

Lontzen

845.000 €



EURO IMMO

+32 (0)471/ 39 12 87

Eine Villa von besonderer Präsenz : Exklusive Architektur, großzügiges Wohnen und moderne Eleganz

PEB B

20260817013791

250 m² Wohnfl.

1.715 m² Grundst.

4 Schlafz.

1 Bad

Gas Heizung

Eupen

195.000 €



EURO IMMO

+32 (0)471/ 39 12 87

Großes Sanierungspotenzial in Zentrumsnähe von Eupen: Geräumiges Einfamilienhaus mit Innenhof

PEB F

20260831080993

260 m² Wohnfl.

166 m² Grundst.

7 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

Kelmis

478.000 €



EURO IMMO

+32 (0)471/ 39 12 87

Großzügige Bungalow-Villa mit weitläufigem Garten und vielseitigem Wohnpotenzial im Dreiländereck und Grenzlage

PEB D

20240802009462

169 m² Wohnfl.

1.249 m² Grundst.

4 Schlafz.

1 Bad

Eupen

445.000 €



EURO IMMO

+32 (0)471/ 39 12 87

Freistehendes Einfamilienhaus mit neuwertigem Anbau in ruhiger und naturnaher Wohnlage

PEB F

20260819030164

155 m² Wohnfl.

570 m² Grundst.

4 Schlafz.

1959 Baujahr

Gas Heizung

Eupen

620.000 €



EURO IMMO

+32 (0)471/ 39 12 87

Modernes, hochwertiges und außergewöhnlich großzügiges Split-Level Haus in attraktiver Stadtrandlage

PEB A+

20260811015378

250 m² Wohnfl.

551 m² Grundst.

4 Schlafz.

2 Bäder

Pellet Heizung

Raeren

339.000 €



EURO IMMO

+32 (0)471/ 39 12 87

Doppelhaushälfte mit Potenzial in ruhiger und naturverbundener Grenzlage

PEB D

20260821014361

140 m² Wohnfl.

500 m² Grundst.

3 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

Eupen

420.000 €



EURO IMMO

+32 (0)471/ 39 12 87

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

PEB C

20260630021255

150 m² Wohnfl.

600 m² Grundst.

3 Schlafz.

1 Bad

Gas Heizung

Walhorn

275.000 €



EURO IMMO

+32 (0)471/ 39 12 87

Außergewöhnliches Baugrundstück ohne Bauzwang mit traumhaften Fernblick- Natur und vielseitige Bebauungsmöglichkeiten

PEB

20260811015378

1521 m² Grundst.

Eupen

299.000 €



nyssen immo

+32 (0)87/ 88 16 16

Freistehende Villa mit Garten, Terrasse und Garage

PEB G

20260727031684

90 m² Wohnfl.

337 m² Grundst.

1 Garage

1958 Baujahr

Ölzentralheizung

Kelmis

385.000 €



nyssen immo

+32 (0)87/ 88 16 16

Stilvoll renovierter Bungalow mit Garten, Doppelgarage und Photovoltaikanlage

PEB F

20260603006489

155 m² Wohnfl.

811 m² Grundst.

2 Bäder

2-3 Schlafz.

1978 Baujahr

Lontzen

349.000 €



nyssen immo

+32 (0)87/ 88 16 16

Villa auf einem großen Grundstück und in ruhigem Wohnviertel

PEB E

20230728017791

100 m² Wohnfl.

969 m² Grundst.

1 Bad

3 Schlafz.

1998 Baujahr

Kettenis

289.000 €



nyssen immo

+32 (0)87/ 88 16 16

Freistehendes Haus in guter Lage auf großzügigem Grundstück

PEB D

20130709011733

120 m² Wohnfl.

604 m² Grundst.

1 Bad

3 Schlafz.

1963 Baujahr

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!

IHRE IMMOBILIE HIER?



Einfach eine E-Mail an immo@grenzecho.be

17

Welkenraedt

385.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)87 / 78 50 78

Neuer Preis! Einzigartig in Welkenraedt: Top-gepflegtes 312 m² Objekt am Bahnhof mit 6 Parkplätzen – ideal für Praxis, Kanzlei oder Umbauprojekt!



312 m² Wohnfl.

595 m² Grundst.

Parkplätze vorhanden

Stadtgas Heizung

Plombières

199.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)87 / 78 50 78

Charmantes Reihenhaus aus Bruchstein mit Garten und Garage in Plombières



120 m² Wohnfl.

305 m² Grundst.

4 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

Gemmenich

275.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)87 / 78 50 78

!!NEUER PREIS!! Bungalow mit Garten und Garage in einer ruhigen Wohngegend in Gemmenich



536 m² Grundfl.

100 m² Wohnfl.

3 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

Plombières

183.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)87 / 78 50 78

Bungalow Nr. 96 mit Garten und Südlage Terrasse im Parc des Trois Frontières in 4851 Gemmenich.



70 m² Wohnfl.

335 m² Grundfl.

1 Schlafz.

1 Bad

Pellet+elektrische Heizung

Kelmis

249.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)87 / 78 50 78

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



110 m² Wohnfl.

Garage + Außenstellplatz

2 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

Kelmis

269.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)87 / 78 50 78

Komplett renovierter Bungalow mit Terrasse und Garten in Kelmis



100 m² Wohnfl.

230 m² Grundst.

2 Schlafz.

1 Bad

Gas Heizung

Kelmis

279.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)87 / 78 50 78

Gepflegtes Gebäude mit zwei Wohnungen, großem Garten und Garage in Kelmis



150 m² Wohnfl.

430 m² Grundst.

5 Schlafz.

2 Bäder

Elektrische Nachtspeicher-Heizung

Gemmenich

124.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)87 / 78 50 78

!Neuer Preis! Reihenhaus zum Renovieren



71 m² Wohnfl.

313 m² Grundst.

2 Schlafz.

1 Bad

Gasbrenner Heizung

Eynatten

395.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)87 / 74 26 56

Gepflegte Doppelhaushälfte nahe der Grenze



120 m² Wohnfl.

453 m² Grundst.

3 Schlafz.

Keller & Garage

Garten

Kelmis

328.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)87 / 74 26 56

Mehrparteienhaus mit 4 Einheiten



300 m² Wohnfl.

747 m² Grundst.

7 Schlafz.

4 Bäder

Keller & Garten

Hauset

398.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)87 / 74 26 56

Freistehendes Einfamilienhaus in Hauset



130 m² Wohnfl.

467 m² Grundst.

4 Schlafz.

1 Bad

Garage & Garten

Eynatten

395.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)87 / 74 26 56

Ruhig gelegene Doppelhaushälfte in Eynatten



110 m² Wohnfl.

420 m² Grundst.

3 Schlafz.

1 Bad

Garage & Garten

St. Vith

ab 339.500 €



Unverändert & unter Vertrag



+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

Weywertz

380.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)80 57 02 82

Geräumiges Wohnhaus auf einem großen Grundstück in Weywertz



2760 m² Grundst.

220 m² Wohnfl.

5 Schlafz.

2 Bäder

Heizöl Heizung

Küchelscheid

645.000 €



Unverändert & unter Vertrag



+32 (0)80 57 02 82

Freistehendes Einfamilienhaus mit angrenzendem Baugrundstück in Küchelscheid



3891 m² Grundst.

266 m² Wohnfl.

3 Schlafz.

3 Bäder

Heizöl Heizung

Wohnen und arbeiten unter einem gemeinsamen Dach

Zweifellos ist es das bauliche Zusammenspiel, das den Reiz eines Objekts im Ortskern von Gemmenich ausmacht. Ein „Twinsset“ aus Gewerbe und Wohnraum - hinter einer schmucken Fassade in ansprechender Lage. Dergestalt die Trümpfe der Immobilie, die zudem mit einer soliden Bausubstanz punktet. Wer eine Fläche sucht für eine geschäftliche respektive freiberufliche Tätigkeit, wird hier gleich doppelt „bedient“. Schließlich weist das Erdgeschoss in der Rue César Franck neben dem zentralen Eingang gleich zwei separate Flächen auf, die auch dank ihrer straßenseitigen Schaufenster und ihrer ausgewiesenen Sichtbarkeit vielschichtig genutzt werden können. Einzelhandel, Büro, Praxis, Freiberuf, Atelier oder Showroom - so die gestalterischen Optionen für zwei Räume, die dem Anwesen auch in ihrer Fassadengestaltung sein prägendes Aussehen geben. Und in puncto „Verkaufslage“ an exponierter Stelle unmittelbar ins Auge stechen. Zwar bereits vierzig Jahre alt, besticht die Immobilie durch ihre Wertigkeit - mit einer überzeugenden Balance zwischen Funktionalität und Komfort.



LAGE

Die Lage in Gemmenich ist optimal - an einer zentralen Verkehrsachse, die aus Richtung Bleyberg/Völkerich ins Ortszentrum führt. Ein dynamisches Umfeld mit kurzen Lauf- oder Fahrwegen zu wichtigen Einrichtungen, so Geschäft, Schule, Apotheke. Bestens ist auch die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Umland. Nicht zu vergessen die zentrale Lage im grünen Dreiländereck mit Deutschland und Niederlande mitsamt einem weitgreifenden und kurzweiligen Freizeitangebot (wie u.a. Wandern, Radfahren, Golf). Und bis zu den nationalen Verkehrsachsen (so E40 und E314 rund um Aachen) sind es ebenfalls nur wenige Minuten.

BESCHAFFENHEIT

Für die kreative Nutzung des Erdgeschosses mit seinen zwei Geschäfts- respektive Gewerbe- flächen von je sechzig Quadratmetern spricht u.a. die asymmetrische Ausrichtung der beiden Räume. So das linke Lokal mit großem Hauptraum mitsamt Schaufenster plus Kochnische, während das rechte Lokal neben einer Verkaufsfläche mitsamt Schaufenster über einen rückwärtigen Raum verfügt, der als Büro geeignet wäre. Auch weisen beide Flächen eine separate Toilette auf und können von einem gemeinsamen geräumigen Keller profitieren (ideal als Lager oder Archiv). Kurzum: Im Erdgeschoss gibt es multiple Nutzungsmöglichkeiten.

SKIZZIERUNG

Über den beiden Geschäftsräumen bietet ein renoviertes Appartement Wohnkomfort auf überschaubarer Fläche. Der Aufstieg erfolgt vom Eingangsbereich über ein elegantes Treppenhaus, von wo die Eigentümer die Schritte in einen geräumigen, lichtdurchfluteten offenen Bereich mit Küche, Esszimmer und Living lenken. Von hier aus führt zudem der Weg auf den ideal ausgerichteten und zudem überdachten Balkon. Ergänzt wird das räumliche Angebot durch zwei Schlafzimmer zuzüglich Bad. Zum Untergeschoss mit mehreren Räumen geht es wahlweise über die Treppe im Eingangsbereich oder über den rückwärtigen Innenhof (mit Garage).

PREIS

Der Preis von 439.000 € definiert sich über das beachtliche Raumvolumen und die gestalterischen Optionen. Zwar „nur“ ein Reihenhaus, eröffnet die Immobilie unterschiedliche Perspektiven zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Hinzu kommt als Trumpf die Lage im Ortskern selbst (mit fußläufiger Anbindung zu allen wichtigen Dienstleistungen) sowie zeitnahe Verbindung zum regional-internationalen Verkehrsnetz im Dreiländereck BE/NL/DE. Nicht zu vergessen die umfassende Renovierung des Wohnbereichs, der sich in hellem und luftigem Ambiente präsentiert. Fazit: Ein Objekt, das bei passender Nutzung jederzeit punktet.



INFO & DETAIL

ADRESSE: Rue César Franck 5-7, 4851 Gemmenich
OBJEKTART: Doppelte Geschäftsfläche plus Wohnung
BAUJAHR: 1986 [von Grund auf renoviert]
GRUNDSTÜCK: 355 Quadratmeter
WOHNFLÄCHE: 107 Quadratmeter
GESCHÄFTS- UND NUTZFLÄCHE: 300 Quadratmeter
SCHLAFZIMMER: Zwei
BÄDER: Eins

RÄUME INSGESAMT: Sechs [Wohnung Obergeschoss]
TERRASSE/BALKON: Obergeschoss [eingezogen]
GARAGE: Ein Stellplatz [plus Außenstellplatz]
SONSTIGES [1]: Geschäftsfläche [links, 60 Quadratmeter]
SONSTIGES [2]: Geschäftsfläche [rechts, 60 Quadratmeter]
ENERGIE: Öl [zentral] Energieklasse D [bis 2028]
PREIS: 439.000 € [plus Kosten]
KONTAKT: 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 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 Anwesen in Gemmenich mit Doppelnutzung - im Erdgeschoss Geschäftsräume, im Obergeschoss Wohnraum.
Text: nemo.presse & Fotos: Agentur



C.I.T.F.
c/o Alain Xhardez
Place Colonel Peckham 4
4851 Gemmenich
087/78 50 78
www.citf.be



Eupen

1.100.000 €



BELVIL

Immo

+32 (0)87/ 88 01 01

Außergewöhnliche Villa mit separater Wohnung

PEB A

RWPEB-083731

285 m² Wohnfl.

1.574 m² Grundst.

5 Schlafz.

6 Parkplätze

Gas Heizung

Baelen

339.000 €



BELVIL

Immo

+32 (0)87/ 88 01 01

Wunderschönes Duplex-Penthouse mit 3–4 Schlafzimmern, Terrasse und Garage

PEB B

2023020008239

182 m² Wohnfl.

3 Schlafz.

1 Bad

Mazout Heizung

2006 Baujahr

Eupen

450.000€



BELVIL

Immo

+32 (0)87/ 88 01 01

Haus mit 5 Schlafzimmern und Garage in einer begehrten Wohngegend.

PEB

2025120103380

210 m² Wohnfl.

710 m² Grundfl.

5 Schlafz.

1 Bad

Ölzentral-Heizung

Eupen

190.000 €



BELVIL

Immo

+32 (0)87/ 88 01 01

2-Zimmer-Wohnung mit Parkplatz in Eupen

PEB B

2025120103380

52 m² Wohnfl.

2013 Baujahr

2 Schlafz.

1 Bad

Gas Heizung

Eupen

230.000 €



BELVIL

Immo

+32 (0)87/ 88 01 01

2-Zimmer-Wohnung mit Arbeitszimmer und 1 Parkplatz in Eupen

PEB B

2025120103380

86 m² Wohnfl.

2013 Baujahr

2 Schlafz.

1 Bad

Gas Heizung

Kettenis

498.000 €



BELVIL

Immo

+32 (0)87/ 88 01 01

Gemischt genutztes Gebäude mit hohem Renditepotenzial

PEB F

2025120103380

274 m² Wohnfl.

1260 m² Grundfl.

4 Schlafz.

2 Bäder

Mazout Heizung

Lontzen

335.000€



BELVIL

Immo

+32 (0)87/ 88 01 01

Neubau im Erdgeschoss, Energieeffizienzklasse A + Terrasse & Aussicht, Lontzen

PEB A

2025120103380

106 m² Wohnfl.

2025 Baujahr

2 Schlafz.

1 Bad

Erdw. Heizung

Eupen

222.761 €



BELVIL

Immo

+32 (0)87/ 88 01 01

Eupen Green Business Park, Ihr neuer Arbeitsplatz

PEB

20260910233616

137 m² Wohnfl.

Eupen

369.000 €



IMMOGE

+32 497 / 88 86 62

Eckhaus, renoviert, 120m² WFL, 2 Bäder, Veranda, Garten u.Garage/Maison de coin, véranda, gar, jardin, 3 ch, 2 sb, prox centre

PEB D

20260910233616

250 m² Grundst.

135 m² Wohnfl.

3 Schlafz.

2 Bad

Stadtgas Heizung

Büllingen

416.000 €



PROXIMMO

+32 497 / 44 47 51

Einfamilienhaus (Neubau) in Büllingen zu verkaufen

PEB A+

20260910233884

2480 m² Grundst.

160 m² Wohnfl.

3 Schlafz.

2027 Baujahr

Wärmepumpe + Photovoltaik

Krinkel-Büllingen

262.000 €



IMMO RAUW

+32 (0)80/ 24 24 23

Charmantes Wohnhaus in Krinkel, Gemeinde Büllingen

PEB E

20230608019465

3.054 m² Grundfl.

140 m² Wohnfl.

3 Schlafz.

2 Bäder

2003 teilrenoviert

Hünningen-Büllingen

580.000 €



IMMO RAUW

+32 (0)80/ 24 24 23

Moderne Zuhause mit traumhafter Aussicht in Hünningen zu verkaufen!

PEB B

20260910233884

2.936 m² Grundst.

229 m² Wohnfl.

5 Schlafz.

1999 Baujahr

toller Garten

HIER FINDEN SIE IHR TRAUMHAUS.

Hauset/ Wesselbend 13

404.997 €



CO-PABAT

IMMOBILIEN

+32 87/56 14 14

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

PEB A

RWPEB098637

ca 303 m² Grundfl.

ca 142 m² Wohn- und Nutzfl.

4 Schlafz.

Gas Heizung

Im Bau!

Moresnet, rue du village 136-138

ab 442.513 €



CO-PABAT

IMMOBILIEN

+32 (0)87/ 56 14 14

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

PEB

20260910233884

ca. 445 m² Grundfl.

ca. 167 m² Wohn- und Nutzfl.

Heizung Wärmepumpe

3 Schlafz.

Dressing & Büro

ÖFFENTLICHER ONLINE-VERKAUF

Wohneinheit in einem 2-Parteien-Haus in Hauset, Aachener Straße 229

• Geschlossener Rohbau in Grenznähe (Köpfchen)

Bietfenster: 12.10.2026 – 20.10.2026

Ausgangspreis: 290.000 €

Referenz Biddit: 300439 - Referenz Immoweb: 21816331

Haus in Nidrum, Warchestraße 28:

• 434 Quadratmeter

Bietfenster: 06.10.2026 – 14.10.2026

Ausgangspreis: 125.000 €

Referenz Biddit: 301269 - Referenz Immoweb: 21833084

Informationen und Geschäftsbedingungen auf www.biddit.be

Notariat
C. WELING & E. LILIEN
Aachener Straße 35, 4700 Eupen
087/74 21 30 – notariat@lilien-weling.be
www.lilien-weling.be

Stagnation: Vorjahresquote bei den Transaktionen schmilzt auf ein Zehntel - Dennoch bleibt Standort attraktiv

Ardennen stoßen an ihre „Preis“grenzen

Auch in den Ardennen wachsen die Bäume nicht in den Himmel. Jedenfalls scheinen die Zeiten, in denen beliebig hohe Preise aufgerufen und ... bezahlt wurden, vorerst vorbei. Zumindest flächen-deckend von Vielsalm über La Roche und Saint-Hubert bis Beauraing.

VON NORBERT MEYERS

Quer durch die meisten Gemeinden der (weit gefassten) Ardennen unterliegen die aktuellen Preise teils beträchtlichen Schwankungen. Nachdem es vor Jahresfrist im Grunde überall zwischen Ourthe, Semois und Maas hieß: „Daumen hoch“. In diesem Fall gleichzusetzen mit einer preislichen Hausse, die unbegrenzt schien.

Doch offenbar ist der Häusermarkt erst einmal ausge-reizt, wie besonders der Rückgang der Transaktionen auf 1,5 Prozent belegt. Zugegeben... Ein Minus „auf hohem Niveau“, nachdem sich die Notarstuben in den drei vorherigen Jahren vor Terminanfragen kaum retten konnten. In Zahlen: Im Vergleich des ersten Halbjahres 24/25 verzeichneten die Notare vor Jahresfrist ein Plus von ungeahnten 15,4 Prozent - von denen in den ersten sechs Monaten dieses Jahres gerade mal ein



Nach einer ungeahnten Hausse vor Jahresfrist stagnierte der Häusermarkt in den Ardennen im ersten Halbjahr spürbar. Vor allem die Transaktionen brachen brutal auf ein Zehntel des Vorjahres ein.
Fotos: ardennes étapes / nemo.presse/ fotolia

Zehntel übrigblieb. Ein Quantensprung, dem freilich drei „dürre“ Jahre vorausgegangen waren. Denn die Zahlen in 2022, 2023 und 2024 waren stark rückläufig (stets um die zehn Prozent), nachdem in 2020 und 2021 die Pandemie einen völlig verrückten und ebenso unerwarteten Boom in den Ardennen ausgelöst hatte.

Kurzum: Derzeit scheint im Blick zurück auf die vergangen-zehn Jahre der Immobilienmarkt in keiner Provinz volatil-er als zwischen Durbuy und Virton, zwischen Gouvy und Bouillon. Dessen ungeachtet stufen die Experten die Provinz Luxemburg respekti-

ve die Ardennen weiter als „ungebrochen attraktiv“ ein, so Frédéric Dumoulin namens der Fédération du Notariat Belge (fed.not) ein.

Vorerst ein Minus „auf hohem Niveau“

So sei der aktuelle Rückgang eher die Normalität - „und der unverhofft hohe Sprung im Vorjahr die Ausnahme, wahrscheinlich auch bedingt durch die Senkung der Registrierungsgebühren durch die Regierung in Namur, die in den

ersten Monaten 2025 quer durch die gesamte Wallonie zu einem Boom führte“.

Dennoch: Gegenüber dem Trend in der gesamten Région Wallonne mit minus 0,1 Prozent von Januar bis Juni stehen die größeren Einbußen in den Ardennen schon ins Auge.

Wichtig ist jedoch, dass das Preisniveau leicht nach oben weist. Selbst wenn sich auch hier beträchtliche Unterschiede zum Vorjahr auftun. Heißt: Die Preise sind deutlich moderater gestiegen als vor Jahresfrist. In Zahlen: Zwischen dem ersten Semester 24/25 registrierte die Branche einen

Sprung von 14,2 Prozent. Oder: Von 190.000 € auf 217.000 € im Schnitt für ein Haus.

Dagegen gab es in diesem Jahr gerade mal eine Hausse um 1,4 Prozent auf jetzt durchschnittlich 200.000 € für ein Anwesen in den Ardennen. Und somit 13.000 € weniger als der Schnitt für ein Haus in der gesamten Wallonie.

Übrigens... Appartements gibt er eher wenig in der Provinz Luxemburg, mit Ausnahme des mittlerweile bevölkerungsreichsten Bezirks Arlon mit seinen fünf Grenzgemeinden zum Großherzogtum und besonders zum Ballungsraum Stadt Luxemburg.

HINTERGRUND

Heftiger Druck auf dem Kessel

Mit dem aktuellen Zinsentscheid am 10. September (dem zweiten Anstieg in diesem Jahr) erfüllt die Europäische Zentralbank vorrangig die Erwartungen der Finanzmärkte. Unter besagtem Leitzins versteht die Branche den Zinssatz, zu dem sich Geschäftsbanken bei der Zentralbank Geld leihen respektive es dort anlegen können. Dergestalt spiegelt der EZB-Leitzins das allgemeine Zinsniveau im Euroraum, das sich ebenfalls unmittelbar auf die Bau- und Wohnzinsen auswirkt. Mit der Besonderheit, dass letztere Zinsen sich häufig schon früher bewegen, also der Entscheidung der Zentrale in Frankfurt „spekulativ“ vorgreifen. Die Währungshüter hatten am 11. Juni erstmals seit knapp drei Jahren die Stellschrauben wieder angezogen (ebenfalls um fünf-hundzwanzig Basispunkte). Grund sind die steigenden Inflations-sorgen im Zuge des Konflikts in Nahost, die die EZB zu einer strafferen Geldpolitik zwingen, um im Euro-Raum die Preise möglichst stabil zu halten. Womit sie zugleich Einfluss nimmt auf die Konjunktur-entwicklung. Letztlich also auch eine Art Drahtseilakt! Dessen Ausgang ähnlich schmerzlich ausfallen könnte wie vor vier Jahren nach dem russischen Überfall auf die Ukraine.



Die Ardennen in ihrer landschaftlichen Vielschichtigkeit und geografischen Ausdehnung zwischen Vielsalm und Bouillon bleiben attraktiv – gerade auch für die Menschen aus der Region selbst.

Herkunft: Zahl der flämischen Käufer wieder klar steigend

Zeitdruck als schlechter Berater

Dass ungeachtet des überraschenden Preissprungs um stattliche 27.000 € zwischen

2024 und 2025 weiter auch in den Ardennen „Schnäppchen“ möglich sind, liegt für Frédéric Dumoulin auf der Hand. „Zwar ist das Niveau zugleich unerwartet und signifikant gestiegen, doch bleibt der Häusermarkt quer durch die beiden Provinzen erschwinglich.“ Vor allem wenn ein potenzieller Käufer „nicht unter Zeitdruck steht und sich nicht nur auf eine Region fixiert“.

In der Tat sind die Preise teils sehr ungleich, gibt es zwischen Ciney (285.000 €) und Tellin (139.000 €) gravierende Unterschiede. Nicht nur netto, sondern ebenso in der Entwicklung. Während die Preise in ersterer Gemeinde mit +0,9 Prozent stabil blieben, fielen

sie in letzterer mit -32,5 buchstäblich in den Keller.

Zu den Gewinnern im ersten Halbjahr zählten Durbuy (+10,7 Prozent auf 254.500 € im Schnitt), Beauraing (+13,9 auf 225.00 €), Somme-Leuze (+28,2 auf 250.000 €) und Vresse-sur-Semois (+34,7 auf 242.500 €). Neid kam dagegen auf in u.a. Houffalize, Rendoux, Nassogne, Gedinne und La Roche, wo sich das Minus auf Werte zwischen 6,1 und 17,5 Prozent einpendelte. Wogegen Gemeinden wie Wellin, Rochefort, Vielsalm oder Saint-Hubert den Abwärtstrend abfedern konnten und quasi einen Status quo erreichten.

Womöglich überraschen mag, dass knapp die Hälfte der Käufer (47 Prozent) ihren Wohnsitz in einer der Ge-

meinden hat(te). Entweder erwarben sie das Haus, in dem sie bis dahin zur Miete wohnten. Oder aber sie kauften ein Anwesen in Erreichbarkeit zu ihrem (ersten) Wohnsitz. Zum Vergleich: Im Vorjahr lag die Zahl der lokalen Käufer um 2,5 Prozent höher.

Insgesamt kamen von Januar bis Juni rund drei Viertel (77,4 Prozent) der Käufer aus einer der fünf wallonischen Provinzen - gegenüber 16 Prozent Flamen, 3,6 Prozent Brüsseler und 2,5 Prozent Ausländer. Auffällig der Anstieg an flämischen Käufern um genau 1,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Namentlich in Vresse-sur-Semois, wo sie einen Anteil von 58,3 Prozent unter den neuen Eigentümern stellen, gefolgt von Houffalize (40,5) und Érezée (33,3).

Kreditpolitik: EZB steuert mit Blick auf steigende Inflation zum zweiten Mal konsequent gegen - Kaufrückgang als Folge zwingend toleriert

Neuerlicher Zinssprung führt für manche an den „Katzentisch“

Wo geht die Reise hin? Lassen sich die steigenden Zinsen überhaupt nochmals einfangen? Oder bringt die neuerliche Entscheidung der Europäischen Zentralbank (EZB) den Immobilienmarkt mittelfristig ins Straucheln? Lediglich drei Fragen von vielen, die sich Bauherren und/oder Hauskäufer aktuell stellen. Und auf die sich nur schwerlich eine verlässliche Antwort findet.

Von daher hier eine Zahl, die mehr sagt als viele Worte: Seit 2022, hat ein durchschnittlicher belgischer Haushalt 44.130 € an Immobilienkaufkraft eingebüßt. Macht einen Verlust von fünfunddreißig Quadratmetern an Wohnfläche. Eine Zahl, die bezeich-

nend ist für die Zinsentwicklung in besagtem Zeitraum. Und derzeit wieder potenziellen Interessenten die Sorgenfalten auf die Stirn treibt. Denn nach der zweiten Erhöhung der Leitzinsen innerhalb von drei Monaten (auf nunmehr zweieinhalb Prozent), verschärft sich zwangsläufig die Lage am Kreditmarkt.

Ob Eigenheim oder Appartement... - zunehmend mehr Menschen wollen in die eigenen vier Wände. Doch die jüngste Tendenz (als Antwort auf die hartnäckigen Inflations-sorgen) macht bei vielen die Rechnung zunichte. Zumal die zuletzt wieder unaufhaltsam steigende Inflation - besonders „befeuert“ durch die galoppierenden Energiekosten

infolge der schwelenden Nahostkrise - nicht nur die reinen Baupreise antreibt, sondern eine allgemeine Teuerung mit sich bringt. Die Folge ist erneut wahrnehmbare Unsicherheit, die quer durch alle Lebenslagen zu einer merklichen Kaufzurückhaltung führt.

Kein Wunder bei Zinsen für Immobilienkredite, die sich wieder stabil um die Vier-Prozent-Marke einpendeln. Zudem halten Experten eine weitere Steigerung der EZB-Zinsen noch in diesem Jahr für denkbar. Und da gerade jüngere Interessenten oft hohe Summen per Kredit finanzieren (müssen), können schon kleine Aufschläge teuer werden und Pläne durchkreuzen.

Die Folge ist ein Platz am „Katzentisch“.

Im Gegenzug gibt es die Meinung, dass das schwierigere Umfeld über die Ist-Situation hinaus auch neue Chancen bieten kann. Die These: Höhere Zinsen (bis zum Jahresende womöglich deutlich über vier Prozent) bremsen die Nachfrage aus, was in zwei, drei Jahren ein gestiegenes Angebot auf dem Markt bewirkt. Gerade mit Blick auf die stattliche „Bestandsware“ der Generation der Babyboomer (heißt: die geburtenstarken Jahrgänge von Mitte der Fünfziger bis Ende der Sechziger). Wo der altersbedingte Verkaufsdruck ansteigen wird und sich punktuell interessante „Schnäppchen“ ergeben können.



Das zuletzt wieder stark angezogene Zinsniveau wird gerade bei der Kreditpolitik zu einer Bremse für den Markt.

Kelmis

329.000 €

CODIA

IMMO

+32 (0)493/ 06 49 96

Familienhaus mit 3 Schlafzimmern, Garten und Ausbaupotenzial

216 m² Grundst.

110 m² Wohnfl.

1 Bad

3 Schlafz.

1997 Baujahr

PEB B

20260812002246

Moresnet

895.000 €

CODIA

IMMO

+32 (0)493/ 06 49 96

Außergewöhnliche Villa mit Praxis, Wellnessbereich

2035 m² Grundst.

500 m² Wohnfl.

1 Bad

8 Schlafz.

1982 Baujahr

PEB D

20260419015122

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 m²

2025 Baujahr

90 m² Wohnfl.

2 Schlafz.

1 Bad

Wärmepumpe

PEB A

RWPEB-163333

Eynatten

549.000 €

k-immo

+32 (0) 470 36 20 62

Eynatten - Stilvoller Bungalow mit besonderem Wohnambiente

100 m² Nutzfl.

169 m² Wohnfl.

1 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

PEB G

20251216037460

Neu-Moresnet

225.000 €

k-immo

+32 (0) 470 36 20 62

Moresnet – Charmante Dachgeschosswohnung mit Balkon

1994 Baujahr

74 m² Wohnfl.

2 Schlafz.

1 Bad

Gas Heizung

PEB C

20250606003084

Lontzen

770.000 €

k-immo

+32 (0) 470 36 20 62

Lontzen – WOW-Effekt garantiert – Exklusives Einfamilienhaus mit schwebender Galerie und Südterrasse

279 m² Wohnfl.

900 m² Grundst.

5 Schlafz.

2 Bäder

Luft/Wärmepumpe Heizung

PEB A

20250814019835

Raeren

299.999 €

k-immo

+32 (0) 470 36 20 62

Raeren – Gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon, Gartenzugang und Garage

1985 Baujahr

92 m² Wohnfl.

3 Schlafz.

1 Bad

Gas Heizung

PEB C

20260704001185

Sankt Vith

320.000 €

HOB

REAL ESTATE

+32 80/60 50 20

Freistehendes Einfamilienhaus in St. Vith

135 m² Wohnfl.

549 m² Grundst.

3 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

PEB C

202607150580020

Hepscheid

77.175 €

HOB

REAL ESTATE

+32 80/60 50 20

Baugrundstücke in Hepscheid – 1.029 m² mit Blick ins Grüne

1029 m² Grundst.

2 verfügbar

PEB C

202607150580020

Gemmenich

139.000 €

T-IMMO

WWW.T-IMMO.BE

+32 (0)478/ 39 67 49

Reihenhaus in Gemmenich

136 m² Grundst.

50 m² Wohnfl.

2 Schlafz.

1 Bad

Öl Heizung

PEB C

20260619007656

Walhorn

87.500 €

T-IMMO

WWW.T-IMMO.BE

+32 (0)478/ 39 67 49

Wiese in Walhorn zu verkaufen

18.735 m² Grundst.

PEB C

20260619007656

Lascheid

225.000 €

WEISS & FABER

IMMOBILIEN

+32 (0)80/ 83 81 90

Charmantes Einfamilienhaus mit 3 Schlafzimmern

1186 m² Grundst.

112 m² Wohnfl.

3 Schlafz.

1 Bad

Mazout Heizung

PEB C

20230404001747

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.