

Lontzen

460.000 €



EURO

IMMO

since 1993

+32 (0)471/ 39 12 87

Exklusives Neubauprojekt: Hochwertige Doppelhaushälften in nachhaltiger Modular-Holzbauweise auf außergewöhnlichem Baugrundstück mit unverbaubarem Fernblick

135 m² Wohnfl.

790 m² Grundst.

4 Schlafz.

Wärmep. Heizung



Raeren

185.000 €



EURO

IMMO

since 1993

+32 (0)471/ 39 12 87

Verwirklichen Sie hier Ihren Wohntraum: Ruhe & Natur mit Fernblick und Waldrandlage

899 m² Grundst.



Weismes

345.000 €



EURO

IMMO

since 1993

+32 (0)471/ 39 12 87

Ein Zuhause zum Verlieben für Naturliebhaber: Charakterimmobilie mit traumhaftem Garten und besonderem Charme

160 m² Wohnfl.

1.301 m² Grundst.

4 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung



Eupen

420.000 €



EURO

IMMO

since 1993

+32 (0)471/ 39 12 87

Gepflegter freistehender Bungalow mit Wintergarten und teilweise ausgebautem Keller in begehrter Wohnlage von Eupen

150 m² Wohnfl.

600 m² Grundst.

3 Schlafz.

1 Bad

Gas Heizung



Raeren

495.000 €



EURO

IMMO

since 1993

+32 (0)471/ 39 12 87

Exklusivität im Herzen der Grenzgemeinde Raeren: hochwertige und moderne Neubauwohnung mit Maison-Lift, Photovoltaik, PEB A und Balkon mit Weitsicht!

145 m² Wohnfl.

3 Schlafz.

1 Bad

2025 Baujahr

Gas Heizung



Eupen

495.000 €



EURO

IMMO

since 1993

+32 (0)471/ 39 12 87

Modernes und familiäres Wohngefühl: freistehendes Einfamilienhaus in naturnaher Umgebung!

160 m² Wohnfl.

636 m² Grundst.

3 Schlafz.

1 Bad

Gas Heizung



Eupen

380.000 €



EURO

IMMO

since 1993

+32 (0)471/ 39 12 87

Stadtrandlage mit viel Potenzial: Doppelhaushälfte auf großzügigem Grundstück mit idylischem Garten

160 m² Wohnfl.

933 m² Grundst.

3 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung



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 m² Wohnfl.

2.100 m² Grundst.

4 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung



Eupen

299.000 €



eu Immobilien

+32 (0)87/ 74 26 56

Gut gelegenes Haus mit zahlreichen Möglichkeiten

138 m² Wohnfl.

384 m² Grundst.

3 Schlafz.

2 Bäder

Garten



Raeren

399.000 €



eu Immobilien

+32 (0)87/ 74 26 56

Schönes Blockbohlenhaus in ruhiger Lage

135 m² Wohnfl.

707 m² Grundst.

2 Schlafz.

1 Bad

Garten



Eupen

350.000 €



eu Immobilien

+32 (0)87/ 74 26 56

Lichtdurchflutete Wohnung mit toller Terrasse (1. Etage)

110 m² Wohnfl.

2 Schlafz.

1 Bad

1 Garagenbox

Speicher



Eynatten

759.000 €



eu Immobilien

+32 (0)87/ 74 26 56

Doppelhaus an der Grenze

240 m² Wohnfl.

964 m² Grundst.

6 Schlafz.

2 Garagen

2 Gärten



IHR IMMOBILIENPORTAL
FÜR DIE EUREGIO

GRENZECHO

IMMOBILIEN



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

TRAUMJOB
IMMOBILIENMAKLER
GEFUNDEN!

Im größten
Jobportal
meiner Region

Alle Jobs auf
grenzecho.net/jobs

IST IHR
NEUER
JOB
DABEI?

Kelmis

359.000 €



Unveräußerlich unter Vorbehalt



GrenzEcho Immobilien - das Beste in der Region

+32 (0)87/ 78 50 78

Wunderschön renoviertes Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse & Garage nahe Zentrum Kelmis



20200914037871



145 m² Wohnfl.

3 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

Kelmis

269.000 €



Unveräußerlich unter Vorbehalt



GrenzEcho Immobilien - das Beste in der Region

+32 (0)87/ 78 50 78

Hübsches Einfamilienhaus im „bel étage“-Stil mit Garage und Garten, gelegen in La Calamine



20251118028293



110 m² Wohnfl.

2 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

Garage + Außenstellplatz

Plombières

120.000 €



Unveräußerlich unter Vorbehalt



GrenzEcho Immobilien - das Beste in der Region

+32 (0)87/ 78 50 78

Wunderschönes Grundstück von 814,90 m², ideal gelegen in einer ruhigen Wohngegend von Montzen-Gare und mit unverbaubarer Aussicht.



815 m² Grundfl.

Kelmis

225.000 €



Unveräußerlich unter Vorbehalt



GrenzEcho Immobilien - das Beste in der Region

+32 (0)87/ 78 50 78

Charmantes Reihenhhaus mit Terrasse gelegen in einer ruhigen Wohngegend von Kelmis, Bauweg 78.



202601105004197



120 m² Wohnfl.

86 m² Grundst.

3 Schlafz.

1 Bad

Stadtgas Heizung

Gemmenich

139.000 €



Unveräußerlich unter Vorbehalt



GrenzEcho Immobilien - das Beste in der Region

+32 (0)87/ 78 50 78

!NEUER PREIS! Charmantes Fachwerkhaus mit Garage und Terrasse in 4851 Gemmenich



20260319002302



115 m² Wohnfl.

142 m² Grundst.

3 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

Moresnet

255.000 €



Unveräußerlich unter Vorbehalt



GrenzEcho Immobilien - das Beste in der Region

+32 (0)87/ 78 50 78

Geräumiges Reihenhhaus mit zwei Garagen, Parkplätzen, Garten und Top Aussicht in der Rue du Village 161 in Moresnet



20240607002907



288 m² Grundst.

198 m² Wohnfl.

4 Schlafz.

2 Bäder

Öl Heizung

Welkenraedt

399.000 €



Unveräußerlich unter Vorbehalt



GrenzEcho Immobilien - das Beste in der Region

+32 (0)87/ 78 50 78

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



312 m² Wohnfl.

595 m² Grundst.

Parkplätze vorhanden

Stadtgas Heizung

Eupen

299.000 €



Unveräußerlich unter Vorbehalt



GrenzEcho Immobilien - das Beste in der Region

+32 (0)87/ 78 50 78

Charmantes renoviertes Haus mit großer Terrasse und schönem Ausblick in Eupen



202501123029087



217 m² Wohnfl.

5 Schlafz.

2 Bäder

Gas Heizung

Kelmis

235.000 €



Unveräußerlich unter Vorbehalt



GrenzEcho Immobilien - das Beste in der Region

+32 (0)87/ 88 16 16

Wohnkomfort in bester Lage – Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garage



20170908004217



110 m² Wohnfl.

2004 Baujahr

1 Bad

2 Schlafz.

Stadtgas Heizung

Gemmenich

269.000 €



Unveräußerlich unter Vorbehalt



GrenzEcho Immobilien - das Beste in der Region

+32 (0)87/ 88 16 16

Geräumiges charmantes Landhaus in der Nähe des Dreiländerecks



20220211011631



135 m² Wohnfl.

450 m² Grundst.

1 Bad

4 Schlafz.

Öl Heizung

Eupen

325.000 €



Unveräußerlich unter Vorbehalt



GrenzEcho Immobilien - das Beste in der Region

+32 (0)87/ 88 16 16

Wohnen, wirken, verwirklichen – großes Haus mit Nebengebäude in der Unterstadt



20260203025468



370 m² Wohnfl.

319 m² Grundst.

3 Bäder

6-7 Schlafz.

Gas Heizung

Eupen

329.000 €



Unveräußerlich unter Vorbehalt



GrenzEcho Immobilien - das Beste in der Region

+32 (0)87/ 88 16 16

Renoviertes Bruchsteinhaus im Dorfkern – sofort bezugsfertig und charmant.



20260206029763



100 m² Wohnfl.

343 m² Grundst.

2 Bäder

2 Schlafz.

Ölzentralheizung

IHRE IMMOBILIE HIER?



Einfach eine E-Mail an immo@grenzecho.be

15

Großzügiges Interieur hinter historisierender Fensterfront

Sie ist unbestritten ein Blickfang im Eupener Stadtbild - die frühere Apotheke in der unteren Bergstraße, kurz vor der Einmündung in die Neustraße. Eine historisierende Fassade über vier Etagen, mit unterschiedlichen Säulenreliefs im Erdgeschoss, hinter der eingangs dieses Jahrhunderts das Geschäfts- und Wohnhaus völlig neu (und überaus großzügig) errichtet wurde. Kurzum: Ein Immobilienobjekt mit Charakter, außen wie innen. Und ein Anwesen, das dem künftigen Eigentümer bei passender Kreativität vielfältige Optionen eröffnet. Etwa als repräsentatives Stadthaus zu eigenen Wohnzwecken oder gerne auch als zweigleisige Konzeption von Wohnen und Arbeiten - unter Umnutzung des Erdgeschosses beispielsweise für eine gewerbliche, kaufmännische oder freiberufliche Tätigkeit. In jedem Fall „versteckt“ sich hinter der harmonischen Fensterfront (zwei/eins/zwei), gekrönt durch drei Gauben, ein zugleich luftiges, durchdachtes und hochwertiges Interieur, das baulichen Charme, moderne Technik und individuelle Kreativität in fließenden Übergängen bündelt.



LAGE

Der Standort könnte besser kaum sein, da in zentraler und größtenteils fußläufiger Lage zu wichtigen Einrichtungen respektive interessanten Angeboten im innerstädtischen Bereich. So neben Geschäften ebenfalls Dienstleistung, Schule, Business, Kultur, Freizeit, Gastronomie... Und nicht zuletzt die Nähe zu einigen grünen „Oasen“ im Herzen von Eupen wie Josephine-Koch-Park und Park Loten oder anderen Begegnungszonen wie Marktplatz oder Klötzerbahn gilt als Plus. Eine räumliche Einbettung, die nicht zuletzt auch altersgerechtem Wohnen entgegenkommt. Oder aber eine Lanze für ein Mehrgenerationen-Miteinander bricht.

BESCHAFFENHEIT

Wieder errichtet wurde das Anwesen vor circa einem Vierteljahrhundert auf den vormaligen Fundamenten - mit besonderem Augenmerk auf Wertigkeit, Volumen, Materialien, Nachhaltigkeit quer durch die vier Geschosse. Genannt seien hier u.a. Parkettböden und Lehmputzwände als Garant für ein angenehmes Raumklima und einen ambitionierten Wohnkomfort. Hierunter als Blickfang die bestens erhaltene Holzterrasse, die - in optischer Ergänzung zu Eichentüren oder Blausteinböden - auf ihrem Weg nach oben geschichtlichen Charme versprüht. Wie das Haus überhaupt hinter der Patrizierfassade durchgängig altherwürdiges Flair atmet.

SKIZZIERUNG

Ab dem ersten Obergeschoss erwacht das Anwesen zu wohntonischem Ambiente - mit allen architektonisch-gestalterischen Annehmlichkeiten in puncto Fläche, Helligkeit, Ausstattung, Einrichtung oder Aufzug. Kurzum: Hier greifen Komfort und Funktionalität ineinander. Allein schon die offene Konzeption von Küche, Esszimmer und Living schaffen ein beeindruckendes Raumgefühl, das mittels des direkten Zugangs zur Dachterrasse nach draußen „verlängert“ wird. Zudem führt von diesem zweiten Obergeschoss der Weg zu einem weitläufig-luftigen Mezzanin im ausgebauten Dachgeschoss, gerne als persönliches Rückzugsort zu nutzen.

PREIS

Der Preis von 595.000 € definiert sich vor allem durch zwei Kriterien - einerseits die exponierte Lage, andererseits das stattliche Raumvolumen über vier Geschosse. Beides in Kombination mit der qualitativen Ausführung des „Neu“baus und mit den diversen Nutzungsmöglichkeiten nach Auflösung der vormaligen Apotheke. Nicht zu vergessen im ersten Obergeschoss (mit Schlafräumen, Ankleide und Bad) eine zwar kleine, dennoch eigenständige Wohneinheit mit Kitchenette und Bad, ideal zur kurzzeitigen Unterbringung von Gästen. Fazit: Ein stimmiges Raum- und Wohnkonzept, das mitten in der Stadt hohes Standing garantiert.



INFO & DETAIL

ADRESSE: Bergstraße 61, 4700 EUPEN
OBJEKTART: Wohn- und Geschäftshaus im Stadtzentrum
BAUJAHR: Eingang 2000er Jahren neu errichtet (bis auf Fassade/Keller)
GRUNDSTÜCK: 207 Quadratmeter
WOHNFLÄCHE: circa 250 Quadratmeter
NUTZFLÄCHE [VOLLSTÄNDIG UNTERKELLERT]: 50 Quadratmeter
SCHLAFZIMMER: Zwei [drei möglich]
BÄDER: Zwei
RÄUME INSGESAMT: Zwölf

GARAGE: Ein Stellplatz
TERRASSE: Dachterrasse mit Blick ins Grüne
SONSTIGES [1]: Vormalige Geschäftsräume im Erdgeschoss
SONSTIGES [2]: Altersgerecht [zentrale Lage und Aufzug über vier Ebenen]
SONSTIGES [3]: Großes Raumangebot [inkl. Geschäftsräume und Mezzanin]
SONSTIGES [4]: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich
ENERGIE: Klasse C
PREIS: 595.000 €
KONTAKT: info@euimmobilien.be

„Unter die Lupe“ nimmt das GrenzEcho auf seinen IMMO-Seiten stets ein Objekt, das im Anzeigenteil der Printausgabe und des Onlineportals angeboten wird. Die Charakterisierung betrifft Lage, Skizzierung, Beschaffenheit und Preis, kann aber 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 schmuckes Herrenhaus mit rund erneuerter Bausubstanz in der unteren Bergstraße in Eupen.
Text: nemo.presse & Fotos: Agentur



EU Immobilien
c/o Lucas Reul
Klosterstraße 27
4700 EUPEN
087 74 26 56
info@euimmobilien.be
www.euimmobilien.be



Raeren

399.900 €

+32 (0) 470 36 20 62

Gepflegtes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten, Teich und viel Privatsphäre

724 m² Grundst.

165 m² Wohnfl.

1 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

PEB C

20250715021800

Hergenrath

475.000 €

+32 (0) 470 36 20 62

Hergenrath – Charmantes Einfamilienhaus mit Flair und großzügigem Garten

216 m² Wohnfl.

700 m² Grundst.

6 Schlafz.

2 Bäder

Garage

PEB C

20251104022127

Raeren

449.000 €

+32 (0) 470 36 20 62

Raeren – Bruchsteinhaus mit Weitblick, Charakter und Raum für neue Wohnideen

75 m² Nutzfl.

307 m² Wohnfl.

6 Schlafz.

3 Bäder

Öl Heizung

PEB C

20260313014601

Eynatten

549.000 €

+32 (0) 470 36 20 62

Eynatten - Stilvoller Bungalow mit besonderem Wohnambiente

1.500 m² Grundst.

169 m² Wohnfl.

1 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

PEB B

20251216037460

Hauset

298.000 €

+32 (0)493/ 06 49 96

Lichtdurchflutetes Penthouse mit Terrasse, Tiefgarage

94 m² Wohnfl.

2 Schlafz.

1 Bad

2014 Baujahr

Gas Heizung

PEB B

20251119015268

Hergenrath

369.000 €

+32 (0)493/ 06 49 96

Historisches Anwesen mit Baugenehmigung, moderne Erweiterung und Pool

3319 m² Grundst.

400 m² Wohnfl.

2 Bäder

6 Schlafz.

1874 Baujahr

PEB B

20251119015268

St. Vith

530.000 €

+32 80/60 50 20

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in Sankt Vith

204 m² Wohnfl.

2.200 m² Grundst.

4 Schlafz.

2 Bäder

Öl Heizung

PEB C

20251223019054

HIER FINDEN SIE
IHR TRAUMHAUS.

GRENZECHO

IMMOBILIEN

Büllingen

350.000 €

+32 80/60 50 20

Vielseitiges Anwesen mit Wohnhaus, Lagerflächen und großem Grundstück in Merlscheid

238 m² Wohnfl.

3.642 m² Grundst.

5 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

PEB B

2025100102535

Büllingen

280.000 €

+32 (0)80/ 83 81 90

Charmantes Einfamilienhaus in Büllingen

933 m² Grundst.

207 m² Wohnfl.

4 Schlafz.

2 Bäder

1985 Baujahr

PEB C

20250701013788

St.Vith

264.000 €

+32 (0)80/ 24 24 23

Charmantes Wohnhaus in St. Vith – Ruhige Lage nahe dem Zentrum

477 m² Grundfl.

147 m² Wohnfl.

4 Schlafz.

Garage

Privater Garten

PEB E

20231209004228

Merlscheid

439.000 €

+32 (0)80/ 24 24 23

Hochwertiges Wohnhaus in Merlscheid – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage!

867 m² Grundst.

178 m² Wohnfl.

5 Schlafz.

1 Bad

PEB D

20260708022159

Mehr Infos & Fotos zu einem Objekt gefällt?

Alle Objekte auf diesen Seiten sind mit einem QR-Code (schwarzes Schachbrett) versehen. Dies ermöglicht Ihnen, mehr über ein Objekt auf unserer Internetseite www.grenzecho.net/immo zu erfahren.

Immo QR-Codes scannen, so funktioniert's:

1. Installieren Sie eine QR-Code-Scanner App.

2. Öffnen Sie die Anwendung und scannen Sie den QR-Code.

3. Öffnen Sie den erkannten Link im Browser.

4. Erhalten Sie die Immo-Infos auf dem Smartphone.

17

„Endstation Sehnsucht“: Markt zwischen De Panne und Knokke-Heist nicht beliebig ausbaufähig

Belgische Küste atmet kräftig durch

Es ist gerade im Sommer erkennbar... Plötzlich (und dennoch alle Jahre wieder) ist quer durch Belgien ein Replay des Films „Endstation Sehnsucht“ (1951, mit Vivien Leigh und Marlon Brando) angesagt ist. Mit dem erklärten Ziel „Küste“, wo über knapp sieben Kilometer Strände und Residenzen locken.

VON NORBERT MEYERS

Eine Sehnsucht, die ungebrochen ist. Ungeachtet des überbordenden Ferienangebots „in der Ferne“. Und ebenso ungeachtet des Preisgefüges zwischen französischer und niederländischer Grenze. Wobei die Preise in den zehn Gemeinden weiter stark variieren können. Wenngleich mit einer Konstanten - der Preis für eine Residenz „at the sea“ bleibt stabil hoch.

Grundsätzlich liegt (Stand 1. Mai) der Quadratmeterpreis in den dreizehn Badeorten zwischen De Panne im Süden und Knokke-Heist im Norden traditionell deutlich über dem Landesdurchschnitt, konkret: 4245 € an der Küste gegenüber 3130 € belgienweit. Oder ein Plus von 36 Prozent. Und selbst im Vergleich zur eigenen Provinz werden in den zehn Küstengemeinden merklich höhere Preise aufgerufen... und gezahlt, nämlich: be-



Zu den Gewinnern des „Re-Starts“ an der belgischen Küste zählt unbestritten Nieuwpoort mit einer Preissteigerung von rund zehn Prozent. Was freilich bei der lokalen Bevölkerung nicht überall gern gesehen ist. Fotos: nemo.presse / wwv / fotalia

sagte 4245 € gegenüber 3816 € im übrigen Westflandern (plus 11 Prozent).

Kurzum: Der seit jeher hochpreisige Immobilienmarkt an Belgiens Küste findet nach wie vor zahlungskräftige Interessenten - und hat sich nach dem inflations- und zinsbedingten Rückgang in den Jahren 2023 und 2024 spürbar schneller erholt als der Rest des Landes. Mit einer Preissteigerung während der vergangenen zwölf Monate von 3,4 Prozent gegenüber 2,7 Prozent im Land. Ein Prozess, der jedoch seit Beginn des Jahres vor allem aufgrund rückläufiger Transaktionen wieder

(leicht) ins Stocken geraten ist. Und - welche Überraschung - sogar dem landesweiten Preisschnitt hinterher hinkt.

Weiterhin starkes Nord/Süd-Gefälle

Nur... Die Ursache ist laut Experten nicht grundlegender Art, sondern liegt offenkundig in der zwischendurch selbst verordneten Zurückhaltung potenzieller Käufer. Im Gegensatz zum mitunter zeitlich zwingenden Erwerb eines Erstwohnsitzes kann der Inter-

essent einer „résidence secondaire“ auf Zeit spielen. Gerade wenn die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen weniger vorteilhaft sind als gewünscht. Mit Blick auf die immer wieder aufflammenden kriegerischen Auseinandersetzungen in Nahost durchaus nachvollziehbar.

Übrigens... Auch weiterhin gibt es ein konsolidiertes Nord/Süd-Gefälle. Mit 6612 €/Quadratmeter für ein Appartement in der nördlichsten Gemeinde bis zu 957 €/Quadratmeter in... Ostende. Zweifelslos eine (kleine) Überraschung, da um circa das Siebenfache günstiger.

Zu den Aufsteigern innerhalb des letzten Jahres zählt Nieuwpoort, immerhin auf Rang zwei vorgerückt mit 5236 €/Quadratmeter und einer Preissteigerung von 10,2 Prozent. Gefolgt von Middelkerke mit einem Zuwachs von 6,5 Prozent und dem insgesamt beachtlichsten Mehrwert von 41,4 Prozent in den letzten zehn Jahren.

Grundsätzlich bleibt auch fünf Jahre nach Pandemie und Lockdown die unverrückbare Erkenntnis, dass der Markt an der Küste nicht beliebig ausbaufähig ist. Was den Anbietern unweigerlich in die Hände spielt.

HINTERGRUND

Siebenstellige Schallmauer

Etwas mehr als zweitausend Wohnobjekte (Häuser wie Appartements und keine Neuware) erzielten im Vorjahr einen Verkaufsertrag über der Millionengrenze. Eine Zahl, mit der die Immobilienbranche in Belgien zugleich einen neuen Rekord erzielte - bei einer prozentualen Steigerung von rund einem Viertel zu 2024. Allein schon die neue „Schallmauer“ lässt aufhorchen - neben den stattlichen Beträgen, die in den Notarstuben „über den Ladentisch“ gingen. Allesamt offizielle Zahlen aus den Angaben von SPF Économie. Und es ist keine Schlagzeile, dass Knokke-Heist beim Verkauf von Objekten über der Millionengrenze einmal mehr das landesweite Ranking anführt. Immerhin wurden hier 189 Appartements und 101 Häuser in besagter Preiskategorie veräußert, heißt: beachtliche 13 Prozent vom Kuchen und ein Plus von 11,5 Prozent. Wenngleich angemerk sei, dass der Markt selbst dort nicht unerhebliche Einbußen beim Verkaufswert verzeichnete - minus 7,3 Prozent bei den Häusern (Schnitt von 1,9 Millionen €) und minus 3,9 Prozent bei den Appartements (Schnitt von 1,485 Millionen €). Zudem herrschte in 2025 seitens der deutschen Kundschaft das größte Interesse.



Das Immobilienangebot zwischen De Panne und Knokke-Heist ist nicht beliebig ausbaufähig, da die Gemeinden weiterhin einen sorgsam Blick auf den Schutz der urwüchsigen Natur haben.

Strandnähe: Lage weiterhin wichtigstes Kriterium beim Preis

Energetische Sanierung zählt

Es sind teils nur wenige hundert Meter, die den Preis entscheidend beeinflussen, sprich: die Nähe zum Strand. So kann ein Appartement in weniger als hundert Metern Entfernung zur „digue“ mit sage und schreibe 24,5 Prozent mehr zu Buche schlagen als ein weiter entfernter Standort. Und der Kauf einer Wohnung in mehr als einem Kilometer Distanz zur Strandpromenade wäre gar um 41,6 Prozent günstiger. Womit laut Analyse von ImmoWeb der nachdrückliche Beweis erbracht ist, dass an der Küste weiterhin allein die Lage den Preis diktiert.

Auffällig in dieser Erhebung auch das gestiegene Qualitätsniveau der Appartements in den vergangenen Jahren. Vor allem der energetischen Aufrespektive Umrüstung gilt sei-

tens vieler Besitzer das nachhaltige Augenmerk. Auch da die potenziellen Käufer gerade in besagtem Bereich ihre Ansprüche deutlich nach oben schrauben. Nur wenn der energetische Standard gewährleistet ist, sind Interessenten bereit, tiefer in die Tasche zu greifen.

Heißt im Umkehrschluss: Wo der PEB-Wert unterdurchschnittlich ist (gerade in älteren Residenzen zunehmend der Fall), drücken die Käufer hartnäckig den Preis. Im Wissen, dass sie nachfolgend für eine angemessene Instandsetzung (tief) in die eigene Tasche greifen müssen.

Weshalb bauliche Sanierung und energetische Renovierung in den letzten Jahren auf dem Immobilienmarkt an der Küste stark vorangetrieben

wurden. Denn nur mit einem Appartement im gehobenen Segment (besonders mit Blick auf Heizung, Isolierung, Fenster) lässt sich der erhoffte Preis erzielen.

Erkannt haben Eigentümer und/oder Promotor eine solche Notwendigkeit vor allem in Ostende, wo in der Zwischenzeit bei vier von fünf Appartements, die älter als zehn Jahre sind, im Energieausweis ein „A“ oder „B“ steht. Jedoch fast ausschließlich in Residenzen an der Promenade, meist inklusive Meerblick! Wogegen die Bestandsware in der Ostender Innenstadt merklich älter ist und stark renovierungsbedürftig bleibt. Hier erreicht nur jedes zweite Appartement einen vorgenannten Wert im höheren energetischen Segment.

Sprung: Innerhalb von sechs Jahren stieg der Zuschlag für „vue mer“ um knapp das Dreifache auch 131.000 € im Schnitt

„Meer“wert geht preislich buchstäblich durch die Decke

Es bleibt ein seltenes Gut an der belgischen Küste - und so geht der Zuschlag für „vue mer“ buchstäblich durch die Decke. Frontaler Meerblick hat mehr denn je einen (unverschämten hohen) Preis. Mit anderen Worten: Wer vom eigenen Balkon die Aussicht aufs Wasser genießen möchte, muss tief in die Tasche greifen.

In der Zwischenzeit - so die Zahlen der „Fédération du Notariat Belge“ - wird für ein Appartement mit zwei Zimmern und Meerblick 470.000 € veranschlagt. Im Schnitt, wohlgeachtet! Letztlich ein Aufpreis von 131.000 € zu Angeboten ohne diesen optischen Luxus.

Zugleich ein Plus von 28 Prozent gegenüber einer „Küsten“wohnung ohne Meer-

blick. Und das sind bei weitem die meisten...

Zum Vergleich: In 2019, also vor Pandemie und Lockdown, belief sich dieser „Meer“wert lediglich auf 46.000 €, erfuhr seither also eine knappe Verdreifachung. Ebenfalls „nur“ im Schnitt, denn mancherorts werden deutlich höhere Beträge für den unverstellten Blick auf die Nordsee eingepreist.

Es dürfte kein Geheimnis sein, dass Knokke-Heist auch hier klar die Nase vorn hat - mit zuzüglich 391.000 € für Meerblick. In der Summe ein Plus, das in den meisten übrigen Küstengemeinden allein schon den Kauf eines „regulären“ Appartements übersteigt.

Ein Problem bleibt weiterhin der sehr überschaubare

Anteil an neuer Bausubstanz - gerade in vorderer Linie. So betrafen etwa in Knokke 92 Prozent der letztjährigen Transaktionen Bestandswohnraum, mancher mit reichlich Jahren „auf dem Buckel“. Insgesamt standen im Vorjahr in allen Gemeinden lediglich 12 Prozent Neuware zum Verkauf.

Jedenfalls hinkt die Bautätigkeit, die im Nachgang zu Pandemie, Energiekrise, Materialverknappung, Inflationsangst und Zinshausse eingebrochen war, der Nachfrage weiter stark hinterher. Nicht zuletzt beklagen Bauherren/Promotoren auch in Westflandern die (zu) langen bürokratischen Fristen für Baugenehmigungen.



Für Meerblick werden in der Zwischenzeit horrenden Zuschläge aufgerufen, vor allem da dieser Bonus aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit zu einem seltenen Gut aufgestiegen ist.

Hauset/ Wesselbend 13
404.997 €



CO-PA-BAT
+32 87/56 14 14

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

ca 303 m² Grundfl. ca 142 m² Wohn- und Nutzfl. 4 Schlafz. Gas Heizung Im Baul

PEB A
RWPEB098637

Moresnet, rue du village 136-138
ab 442.513 €



CO-PA-BAT
+32 (0)87/ 56 14 14

Baubeginn August 2026

Moderne Einfamilienhäuser in Südlage nur wenige Meter von der Gemeindeschule und der Bushaltestelle entfernt. Rue du village, 136 – Haus 9

ca. 445 m² Grundfl. ca. 167 m² Wohn- und Nutzfl. Heizung Wärmepumpe 3 Schlafz. Dressing & Büro

PEB A

Amel
332.000 €



PROXYIMMO
+32 497/ 44 47 51

6% MwSt. möglich

Residenz „Am Hof“ in Amel – Appartement 8

85 m² Wohnfl. Tiefgarage 2 Schlafz. Erdwärme Photovoltaik.

PEB A+

Hergenrath
355.930 €



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

Residenz Panoramablick – Appartement 61 / 3 – Luxusappartement in traditionellem Ambiente

102 m² Wohnfl. 2 Schlafz. 1 Bad Gas Heizung 2024 Baujahr

PEB A
20241011504480

Eynatten
530.000 €



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

Ehemaliges Herrenhaus im Zentrum Eynattens

831 m² Grundst. 219 m² Wohnfl. 6 Schlafz. 4 Bäder 1926 Baujahr

PEB D
20210607017288

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 m² Wohnfl. 1-4 Schlafz. Eigene Terrasse od. Balkon Wärmep. Heizung

PEB A

Honsfeld
225.000€



HK IMMO KEUL
+32 (0)80 57 02 82

Wohnhaus mit vielseitigen Nebengebäuden in Honsfeld

2.237 m² Grundst. 90 m² Wohnfl. 2 Schlafz. 1 Bäder 1966 Baujahr

PEB G
20260220026985

Rocherath
320.000 €



HK IMMO KEUL
+32 (0)80 57 02 82

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Rocherath

718 m² Grundst. 109 m² Wohnfl. 3 Schlafz. 1 Bad Öl Heizung

PEB C
20250904023939

Eupen
265.000 €



IMMOGE
+32 497 / 88 86 62

Doppelhaushälfte mit Garage und Garten in Kettenis, zu renovieren.

417 m² Grundst. 130 m² Wohnfl. 3 Schlafz. 1 Bad Öl Heizung

PEB F
20260703000427

Kaufvorvertrag, notarielle Urkunde, Hypothek, Steuern usw., mit Beispielen verständlich für jedermann erklärt

Notare Christoph Weling & Elodie Lilien

Immobilien in Belgien

Wissenswertes über (Ver-)kaufvertrag, Finanzierung und Steuern

256 Seiten, 14,8 x 21,5 cm, Paperback, 19,95 Euro, ISBN 978-3-86712-170-5

Verständlich für jedermann geschriebener und mit vielen praktischen Beispielen bestückter Ratgeber für jeden Käufer, Verkäufer oder Eigentümer von Immobilien in Belgien.

GEV

Marktplatz 8 - 4700 Eupen -
Tel. 087/59 13 03
buchverlag@ge-media.be - www.gev.be

