



## **Wohnen & Gewerbe mit Konzept – genehmigter Umbau im Zentrum von Malmedy**

Im geschützten Altstadtkern von Malmedy steht ein vielseitig nutzbares Gebäude mit bereits genehmigtem Umbaukonzept zum Verkauf.

Geplant sind drei großzügige Wohneinheiten (jeweils ca. 100–104 m<sup>2</sup>, alle mit Terrasse) sowie eine flexibel gestaltbare Gewerbefläche im Erdgeschoss.

Die Planung überzeugt durch klare Grundrisse, getrennte Zugänge für Wohnen und Arbeiten sowie ein nachhaltiges Energiekonzept.

### **Ein besonderer Vorteil:**

Als Fachbetrieb für Energie- und Gebäudetechnik wurde die komplette Planung durch Mertes Energie entwickelt und koordiniert. Der Umbau kann auf Wunsch mit uns als Partner realisiert werden – zu Sonderkonditionen und mit individueller Ausstattung.

Die Genehmigung umfasst u. a. den barrierefreien Ausbau, Aufzug, moderne Fassadengestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie ein energieeffizientes Heizsystem. Der angestrebte Energiestandard liegt bei PEB Klasse B – ideal für modernes, nachhaltiges Wohnen und Arbeiten.

### **Ausstattung (geplant nach Umbau)**

- Neue Fassadengestaltung (weiß/grau mit Holzdetails)
- Extensive Dach- & Fassadenbegrünung
- Dreifachverglaste Fenster, neue Grundrisse
- Getrennte Zugänge für Wohnen & Gewerbe
- Barrierefreie Erschließung mit Aufzug
- Energieeffizientes Heizsystem (Wärmepumpe)
- Brandschutzkonzept (EI60 / EI130 Zonen)
- Eigene Kellerabteile, Fahrradlager, Technik- & Abfallräume

## Objektdaten

	Vor Umbau	Nach Umbau
<b>Objektart</b>	Wohn- und Geschäftshaus mit 1 Gewerbeeinheit und 2 Wohnungen	Wohn- & Geschäftshaus mit 1 Gewerbeeinheit und 3 Wohnungen
<b>Wohnfläche</b>	210 m <sup>2</sup> (2 Wohneinheiten - 1. OG: 80 m <sup>2</sup> + 2. OG 130 m <sup>2</sup> )	308 m <sup>2</sup> (3 Wohneinheiten - 1. OG: 104,04 m <sup>2</sup> · 2. OG: 103,89 m <sup>2</sup> · DG: 100,08 m <sup>2</sup> ) + Keller 82,23 m <sup>2</sup>
<b>Etagen</b>	4 (Keller, EG, 1. OG, 2. OG, DG nicht erschlossen)	4 (Keller, EG, 1. OG, 2. OG, DG erhöht)
<b>Zimmeranzahl Wohnen</b>	7 SZ, 2 Bäder	6 Schlafzimmer, 3 Bäder, 3 Gäste-WCs
<b>Gewerbefläche</b>	210 m <sup>2</sup> + ca. 97 m <sup>2</sup> Keller	129,08 m <sup>2</sup> + Keller 14,62 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	172 m <sup>2</sup> (vollständig überbaut)	172 m <sup>2</sup> (vollständig überbaut)
<b>Gesamtnutzfläche</b>	517 m <sup>2</sup> (inkl. Kellerfläche)	534 m <sup>2</sup> (inkl. Kellerfläche)
<b>Baujahr</b>	1948	Umbaugenehmigung 2023
<b>Zustand</b>	Sanierungsbedürftig, Umbau geplant & genehmigt	/
<b>Fassade &amp; Dach</b>	Bestand: Putz/Backstein, einfach verglaste Fenster teilw.	Neue Fassade mit Putz, Holz, Begrünung, 3-fach Glas
<b>Energieeffizienz</b>	PEB Klasse D-B	Ziel: PEB Klasse B
<b>Heizsystem</b>	Ölheizung, gemeinsamer Zähler für Wasser, separate Stromzähler	Wärmepumpe + Photovoltaik
<b>Kaufpreis</b>	<b>599.000,00 €</b>	

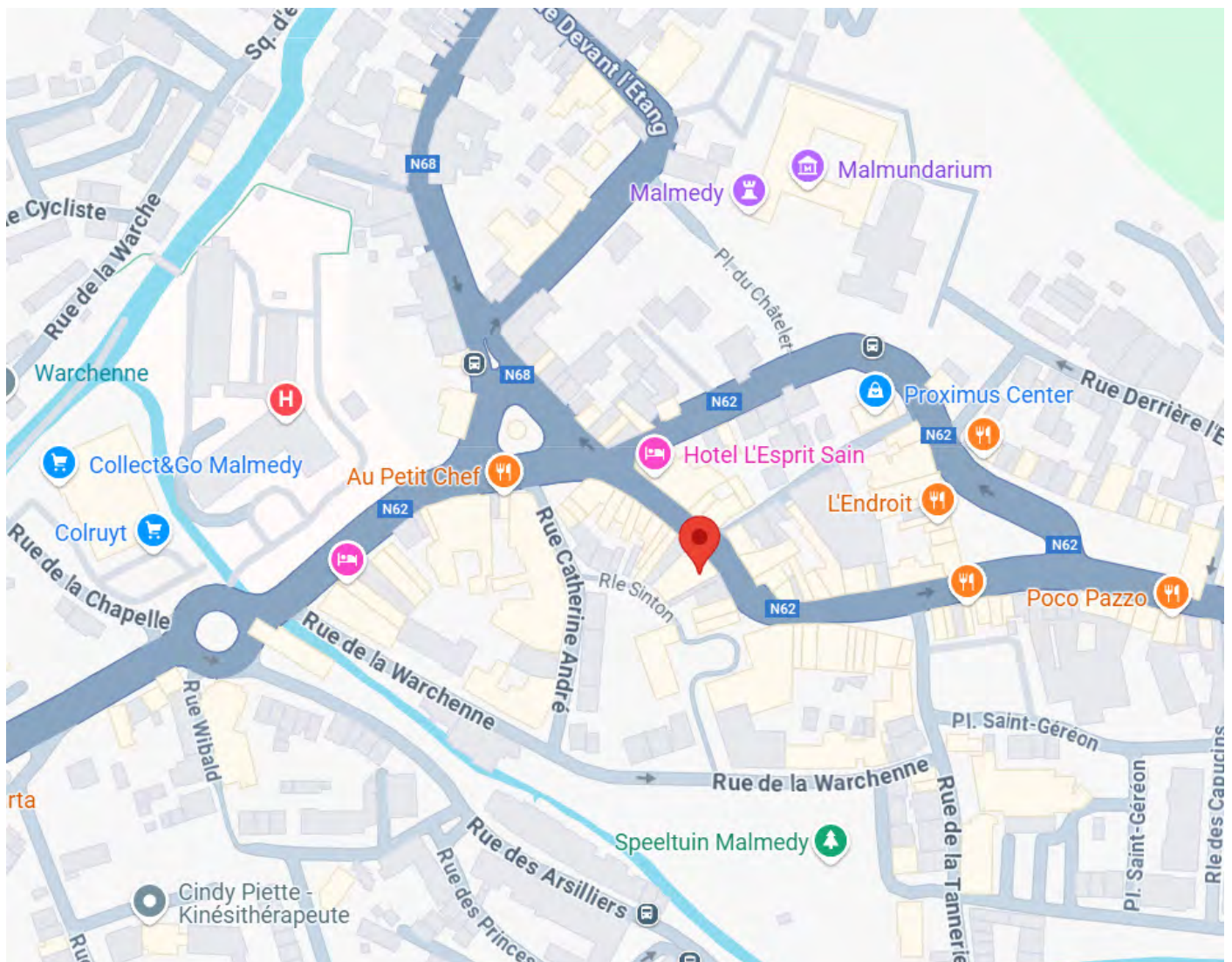
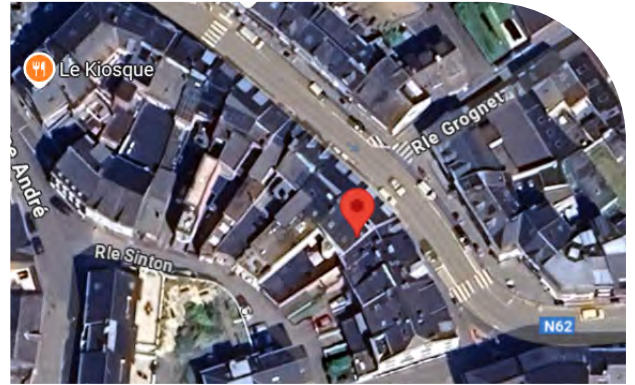
**Hinweis:** Der Umbau ist nicht im Kaufpreis enthalten. Die Umsetzung kann auf Wunsch mit Sonderkonditionen über Mertes Energie erfolgen. Alle Angaben basieren auf den genehmigten Plänen (Stand: 2023). Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



## Lage

Das Objekt liegt zentral in der Altstadt von Malmédy, eingebettet in eine charmante Umgebung mit historischem Flair.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinische Versorgung sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut. Trotz der zentralen Lage liegt das Objekt ruhig und rückwärtig erschlossen.





## Galerie

Bestandsgebäude Frontansicht





## Galerie

Bestandsgebäude Rückansicht





## Galerie

Bestandsgebäude Eingangsbereich - gewerblich  
(Außenansicht)



Bestandsgebäude Eingangsbereich - gewerblich  
(Innenansicht)



## Galerie

Bestandsgebäude Geschäftsbereich





## Galerie

### Bestandsgebäude Wohnung 1





## Galerie

### Bestandsgebäude Wohnung 2





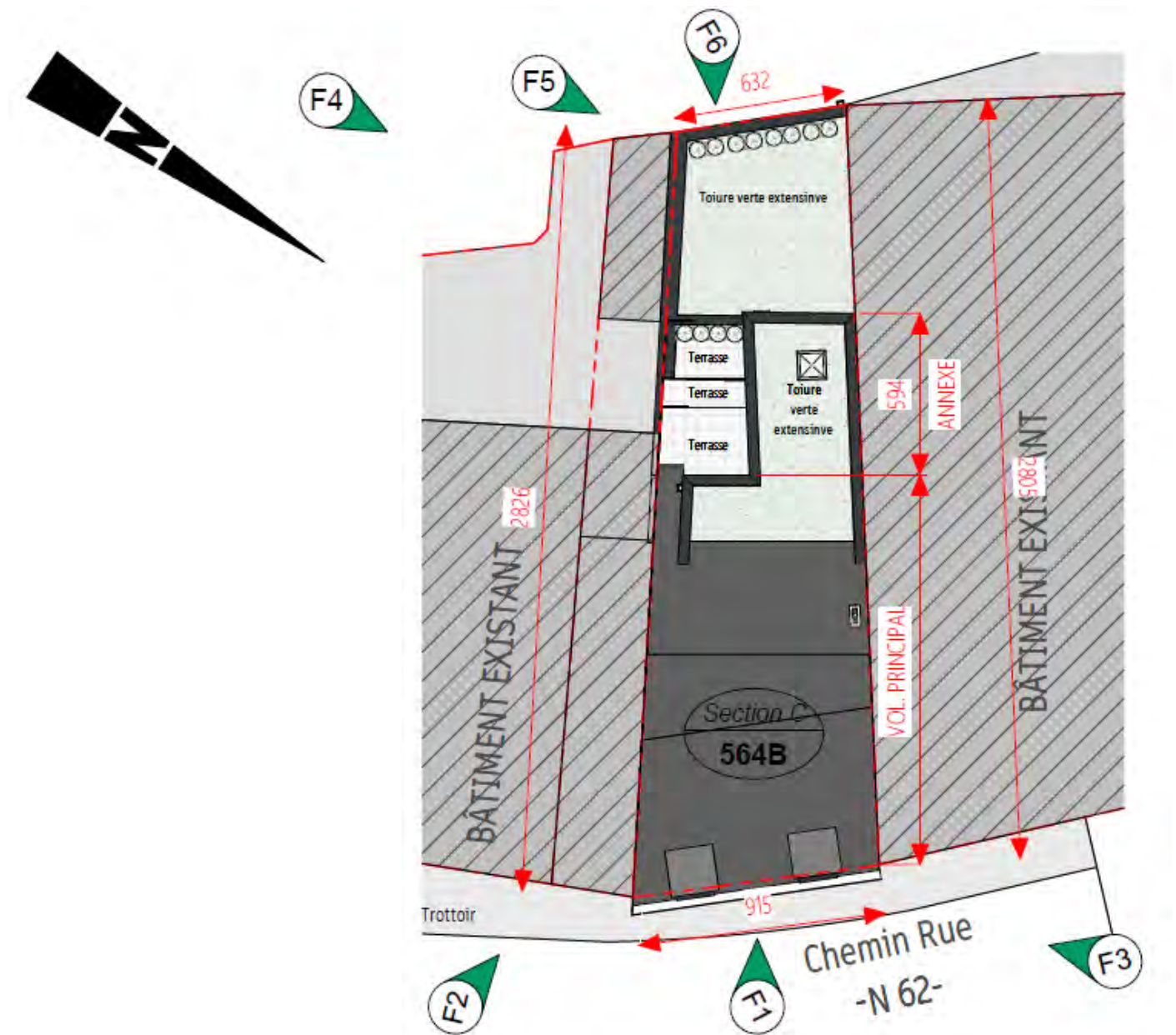
## Keller

Bestandsgebäude Keller / Eingang / Heizung



## Umbaukonzept

## Einpflanzungsplan

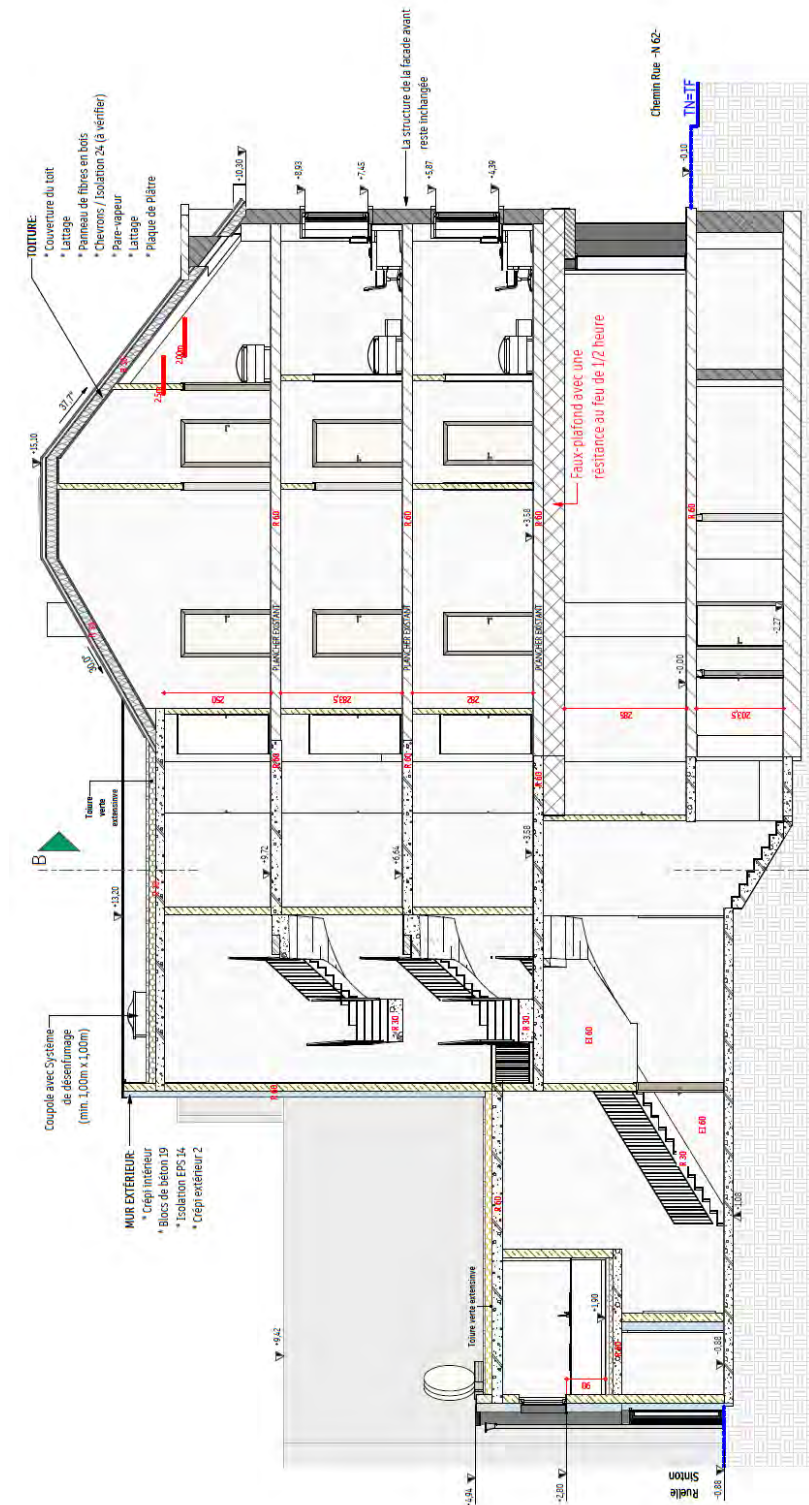




## Umbaukonzept

Fassade

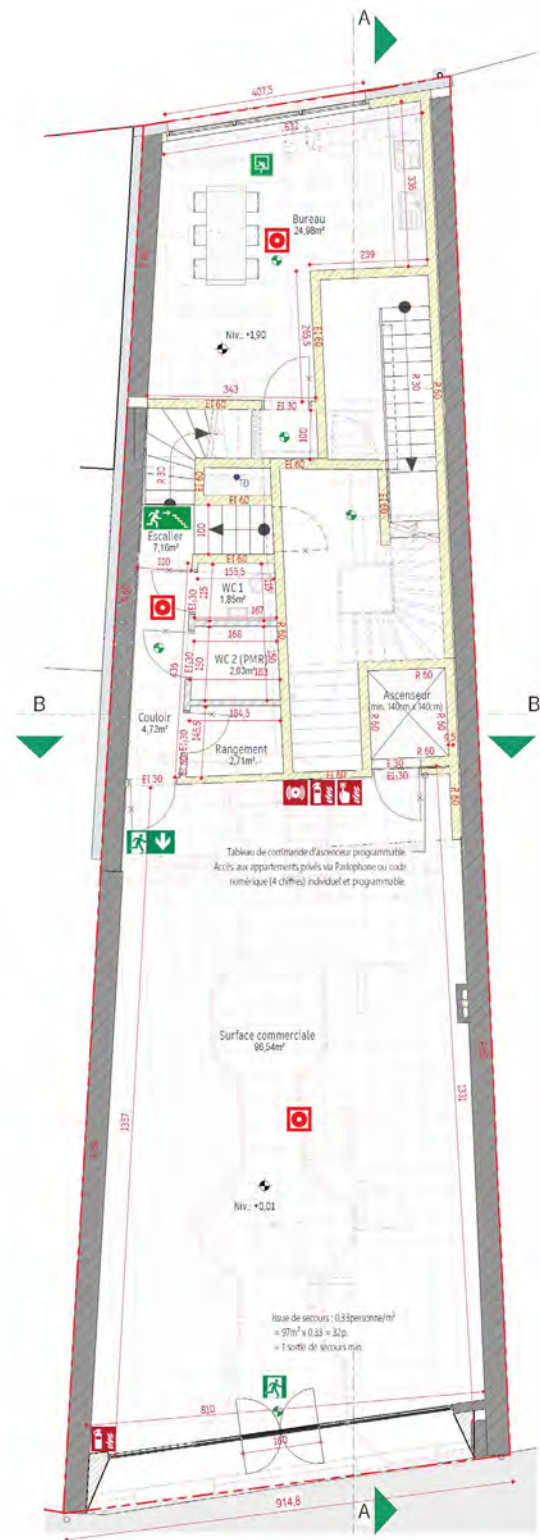
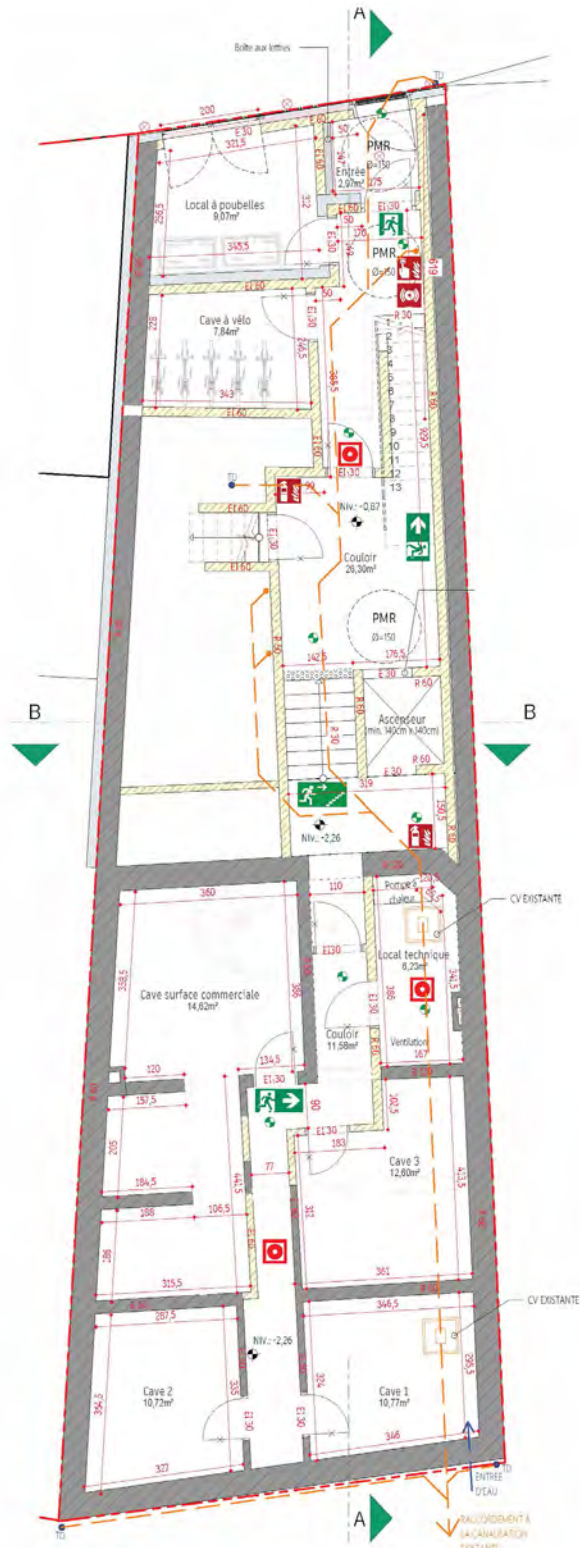






## Umbaukonzept

## Grundriss - Keller und Erdgeschoss



## Umbaukonzept

Grundriss - 1. und 2.Etage



SURFACE APP. n°1:  
104.04m²

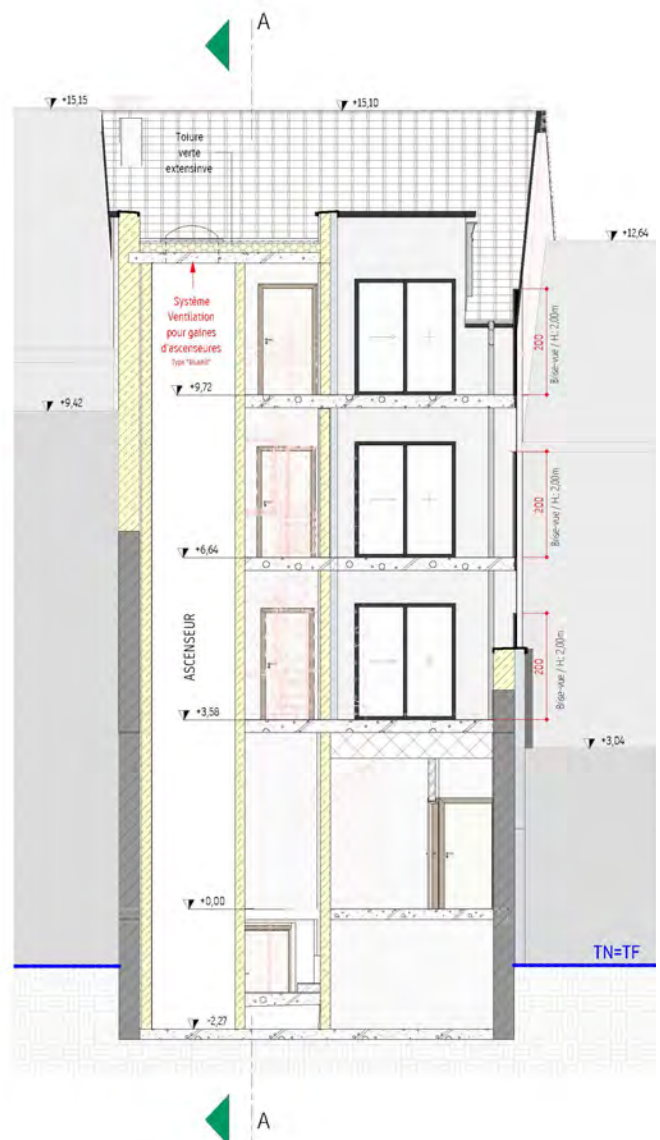
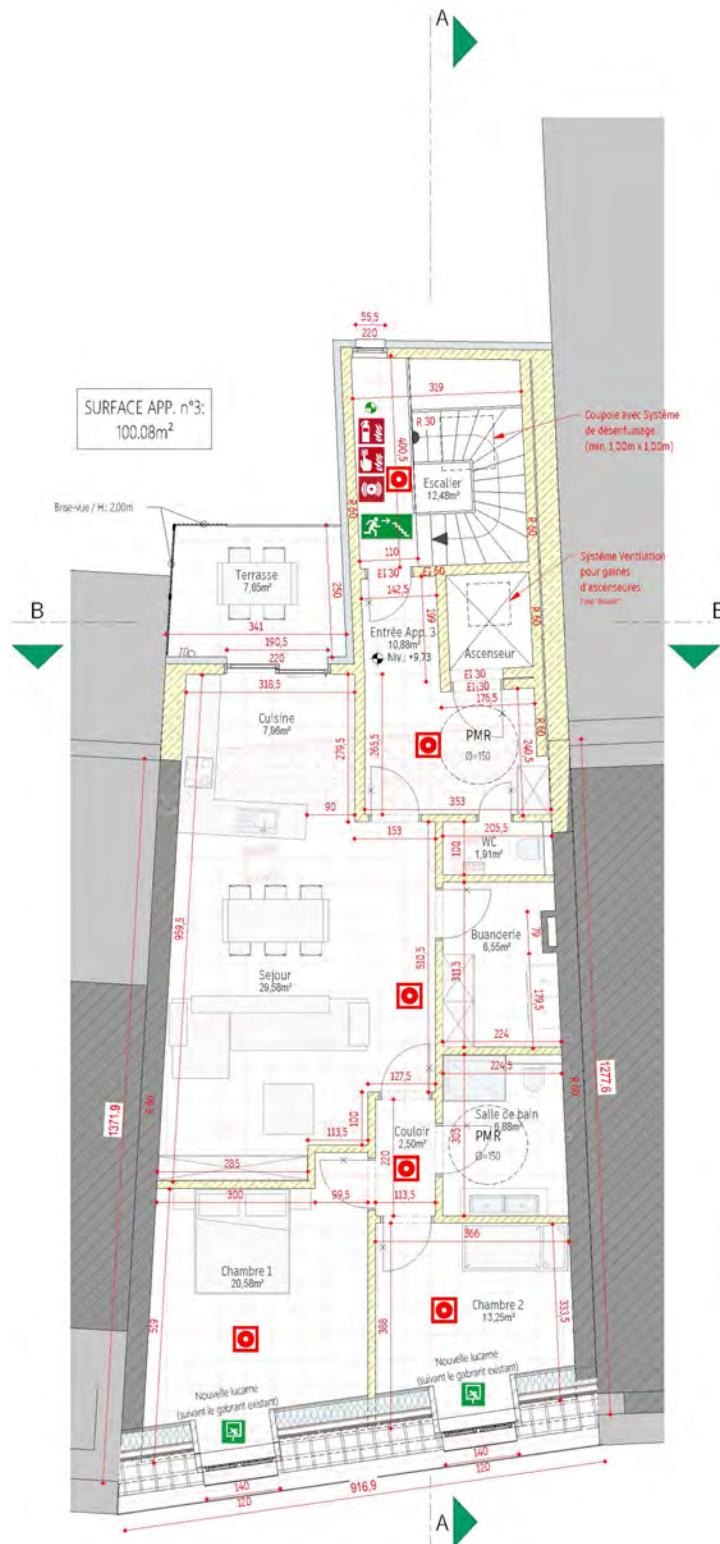


SURFACE APP. n°2:  
103.89m²



## Umbaukonzept

Grundriss - 3. Etage | Querschnitt



## Umbaukonzept

## Innengestaltung - Entwürfe





## Über Mertes Energie

Die Mertes Energie GmbH ist ein inhabergeführtes Unternehmen mit Standorten in Bütgenbach, Belgien und Weiswampach, Luxemburg.

Als erfahrener Fachbetrieb vereinen wir technisches Know-how mit praktischer Umsetzungskompetenz in den Bereichen **Heizung, Sanitär, energetische Gebäudesanierung, Trockenbau, Fliesenarbeiten, Abriss und Umbauplanung**.

Mit einem eingespielten Team aus Handwerksprofis und Baukoordinatoren realisieren wir anspruchsvolle Umbauprojekte aus einer Hand – effizient, durchdacht und mit Fokus auf Nachhaltigkeit und gestalterische Qualität.

Unsere Referenzen reichen von Komplettsanierungen bis hin zu Neubauprojekten, darunter auch eine moderne Wohnresidenz in Bütgenbach, bei der wir neben der haustechnischen Planung auch Ausbau, Energieversorgung und Koordination aller Gewerke übernommen haben.

Gerade bei Projekten wie diesem in Malmedy zeigt sich unsere besondere Stärke: Wir haben die komplette Planung verantwortet und bieten künftigen Käufern die Möglichkeit, von unserem Praxiswissen und attraktiven Sonderkonditionen zu profitieren.



## Kontakt & Besichtigung

### Inhaber

#### Eigentum der Mertes Energie GmbH

Malmedyer Str. 55 | BE-4750 Bütgenbach

Geschäftsführer: Herr Jacky Mertes

### Ansprechpartnerin

#### Mandy Hüweler

Malmedyer Str. 55 | BE-4750 Bütgenbach

**T** +352 621 648 086

**E** [mandy.hueweler@mertes-energie.lu](mailto:mandy.hueweler@mertes-energie.lu)