbestand sind und bleiben ein Wagnis. Hinter den Wänden lauert vielleicht Schimmel, Hei-

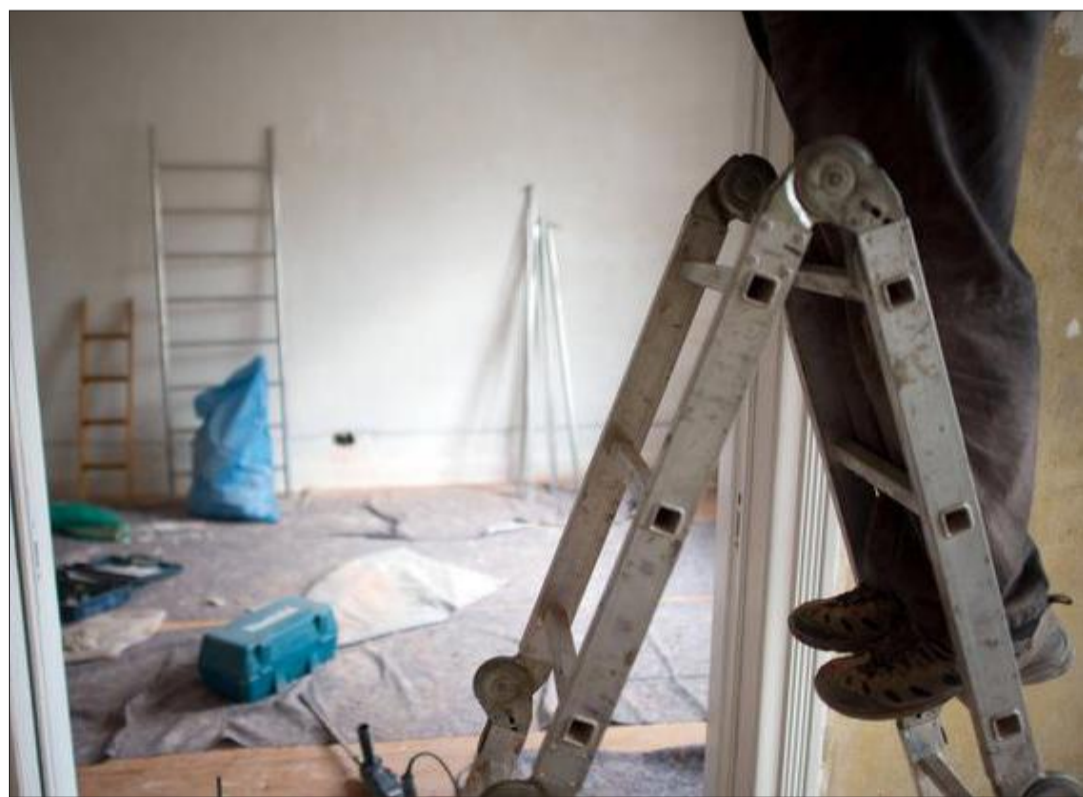
zungs- oder Wasserrohre sind veraltet, die Elektroinstallation entspricht nicht mehr aktuellen Sicherheitsstandards, Dämmstoffe werden zu leicht brennbaren Krümelmonstern... Sicher einige Extrembeispiele - und doch ließe sich die Reihe beliebig fortsetzen. Vor allem weniger kostenintensive Arbeiten lohnen sich durchaus, besonders im Sinne einer Steigerung des (eigenen) Wohnwerts. Nur... Wer sich ans Renovieren gibt, sollte in jedem Fall die potenziellen Kosten möglichst genau abschätzen.



## HINTERGRUND

### Schaufenster für Handwerk

Der Zuspruch für die anstehende Fachmesse zu Bauen und Wohnen in St.Vith, die das GrenzEcho mit weiteren Medienpartnern unter dem gemeinsamen Dach GE-Media am Marktplatz organisiert, ist anhaltend groß. Bei dieser zweiten Auflage der I.M.O. im Triangel ist in der Zwischenzeit die Hälfte der circa dreißig Stände belegt. Der Termin ist nächstes Jahr deutlich früher als gewohnt. Bereits am Samstag/Sonntag, 13./14. Januar, wird das Triangel zum Schaufenster für das vielschichtige Immobiliensegment. Doch dürften die Aussteller in eineinhalb Monaten nicht nur die regionale Branchenvielfalt präsentieren, sondern auch für die längst überregional geschätzte Qualität des Eifeler Handwerks stehen. Nicht zuletzt auch im Dienste des Standortmarketings in und für Ostbelgien! Jedenfalls findet der Besucher hier konzentriert an einem Standort alle denkbaren Personen und Parameter für die kompetente Umsetzung seines Vorhabens. Weitere Infos bei den Mediaberatern Anne Schäfer unter 0495 28 68 60 und Erik Solheid unter 0479 98 08 32 oder wahlweise per Mail an i-m-o@grenzecho.be. Siehe zudem unter i-m-o.be u.a. zu Hallenplan und Konditionen.



Bei einer Sanierung oder Renovierung ist die Relation zwischen Aufwand und Preis ein wesentliches Kriterium. Ganz gleich ob zur Steigerung des Wohnkomforts oder des Verkaufspreises.

## Kosten: Küche und Bad gehen oft recht schnell ins Geld

### „Notgroschen“ sinnvolle Option

Die Preise für Sanierung oder Renovierung, Umbau oder Ausbau sind heute im Vergleich schwer abschätzbar. Bedingt u.a. durch die teils akut gestiegenen oder zwischenzeitlich stark variierenden Preise für Baumaterialien. Doch haben zuletzt einige bedeutende und vor allem erfahrene Bauträger im Lande im Rückgriff auf ihre zwischen Juni 2021 und 2023 abgewickelten Projekte einen (zeitweiligen) Preis von 400 bis 650 € pro Quadratmeter für eine Runderneuerung ermittelt. Die beachtliche Spannweite gilt als Hinweis, dass zwischendurch rasch kostentreibende Überraschungen auftreten können. Weshalb sich de facto ein „Notgroschen“ von etwa fünfzehn Prozent des veranschlagten Gesamtaufwandes empfiehlt. Vor allem Arbeiten in Küche und Bad gehen schnell und unerwartet ins Geld. Der (Rück)blick auf besagten Zeitraum brachte zudem die Erkenntnis, dass Immobilienbesitzer für eine größere Renovierung die Planungsphase mit drei bis fünfzehn Monaten veranschlagten, wogegen die eigentlichen Arbeiten lediglich zwischen zwei und zehn Monaten in Anspruch nahmen (vier Fünftel der Bauherren setzten hierbei auf Handwerker respektive Fachbetriebe). Die Finanzierung wurde bis zu einem durchschnittlichen Betrag von 40.000 € durchweg aus Eigenmitteln gesichert, wogegen Millennials (geboren im Zeitraum von Anfang der achtziger bis Mitte der neunziger Jahre) eher bereit waren,

auch für kleinere Beträge Kredite in Anspruch zu nehmen. Wichtig ist, wie gesagt, gerade bei Erneuerungen eine möglichst präzise Planung, auch da im bestehenden Objekt gearbeitet wird. Stets abhängig von der Grundausrichtung, sprich: lediglich kosmetische oder doch eher tiefgreifende Veränderungen. Gerade die Sanierung mehrerer Räume gilt durchaus als größeres Projekt, das nicht unterschätzt werden sollte. Im Sinne einer reibungslosen Abwicklung (bei fortlaufendem Wohnbetrieb) ist ein durchdachter Plan oberstes Gebot, gerade auch zu den zeitlichen Abläufen. Denn mehrere Wochen auf die Nutzung seines Bades zu verzichten, stellt durchaus eine Herausforderung dar.

## Preisfrage: Lohnt es sich eigentlich, ein Haus vor dem Verkauf zu renovieren? Und wenn ja, wie aufwändig?

# Sachkundige Planung bewahrt vor unschönen Überraschungen

Lohnt es sich eigentlich, das Haus vor dem Verkauf zu renovieren? Wird der Verkaufspreis verhältnismäßig ansteigen, so dass sich der Aufwand effektiv lohnt? Und wann ist der passende Zeitpunkt für eine Renovierung? Zweifellos dann, wenn die eigene Immobilie im Zuge des anvisierten Verkaufs zum Ladenhüter wird. Was in Ostbelgien zum Glück weiterhin eher die Ausnahme darstellt.

Besonders bei älteren Bauten geht die Energieeffizienz häufig in den Keller. Veraltete Haustechnik treibt die Kosten in die Höhe, weshalb die energetische Sanierung ein stets wichtigeres Thema wird. Aber gerade hier kann ein neues Konzept, das individuell auf

die bestehende Bausubstanz abgestimmt ist, finanziell stark variieren.

Bei Häusern mit Baujahr ab Anfang/Mitte der achtziger Jahre kann aufgrund der damals bereits deutlich besseren Baumaterialien schon eine teilweise Sanierung die gewünschten Ergebnisse bringen, wogegen bei älteren Objekten die Bausubstanz womöglich eine Grundsanierung erfordert.

Hochwertiges Dämmmaterial, neue Heizung, erneuerte Fenster - schnell können die Kosten in Summe höher ausfallen, als manche Hausbesitzer erwarten. Der Gedanke, dass man durch billigeres Material oder gar durch Weglassen bestimmter Elemente spa-

ren kann, liegt da vielleicht nahe. Aber Vorsicht: Minderwertiges Material oder solches, das für die angedachte Wirkung nicht ausreicht, führt zu einem abweichenden Ergebnis. Weshalb der enge finanzielle Austausch mit einem Sanierungsexperten vor einer möglicherweise folgenschweren Entscheidung unerlässlich sein sollte.

Niemand bezahlt gerne zu viel... Da klingt es verlockend, wenn sich ein Dienstleister findet, der (deutlich) günstiger arbeiten will als die Konkurrenz. Eine vermeintliche Ersparnis, die sich jedoch im Nachhinein rächen kann, etwa in Form minderer Qualität in der Ausführung. Von daher gilt der Tipp, möglichst nach

Referenzen zu fragen. Dank derer der Bauherr sich in vielen Fällen selbst einen Eindruck von der Qualität des Anbieters machen kann.

Teil einer Sanierung kann auch die teilweise Veränderung des Grundrisses sein, etwa wenn mehrere bis dahin geschlossene Räume in einen offenen Wohnraum einfließen. Anpassungen mit großer Wirkung, die unbedingt zur Lebensweise passen sollten.

Fazit: Solche einschneidende Planungen lassen sich nur mit einer fachkundigen Begleitung „stemmen“. Weshalb gerade die auf Innenausbau spezialisierten Betriebe heute durchweg über ein eigenes Planungsbüro verfügen, das kreativ zur Hand gehen kann.



Vor allem energetische Verbesserungen sind heute vielfach Motivation zur Renovierung.



# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Eynatten** 145.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

PE&B F

Wohnfl. m²	Schlafz.	Bäder	Heizung
33	1	1	Elektrisch

2006584

**Eupen** 590.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Haus zu verkaufen

PE&B B

Wohnfl. m²	Schlafz.	Baujahr	Heizung
599	5	1800	Gas

2046104

**Eupen** 1.500€ / Monat

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Büro zu vermieten

Wohnfl. m²

137

2037477

**Eupen** 335.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Bungalow zu verkaufen

Wohnfl. m²

Schlafz.

Bäder

Heizung

144	5	2	Öl
-----	---	---	----

2037005

**Eupen** 100.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

PE&B D

Wohnfl. m²	Schlafz.	Heizung
45	1	Gas

2049973

**Eupen** 180.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

PE&B D

Wohnfl. m²	Schlafz.	Bäder	Heizung
85	2	1	Gas

2037354

**Herbesthal** 399.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Bungalow zu verkaufen

PE&B c

Wohnfl. m²	Schlafz.	Bäder	Heizung
150	3	1	Öl

2049786

**Eupen** 94.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

PE&B F

Schlafz.	Heizung
1	Gas

2050002

**Eupen** 275.000 €

nysse immo  
Tel. 087/88 16 16

Haus mit 3 Wohnungen und Garten

PE&B D

Wohnfl. m²	Baujahr	Heizung	S-Zimmer	Bäder
± 130	1850-1874	Gas	3	3

2051467

**Eupen** 325.000 €

nysse immo  
Tel. 087/88 16 16

Schönes Wohnhaus in ruhiger Wohngegend

PE&B E

Wohnfl. m²	Baujahr	Heizung	S-Zimmer	Bäder
95	1998	Gas	3	1

2045719

**Raeren** 415.000 €

nysse immo  
Tel. 087/88 16 16

Großzügiges Bruchsteinhaus mit zwei Wohneinheiten

PE&B E

Wohnfl. m²	Baujahr	Parkplätze	S-Zimmer	Bäder
350	1770	2	6	3

2004831

**Herbesthal** 292.000 €

nysse immo  
Tel. 087/88 16 16

Hübsche Doppelhaushälfte in angenehmen Wohnviertel

PE&B c

Wohnfl. m²	Baujahr	Heizung	S-Zimmer	Bäder
90	1999	Gas	3	1

2012579




# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Eupen** 350.000 €



**IMMO**  
www.t-immobilien.be  
Tel. 0478/39 67 49


Bungalow in hervorragender Lage in Eupen

PEB E

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
419	108	1	1	1980

2050088

**Deidenberg – Amel** 790.000 €



**IMMO RAUW**  
Tel. 080/24 24 23

Traumhaftes Haus in Deidenberg – Ideal für Familien, Investoren und Freiberufler!

PEB B

Grundst. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr	Anbau
1550	261	6	2	2008	2020

2050312

**Rocherath – Büllingen** 297.000 €



**IMMO RAUW**  
Tel. 080/24 24 23


Freistehendes Traumhaus mit Erweiterungspotenzial in Rocherath zu verkaufen!

PEB E

Grundst. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Ausbau-bares Ober-geschoss von gom²	Baujahr
1000	112	2		1993

2050785

**Hauset** 1.150.000€



**simmo**  
BEGLEITEN & BEWERTEN  
+49 (0) 2405 / 498 00 22

Moderne Villa mit exklusivem Außenpool und großen Garagen in direkter Grenznahe in Hauset

PEB C

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Parkplätze
1235	415	5	3	9

2044104

**Eynatten** 135.000 €



**ITS CONCEPT**  
Tel. 0049 (0)241 70 13 13 12


Attraktive, kernsanierte Kapitalanlage in Eynatten mit geminderten Kaufnebenkosten!

PEB A

Wohnfl. m²	Nutzfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Parkplätze
43	8	1	1	1

2024012

**Eupen** 329.950 €



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

EUPEN – Bürofläche/Gewerbefläche – Die Berggärten Phase B – PEB A/ Qzen

PEB A

Nutzfl. m²	Heizung	Baujahr
145	Individuelle Gasheizung	2022

1948171

# immobilien

## IMMOBILIEN BAUEN & WOHNEN MESSE OSTBELGIEN

**13. & 14. Januar 2024**  
im Triangel St. Vith

**GE** MEDIA

GRENZECHO wochenpiegel kurierjournal **KONTACT** Ostbelgien NOW **GEV** GE Distribution Services



Freier  
Eintritt