

# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Hergenrath** 235.000 €

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

Schöne gepflegte Wohnung mit Garten, keine Gemeinschaftskosten!

PEB F  
20230214009698

Wohnfl. m²	Grundst. m²	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
75	125	1976	2	1

2040964

**Kelmis** 335.000 €

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

Schönes Haus in angenehmen Wohnviertel

PEB C  
20230919013685

Wohnfl. m²	Grundst. m²	Heizung	S-Zimmer	Bäder
140	680	Gas	4	1

2043888

**Raeren** 749.000 €

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

Großzügige und komfortable Villa mit Schwimmbad

PEB C  
20230718016360

Wohnfl. m²	Grundst. m²	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
230	1602	1995	4	3

2043730

**Lontzen** 425.000 €

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

Sehr geräumige Villa für Naturliebhaber

PEB G  
20230829012604

Wohnfl. m²	Grundst. m²	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
240	1742	1972	3	1

2043088

**Wallerode – Sankt Vith** 259.000 €

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

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Privatgarten in Wallerode, St. Vith!

Wohnfl. m²	Grundst. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
68	916	3	1	1992

2042354

**Nidrum – Bütgenbach** 424.000 €

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

Exklusiver Gebäudekomplex von 2 Wohnhäusern im Herzen von Nidrum- Bütgenbach zum Kauf!

Grundst. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Tolle Terrasse
384	341	9	2	

2043122

**Kettenis** 108.000 €

**eu Immobilien**  
Tel. 087/74 26 56

Gut gelegenes Grundstück in Kettenis

Grundfl. m²	Baufenster
615	15x15 Meter

2044387

**Eupen** 259.000 €

**eu Immobilien**  
Tel. 087/74 26 56

Renovierter Bungalow in der Unterstadt von Eupen

PEB F

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Grund. m²	Heizung
65	2	1	400	Öl

2034487

**Eupen** Preis auf Anfrage

**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

**IHR IMMOBILIENPORTAL FÜR DIE EUREGIO**

**GRENZECHO**  
IMMOBILIEN

**k-immo**

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

**Eupen** 320.000 €

**eu Immobilien**  
Tel. 087/74 26 56

Investitionsobjekt mit 2 Geschäftsflächen und 3 Wohnungen in der Unterstadt

PEB B

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Heizung
340	275	Gas

2036292



# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Gemmenich** 289.000 €

Schönes Einfamilienhaus mit Garten und Garage, gelegen in Gemmenich

PEB F

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
340	152	4	1	1959

2004882

**Gemmenich** 229.000 €

Schöne Wohnung im Penthouse-Stil – mit großer Terrasse

PEB C

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

2002026

**Kelmis** 319.000 €

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

PEB D

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

2036151

**Kelmis** 249.000 €

Geräumiges Einfamilienhaus in der Comouthstraße 5 in 4720 Kelmis mit Garten und Garage, nahe dem Zentrum von Kelmis

PEB G

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Parkplätze
257	178	3	1	1

2035182

**Welkenraedt** 550.000 €

Gewerbeimmobilie mit der Funktionalität und Ausstattung einer Anwaltskanzlei im Zentrum von Welkenraedt, Rue Lamberts Nr. 36

PEB C

Nutzfl. m²	Grundfl. m²	Parkplätze	Heizung
312	595		Gas

2023894

**Kelmis** 690.000 €

Zentral gelegenes und Großteils renoviertes Investitionsobjekt bestehend aus 5 Wohnungen, einer Gewerbefläche, Keller und 1 Garage

PEB C

Grundfl. m²	S-Zimmer	Bad	Heizung	Baujahr
394	8	5	Gas	1958

2041941

**Gemmenich** 239.000 €

Ideal umgebaute Doppelhaushälfte im Bel-Etage-Stil mit Terrasse und Garten, auf den Höhen von Gemmenich, am Rande von Wiesen und dem Wald, mit einem herrlichen Panoramablick auf das Dorf und das natürliche Tal der schönen Dreiländerregion

PEB G

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Baujahr
520	91	2	1	1976

2042654

**Neu-Moresnet** 330.000 €

Schönes Reihenhhaus, Platzegel 18 in 4721 Neu-Moresnet

PEB C

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Parkplätze
644	126	4	1	2

2039458

**Vielsalm** 115.000 €

Appartement mit 2 SZ in Grand-Halleux zu verkaufen

PEB E

Grundfl. m²	Schlafz.	Bäder	Wohnfl. m²
21500	2	1	75

2044088

**Eupen** 399.000 €

Eupen – Wohn- & Geschäftshaus in zentraler Lage mit sehr guter Mietrendite

PEB E

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
458	175	2	2	Gas

2043312

**Hauset** 485.000 €

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

**Kelmis** 650.000 €

Geschäftshaus direkt auf der Grenze zur Gemeinde Kelmis

PEB C

Grundfl. m²	Nutzfl. m²
1318	612

2019197



# Zeitlose Landvilla lockt mit Raum, Charme und Komfort

Die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig in der Montzener Straße in Lontzen-Busch, wo ein zeitloser Bungalow bei derzeit 330 Quadratmetern Wohnraum und dem ähnlich großen ausbaubaren Obergeschoss für den neuen Eigentümer alle wohnlichen und baulichen Optionen offen lässt. Im Grunde sind es zwei Anwesen, denn zu der Villa, errichtet um die Wende der achtziger/neunziger Jahre, zählt noch ein zweites Haus, das sich mit seinen 140 Quadratmetern bestens zur freiberuflichen Nutzung (Büros, Praxis, Atelier, Kanzlei...) oder aber als geräumiges Gästehaus anbietet. Angesiedelt ist das Ganze auf einer Fläche von 12.000 Quadratmetern inklusive der eingeflochtenen Grundstücke. Im Innern bietet die Villa ein großzügiges, lichtdurchflutetes Ambiente mit atmosphärisch durchdachten Räumen, die dank der Fenstertüren von der Rundumterrasse profitieren. Einen Mehrwert bietet nicht zuletzt der parkähnliche Garten mit begrenzender Hecke, hohem Baumbestand und eleganten Buchsbaumarrangements. Nicht zu vergessen der Innenpool über 70 Quadratmeter mitsamt Sauna. Hier bleibt wahrlich kein Wunsch offen!



## LAGE

Die Lage ist ruhig, auf halbem Weg zwischen Lontzen und Route Charlemagne (Regionalstraße 3). Eine private Zufahrt garantiert, hinter hohen Bäumen, nach Wunsch Abgeschiedenheit. Und doch ist die Anbindung überaus bequem - nicht nur zum Ort mit Angeboten in den Bereichen Schule, Geschäft, Freizeit oder Dienstleistung (zudem weiterführende Ausbildung an höheren Schulen in kurzer Distanz), sondern ebenso ins Um- oder Grenzland (mit gerade mal vier Kilometern Fahrstrecke zur Autobahnauffahrt). Zugleich bietet die Umgebung reichlich Kurzweil in einem naturbelassenen Ambiente mit Blick auf das „Tor“ zum Herver Land.

## BESCHAFFENHEIT

Das Anwesen besticht vor allem durch ein Gefühl uneingeschränkter Weite und Ruhe, die die Bewohner gerne auch auf den diversen Sonnenterrassen genießen können. Vom hellen Eingangsbereich führen die Schritte in ein ebenso ansprechendes wie komfortables Ambiente, das ungeachtet des Alters des Hauses durch seine Hochwertigkeit besticht. Und wem das Angebot im Erdgeschoss nicht reichen sollte, findet im Obergeschoss reichlich freien Raum, der nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden kann und die Wohnfläche faktisch verdoppelt. Eine Doppelgarage zuzüglich weiterer Außenstellplätze vervollständigt das weitläufige Volumen.

## SKIZZIERUNG

Zur Exklusivität des Objekts zählt nicht zuletzt das Nebenhaus, das rückwärtig die Parzelle beschließt und durch seine lichtdurchflutete Zweckmäßigkeit besticht. Eine autonome Immobilie, die je nach Bedarf mit kreativer Ästhetik präzise (um)genutzt werden kann. Auch die Ausstattung der Räume im Haupthaus verdient nachdrückliche Erwähnung. Hier wirkt alles mit kundiger Hand drapiert, stets im Dienste eines natürlichen, unaufdringlichen Komforts. Ganz gleich ob im Wohn-, Küchen- oder Schlafbereich - Helligkeit und Luftigkeit sind prägende Eigenschaften, ergänzt um moderne Technik zu Sicherheit und Behaglichkeit.

## PREIS

Der Preis von 1.190.000 € definiert sich vor allem über drei Kriterien, so erstens das großzügige Raumangebot gerade im Haupthaus, zweitens das weitläufige Gelände mit gediegenem Flair und drittens die qualitative Ausführung mit schicken, beständigen Materialien. Kurzum: Hier erhält Wohnkomfort ein Gesicht voller Charme und Komfort. Lifestyle „at its best“, drinnen wie draußen, im Großen wie im Kleinen, zumal die zeitlose Ausgestaltung das Baujahr vergessen lässt. Zum optionalen Verkauf steht unmittelbar angrenzend ein weiteres Grundstück von 7.100 Quadratmetern, das im vorgenannten Preis nicht enthalten ist.

## INFO & DETAIL

**ADRESSE:** Montzener Straße 12, 4710 LONTZEN  
**ART:** Zeitlose Landvilla [mit Nebenhaus]  
**BAUJAHR:** Ende achtziger, Anfang neunziger Jahre  
**GRUNDSTÜCK:** 12.000 Quadratmeter  
**WOHNFLÄCHE:** 470 Quadratmeter [330/140]  
**NUTZFLÄCHE:** 330 Quadratmeter [ausbaubares Obergeschoss, kein Keller]  
**SCHLAFZIMMER:** Vier [plus wahlweise zwei im Nebenhaus]  
**BÄDER:** Eins [plus wahlweise eins im Nebenhaus]  
**RÄUME INSGESAMT:** Elf [plus Fläche im Nebenhaus]

**GARAGE:** Zwei Doppelgaragen [plus Außenstellplätze]  
**TERRASSE:** Rundumterrassen mit Ruheoasen und Fernblick  
**SONSTIGES:** Innenpool von 70 Quadratmetern [zuzüglich Sauna]  
**GARTEN:** Parkähnliche Anlage mit Hecken, Bäumen und Pavillon  
**OPTION:** Angrenzender Baugrund [7.100 Quadratmeter, im freien Verkauf]  
**ENERGIEAUSWEIS:** C [gültig bis 2032]  
**HEIZUNG:** Öl [separat in Haupt- und Nebenhaus]  
**PREIS:** 1.190.000 €  
**KONTAKT:** info@euroimmo.net



„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 abgewandelt werden. Hintergrund ist eine Momentaufnahme zur aktuellen Situation auf dem regionalen Immobilienmarkt in Ostbelgien und Umland (punktuell auch anderswo mit regionalem Bezug). Diesmal „im Fokus“ eine zeitlose Villa mit großzügigem Raumangebot in einem parkähnlichen Garten in Lontzen-Busch. Text: nemo.presse & Fotos: Agentur



**EuroImmo**  
c/o Bruno Creutz  
Bergstraße 44 - 4700 EUPEN  
0471 39 12 87  
info@euroimmo.net  
euroimmo-bau.be





# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Eynatten** 397.000 €

EURO IMMO  
Tel. 0471/39 12 87

Moderne, energietechnisch hochwertig verarbeitete DHH inklusive Garten, Garage und Photovoltaikanlage im Grenzgebiet (D-B)

PEB B

S-Zimmer	Wohnfl. m²	Grundfl. m²	Bäder	Baujahr
3	123	500	1	2022

2020685

**Lichtenbusch** 549.000 €

EURO IMMO  
Tel. 0471/39 12 87

Grenznahes Wohnen (EFH) mit optimaler verkehrstechnischer Anbindung und eigenem Tor zum Wald sowie Fotovoltaikanlage, E-Auto-Ladestation und vielem mehr.

PEB A

Wohnfl. m²	Grundst. m²	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
210	878	1983	3	2

2024294

**Raeren** ab 80.500 €

EURO IMMO  
Tel. 0471/39 12 87

Baugrundstücke ohne Baupflicht! NEUWEIDE: Das Gefühl, angekommen zu sein! EXKLUSIVE Wohnlageentspannte Wohnen & herrliche Natur

Grundstücke. m²	Preis / m²	Los 7
322 - 831	250 €	238 €/m²

2033833

**Welkenraedt** 370.000 €

EURO IMMO  
Tel. 0471/39 12 87

Charaktervolles Bauern-Fachwerkhäus um 1760 erbaut und liebevoll renoviert sowie OPTIONAL angrenzendes Baugrundstück (ca. 1000m²)

PEB G

S-Zimmer	Wohnfl. m²	Grundfl. m²	Bäder	Parking Garage
3	245	1235	1	

2038027

**Kelmis** 298.000 €

EURO IMMO  
Tel. 0471/39 12 87

Top gepflegtes Eckhaus mit Sonnenterrasse, schönem Garten und Garage nahe dem Dreiländereck (D/B/NL) in Kelmis

PEB C

S-Zimmer	Wohnfl. m²	Grundfl. m²	Heizung	Baujahr
4	180	517	Öl	1991

2039603

**Raeren** ab 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

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bad	Baujahr
235 - 420	155	4	1	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

PEB A

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Heizung	Innen und Außenparkplatz
60 - 130	1-3	Wärmepumpe	

2043710

**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

PEB A

Wohnfl. m²	S-Zimmer	S-Zimmer	Baujahr	Außenparkplatz
57 - 94	1	Wärmepumpe	2023	

2044062

**Kelmis** 377.892 €

HERGENRATHER EIGENBAU  
www.steffens-eigenbau.be  
STEFFENS  
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

**Spa** 309.000 €

IMMOGE  
Tel. 0497/88 86 62

Renoviertes Wohnhaus mit Terrasse und hübschem Garten, in einem ruhigen Viertel und auf 5 Min. Laufabstand vom Zentrum

PEB C

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
302	102	3	1	Stadtgas

2042863

**Völkerich/Gemmenich** 448.608 €

Ankauf mit 6% MwSt. möglich

CO-PABAT  
Tel. 087/56 14 14

Los 18 Los 19

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

PEB A

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

1973489

**Eupen** 339.950 €

pierre nature  
Tel. 080/77 16 65

EUPEN – NEUE WOHNUNG – Die Berggärten Phase B – 3 SZ – 1. ETAGE – PEB A/Qzen – MwSt. 6% möglich

PEB A

Wohnfl. m²	Balkon	Baujahr	Heizung	S-Zimmer
117	2	2022	Individuelle Gasheizung	3

2037204



**Preisentwicklung:** Verkäufe landesweit um stattliche zehn Prozent rückläufig - Nachwirkung der Pandemie

# Baugrund wird zum „Ladenhüter“

In den ersten acht Monaten war der Verkauf von Bauland in Belgien stark rückläufig. Faktisch keine allzu große Überraschung angesichts der allseitigen Stagnation auf dem Wohn- und Baumarkt. Eine Unsicherheit, die nun auch auf den Grund und Boden abfärbt.

VON NORBERT MEYERS

Jedenfalls erachtet Renaud Grégoire seitens der Fédération des Notaires (Fednot) in der Zwischenzeit „den Kauf eines Geländes zu Bauzwecken als purer Luxus“. In Zahlen: Seit Beginn des Jahres ging der Verkauf landesweit um 10 Prozent zurück, in der Wallonie gar um 20,5 Prozent. Eine Entwicklung, die die Notare seit der Finanzkrise vor rund eineinhalb Jahrzehnten so nicht mehr gekannt haben.

## Alles, was rar ist, wird zwangsläufig teu(r)er

Die Ursache sind die ungewohnt gestiegenen Preise. Demnach müsste ein Käufer in den französischsprachigen Provinzen im Schnitt 128,00 € pro Quadratmeter „hinblättern“ (plus 3,3 Prozent). Eine Zahl, die unweigerlich ab-



Der Preis für attraktiven Baugrund in angemessener Größe hat in den vergangenen zwei Jahren stark angezogen - als Nachwirkung zur Pandemie, als das Haus „im Grünen“ Hochkonjunktur hatte. Fotos: Shutterstock / Fotolia / nemo.presse

schreckt, selbst wenn die Steigerung gegenüber dem Vorjahr letztlich nur recht gering ausfällt.

Doch im Vergleich zum Jahr 2019, also vor der Pandemie, ein echter Quantensprung, denn damals bewegten sich die Preise in der Wallonie im Schnitt durchweg unter 100,00 €/Quadratmeter. Jedenfalls registriert die Branche seit 2020 eine jährliche Preissteigerung um satte 8 Prozent.

Es war vor allem die akut gestiegene Nachfrage nach ausreichend großem Baugrund

für ein Haus „im Grünen“, sprich: mit Garten, die während der Pandemie die Preise auf fast schon abartige Weise nach oben getrieben hat.

Neben den beiden Brabanter Provinzen ist Baugrund besonders in ganz Flandern zum Luxusgut geworden. Nach dem bewährten Schlüssel, dass alles, was rar ist, nun mal von Natur aus teu(r)er wird. So stehen im nördlichen Landesteil stattliche 429,00 €/Quadratmeter zu Buche. Im Schnitt, wohlgemerkt! Heißt: plus 13,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr.



Als Luxus bezeichnen Experten heute den Erwerb einer passgenauen Bauparzelle in verkehrstechnisch interessanter, zugleich aber auch möglichst ruhiger und begrünter Lage.

## HINTERGRUND

### „Exodus“ hat seinen Preis

In Belgien gibt es, wie vielerorts und somit keineswegs überraschend, ebenfalls in der Landwirtschaft eine Zwei-Klassen-Gesellschaft - festgemacht an der geografisch-topografischen Ansiedlung. Jedenfalls hat sich das wirtschaftliche Nord/Süd-Gefälle in den vergangenen Jahren weiter verschärft. Zu Ungunsten der Milch-, Fleisch- und Getreidebauern in der Wallonie, selbst wenn die Preise für Grund und Boden auch hier zuletzt erkennbar angezogen haben. Doch ungeachtet von Lage der Flächen und Qualität des Bodens liegen die Erträge etwa für Getreide, Rüben oder Obst deutlich über der Rendite für Milch und Fleisch. Eine Wirtschaftlichkeit, die zudem durch die vielfach modernere Bewirtschaftung bedingt ist. Und von der in der Zwischenzeit neben Flandern auch weite Teile in der nahen „nördlichen“ Wallonie aufgrund der Bodenbeschaffenheit profitieren. Da die flämischen „Farmer“ ihre (industriellen) Agrartätigkeiten gezielt in die angrenzende Gegend jenseits der Sprachengrenze ausweiten, spüren hier auch zunehmend regionale Grünlandbesitzer die preisliche Hausse auf dem eigenen Bankkonto.

## Gefälle: Standort bleibt weiter entscheidendes Kriterium

### Grüne Wiese gilt als Luxus

Lange Jahre spielte die Größe eines Baugrundstückes kaum eine Rolle, besonders nicht in Ostbelgien und mehr noch in der Eifel, wo ungewohnt große Parzellen bebaut wurden (und teils weiter werden). Jedenfalls sind in diesem Segment die Eifeler Bauherren unangefochtene Spitzenreiter im Lande.

Doch auch zwischen Elsenborn und Ouren wurde in der Zwischenzeit erkennbar das Metermaß ausgepackt und der Rotstift angesetzt. Trotzdem dürfte mancher Bauherr in der Eifel über die aktuell durchschnittlichen Größen einer Bauparzelle anderswo im Königreich nur schmunzeln.

In der Wallonie, also in den fünf südlichen Provinzen, sind es immerhin noch 10,7 Ar, die im Schnitt als Grundstück zum Bau eines Eigenheims

verzeichnet werden (wenngleich ein Minus von 3,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Wogegen die Fläche in Flandern auf mittlerweile 7,4 Ar „schrumpfte“ - bei einem neuerlich beachtlichen Rückgang von 3,9 Prozent.

Am kostengünstigsten ist Baugrund mit 81,00 € weiterhin in der Provinz Namur, vor allem aufgrund der niedrigen Preise im weit verzweigten ländlichen Raum. Dagegen wurden in der Nachbarprovinz Luxemburg in den ersten acht Monaten 88,00 € gefragt und gezahlt. Der Grund für diese vielleicht etwas unerwartete „Schieflage“ ist besonders die so genannte „Lorraine Belge“ mit Arlon als Zentrum, wo aufgrund der Nähe zum Großherzogtum die Preise stark anziehen. Und wo für

eine ähnlich große Parzelle teils das Doppelte aufgewendet werden muss im Vergleich zu Vielsalm oder Gouvy.

Teuer ist die Provinz Lüttich mit einem Schnitt von 137,00 €/Quadratmeter (plus 12,3 Prozent), wo Baugrund unweit der Grenze zu Deutschland oder Niederlanden (vorrangig die Region zwischen Aubel und Montzen in Richtung Dreiländereck Vaals) ungleich höher veranschlagt wird als etwa im Condroz.

Und der Hennegau profitiert mit einer Steigerung von gar 22 Prozent einerseits von der Mangelware, andererseits vom Preisgefüge in Wallonisch Brabant. Weshalb Interessenten auf Angebote im nahegelegenen, jedoch deutlich günstigeren Hennegau ausweichen.

## Steigerung: Gestiegene Zinslast hat die Kauflust investitionsfreudiger Landwirtschaftsproduzenten spürbar gedämpft

# Flämische Begehrlichkeit hebt Preis für wallonisches Agrarland

Auch für Agrarland steigt der Preis in der Wallonie weiterhin, jedoch nicht im selben Maße wie noch vor Jahresfrist. Eine Erhebung des Observatoire du Foncier Agricole Wallon ermittelte demnach einen Hektarpreis von 36.368 € - im Schnitt, wohlgemerkt! Denn je nach Region können unbebaute Ländereien in der Agrarzone deutlich teurer sein. Der Grund liegt in der Begehrlichkeit, nicht selten von flämischer Seite.

So variiert der Preis etwa zwischen Ardennen (20.375 € - ebenfalls ein vertretbarer Richtwert für Ostbelgien respektive Eifel), Condroz (41.791 €) und Wallonisch Brabant (81.797 €) erwartet stark, muss ein Interessent in Beauve-

chain oder Hélécine, unmittelbar an der Grenze zu Flandern, viermal so viel auf den Tisch legen wie ein Käufer in Houffalize oder Libin.

Insgesamt registriert der wallonische Markt eine Steigerung von 4,1 Prozent für landwirtschaftliche Flächen, also etwas weniger als der durchschnittliche Anstieg von 6 Prozent im Zeitraum 2017 bis 2022. Vor allem der Quantensprung von 14,5 Prozent von 2020 auf 2021 hatte das Preisgefüge ungewohnt stark durcheinander gewirbelt.

Erkennbar ist auch in diesem Segment, dass die brutal gestiegene Zinslast die Kauflust spürbar dämpft. Eine Differenz von drei Prozent innerhalb von zwei Jahren lässt

selbst einen ansonsten investitionsfreudigen Produzenten zögern. Insgesamt wechselten im Erhebungszeitraum lediglich 8.300 Hektar den Besitzer, ein gegenüber den beiden Vorjahren erkennbar rückläufiges Volumen.

Und faktisch ein verschwindend geringer Teil bei insgesamt circa 800.000 Hektar bewirtschafteter Agrarfläche (Anbau- und Weideland) zwischen Mouscron und Raeren.

Zum Vergleich: In Flandern werden aktuell im Schnitt circa 68.300 €/Hektar aufgerufen, weshalb sich gerade landwirtschaftliche Produzenten „in Reichweite“ zur Wallonie (in Nachbarschaft zu Lüttich, Wallonisch Brabant oder Hennegau) oft und gerne weiter

südlich „bedienen“. Denn Agrarland ist in Flandern längst Mangelware.

Die Kriterien für die Wertigkeit gerade von Agrarland können je nach Region stark variieren. Jedenfalls sind es nicht allein Fläche und Lage (namentlich die verkehrstechnische Erreichbarkeit), die den Preis bestimmen. Besonders die Art und somit die wirtschaftliche Ergiebigkeit des Untergrunds ist für die Preisgestaltung mitentscheidend.

Herausragende und bevorzugte Gebiete in der Wallonie bleiben weiterhin Famenne und Condroz. Wogegen in Flandern faktisch jeder verfügbare Hektar gleich gut, sprich: teuer veräußert werden kann.



Zuletzt sind die Preise für Agrarland weniger stark gestiegen, auch stagnierten die Transaktionen.




# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**St.Vith** 980.000 €



Tel. 080/60 50 20

Villa/Gite in Schlierbach zu verkaufen

**PE&B D**

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Bäder	Heizung
1923	372	5	5	Gas

2037530

**Büllingen** 495.000 €



Tel. 080/60 50 20


Haus in Holzheim zu verkaufen

**PE&B G**

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Baujahr	S-Zimmer	Heizung
1752	172	1898	3	Elektro

2044425

**St. Vith** 1.500.000 €



Tel. 080/60 50 20


Luxusvilla in Sankt-Vith zu verkaufen

**PE&B C**

Grundfl. m²	Baujahr	Heizung	S-Zimmer
2.918	1996	Öl	5

2029535

**Amel** 360.000 €



Tel. 080/60 50 20

Einfamilienhaus in Medell zu verkaufen

**PE&B E**

Grundfl. m²	Baujahr	S-Zimmer	Heizung
922	1994	3	Elekt.

2043400

**Amel** ab 276.054 €



Tel. 080/60 50 20

14 Wohnungen Residenz Heiderfeld in Amel

Wohnfl. m²	S-Zimmer	Innen Stellplatz: 1/Wohnung	Außen Stellplatz: 1/Wohnung
60-130	1-3		

2040635

**Kfz-Betrieb mit Tankstelle und Wohnhaus zu verkaufen/verpachten**

Deutschland / Nordrhein-Westfalen / Städteregion Aachen

Geschäftsausstattung, Wohnhaus, Markentankstelle, Freier Kfz-Betrieb, Techn. Einrichtungen

**Tintus Consulting GmbH**

67281 Bissersheim – Tel.: 0049 6359 8727507 – Fax.: 0049 3212 8727508

**Auf Anfrage: Exposé – E-Mail: mail@tintus-consulting.de**

Mitgliedschaften: Europ. Immobilien Akademie e.V. – Tankstellen Interessenverband e.V.



**Heppenbach** 275.000 €



Tel. 080/60 50 20


Haus in Heppenbach zu verkaufen

**PE&B D**

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	S-Zimmer	Baujahr	Heizung
1672	195	5	1961	Öl

2022207

**Burg-Reuland** 530.000 €



Tel. 080/60 50 20

Doppelhaus in Ouren zu verkaufen

**PE&B E**

Grundfl. m²	Baujahr	Bad	Heizung
5253	1920	4	Öl

2044021

**GRENZECHO** IMMOBILIEN

**HIER FINDEN SIE IHR TRAUMHAUS.**

**Burg-Reuland** 445.000 €



Tel. 080/60 50 20

Haus in Malscheid zu verkaufen

**PE&B A**

Grundfl. m²	Baujahr	S-Zimmer	Heizung
616	2012	4	Wärmepumpe

2042221

**Welkenraedt** 245.000 €



Tel. 0478/39 67 49

Mittelreihenhaus in ruhiger Lage nicht weit vom Zentrum

Grundfl. m²	Wohnfl. m²	Bäder	Schlafz.	Parkplätze
255	105	2	3	2

2020541

**ÖFFENTLICHER ONLINE-VERKAUF** **biddit.be**

**Wohnhaus (Neubau) – Lontzen, Limburger Straße 123**

125 m² (Einfamilienhaus Nr. 3 + Autoabstellplatz Nr. P9)

**Bietfenster: 27.09.2023 bis 04.10.2023**

**Ausgangspreis: 291.000 €**

Referenz Biddit: 246326 - Referenz Immoweb: 10772135

**Wohnhaus – Eupen, Stendrich 42**

**Bietfenster: 04.10.2023 bis 12.10.2023**

**Ausgangspreis: 80.000 €**

Referenz Biddit: 246373 - Referenz Immoweb: 10794120

**Appartement – Eupen, Klosterstraße 60/62**


2 Schlafzimmer, Küche, großes Wohnzimmer, Balkon, Autoabstellplatz und Keller

**Bietfenster: 12.10.2023 bis 20.10.2023**

**Ausgangspreis: 140.000 €**

Referenz Biddit: 247185 - Referenz Immoweb: 10804666

Notare  
**R. LILIEN, C. WELING & E. LILIEN**  
Aachener Straße 35, 4700 Eupen  
087/74 21 30 – notariat@lilien-weling.be  
[www.lilien-weling.be](http://www.lilien-weling.be)





# GRENZECHO

## IMMOBILIEN



**Eynatten** 145.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

PEB F

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Schlafz.	Bäder	Heizung
33	1	1	Elektrisch

2006584

**Eupen** 180.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

PEB C

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Schlafz.	Bäder	Heizung
85	2	1	Gas

2037339

**Eupen** 335.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Bungalow zu verkaufen

PEB

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Schlafz.	Bäder	Heizung
144	5	2	Öl

2037005

**Eupen** 200.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Büro zu verkaufen

PEB

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Parkplätze	Heizung
182	2	Gas

2037452

**Eupen** 1.500€ / Monat

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Büro zu vermieten

PEB

Wohnfl. m <sup>2</sup>
137

2037477

**Herbesthal** 199.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

PEB A+

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Schlafz.	Bäder	Heizung
54	1	1	Wärmepumpe

2039871

**Herbesthal** 299.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

PEB A+

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Schlafz.	Bäder	Heizung
88	2	1	Wärmepumpe

2039899

**Eupen** 225.000 €

TREVI VANHOUDT & PARTNERS  
Tel. 087/88 01 01

Wohnung zu verkaufen

PEB A++

Schlafz.	Baujahr	Heizung
2	2024	Gas

2044231

**Moresnet** 645.000 €

simmo REGION & GEMEINEN  
+49 (0) 2405 / 498 00 28

Moderne Reitanlage mit neuwertigem Wohnhaus zwischen Gemmenich und Moresnet

PEB C

Grundfl. m <sup>2</sup>	Wohnfl. m <sup>2</sup>	Baujahr	S-Zimmer	Bäder
13341	171	2014	2	2

2034265

**Eupen** ab 215.000 €

living@bellmerin.be  
+32 (0)479 970 335

Residenz Living Bellmerin: Neubauwohnungen A und A+ zu verkaufen

PEB A A+

Wohnfl. m <sup>2</sup>	S-Zimmer	Garten / Terrasse m <sup>2</sup>	Garage / Parkplatz
62 - 210	1 - 5	100 - 163	

2022165

**Eynatten** 135.000 €

ITS CONCEPT  
Tel. 0049 (0)241.70.13.13.12

Attraktive, kernsanierte Kapitalanlage in Eynatten mit geminderten Kaufnebenkosten!

PEB A

Wohnfl. m <sup>2</sup>	Nutzfl. m <sup>2</sup>	S-Zimmer	Bäder	Parkplätze
43	8	1	1	1

2024012

**St.Vith** 95.000 €

PROXIMMO  
Tel. +32 497 444 751

Baugrundstück in Wallerode zu verkaufen

PEB

Grundfl. m <sup>2</sup>
1460

1987352