



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 m², 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 (Wärmequelle)
- Brandschutzkonzept (EI60 / EI130 Zonen)
- Eigene Kellerabteile, Fahrradlager, Technik- & Abfallräume

Objektdaten

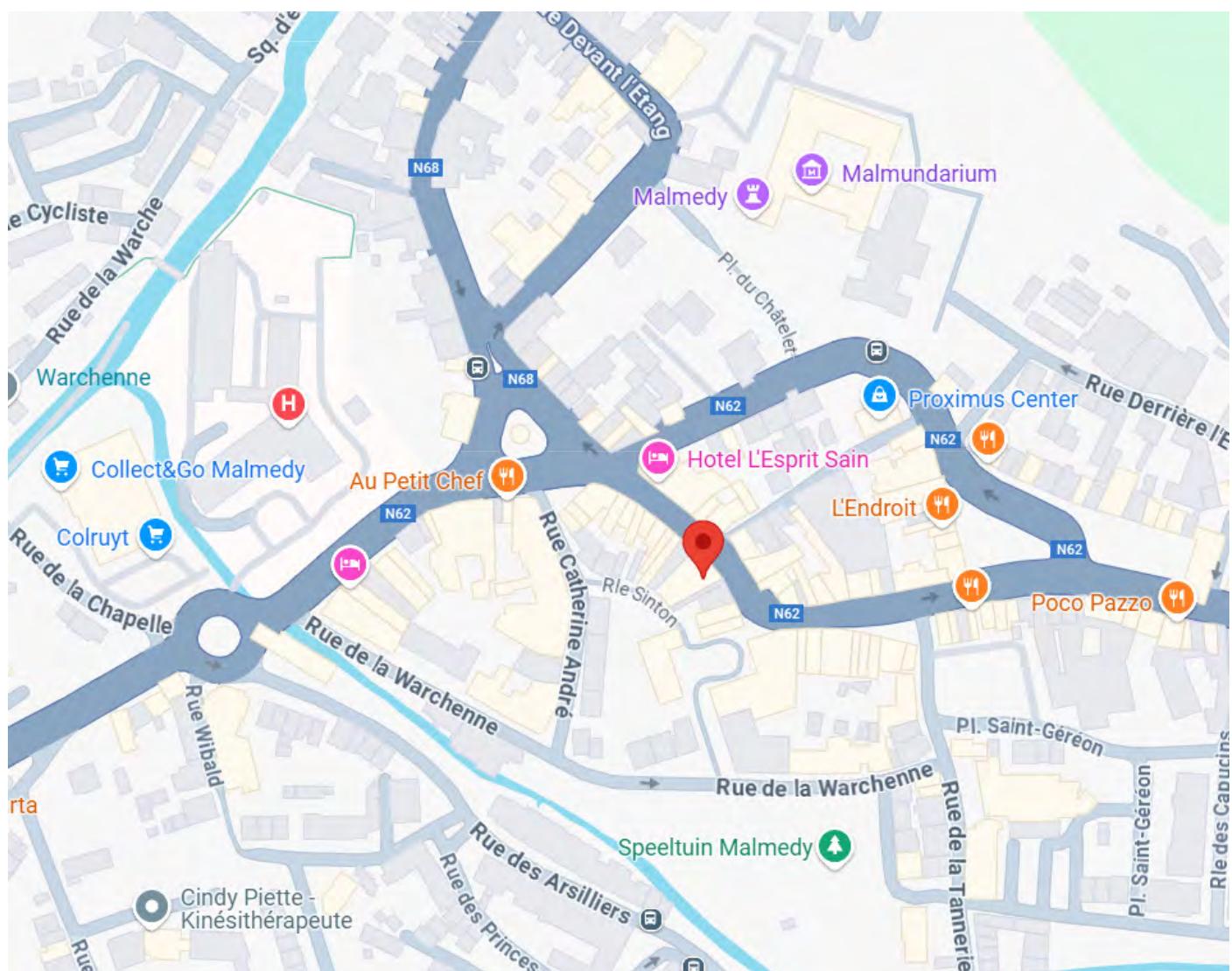
| | Vor Umbau | Nach Umbau |
|----------------------------|---|---|
| Objektart | Wohn- und Geschäftshaus mit 1 Gewerbeeinheit und 2 Wohnungen | Wohn- & Geschäftshaus mit 1 Gewerbeeinheit und 3 Wohnungen |
| Wohnfläche | 210 m ² (2 Wohneinheiten - 1. OG: 80 m ² + 2. OG 130 m ²) | 308 m ² (3 Wohneinheiten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

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 Malmedy, 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.



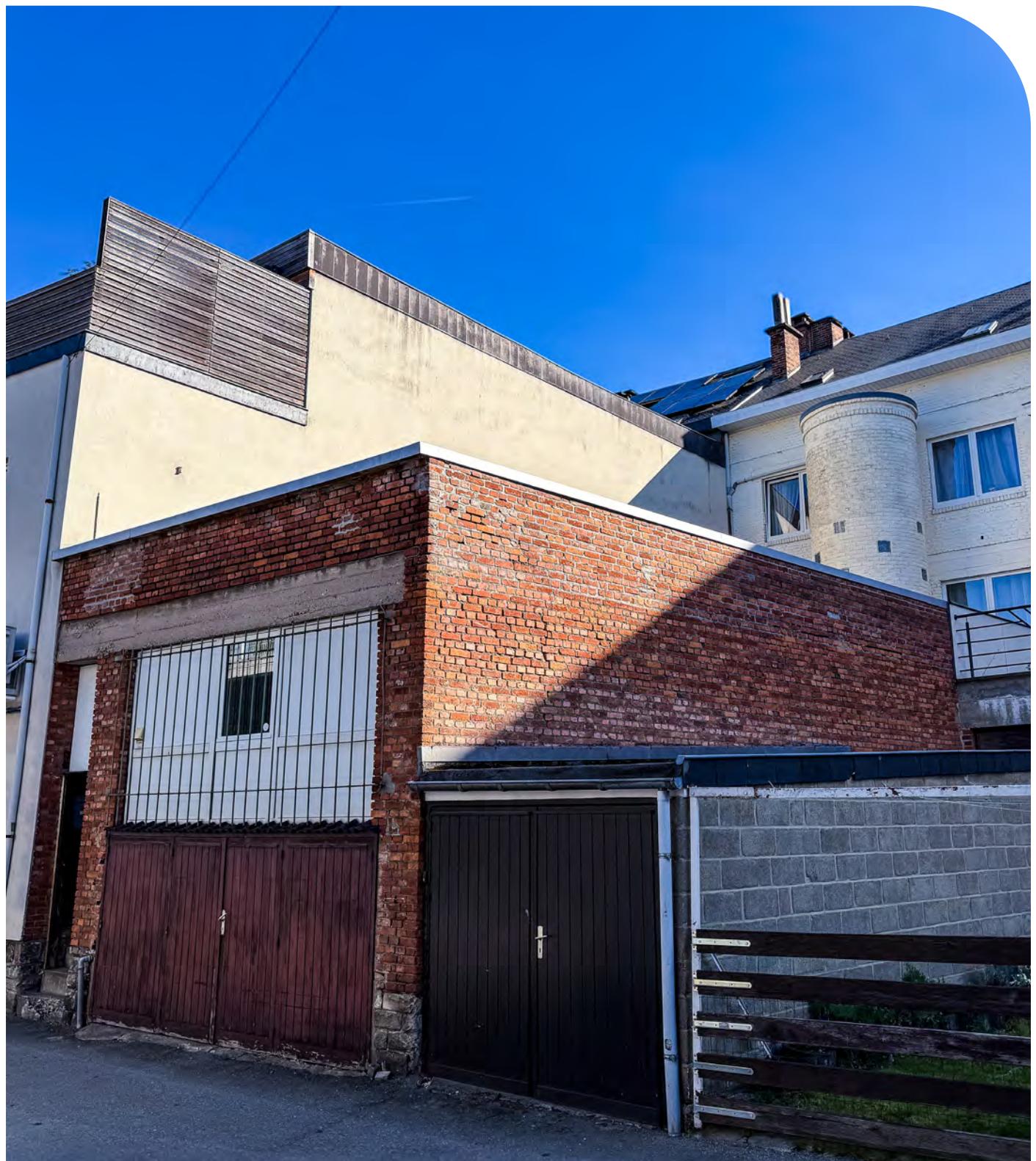
Galerie

Bestandsgebäude Frontansicht



Galerie

Bestandsgebäude Rückansicht



Galerie

Bestandsgebäude Eingangsbereich - gewerblich
(Außenansicht)



Bestandsgebäude Eingangsbereich - gewerblich
(Innenansicht)



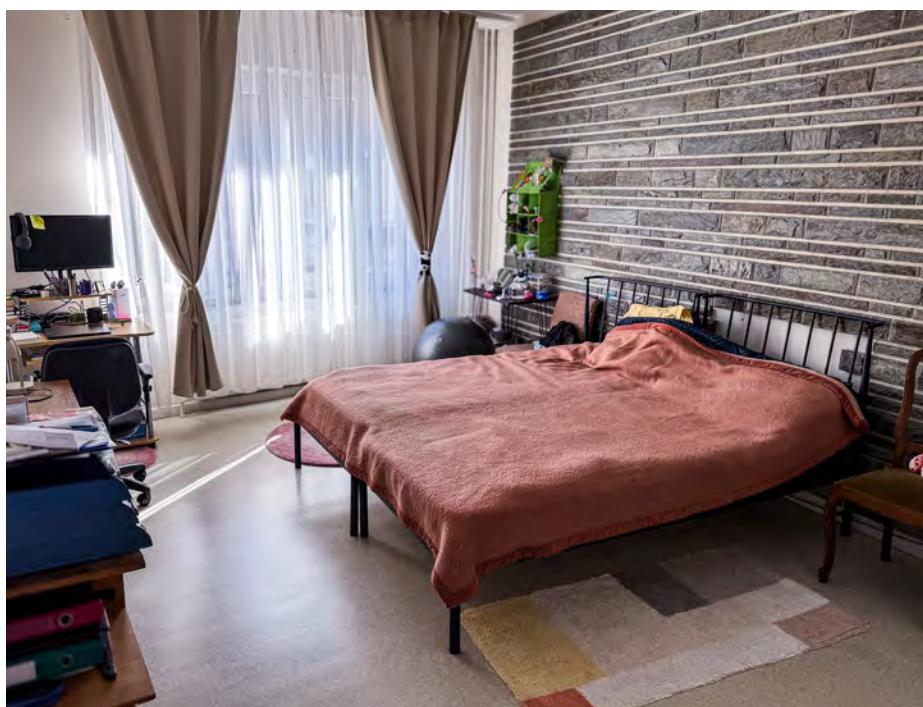
Galerie

Bestandsgebäude Geschäftsbereich



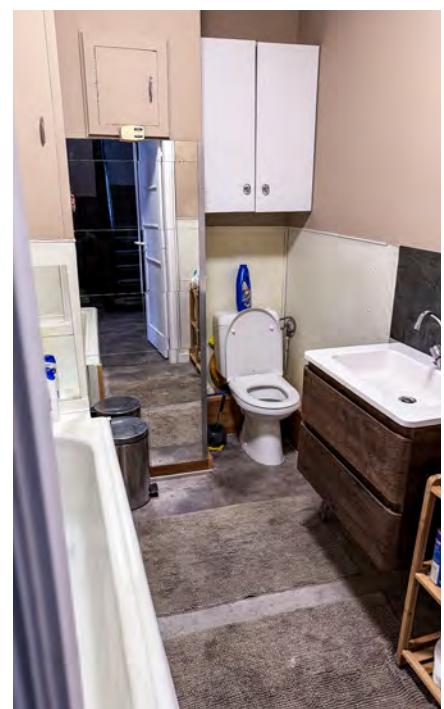
Galerie

Bestandsgebäude Wohnung 1



Galerie

Bestandsgebäude Wohnung 2



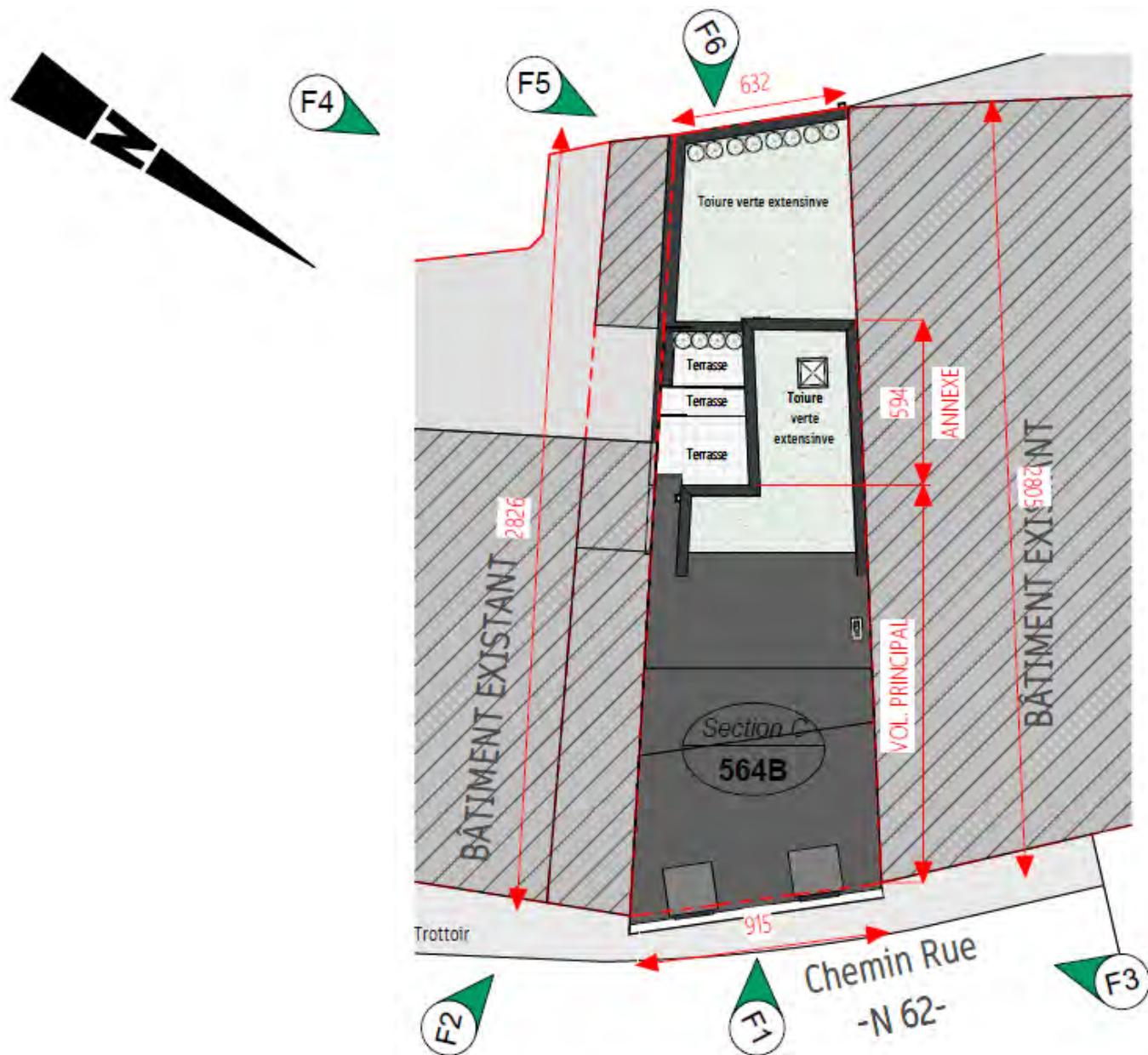
Keller

Bestandsgebäude Keller / Eingang / Heizung



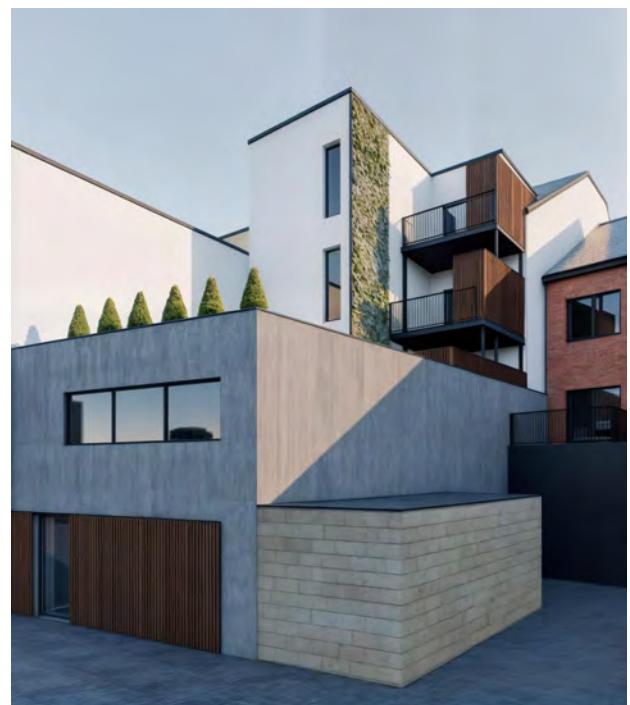
Umbaukonzept

Einpflanzungsplan



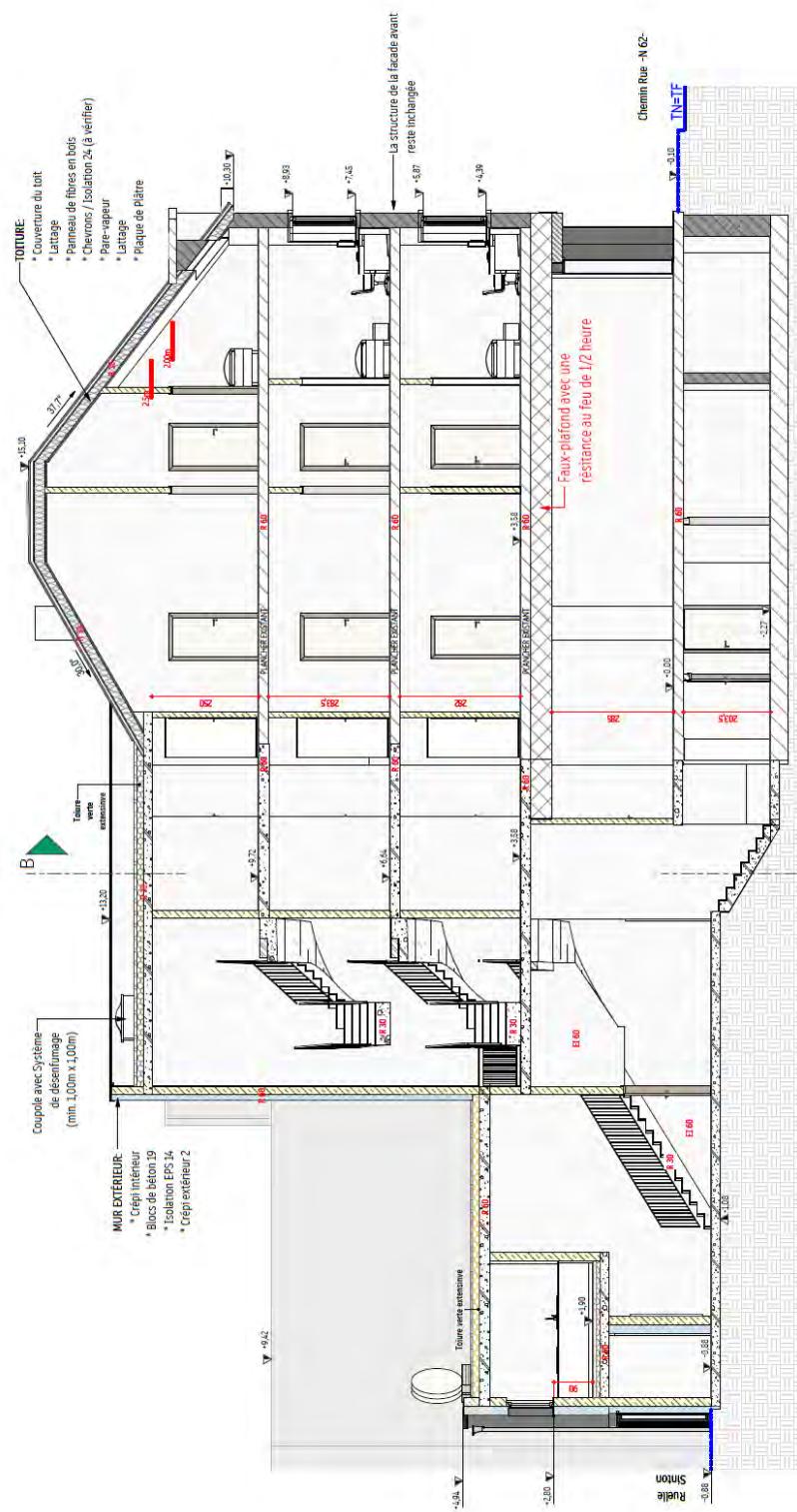
Umbaukonzept

Fassade



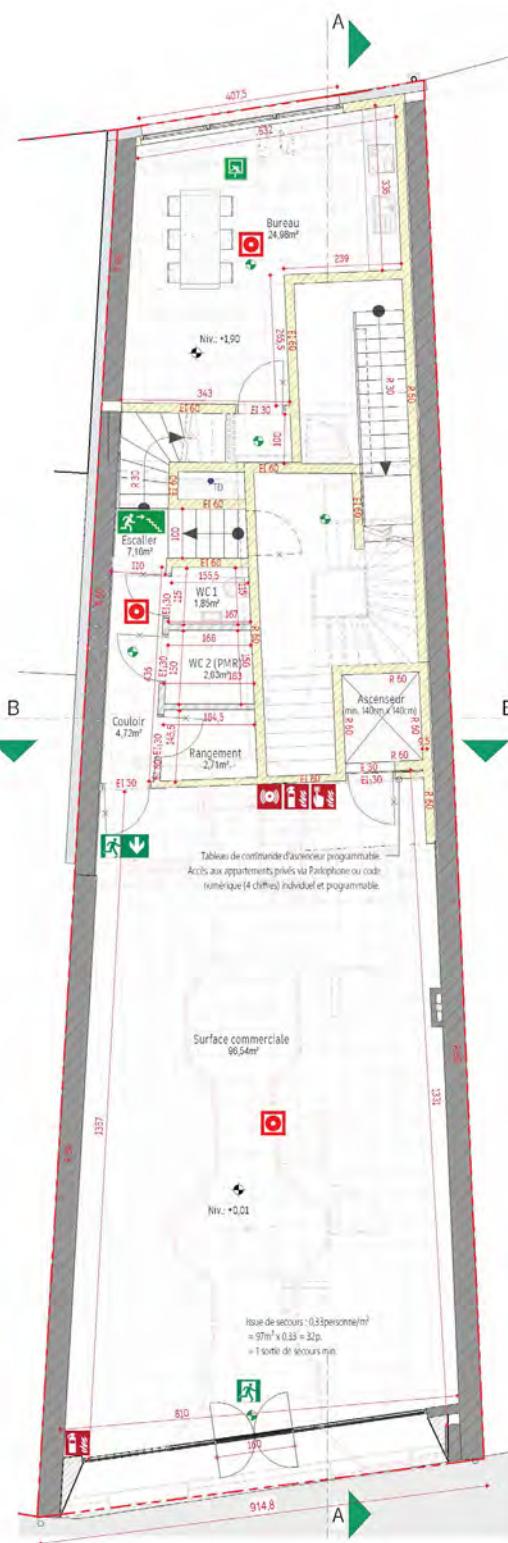
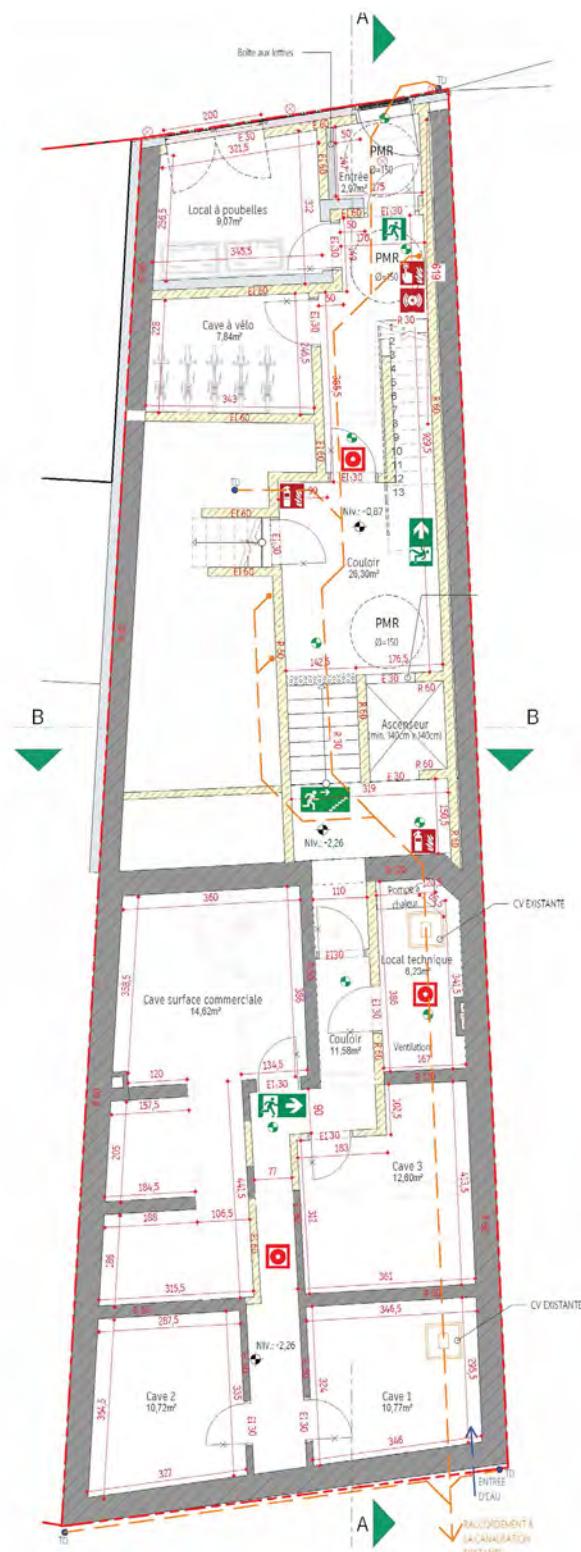
Umbaukonzept

Querschnitt



Umbaukonzept

Grundriss - Keller und Erdgeschoss



Umbaukonzept

Grundriss - 1. und 2.Etage



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 Handwerkern 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