

**Hauset**  
**398.000 €**

**EURO IMMO** SINCE 1993  
+32 (0)471/ 39 12 87

Potenzial in bester Grün- und Grenzlage – Ihr neues Zuhause flexibel nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus.

180 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 751 m<sup>2</sup> Grundst. | 3 Schlafz. | 2 Bäder | Öl Heizung

PEB F | 20250828018517

**Bütgenbach**  
**335.000 €**

**EURO IMMO** SINCE 1993  
+32 (0)471/ 39 12 87

Lebensqualität, Natur, moderner Wohnkomfort in einer einzigartigen Verbindung – Ein-Schlafzimmer-Wohnung mit XXL-Terrasse in der Residenz FEO !

56 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 1 Schlafz. | 1 Bad | 2025 Baujahr | Wärmepumpe Heizung

**Eupen**  
**448.000 €**

**EURO IMMO** SINCE 1993  
+32 (0)471/ 39 12 87

Frisch renovierte Doppelhaushälfte in gesuchter Wohnlage : ruhig, grün und familienfreundlich mit direktem Naturanschluss

150 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 325 m<sup>2</sup> Grundst. | 5 Schlafz. | 1974 Baujahr | Gas Heizung

PEB D | 20240311007469

**Eupen**  
**288.000 €**

**EURO IMMO** SINCE 1993  
+32 (0)471/ 39 12 87

Wohnen mit Komfort: Attraktive Eigentumswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Wohnlage – ideal für Eigennutzer und Anleger

92 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2 Schlafz. | 1 Bad | 2000 Baujahr | Gas Heizung

PEB C | 20260417023969

**Malmedy**  
**499.000 €**

**EURO IMMO** SINCE 1993  
+32 (0)471/ 39 12 87

Naturidylle trifft urbanen Komfort – exklusives Penthouse mit hochwertiger Ausstattung in Malmedy

181 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 3 Schlafz. | 2024 Baujahr | Gas Heizung

**Raeren**  
**1.490.000 €**

**EURO IMMO** SINCE 1993  
+32 (0)471/ 39 12 87

Ein herrschaftliches Schlossanwesen voller Geschichte, Prestige und Privatsphäre mit weitläufigen Ländereien auf über 4 Hektar im Grenzgebiet Belgien – Deutschland – Niederlande

458 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 41.374 m<sup>2</sup> Grundst. | 4 Schlafz. | 1 Bad | Öl Heizung

PEB E | 20260421025758

**Raeren**  
**169.000 €**

**EURO IMMO** SINCE 1993  
+32 (0)471/ 39 12 87

Attraktiver Preis für Eigennutzer oder Kapitalanleger: Gepflegtes Einfamilienhaus im Dorfkern von Raeren

120 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 75 m<sup>2</sup> Grundst. | 3 Schlafz. | Gas Heizung

PEB C | 20220322021284

**Hergenrath**  
**650.000 €**

**EURO IMMO** SINCE 1993  
+32 (0)471/ 39 12 87

Ein Ort voller Charme & Möglichkeiten: Hofensemble mit bewohnbarem Bauernhaus, ausbaubaren Stallungen und optionalem Baugrundstück mit beeindruckendem Entwicklungspotenzial und Nutzungsmöglichkeiten

210 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2.100 m<sup>2</sup> Grundst. | 4 Schlafz. | 1 Bad | Öl Heizung

PEB E | 20220317023022

**Neu-Moresnet**  
**152.250 €**

**nysse** immo  
+32 (0)87/ 88 16 16

Baugrundstück in ruhiger Sackgasse und direkter Grenzlage

870 m<sup>2</sup> Grundst.

**Eupen**  
**349.000 €**

**nysse** immo  
+32 (0)87/ 88 16 16

Renoviertes Bruchsteinhaus im Dorfkern – sofort bezugsfertig, charmant und ideal für Familien

100 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 343 m<sup>2</sup> Grundst. | 2 Bäder | 2 Schlafz. | Ölzentralheizung

PEB D | 20260206029763

**Hergenrath**  
**380.000 €**

**nysse** immo  
+32 (0)87/ 88 16 16

Einziehen und genießen! Heller Bungalow in Toplage von Hergenrath

110 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 560 m<sup>2</sup> Grundst. | 1 Bad | 1-2 Schlafz. | Stadtgas Heizung

PEB C | 20220518010357

**Hauset**  
**399.000 €**

**nysse** immo  
+32 (0)87/ 88 16 16

Wohnen im Grünen – Bungalow mit unverbaubarem Ausblick

187 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 1186 m<sup>2</sup> Grundst. | 1 Bad | 3 Schlafz. | Ölzentralheizung

PEB F | 20260203027239

**IHR IMMOBILIENPORTAL FÜR DIE EUREGIO**

**GRENZECHO**  
IMMOBILIEN

**k-immo**

Aachener Straße 200/5 (Residenzhof) 4730 Hauset  
+32 (0)87 30 06 56  
info@k-immobilien.eu  
Diskreter Verkauf!

**IHRE IMMOBILIE HIER?**

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

**Hergenrath**  
**1.095.000 €**



**CODIA IMMO**  
+32 (0)493/ 06 49 96

Architektenhaus mit spektakulären Raumhöhen und nachhaltiger Technik

3956 m<sup>2</sup> Grundst. 4 Schlafz. 2 Bäder 3 Parkplätze 2011 Baujahr

PEB A  
20231211008645

**Hergenrath**  
**649.000 €**



**CODIA IMMO**  
+32 (0)493/ 06 49 96

Architektenvilla mit viel Licht und freiem Blick in Hergenrath

888 m<sup>2</sup> Grundst. 3 Schlafz. 2 Bäder 3 Parkplätze Gas Heizung

PEB C  
20260327013698

**Eupen**  
**299.000 €**



**G.I.F.F. IMMO**  
+32 (0)87/ 78 50 78

Charmantes renoviertes Haus mit großer Terrasse und schönem Ausblick in Eupen

217 m<sup>2</sup> Wohnfl. 5 Schlafz. 2 Bäder Gas Heizung

PEB B  
20250123029087

**Gemmenich**  
**149.000 €**



**G.I.F.F. IMMO**  
+32 (0)87/ 78 50 78

Charmantes Fachwerkhaus mit Garage und Terrasse in 4851 Gemmenich.

115 m<sup>2</sup> Wohnfl. 142 m<sup>2</sup> Grundst. 3 Schlafz. 1 Bad Öl Heizung

PEB F  
20260319002302

**Gemmenich**  
**349.000 €**



**G.I.F.F. IMMO**  
+32 (0)87/ 78 50 78

Bungalow mit Garten und Garage in ruhiger Lage nahe dem Zentrum von Gemmenich

110 m<sup>2</sup> Wohnfl. 665 m<sup>2</sup> Grundst. 3 Schlafz. 1 Bad Öl Heizung

PEB D  
20260314005578

**Gemmenich**  
**119.000 €**



**G.I.F.F. IMMO**  
+32 (0)87/ 78 50 78

Reihenhaus mit Garten und viel Potenzial in ruhiger Lage von Gemmenich

100 m<sup>2</sup> Wohnfl. 190 m<sup>2</sup> Grundst. 3 Schlafz.

PEB G  
20180618017620

**Kelmis**  
**269.000 €**



**G.I.F.F. IMMO**  
+32 (0)87/ 78 50 78

Wunderschönes, vollständig renoviertes Reihenhaus mit Terrassen, Garten und Garage in Kelmis

110 m<sup>2</sup> Wohnfl. 191 m<sup>2</sup> Grundst. 3 Schlafz. 1 Bad Öl Heizung

PEB B  
20260516001956

**Plombières**  
**139.000 €**



**G.I.F.F. IMMO**  
+32 (0)87/ 78 50 78

Doppelhaushälfte mit kleinem Garten in ruhiger Lage von Gemmenich

110 m<sup>2</sup> Wohnfl. 140 m<sup>2</sup> Grundst. 4 Schlafz. 1 Bad Mehrfachheizung

PEB G  
20260516005297

**Kelmis**  
**225.000 €**



**G.I.F.F. IMMO**  
+32 (0)87/ 78 50 78

! NEUER PREIS! Charmantes Reihenhaus mit Terrasse gelegen in einer ruhigen Wohngegend von Kelmis, Bauweg 78.

120 m<sup>2</sup> Wohnfl. 86 m<sup>2</sup> Grundst. 3 Schlafz. 1 Bad Stadtgas Heizung

PEB C  
20260105004197

**Gemmenich**  
**439.000 €**



**G.I.F.F. IMMO**  
+32 (0)87/ 78 50 78

Wunderschönes, perfekt gepflegtes Wohn-/ Gewerbegebäude gelegen im Herzen des Dorfes Gemmenich

107 m<sup>2</sup> Wohnfl. 355 m<sup>2</sup> Grundst. 2 Schlafz. 1 Bad Öl Heizung

PEB D  
20180717022650

**Hauset/ Wesselbend 13**  
**404.997 €**



**CO-PABAT IMMOBILIEN**  
+32 87/56 14 14

**Verkauft**

Familienfreundliches Wohnen in verkehrstechnisch optimaler Lage. Wesselbend, 13 – Los 2.

ca 303 m<sup>2</sup> Grundfl. ca 142 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfl. 4 Schlafz. Gas Heizung Im Bau!

PEB A  
RWPEB098637

**Gemmenich/Völkerich**  
**ab 434.998 €\***



**CO-PABAT IMMOBILIEN**  
+32 87/56 14 14

Besichtigen Sie unser Musterhaus nach vorheriger Terminabsprache.

Inkl. Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage, Rollläden, Bodenbeläge & Innenanstrich. \*Ankauf mit 6% MwSt möglich für Erstkäufer und Investoren unter Bedingungen.

ab 396 m<sup>2</sup> Grundfl. 176 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfl. 36 m<sup>2</sup> Terrasse 4 Schlafz. Teilunterkellerung

PEB A++  
RWPEB126662

**St. Vith**  
**ab 339.500 €**



**ELSEN**  
+32 80 / 34 91 26

Neubauprojekt mit 19 Wohnungen in Sankt Vith – Modernes Wohnen zwischen Natur & Stadtnähe

86-174 m<sup>2</sup> Wohnfl. 1-4 Schlafz. Eigene Terrasse od. Balkon Wärmep. Heizung

PEB C  
20260508011288

**Herresbach - Amel**  
**450.000 €**



**IMMO RAUW**  
+32 (0)80/ 24 24 23

Naturnahes Anwesen mit großem Grundstück in Herresbach zu verkaufen!

5459 m<sup>2</sup> Grundst. 142 m<sup>2</sup> Wohnfl. 3 Schlafz. vielseitig nutzbar Nahe der Natur

PEB C  
20191112003008

**Lascheid - Burg-Reuland**  
**210.000 €**



**IMMO RAUW**  
+32 (0)80/ 24 24 23

Ehemaliges Bauernhaus in Lascheid zu verkaufen – ruhig, naturnah und voller Möglichkeiten!

1.571 m<sup>2</sup> Grundst. 146 m<sup>2</sup> Wohnfl. 3 Schlafz. Ausbaumöglichkeiten ruhige Lage

PEB F  
20260508011288

# Funktionaler Komfort mit unverkennbarer Handschrift

Es ist ein Anwesen mit Charakter - und mehr noch mit prägender architektonischer Handschrift, sprich: mit den unverkennbaren Bau- und Stilelementen eines Yves Delhez. Gelegen im Emmaburgerweg, in Abgeschiedenheit zum Ortszentrum, besticht die Immobilie in Hergenrath durch ihre linearen Formen, ganz im Dienste eines funktionalen Komforts. Zugleich unbestritten ein noch junges Haus, in dem Architektur und Form, Licht und Luftigkeit, Material und Ausführung eine harmonische Symbiose eingehen. Wie überhaupt das ganze Anwesen mitsamt Terrasse und Garten rundum stimmig wirkt (plus Blick über die angrenzende Wiesenlandschaft). Nicht unwesentlich ist in der Tat der Standort unweit der Senke zur Göhl, während der Casino-Weiher in wenigen Minuten Entfernung liegt. Dank der Nähe zum Wald ist zugleich Erholung und Entspannung in einer stark naturbelassenen Umgebung gewährleistet. Auffällig zudem die bereits vor eineinhalb Jahrzehnten überaus zukunftsorientierte Bauweise mit einer hohen energetischen Ausrichtung, was einen herausragenden PEB-Wert „A“ garantiert.



## LAGE

Die Lage wirkt zu Recht optimal, an einem eher wenig befahrenen Seitenweg, der in die Natur führt. Dennoch sind die Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen extrem kurz. Wahlweise mit Auto oder Fahrrad, gerne auch fußläufig. Ganz gleich ob in Hergenrath selbst oder im nahen Kelmis (bequem erreichbar über die Altenberger Straße). Geschäft, Schule, Freizeit, Sport, Kultur, Verwaltung - das Angebot ist breit und liegt nah. Ebenso angenehm, da nah ist die Anbindung ans regionale und (inter)nationale Straßennetz (Eupen, Lüttich, Aachen, Maastricht) und zugleich an die grenzübergreifende Autobahn E40/A44.

## BESCHAFFENHEIT

Das Interieur besticht durch sein großzügiges Raumvolumen über zwei Geschosse, hierunter ebenerdig das weitläufige offene Konzept von Küche, Esszimmer und Living - dank Fenstertüren mit Zugang nach außen. Eindruck erzeugen zweifellos die (ungewohnten) Deckenhöhen von 3,75 Metern, ergänzt um ähnlich hohe Fensterflächen, durch die sich das Tageslicht lauschig Bahn bricht. Eine Idee, die ungebrochene Helligkeit und Luftigkeit fördert - verbunden mit einem unverstellten Blick in die angrenzende begrünte Umgebung. Heißt: in einen teilgestalteten Garten, der sich an eine teils stufig angelegte Terrasse anschließt.

## SKIZZIERUNG

Vor allem der Küchenbereich (leicht versetzt, mit Blick übers Wohnzimmer) greift die bekannten organischen Linien der Delhez'schen Architektur auf. Wobei die Funktionsmöbel in Entwurf und Fertigung diesem baulichen Element ebenso gezielt wie gekonnt untergeordnet sind. Überaus gelungen ist der Übergang zum Wohnbereich in zwei „designten“ Etappen - zunächst eine poppige Sitzgarnitur mit bunten Sesseln, dann eine ausladende Sofaecke als gestalterischer „Schlussstein“ höchstmöglicher Gemütlichkeit. Nicht weniger funktional und komfortabel ist das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (plus Ankleide) und zwei Bädern.

## PREIS

Der Preis von 1.095.000 € definiert sich vorrangig über zwei hochwertige Kriterien: Erstens die bauliche Konzeption mit ausgewiesener Individualität, zweitens das großzügig genutzte Raumvolumen. So ebenfalls im Untergeschoss mit Garagen, Technikraum und Weinkeller. Ergänzt wird das Ganze durch geflieste Terrassen mit einer Fläche von circa hundert Quadratmetern mitsamt integriertem Sonnenschutz und Sicht- und Schallschutz. Alles sorgsam integriert in einen leicht ansteigenden Baugrund von knapp viertausend Quadratmetern (der in seinem rückwärtigen Teil noch reichlich Raum lässt für eigene kreative Ideen).



## INFO & DETAIL

**ADRESSE:** Emmaburgerweg 16, Hergenrath, 4720 KELMIS  
**OBJEKTART:** Moderne Kubus mit Architektenhandschrift  
**BAUJAHR:** 2011  
**GRUNDSTÜCK:** 3.956 Quadratmeter  
**WOHNFLÄCHE:** 230 Quadratmeter  
**NUTZFLÄCHE [INKL. UNTERGESCHOSS]:** 120 Quadratmeter  
**SCHLAFZIMMER:** Vier  
**BÄDER:** Zwei  
**RÄUME INSGESAMT:** ELF

**GARAGE:** Untergeschoss [zwei Tore/Stellplätze]  
**PARKING:** Drei Außenstellplätze  
**TERRASSE:** 100 Quadratmeter [glatte Quader I mit Sonnenschutz]  
**BEGRÜNUNG:** Garten mit teils hohem Bewuchs [in Hausnähe stufig]  
**SONSTIGES [1]:** Luftige Deckenhöhe von 3,75 Metern  
**SONSTIGES [2]:** Sicht- und Schallschutz zur Nachbarparzelle  
**ENERGIE:** Geothermie I Photovoltaik I Energieklasse A [bis 2033]  
**PREIS:** 1.095.000 € [plus Kosten]  
**KONTAKT:** info@codia-immo.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 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“ ein modernes Anwesen mit unverkennbarer Architektenhandschrift und funktionalem Komfort in Hergenrath.

Text: nemo.presse & Fotos: Agentur



**CODIA Immo**  
 c/o Denis Steffens  
 Casinostraße 4/2  
 Hergenrath  
 4720 KELMIS  
 0493 06 49 96  
 info@codia-immo.be



**Eupen**  
**505.000 €**

+32 (0)87/ 88 01 01

**Wohnung im Zentrum von Eupen – The Print**

120 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2024 Baujahr | 2 Schlafz. | 1 Bad | Gas Heizung

**Eupen**  
**600.000 €**

+32 (0)87/ 88 01 01

**Luxuriöse 4-Zimmer-Maisonettewohnung – Zentrum von Eupen**

330 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2024 Baujahr | 2 Schlafz. | 1 Bad | Gas Heizung

**Eupen**  
**367.950 €**

+32 (0)87/ 88 01 01

**Neubauwohnung mit 2 Schlafzimmern – Energieeffizienzklasse A, Terrasse nach Südwesten**

112 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2 Schlafz. | 1 Bad | Fußboden-Heizung

**Eupen**  
**770.000 €**

+32 (0)87/ 88 01 01

**Investition mit 8,6 % Nettorendite und Expansionspotenzial**

330 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2641 m<sup>2</sup> Grundfl. | 1 Bad | Mazout Heizung

**Eupen**  
**349.000 €**

+32 (0)87/ 88 01 01

**Exklusives Grundstück in Eupen zum Bau einer Villa mit perfekter Aussicht.**

2940 m<sup>2</sup> Grundfl.

**Lontzen**  
**335.000 €**

+32 (0)87/ 88 01 01

**Neubauwohnung im Erdgeschoss, Energieeffizienzklasse A +**

106 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2025 Baujahr | 2 Schlafz. | 1 Bad | Fußboden-Heizung

**Kettenis**  
**498.000 €**

+32 (0)87/ 88 01 01

**Gemischt genutztes Gebäude mit hohem Renditepotenzial**

274 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 1260 m<sup>2</sup> Grundfl. | 4 Schlafz. | 2 Bäder | Mazout Heizung

**Lontzen**  
**390.000 €**

+32 (0)87/ 88 01 01

**Loft mit großem Wohnzimmer und Terrasse**

247 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 3 Schlafz. | 1 Bad | 1 Parkplatz

**Eynatten**  
**549.000 €**

+32 (0) 470 36 20 62

**Eynatten – besonderer Bungalow**

1500 m<sup>2</sup> Grundst. | 169 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 1 Schlafz. | 1 Bad | Öl Heizung

**Hergenrath**  
**649.000 €**

+32 (0) 470 36 20 62

**Hergenrath – Generationenhaus**

1000 m<sup>2</sup> Grundst. | 265 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 7 Schlafz. | 2 Bäder | Gas Heizung

**Hergenrath**  
**499.000 €**

+32 (0) 470 36 20 62

**Hergenrath – Charmantes Einfamilienhaus mit Flair und großzügigem Garten**

700 m<sup>2</sup> Grundst. | 216 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 6 Schlafz. | 2 Bäder | Gas Heizung

**Lontzen**  
**195.000 €**

+32 (0) 470 36 20 62

**Lontzen – Stilvolle Eigentumswohnung mit sonniger Dachterrasse**

55 m<sup>2</sup> Nutzfl. | 108 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 3 Schlafz. | 2 Bäder | Gas Heizung

**Oberhausen**  
**185.000 €**

+32 (0)80 57 02 82

**Großzügiges Wohnhaus mit Potenzial für mehrere Wohneinheiten in Oberhausen**

1386 m<sup>2</sup> Grundst. | 197 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 8 Schlafz. | 3 Bäder | 1918 Baujahr

**Ouren**  
**195.000 €**

+32 (0)80 57 02 82

**Charmantes Wohnhaus im Dreiländereck – vielseitige Möglichkeiten**

666 m<sup>2</sup> Grundst. | 117 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 3 Schlafz. | 1 Bad | Öl Heizung

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

**Wohnhaus – Eupen, Edelstraße 26**

Grundstück: 590 m<sup>2</sup> – 3 SZ, schöne Aussicht  
Bietzeitraum: 02.06.2026 bis 10.06.2026  
Ausgangspreis: 170.000 €

Referenz Biddit: 296045 – Immoweb 21534172  
Informationen und Geschäftsbedingungen auf [www.biddit.be](http://www.biddit.be)

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

**Visitenkarte:** Zunehmend wichtigeres Kriterium für einen ersten positiven Eindruck von einer Immobilie

# Hochwertiger Garten als As im Ärmel

Ungeachtet aller wechselvollen Trends in den vergangenen Jahren bleibt das Grundstück respektive die Lage der Parzelle beim Immobilienkauf der entscheidende Preistreiber. Wobei Areale in ländlichen Regionen dank der meist größeren Flächen preislich durchaus akzeptable Möglichkeiten eröffnen.

VON NORBERT MEYERS

Zumindest für jene Interessenten (egal ob Kauf oder Neubau/Sanierung), die Wert legen auf eine angemessene Begrünung am Haus. Und bereit sind, in ihrem Budget einen teils stattlichen Aufpreis von zehn, zwölf oder gar fünfzehn Prozent für den künftig eigenen Garten zu veranschlagen. Wohlgerne... für die zusätzliche grüne Fläche.

Jedenfalls stößt die Ausgestaltung der anvisierten Gartenfläche preislich in eigene Dimensionen vor. Für eine Umsetzung durch einen Gartenbauer gemäß architektonischer Projektion darf in der Zwischenzeit inklusive Rasen, Terrasse, Wege, Pergola, Bepflanzung... als Basis 150 bis 180 € pro Quadratmeter veranschlagt werden. Kommen aufwändige Natursteinarbeiten, ausgefeilte Elektroinstallationen oder gar schmucke



Ein angemessen großer Garten kann gerade für junge Familien mit Kindern ein wichtiges Kriterium für den Hauskauf sein – selbst bei einer hierdurch möglichen respektive folgerichtigen Preissteigerung. Fotos: Shutterstock / Adobe

Wasserspiele hinzu, klettert der Preis kontinuierlich. Stets ausgerichtet an den persönlichen Vorlieben und Möglichkeiten!

Gleichzeitig ist ein gepflegter Garten nicht nur schön anzusehen, sondern kann nachfolgend erheblichen Einfluss auf den Wert der Immobilie als Ganzes haben. So mahnen Experten stets aufs Neue, beim Verkauf die (preisliche) Wertigkeit eines Gartens nicht zu unterschätzen. Konkret: Beim Verkauf einer Immobilie in guter Lage kann die Ausweitung und mehr noch der Zustand des Gartens ein Plus von 15.000 bis 50.000 € ausma-

chen. Von daher... Schon mit verhältnismäßig kleinen Maßnahmen und Schritten zur Aufwertung im Garten wie im Außenbereich lässt sich nachdrückliche Wirkung erzielen.

## Leerstand kein Grund zur Vernachlässigung

Vielfach gilt in der Branche gar der Grundsatz, dass der Garten die Visitenkarte einer Immobilie ist - faktisch der erste Eindruck, den Kaufinteressenten bei einer Besichtigung wahr- und aufnehmen. Die

Folge: Ein harmonisch gestalteter Garten stimmt grundsätzlich positiv. Ein verwilderter Vorgarten hingegen kann abschrecken. Potenzielle Käufer fragen sich, noch bevor sie das Haus überhaupt betreten haben, ob es drinnen genauso ungepflegt ist wie vor der Tür.

Um bei längerem Leerstand einer drohenden Verwilderung vorzubeugen, ist es in jedem Fall sinnvoll, den Garten durch einen professionellen Garten- und Landschaftspfleger in Schuss halten zu lassen, sofern die eigenen zeitlichen Freiräume eingeschränkt oder aber die individuellen Talente überschaubar sind.

Manchmal kann es finanziell ebenfalls lohnen, mit dem Verkauf einer Immobilie möglichst auf die geeignete Jahreszeit zu warten. Ein blühender Magnolienbaum im Frühling oder intensiv rotgefärbter wilder Wein an einer Grundstücksmauer - all das kann beim passenden Interessenten zum sprichwörtlichen „Tüpfelchen auf dem i“ werden und letztlich zur Bereitschaft beitragen, ein wenig tiefer in die Tasche zu greifen. Dennoch: Wenn die Lage des Anwesens insgesamt nicht stimmt, bringt auch die schönste Begrünung des Mülltonnenunterstands nichts.

## HINTERGRUND

### Garten hilft Geld sparen

Wer seine Kaufentscheidung vom zusätzlichen „Zugriff“ auf einen (mittelgroßen) Garten abhängig macht, tut dies nicht ohne Grund. Jedenfalls ist ein Garten viel mehr als „nur“ die Möglichkeit, im Freien die Beine baumeln zu lassen oder ab und an mal den Rasen zu mähen. Ein Garten kann vielmehr ein Rückzugs- und Erholungsort sein. Wer Wert auf Ruhe und Entspannung legt, wird es schätzen, inmitten grüner Natur abzuschalten. Selbst wenn der Boom im unmittelbaren Nachgang zu Pandemie und Lockdown leicht abgeflaut ist, bleibt die Nachfrage nach Immobilien mit samt Garten groß. Auch das sich der Wohnkomfort dergestalt deutlich steigern lässt. Ein Garten bietet nicht nur Erholung, sondern kann auch für Sport und Spiel genutzt werden. Einen weiteren Vorteil sehen Gartenbesitzer gerne in der Schonung der Haushaltskasse. Durch den Anbau von Gemüse und Obst lässt sich mit Blick auf den Preisanstieg für Lebensmittel gutes Geld sparen, das sonst im Supermarkt ausgegeben werden müsste. Also... Trotz Zeit und Mühe für Anlage und Pflege lohnt sich diese Investition allemal. Ein Gartengrundstück bietet demnach vielseitige Vorzüge.



Der preisliche Mehrwert gestalterischer Elemente unterliegt selbstverständlich dem persönlichen Geschmack, der zuletzt vielfach hin zu Purismus und Minimalismus tendierte.

**Begrünung:** „Auf dem Land“ leider oft weniger wertvoll

## Finanzielle Begehrlichkeiten

Trotz der gestalterischen Unterschiede (vorrangig am individuellen Geschmack ausgerichtet) ist es wichtig, dass ein Garten vor Verkauf gepflegt und durchdacht wirkt. Und auf solche Weise Attraktivität, Wohnklima und Wert einer Immobilie steigern kann.

Ein gut unterhaltener Garten zeigt dem Betrachter, wie viel Wert der Eigentümer auf seinen Besitz insgesamt legt. So kann sich eine umfassende Verschönerung des Gartens schnell auszahlen. Ein ansprechender Garten macht ein Objekt begehrenswerter und erhöht dadurch oft die Wahrscheinlichkeit, einen Käufer zu finden, der bereit ist, einen höheren Preis zu zahlen.

Nur... In marktmäßig weniger gefragten Gebieten sieht die Situation anders aus als im

urbanen Milieu, wo Grünflächen meist knapp sind. Gerade „auf dem Land“ ist das satte Grün oft weniger wertvoll, da es dort im Überfluss vorhanden ist, wodurch auch das Potenzial zur Wertsteigerung durch einen schönen Garten geringer ausfallen kann. Auch sollte das hauseigene Grün möglichst nach Südwesten ausgerichtet sein, wogegen eine andere Orientierung zwangsläufig den Preis drückt. Konkret: Zwischen Südwesten und Nordosten bis zu zwölf Prozent.

Gleiches gilt übrigens auch für die Lage und Größe von Terrassen und Balkonen, besonders bei größeren Residenzen. Eine Tiefe von weniger als 1,50 Meter schmälert erkennbar den Wert, wogegen ausreichend Raum für die Platzie-

rung eines Tisches mit samt Stühlen (heißt: circa 1,90 Meter) den Preis treibt.

Bleibe noch der Aspekt der Gartenpflege - zeitlich wie preislich. Ein überdimensionierter Garten kann angesichts des anfallenden (oder gar „drohenden“) Aufwandes beim potenziellen Käufer die Begeisterung für das eigene Grün durchaus dämpfen.

Doch grundsätzlich ist es für Bauherren und/oder Promotoren heute undenkbar, eine Residenz ohne Grünfläche zu konzipieren. Ein absolutes Muss ist in der Zwischenzeit bei Neubauten zudem eine Terrasse (Erdgeschoss) oder ein Balkon (Obergeschoss). Wenngleich Ausrichtung/Fläche hier nicht selten - auch in Ostbelgien - beachtliche Preisunterschiede zur Folge hat.

**Preisgefüge:** Was macht einen Garten wertvoll? Plus und Minus unterliegen der eigenen geschmacklichen Einordnung

## Gartenzwerge entsprechen heute nicht mehr dem Geschmack

Was macht einen Garten letztlich wertvoll. Oder treffender: wertsteigernd? Und wie sieht aus Sicht des Fachmannes der ideale Garten aus? Fakt ist und bleibt: Einen Königsweg gibt es nicht. Welche Gartenelemente sich in Summe positiv auf den Verkaufspreis auswirken, hängt nun mal vorrangig von den individuellen Bedürfnissen und Erwartungen des künftigen Eigentümers ab.

Bei einer Immobilie mit vorrangiger Eignung für junge Familien mit Kindern kann etwa ein Gartenteich von Nachteil sein, wogegen ein Klettergerüst ein echter Pluspunkt sein kann. Es gibt darüber hinaus gestalterische Elemente, die (fast) immer gut ankommen, beispielsweise eine Terrasse

aus Naturstein. Gefragt sind dichte Kübelpflanzen, bequeme Wege und zumindest ein stattlicher, möglichst schattiger Baum.

Noch wichtiger als bestimmte einzelne Pflanzen und spezielle Gartenelemente ist aber, dass sich die vorhandenen Anpflanzungen und Installationen in gutem und gepflegtem Zustand befinden.

Rasenflächen sollten beispielsweise frisch gemäht, Buchsbäume und Hecken regelmäßig geschnitten werden. Das muss gar nicht perfekt sein, auch wild-romantische Gärten etwa stoßen zunehmend auf Nachfrage. Heißt: Es muss sichtbar sein, dass sich hier jemand Gedanken gemacht hat.

Wenn stattdessen Beete von Unkraut überwuchert sind und der Garten allgemein einen eher verwilderten Eindruck macht, drückt das unweigerlich den Preis. Abgeraten wird nicht zuletzt von allzu kleinteiligen Beeten und pflegeaufwändigen Pflanzungen, zudem von antiquierter und sogar altbackener Dekoration. Mit anderen Worten: Gartenzwerge entsprechen heute nicht mehr dem Zeitgeist der meisten Immobilienkäufer.

Wenngleich... Eine Faustformel, wie viel sich durch eine Gartenoptimierung beim Verkauf „herausholen“ lässt, gibt es final nicht, ist nach wie vor primär von der Marktlage und vom Geschmack abhängig.



Wichtig ist und bleiben der räumliche Zuschnitt und die konzeptionelle Umsetzung des Gartens, wobei umgehend eine kundige architektonische Handschrift erkennbar ist.

**Eupen**  
**320.000 €**

eu Immobilien  
+32 (0)87/ 74 26 56

Reihenhaus mit großem Platzangebot

155 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 183 m<sup>2</sup> Grundst. | 4 Schlafz. | 1 Bad | Garage & Garten

PEB 6  
20260423018811

**Herbesthal**  
**375.000 €**

eu Immobilien  
+32 (0)87/ 74 26 56

Investitionsobjekt mit Büroflächen und einer Wohnung

140 m<sup>2</sup> Bürofl. | 60 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2 Schlafz. | Parkplätze & Garage

PEB F  
20260513037099

**Kelmis**  
**269.000 €**

eu Immobilien  
+32 (0)87/ 74 26 56

Reihenhaus in zentraler Lage

170 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 190 m<sup>2</sup> Grundst. | 4 Schlafz. | 1 Bad | Garten

PEB D  
20260211008060

**Eupen**  
**ab 332.990€ zzgl. MwSt.**

eu Immobilien  
+32 (0)87/ 74 26 56

Neubauprojekt Venntor Phase A

83-139 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2-3 Schlafz. | Terrasse | Parkplatz zu erwerben | Kellerraum zu erwerben

PEB 6  
20260423018811

**St. Vith**  
**530.000 €**

HOB REAL ESTATE  
+32 80/60 50 20

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in Sankt Vith

204 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2.200 m<sup>2</sup> Grundst. | 4 Schlafz. | 2 Bäder | Öl Heizung

PEB C  
20251223019054

**St. Vith**  
**695.000 €**

HOB REAL ESTATE  
+32 80/60 50 20

Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Sankt Vith, hochwertig & bezugsfertig

275 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2.705 m<sup>2</sup> Grundst. | 5 Schlafz. | 1 Bad | Öl Heizung

PEB B  
20241010005313

**Baelen**  
**Preis auf Anfrage**

IMMO WWW.T-IMMO.BE  
+32 (0)478/ 39 67 49

Gewerbegrundstück mit Bauernhof im Industriegebiet Baelen

9621 m<sup>2</sup> Grundfl.

PEB 6  
20250705010890

**Hergenrath**  
**189.000 €**

IMMO WWW.T-IMMO.BE  
+32 (0)478/ 39 67 49

Apartment mit atemberaubender Weitsicht in ruhiger Residenz

85 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2 Schlafz. | 1 Bad | 1 Parkplatz | Elektro Heizung

PEB E  
20250203007664

**Eupen**  
**319.950 €**

P&N PIERRE ET NATURE  
+32 (0)80/ 77 16 65

„Die Berggärten-Phase C“ – Neue Wohnung – 2 SZ. – 3. Etage – Balkon von 7 m<sup>2</sup>

2025 Baujahr | 90 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 2 Schlafz. | 1 Bad | Wärmepumpe

PEB A  
RWPEB-163333

**Raeren**  
**350.000 €**

IMMOGE  
+32 497 / 88 86 62

EFH mit Nebengebäuden (Stallung, Garage u Atelier) in Raeren Zentrum/ Grande maison avec annexe en moellon 110m<sup>2</sup>, garage, atelier 40m<sup>2</sup>

525 m<sup>2</sup> Grundst. | 174 m<sup>2</sup> Wohnfl. | 4 Schlafz. | 1 Bad | Mazout Heizung

PEB 6  
20250705010890

**Gouvy**  
**295.000 €**

LIEISS & FABER IMMOBILIEN  
+32 (0)80/ 83 81 90

Einzigartige Lagerfläche im Gewerbegebiet von Courtil

1.972 m<sup>2</sup> Grundst. | 625 m<sup>2</sup> Nutzfl.

PEB 6  
20250705010890

**Amel**  
**260.000 €**

PROXIMMO  
+32 497/ 44 47 51

Residenz „Am Hof“ in Amel – Appartement 1

66 m<sup>2</sup> Wohnfl. | Terrasse | 1 Schlafz. | Tiefgarage | Erdwärme Photovolt.

6% MwSt. möglich

PEB A  
20250705010890

**Amel**  
**258.000 €**

PROXIMMO  
+32 497/ 44 47 51

Residenz „Am Hof“ in Amel – Appartement 3

65 m<sup>2</sup> Wohnfl. | Terrasse | 1 Schlafz. | Tiefgarage | Erdwärme Photovolt.

6% MwSt. möglich

PEB A  
20250705010890

**Amel**  
**293.000 €**

PROXIMMO  
+32 497/ 44 47 51

Residenz „Am Hof“ in Amel – Appartement 9

77 m<sup>2</sup> Wohnfl. | Terrasse | 2 Schlafz. | Tiefgarage | Erdwärme Photovolt.

6% MwSt. möglich

PEB A  
20250705010890

**Amel**  
**218.000 €**

PROXIMMO  
+32 497/ 44 47 51

Residenz „Am Hof“ in Amel – Appartement 7

56 m<sup>2</sup> Wohnfl. | Terrasse | 1 Schlafz. | Tiefgarage | Erdwärme Photovolt.

6% MwSt. möglich

PEB A  
20250705010890