Rue Américaine 25, 1060 Saint-Gilles

Bericht erstellt am 29. Oktober 2026 um 13:57 · Daten vom 9. Oktober 2026



Luftbild: UrbIS Ortho, Paradigm

68 von 100

Beruht auf 95 % der Prüfungen (nach Gewicht).
Die Bewertung ist eine Lesehilfe, keine Beratung.

Hochwasser	Boden	Energie	Raumordnung und Denkmalschutz
Lärm und Luft	Genehmigungen	Lage und Einrich-tungen	

Die Parzelle

REGION
Brüssel

KATASTERPARZELLE
21013B0357/00P011

- Parzelle
- Gebäude
- Adresspunkt



© NGI/IGN – CartoWeb

Gebäude auf dem Grundstück

Ein Gebäude auf der Parzelle.

- **Hauptgebäude** 231 m² Grundfläche

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Grundflächen aus den amtlichen Gebäudekarten; für diese Region ist noch keine Höhenvermessung veröffentlicht.

Was wir gefunden haben

Hochwasser

Niedrig

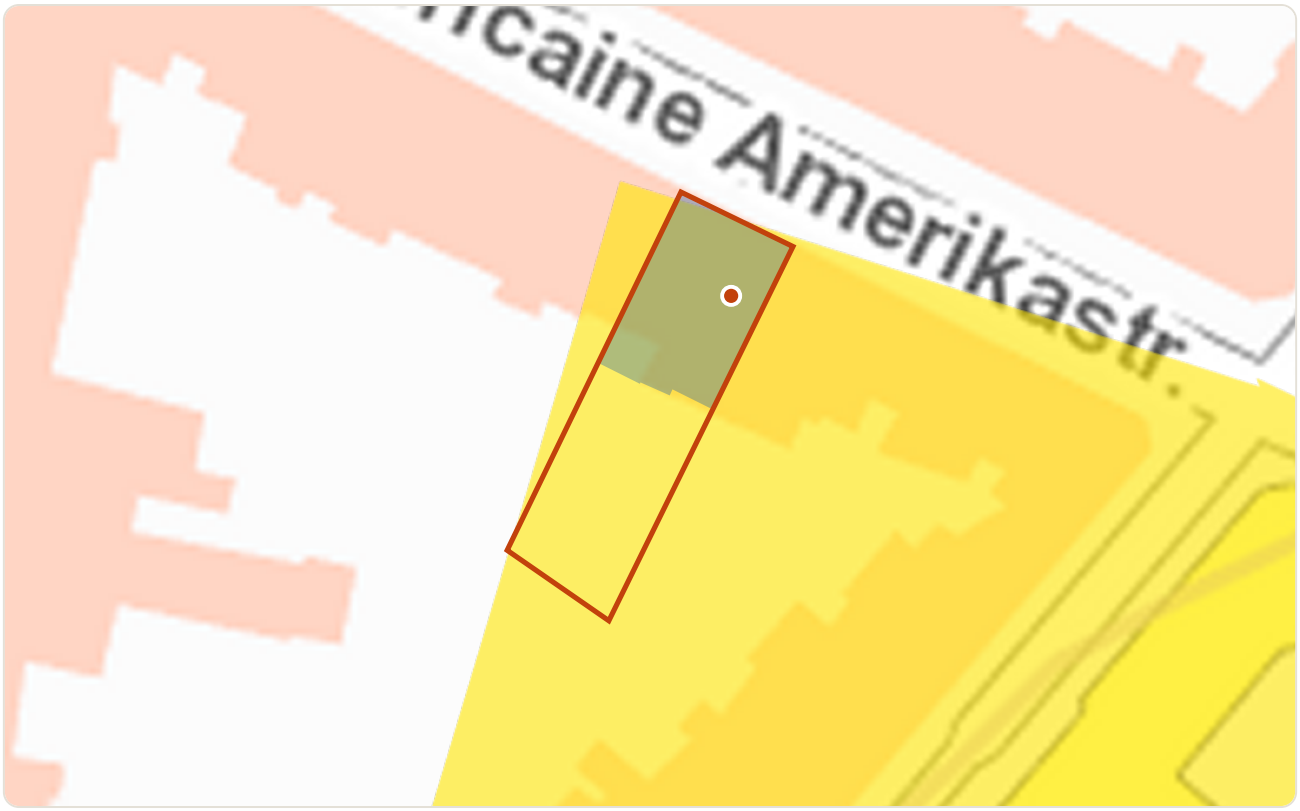
Geringe Hochwassergefahr.
Flood hazard map 2019 (Brussels Environment) · abgerufen am 27.10.2026

Kein Wasserlauf im Umkreis von 100 m.
Cours d'eau à ciel ouvert et voûtés (PRDD) (urban.brussels) · abgerufen am 27.10.2026

Das Haus liegt auf gleicher Höhe wie das Gelände ringsum.
Etwa 78,5 m über dem Meeresspiegel · leichte Neigung (2,3 %)
Aus dem Lidar-Geländemodell der Region (der Boden ohne Gebäude oder Bäume). Zur Information: zählt nicht zur Bewertung.
UrbIS digital terrain model (Paradigm) · abgerufen am 27.10.2026

Keine kartierte Überflutung erreicht das Haus.
Flood hazard maps: water depth (fluvial, T10, T100 and extreme) (Brussels Environment) · abgerufen am 27.10.2026

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028



© NGI/IGN – CartoWeb · © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel

Hochwasser

Geringe Gefahr Mittlere Gefahr Hohe Gefahr

Überschwemmungsempfindliche und hochwassergefährdete Gebiete aus den amtlichen Karten. In Flandern sind dies nicht die rechtlich gültigen P- und G-Scores.

Boden

Keine Probleme gefunden

Nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Zones de protection des captages d'eau souterraine (Brussels Environment) · abgerufen am 27.10.2026

Die Parzelle steht nicht im Bodenregister.

Inventaire de l'état du sol (Brussels Environment) · abgerufen am 27.10.2026

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Bekannte Bodenbelastung in der Nähe: untersucht, saniert oder noch zu sanieren.
Im Umkreis von 100 m: 3 Standorte mit bekannter Belastung, 3 behandelt oder ohne Risiko, 1 Verdachtsstandort (eine frühere Tätigkeit).

- Behandelt oder ohne Risiko · 24 m
- Bekannte Belastung · 31 m
- Verdacht · 53 m
- Bekannte Belastung · 82 m
- Bekannte Belastung · 87 m
- Behandelt oder ohne Risiko · 94 m
- Behandelt oder ohne Risiko · 95 m

Zur Information, nicht Teil der Bewertung: Die regionalen Bodenregister enthalten nur bekannte und verdächtige Standorte. Eine Belastung beim Nachbarn kann sich über das Grundwasser ausbreiten; der Zustand des Grundstücks selbst steht in der Prüfung oben.
Soil register (inventaire de l'état du sol), parcels within 1 km (Bruxelles Environnement) · abgerufen am 29.10.2026



© NGI/IGN – CartoWeb · © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel

Boden

Verschmutzt, in Behandlung (4) Verschmutzt, kein Risiko (3)
Leicht verschmutzt, kein Risiko (2) Möglicherweise verschmutzt (0)
Nicht verschmutzt (1)

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Energie

● Hoch

Eine geschätzte Energiespanne zählt mit halbem Gewicht.

Was Solarmodule hier erzeugen würden.

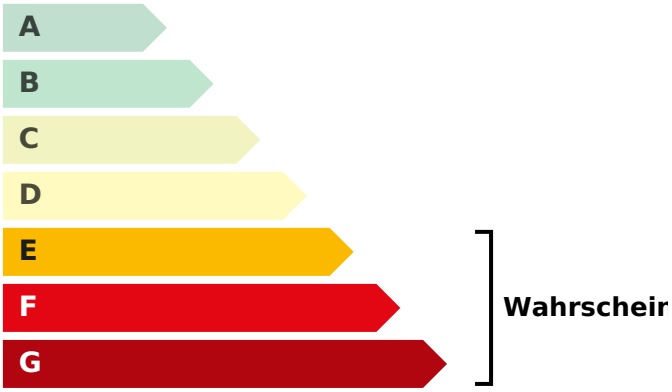
Etwa 1.038 kWh pro Jahr je kWp Module, 3 Grad von Süden ausgerichtet bei 39° Neigung: Ein übliches Dach mit 4 kWp würde etwa 4.150 kWh pro Jahr erzeugen.

Für die beste Ausrichtung, mit Schatten des Geländes, aber nicht von Bäumen oder Gebäuden in der Nähe; das echte Dach entscheidet. Fragen Sie Installateure nach einem Angebot und danach, was Sie selbst verbrauchen könnten.

PVGIS 5.3 (PVGIS-SARAH3) (European Commission, Joint Research Centre) · abgerufen am 27.10.2026

https://joint-research-centre.ec.europa.eu/photovoltaic-geographical-information-system-pvgis_en

Daten: PVGIS-SARAH3 · Lizenz: Reuse with acknowledgement (Commission Decision 2011/833/EU)



Geschätzte Energiespanne, kein EPB-Ausweis

Wahrscheinlich E–G (geringe Sicherheit)

Grundlage: Reihenhaus, Bauzeitraum unbekannt.

Zahlen: die EPB-Statistiken von Brüssel Umwelt und die Ausweise des SPW.

Den Ausweis nachschlagen

Das öffentliche Register von Brüssel Umwelt zeigt den EPB-Ausweis einer Wohnung: Label, Energieverbrauch, Datum und ob er noch gültig ist. Suchen Sie nach Adresse: Rue Américaine 25, 1060 Saint-Gilles.

Brüsseler EPB-Register: https://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/

Nach dem Kauf: Renovierung

> **Es hängt vom PEB-Ausweis ab: Jede Wohnung muss bis zum 1. Januar 2033 Klasse E oder besser erreichen.**

Danach Klasse C frühestens ab 2045.

Ausnahmen sind aus technischen, wirtschaftlichen oder denkmalpflegerischen Gründen möglich.

Typische Arbeiten, um ein Label zu gewinnen: Dachdämmung, besseres Glas, Wand- und Bodendämmung und eine effizientere Heizung (Wärmepumpe oder Brennwertkessel). Der Energieausweis nennt die empfohlenen Arbeiten für diese Wohnung.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Prämien und Kredite, die helfen können

RENOLUTION-Prämien · ausgesetzt: vorerst keine neuen Anträge
Brüsseler Renovierungsprämien, je nach Einkommen.

Brüsseler Grüner Kredit
Brüsseler Kredit zu niedrigem Zins für Dämmung, Heizung und erneuerbare Energie, je nach Einkommen.

Regeln geprüft am 3. Oktober 2026. Quelle: environnement.brussels

Raumordnung und Denkmalschutz

Mittel

Nicht in einer Stätte des Brüsseler archäologischen Atlas.
Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles (urban.brussels) · abgerufen am 27.10.2026
https://gis.urban.brussels/

Geschütztes Kulturerbe.
Maison personnelle de l'architecte Victor Horta; Maison personnelle de l'architecte Victor Horta - délimitation d'une zone de protection
Patrimoine protégé et inventaire (urban.brussels) · abgerufen am 27.10.2026
https://monument.heritage.brussels/

Wohngebiet von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert: Für Arbeiten können zusätzliche Regeln gelten.
zones d'habitation
Plan régional d'affectation du sol (PRAS) (perspective.brussels) · abgerufen am 27.10.2026
https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/pras/les-prescriptions-litterales-legales-du-pras/b-prescriptions-particulieres-relatives-aux-zones-dhabitat

Kein Vorkaufsrecht, Fluchtlinien- oder Enteignungsplan auf diesem Grundstück gefunden.
Fluchtlinien- und Enteignungspläne führt hier die Gemeinde: Der Notar prüft sie bei jedem Verkauf.
Périmètres de préemption (perspective.brussels / urban.brussels) · abgerufen am 27.10.2026
https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/droit-de-preemption

Auf der Parzelle steht ein Gebäude.
Buildings on the parcel (the regions' building maps, through the cadastre) (FPS Finance (CadGIS)) · abgerufen am 27.10.2026
https://ccff02.minfin.fgov.be/geoservices/arcgis/rest/services/WMS/Cadastral_LayersWFS/MapServer

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Kein Natura-2000-Gebiet im Umkreis von 500 m.
Natura 2000 sites (European Environment Agency) · abgerufen am 09.10.2026
https://www.eea.europa.eu/en/datahub/datahubitem-view/6fc8ad2d-195d-40f4-bdec-576e7d1268e4

Lärm und Luft

Keine Probleme gefunden

Schienenlärm: unter 45 dB.
Strategische Lärmkarte, Ausgabe 2021.
Cartes de bruit 2021 - rail (Brussels Environment) · abgerufen am 27.10.2026
https://environnement.brussels/citoyen/documentation-et-outils/cartes/exposition-la-pollution-sonore-consulter-nos-cartes

Fluglärm: unter 45 dB.
Strategische Lärmkarte, Ausgabe 2021.
Cartes de bruit 2021 - avions (Brussels Environment) · abgerufen am 27.10.2026
https://environnement.brussels/citoyen/documentation-et-outils/cartes/exposition-la-pollution-sonore-consulter-nos-cartes

Straßenlärm: 50–54 dB (Durchschnitt über Tag, Abend und Nacht).
Strategische Lärmkarte, Ausgabe 2021.
Cartes de bruit 2021 - routes (Brussels Environment) · abgerufen am 27.10.2026
https://environnement.brussels/citoyen/documentation-et-outils/cartes/exposition-la-pollution-sonore-consulter-nos-cartes

Hitzestress an heißen Tagen: Klasse 8 von 8, sehr ungenügend (GES-Karte 2018).
GES-kaart hittestress, toestand 2018 (Vlaanderen en Brussel) (Departement Omgeving) · abgerufen am 27.10.2026
https://www.vlaanderen.be/datavindplaats

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Luftqualität innerhalb der EU-Grenzwerte, die ab 2030 gelten.

µg/m³ (Jahresmittel)	Hier	EU-Grenzwert	Ab 2030	WHO
NO_2	17,8	40	20	10
PM2,5	7,9	25	10	5
PM10	14,9	40	20	15
Ruß (Black Carbon)	0,45		kein Grenzwert	

Jahresmittel für die Straße im Jahr 2024, modelliert von IRCEL-CELINE. Die EU-Grenzwerte werden 2030 strenger; die WHO-Richtwerte liegen noch tiefer.
Concentrations moyennes annuelles (ATMO-Street) (IRCEL-CELINE) · abgerufen am 27.10.2026
https://www.irceline.be/en/documentation/open-data/open-data



© NGI/IGN – CartoWeb · © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel

Lärm

55–59 dB 60–64 dB 65–69 dB 70–74 dB 75 dB oder mehr

Durchschnittlicher Lärm über Tag, Abend und Nacht (Lden), aus den strategischen Lärmkarten der Hauptverkehrsstraßen, Eisenbahnen, Flughäfen und Großstädte.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Umgebung und Genehmigungen

Mittel

Ein größeres Projekt in der Nähe: Neubau, Abriss oder mehr Wohnungen nebenan, eine Parzellierung oder ein großes Geschäft.

- Mettre en lumière du Musée Horta, rue Américaine 23-25 à Saint-Gilles. (auf dieser Parzelle · Octroyé · 2023-12-19)
- modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et installer trois pompes à chaleur (26 m entfernt · Octroyé · 2025-10-31)
- Exploitation d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules (31 m entfernt · · 2024-04-18)
- modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une cour anglaise (192) (52 m entfernt · Octroyé · 2025-07-19)
- diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et la zone de cours et jardin (192) (67 m entfernt · Octroyé · 2025-05-27)

Permis d'urbanisme (urban.brussels) · abgerufen am 27.10.2026
https://openpermits.brussels/fr/enquetes_publiques

Keine Bahnlinie im Umkreis von 1 km.
Railway tracks and level crossings (Infrabel) · abgerufen am 27.10.2026
https://opendata.infrabel.be/

Keine großen Straßen-, Bahn- oder Straßenbahnbaustellen in OpenStreetMap im Umkreis von 500 m.
Major works under construction or proposed (OpenStreetMap contributors) · abgerufen am 29.10.2026
https://www.openstreetmap.org/copyright

Gefahren in der Umgebung

Keine Probleme gefunden

Zur Information: Dieses Thema zählt vorerst nicht zur Punktzahl.

Nicht in der Zone eines Seveso-Betriebs (Risiko schwerer Unfälle).
Consultatiezones van Seveso-inrichtingen in Vlaanderen (tot in Brussel) (Departement Omgeving) · abgerufen am 27.10.2026
https://omgeving.vlaanderen.be/nl/seveso-inrichtingen

Keine Hochspannungsleitung (70 kV oder mehr) im Umkreis von 150 m.
High-voltage lines (OpenStreetMap contributors) · abgerufen am 29.10.2026
https://www.openstreetmap.org/copyright

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Radonklasse 0: In dieser Gemeinde liegen wenige Wohnungen über dem Referenzwert.
Saint-Gilles: Klasse von der FANC festgelegt (2022). Jeden Winter bietet ihre Aktion Radon günstige Tests an.

Radon classes (AFCN / FANC) · abgerufen am 29.10.2026
https://afcn.fgov.be/fr/dossiers/radon-et-radioactivite-dans-votre-habitation/radon/zones-risque-en-belgique

Nicht in der Zone eines Seveso-Betriebs (Risiko schwerer Unfälle).

Établissements Seveso en Région de Bruxelles-Capitale (Bruxelles Environnement) · abgerufen am 29.10.2026
https://environnement.brussels/pro/reglementation-et-inspection/obligations-et-autorisations/reglementations-europeennes-ied-seveso-e-prtr-appliquees-en-region-de-bruxelles-capitale

Große Industriestandorte im Umkreis von 3 km, keiner im Umkreis von 1 km.
Keiner im Umkreis von 1 km, 2 im Umkreis von 3 km.

- ABATTOIR SA · 2.890 m · Food and drink
- VIANGRO SA · 2.923 m · Food and drink

Standorte im EU-Register für Industrieemissionen (E-PRTR, IED): Luftlinie; die Emissionen melden die Betreiber jedes Jahr.

Industrial Reporting (E-PRTR, IED), ver. 15 (European Environment Agency) · abgerufen am 09.10.2026
https://doi.org/10.2909/9f373400-35b7-4978-9a34-a3cf839e053f
Daten: ver. 15 (2025-12-16) · Lizenz: CC BY 4.0

Der Boden ist hier stabil, per Satellit gemessen.
-1,2 mm pro Jahr (stabil), aus 7 Messpunkten im Umkreis von 100 m; die Umgebung im Umkreis von 1 km: -1,2 mm pro Jahr.

Bewegung seit 2020, pro Jahr: 2020: -0,2 mm, 2021: -1,2 mm, 2022: -2,4 mm, 2023: -3,8 mm, 2024: -5,3 mm

Satellitenradar (Copernicus EGMS) misst, wie sich Boden und Gebäude bewegen, meist höchstens einige Millimeter pro Jahr; ein Haus, das sich stärker als seine Umgebung bewegt, verdient einen Blick auf Wände und Fundament.

European Ground Motion Service, Ortho vertical (Copernicus Land Monitoring Service) · abgerufen am 29.10.2026
https://land.copernicus.eu/en/products/european-ground-motion-service/egms-ortho
Daten: 2020-2024 · Lizenz: Copernicus data policy (free, full and open)

Alte Bergwerke, Erdrutsche und Steinschlag werden in Brüssel nicht geprüft: Es gibt keine regionale Karte.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028



© NGI/IGN – CartoWeb · Departement Omgeving, Vlaamse overheid

Gefahren in der Umgebung

Seveso-Konsultationszone Seveso-Betrieb, obere Klasse

Seveso-Betrieb, untere Klasse

Seveso-Zonen und -Betriebe (in Flandern auch die Zonen bis nach Brüssel); in der Wallonie auch alte Bergwerke, Steinbrüche, Karst und Steinschlag.

Lage und Einrichtungen

Keine Probleme gefunden

Öffentlicher Verkehr: häufig (4.390 Abfahrten an einem Werktag von Haltestellen im Umkreis von 800 m).

Schulen im Umkreis von 2.000 m: Kindergarten, Primar- und Sekundarschule.

Die Stufe ist der Durchschnitt aus öffentlichem Verkehr und Schulen, aufgerundet. Es geht um Komfort, nicht um Risiko, daher löst sie nie ein Warnsignal aus.

Saint-Gilles erhebt 6,3 % zusätzlich zur Einkommensteuer ihrer Einwohner (belgischer Durchschnitt: 7,55 %).

Für die Einkünfte von 2025 (Steuerjahr 2026) · FÖD Finanzen · abgerufen am 17.10.2026

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Die Nachbarschaft

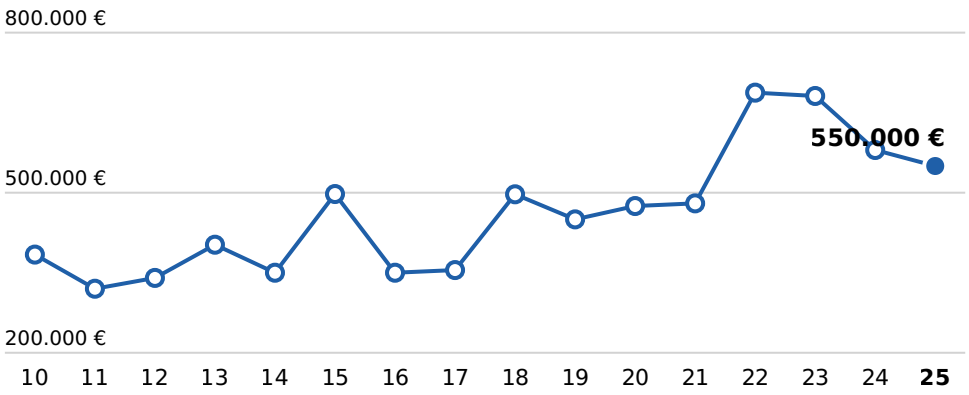
Hintergrund rund um die Adresse. Er zählt nicht zur Bewertung.

Fußwege sind auf dem Straßennetz gemessen (Wege und Straßen von OpenStreetMap) bei 4,8 km/h; Entfernungen mit „etwa“ ohne Minuten sind Luftlinien mit einem Umweg.

Verkaufspreise in der Nähe

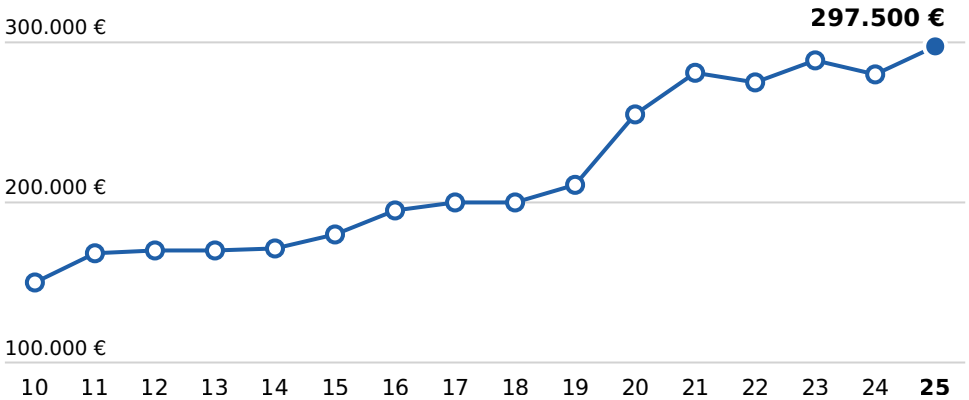
Häuser

In Saint-Gilles (zu wenige Verkäufe im Viertel selbst) lag der mittlere Verkaufspreis eines Hauses 2025 bei 550.000 € (34 Verkäufe).
Die Hälfte der Verkäufe lag zwischen 370.000 € und 785.000 €.
Gestiegen um 16 % seit 2020.



Wohnungen

In Saint-Gilles (zu wenige Verkäufe im Viertel selbst) lag der mittlere Verkaufspreis einer Wohnung 2025 bei 297.500 € (390 Verkäufe).
Die Hälfte der Verkäufe lag zwischen 210.000 € und 415.000 €.
Gestiegen um 17 % seit 2020.



Hauspreise in Brüssel: gestiegen um 3 % in einem Jahr (Q2 2026, Hauspreisindex von Statbel).
Dies sind Preise von Verkäufen in der Gegend, nicht von dieser Wohnung. Belgien veröffentlicht den Verkaufspreis einzelner Wohnungen nicht.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Öffentlicher Verkehr

Häufiger öffentlicher Verkehr: 4.390 Abfahrten an einem Werktag von Haltestellen im Umkreis von 800 m.

- STIB **JANSON** STIB/MIVB, Bus, Straßenbahn · 230 m · 415 Abfahrten an einem Werktag · 3 Min. zu Fuß · Linien 54, 92
- STIB **TRINITE** STIB/MIVB, Bus, Straßenbahn · 280 m · 709 Abfahrten an einem Werktag · 4 Min. zu Fuß · Linien 54, 81, 96
- STIB **MA CAMPAGNE** STIB/MIVB, Bus, Straßenbahn · 280 m · 860 Abfahrten an einem Werktag · 4 Min. zu Fuß · Linien 54, 92, 96
- TEC **SAINT-GILLES Ma Campagne** TEC, Bus · 360 m · 133 Abfahrten an einem Werktag · 4 Min. zu Fuß · Linien 123, 365a, W
- De Lijn **Sint-Gillis Ma Campagne** De Lijn, Bus · 360 m · 128 Abfahrten an einem Werktag · 5 Min. zu Fuß · Linien R36
- STIB **MORIS** STIB/MIVB, Bus · 460 m · 324 Abfahrten an einem Werktag · 6 Min. zu Fuß · Linien 96
- SNCB Nächster Bahnhof: Germoir, etwa 2.050 m (97 Abfahrten an einem Werktag) · 26 Min. zu Fuß.

Schulen

Kindergarten

- **Institut Saint Jean-Baptiste de la Salle fondamental** Französischsprachig · etwa 290 m · 4 Min. zu Fuß
- **Centre scolaire de Ma Campagne - Fondamental libre** Französischsprachig · etwa 380 m · 5 Min. zu Fuß
- **Groupe scolaire de Ten Bosch** Französischsprachig · etwa 630 m · 8 Min. zu Fuß

Primarschule

- **Institut Saint Jean-Baptiste de la Salle fondamental** Französischsprachig · etwa 290 m · 4 Min. zu Fuß
- **Ecole primaire libre - Institut Saint-Jean-Baptiste de la Salle** Französischsprachig · etwa 320 m · 4 Min. zu Fuß
- **Centre scolaire de Ma Campagne - Fondamental libre** Französischsprachig · etwa 380 m · 5 Min. zu Fuß

Sekundarschule

- **INSTITUT SAINT-JEAN-BAPTISTE DE LA SALLE** Französischsprachig · etwa 260 m · 3 Min. zu Fuß
- **CENTRE SCOLAIRE DE MA CAMPAGNE** Französischsprachig · etwa 380 m · 5 Min. zu Fuß
- **CENTRE SCOLAIRE DE MA CAMPAGNE** Französischsprachig · etwa 470 m · 6 Min. zu Fuß

Niederländischsprachige Schulen stammen aus OpenStreetMap: Daten einer Gemeinschaft, die unvollständig sein können. Schulen, deren Stufe dort nicht erfasst ist, fehlen.

Nur Regelschulen. Ob eine Schule freie Plätze hat, wird nicht veröffentlicht.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Parks und Grünflächen

6 öffentliche Grünflächen innerhalb von 1.000 m Fußweg.

- **Place Louis Morichar - Louis Moricharplein** Park · 1 ha · etwa 630 m · 8 Min. zu Fuß
- **Parc Régional Abbé Froidure - Gewestelijk Park Abt Froidure** Park · 0,4 ha · etwa 750 m · 9 Min. zu Fuß
- **Parc Pierre Paulus - Pierre Pauluspark** Park · 1,2 ha · etwa 800 m · 10 Min. zu Fuß

Aus OpenStreetMap: Parks, öffentliche Gärten, Wälder und öffentlich zugängliche Naturschutzgebiete. Parks und Gärten mit Namen zählen ab 0,2 ha, Wälder und Flächen ohne Namen ab 1 ha. Die Entfernungen beziehen sich auf den nächstgelegenen Rand.

Ladestationen

15 Ladestationen im Umkreis von 500 m: 24 Ladepunkte, bis zu 22 kW

- **EnergyDrive** etwa 150 m · 2 Min. zu Fuß
- **TotalEnergies** etwa 320 m · 4 Min. zu Fuß
- **TotalEnergies** 2 Ladepunkte · etwa 330 m · 4 Min. zu Fuß
- **TotalEnergies** 2 Ladepunkte · etwa 390 m · 5 Min. zu Fuß
- **EnergyDrive** 2 Ladepunkte · etwa 400 m · 5 Min. zu Fuß

Aus OpenStreetMap, wo nicht jede Station verzeichnet ist. Prüfen Sie die Apps der Betreiber, bevor Sie sich auf eine verlassen.

Lebensmittelgeschäfte

35 Lebensmittelgeschäfte innerhalb von 800 m zu Fuß. Nächster Supermarkt: etwa 240 m (Louis Delhaize) · 3 Min. zu Fuß.

- **Grain** Bäckerei · etwa 190 m · 2 Min. zu Fuß
- **Trinity Alimentation** Lebensmittelladen · etwa 270 m · 3 Min. zu Fuß
- **Carrefour express** Lebensmittelladen · etwa 300 m · 4 Min. zu Fuß

Aus OpenStreetMap: Supermärkte, Lebensmittelläden und Bäckereien. Nicht jedes Geschäft ist erfasst.

Apotheke

Nächste Apotheke: etwa 240 m, RUE DEFACQZ 154, 1060 Saint-Gilles · 3 Min. zu Fuß.

Radfahren

Radknotenpunkt 32: etwa 970 m · 12 Min. zu Fuß.

Aus OpenStreetMap: das Knotenpunktnetz für Radfahrer und die EuroVelo- und nationalen Routen.

Krankenhäuser

- **CHU Saint-Pierre - UMC Sint-Pieter** 1,3 km entfernt · 20 Min. zu Fuß · Notaufnahme
- **Hôpital Molière-Longchamp - Ziekenhuis Molière-Longchamp** 1,3 km entfernt · 20 Min. zu Fuß · Notaufnahme

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Allgemeine Krankenhäuser wie in OpenStreetMap, Entfernung in Luftlinie. Ob ein Standort eine Notaufnahme hat, stammt ebenfalls aus der Karte: Beim Krankenhaus nachfragen.

Umweltzone

In einer Umweltzone: LEZ Brussels.

Seit dem 01.01.2026: Pkw brauchen mindestens Euro 6 (Diesel) oder Euro 3 (Benzin).

Bußgelder seit dem 01.07.2026.

Eine spätere Stufe ist noch nicht veröffentlicht.

Regeln für Pkw, von der offiziellen Seite; andere Fahrzeuge haben eigene Regeln. Zur Information, nicht Teil der Bewertung. Offizielle Seite

Internet

Glasfaser verfügbar: 2 Netze (DIGI, Proximus). Schnellster Festnetzanschluss: bis 10 Gbit/s (Glasfaser).

- **Glasfaser** bis 10 Gbit/s · Proximus, Cybernet, Edpnet, Fastfiber, Mobile Vikings, Scarlet, Yoin
- **Kabel** bis 2,5 Gbit/s · Voo, Orange, Base, Hey!

Abdeckung, wie die Betreiber sie dem BIPT melden: Glasfaser an der Adresse (2026 Q4), Kabel und Kupfer für den statistischen Sektor. Mobilfunkabdeckung: die Karte des BIPT

Daten: FAGG / AFMPS (30.09.2026) · De Lijn (29.09.2026) · NMBS/SNCB (29.09.2026) · STIB-MIVB (29.09.2026) · TEC (29.09.2026) · Stad Gent; Bruxelles Environnement (09.10.2026) · Departement Omgeving, Mobiscore per ha (13.03.2026) · © OpenStreetMap contributors (ODbL 1.0, 25.10.2026) · © OpenStreetMap contributors (Geofabrik extract) (ODbL 1.0, 10.10.2026) · Fédération Wallonie-Bruxelles (CC BY 4.0, 26.09.2026) · Bruxelles Environnement · Statbel (CC BY 4.0, 01.04.2026) · BIPT

Dokumente, die der Verkäufer vorlegen muss

Für einen Verkauf an dieser Adresse. Fragen Sie früh danach: Sie verraten viel, bevor Sie ein Angebot machen.

Energieausweis (EPB-Ausweis) — Pflicht

Die Energiebewertung des Gebäudes. Der Verkäufer braucht ihn, sobald die Immobilie angeboten wird.

Bodenbescheinigung — Pflicht

Ob das Grundstück als belastet bekannt ist, von der regionalen Bodenbehörde.

Städtebauliche Auskünfte — Pflicht

Was die Gemeinde weiß: Zweckbestimmung, Genehmigungen und etwaige Verstöße. Der Notar fordert sie an.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Prüfbericht der Elektroinstallation — Pflicht

Die Prüfung der Elektroinstallation durch eine zugelassene Stelle. Mängel müssen innerhalb einer Frist behoben werden.

Akte für spätere Eingriffe — Je nach Fall

Pflicht, wenn nach 2001 gebaut.

Die Pläne und Materialien von Arbeiten durch Unternehmer, für spätere sichere Arbeiten.

Informationen des Verwalters (Syndikus) — Keine Pflicht

Keine Wohnung.

Prüfung des Heizöltanks — Je nach Fall

Pflicht, wenn es einen oberirdischen Heizöltank von mehr als 3.000 Litern oder einen unterirdischen gibt.

Eine aktuelle Prüfbescheinigung des Tanks.

Regeln geprüft am 3. Oktober 2026 anhand der Musterkaufverträge der Notare und der regionalen Behörden. Ihr Notar bestätigt, was für diesen Verkauf gilt. Quellen: notaire.be

Fragen, die Sie stellen sollten

Der Verkäufer

- Wurde die Immobilie schon einmal überflutet oder stand Wasser im Keller? Wann, und was wurde repariert?
- Ist das Gebäude gegen Überschwemmung versichert, und wurde schon einmal ein Schaden gemeldet?
- Wurden alle Anbauten und Umbauten mit den nötigen Genehmigungen ausgeführt?
- Wie hoch waren die tatsächlichen Energierechnungen der letzten zwölf Monate?

Der Immobilienmakler

- Die Wohnung liegt in einer Umweltzone. Welche Autos dürfen hier oder in der Garage stehen, und gibt es Anwohnerausweise oder Ausnahmen?

Der Notar

- Sind alle Arbeiten am Gebäude genehmigt? Wurde ein städtebaulicher Verstoß festgestellt, oder läuft eine Regularisierung?

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

- Bestehen Dienstbarkeiten auf dem Grundstück, etwa ein Wegerecht, eine gemeinsame Mauer oder Leitungen der Nachbarn?
- Das Gebäude ist geschütztes Kulturerbe. Welche Arbeiten brauchen eine Denkmalgenehmigung, und gibt es Zuschüsse?
- Welche Renovierungspflicht gilt nach dem Kauf, und bis wann muss sie erfüllt sein?
- Welche Projekte in der Nähe dieser Adresse sind geplant oder genehmigt (siehe die Genehmigungen im Bericht), und wie wirken sie sich auf die Immobilie aus?
- Welche zusätzlichen Regeln gelten für Fassaden und Arbeiten in diesem Gebiet von kulturellem oder historischem Wert?

Bei der Besichtigung

Worauf Sie selbst achten sollten. Haken Sie beim Rundgang ab.

In jedem Haus

☐ Feuchtigkeit: Flecken, Schimmel oder muffiger Geruch, vor allem im Keller und am Fuß der Wände.

☐ Das Dach und die Dachrinnen von außen; auf dem Dachboden: Undichtigkeiten, Tageslicht durch das Dach und die Dämmung.

☐ Risse in Wänden und Decken, und Türen oder Fenster, die klemmen.

☐ Die Fenster: Einfach- oder Doppelverglasung, und der Zustand der Rahmen.

☐ Die Heizung: Art und Alter des Heizkessels, und die letzte Wartungsbescheinigung.

☐ Der Sicherungskasten: Schmelzsicherungen oder Sicherungsautomaten, und ein Fehlerstromschutzschalter.

☐ Das Wasser: der Druck an einem Hahn im Obergeschoss, und wie schnell ein Spülbecken abläuft.

Für dieses Gebäude

☐ **Falls vor 1946 gebaut:** Holzbalken und Holzböden (Fäulnis, Holzwurm), die Fundamente und aufsteigende Feuchtigkeit.

☐ **Falls vor 1971 gebaut:** Wasserleitungen aus Blei: graue, weiche Rohre, oft beim Wasserzähler.

☐ **Falls vor 1981 gebaut:** Eine Elektroinstallation, älter als die heutigen Vorschriften (AREI/RGIE): stoffummantelte Drähte, keine Erdung, alte Schmelzsicherungen.

☐ **Falls vor 2001 gebaut:** Materialien, die Asbest enthalten können: Wellplatten und Schiefer aus Faserzement, Rohrisolierungen, alte Bodenfliesen. Berühren Sie sie nicht.

Aufgrund der Befunde des Berichts

☐ Wasserspuren, eine Pumpe oder eine Rückstauklappe, und wie hoch das Erdgeschoss im Vergleich zur Straße liegt.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

☐ Die Hitze an einem warmen Nachmittag: Sonne auf der Fassade und den Schlafzimmern, Schatten und Möglichkeiten zur Kühlung.

☐ Die ursprünglichen Elemente, die Sie erhalten müssten: Fassade, Schreinerarbeiten, Innenausstattung.

☐ Was für die Energie zu tun wäre: Dachdämmung, Verglasung, Heizung. Notieren Sie es für die Renovierungsschätzung.

Quellen und Lizenzen

BeSt Address BeSt Address, FPS BOSA · Offene Daten (Bedingungen zu bestätigen)

Flood hazard map 2019 © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY

Inventaire de l'état du sol © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY

Permis d'urbanisme urban.brussels · Offene Daten (Bedingungen zu bestätigen)

Patrimoine protégé et inventaire urban.brussels · Offene Daten (Bedingungen zu bestätigen)

Plan régional d'affectation du sol (PRAS) perspective.brussels / urban.brussels · Offene Daten (Bedingungen zu bestätigen)

Cartes de bruit 2021 - routes © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY 4.0

Cartes de bruit 2021 - rail © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY 4.0

Cartes de bruit 2021 - avions © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY 4.0

UrbIS Ortho UrbIS Ortho, Paradigm · CC0 1.0

Consultatiezones van Seveso-inrichtingen in Vlaanderen (tot in Brussel) Departement Omgeving, Vlaamse overheid · Offene Daten

High-voltage lines © OpenStreetMap contributors · Offene Daten

Radon classes AFCN / FANC, règlement technique du 18 janvier 2022 · Offene Daten

Établissements Seveso en Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles Environnement · Offene Daten

Concentrations moyennes annuelles (ATMO-Street) IRCEL-CELINE · CC BY 4.0

Périmètres de préemption perspective.brussels · Offene Daten (Bedingungen zu bestätigen)

Major works under construction or proposed © OpenStreetMap contributors · Offene Daten

UrbIS digital terrain model UrbIS, Paradigm · Offene Daten (Bedingungen zu bestätigen)

Industrial Reporting (E-PRTR, IED), ver. 15 © European Environment Agency (EEA) · CC BY 4.0

Natura 2000 sites © European Environment Agency (EEA) · CC BY 4.0

PVGIS 5.3 (PVGIS-SARAH3) © European Union, JRC PVGIS · Offene Daten

European Ground Motion Service, Ortho vertical © European Union, Copernicus Land Monitoring Service, EEA · Offene Daten

Soil register (inventaire de l'état du sol), parcels within 1 km Bruxelles Environnement · Offene Daten

Buildings on the parcel (the regions' building maps, through the cadastre) FPS Finance, Paradigm (UrbIS) · Offene Daten

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028

Flood hazard maps: water depth (fluvial, T10, T100 and extreme) © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY

Railway tracks and level crossings Infrabel · CC0 1.0

GES-kaart hittestress, toestand 2018 (Vlaanderen en Brussel) Departement Omgeving, GES-kaart · Offene Daten (Bedingungen zu bestätigen)

Cours d'eau à ciel ouvert et voûtés (PRDD) urban.brussels · Offene Daten (Bedingungen zu bestätigen)

Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles urban.brussels, Atlas du sous-sol archéologique · Offene Daten (Bedingungen zu bestätigen)

Zones de protection des captages d'eau souterraine © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY

UrbIS cadastral parcels UrbIS, Paradigm (from FPS Finance) · CC0 1.0
Anidola verarbeitet und klassifiziert diese Daten, um den Bericht zu erstellen; die Herausgeber billigen ihn nicht. Die Daten jeder Quelle bleiben unter ihrer Lizenz.

Dieser Bericht ist eine Lesehilfe auf Grundlage öffentlicher Daten. Er ersetzt weder die amtlichen Bescheinigungen noch die Prüfungen des Notars oder eines Gutachters. Prüfen Sie jede Angabe an ihrer Quelle; bei jeder steht das Abrufdatum.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Gültig bis 28. Oktober 2028