Amerikastraat 25, 1060 Sint-Gillis

Rapport gemaakt op 29 oktober 2026 om 13:57 · Gegevens van 9 oktober 2026



Luchtfoto: UrbIS Ortho, Paradigm

68 op 100

Gebaseerd op 95% van de controles (naar gewicht).
De score is een leeshulp, geen advies.

Overstroming	Bodem	Energie	Bestemming en erfgoed
Geluid en lucht	Vergunningen	Ligging en voorzieningen	

Het perceel

GEWEST
Brussel

KADASTRAAL PERCEEL
21013B0357/00P011

- Perceel
- Gebouw
- Adrespunt



© NGI/IGN – CartoWeb

Gebouwen op het perceel

Eén gebouw op het perceel.

- **Hoofdgebouw** 231 m² grondoppervlakte

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Grondoppervlakte uit de officiële gebouwenkaarten; voor dit gewest is nog geen hoogtemeting gepubliceerd.

Wat we vonden

Overstroming

Laag

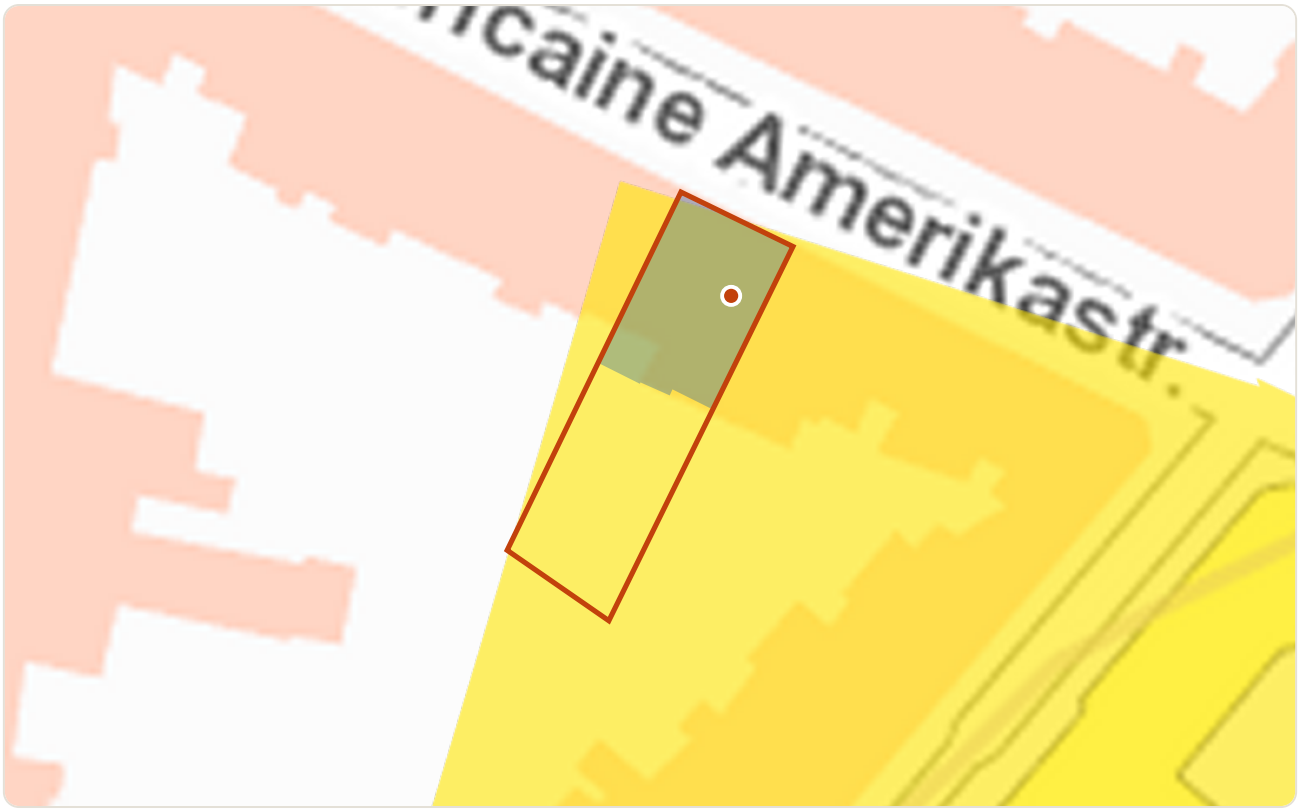
Laag overstromingsgevaar.
Flood hazard map 2019 (Brussels Environment) · opgehaald op 27 okt 2026

Geen waterloop binnen 100 m.
Cours d'eau à ciel ouvert et voûtés (PRDD) (urban.brussels) · opgehaald op 27 okt 2026

De woning ligt even hoog als de grond eromheen.
Ongeveer 78,5 m boven de zeespiegel · flauwe helling (2,3%)
Uit het lidar-terreinmodel van het gewest (de grond zonder gebouwen of bomen). Ter informatie: telt niet mee in de score.
UrbIS digital terrain model (Paradigm) · opgehaald op 27 okt 2026

Geen gekarteerde overstroming bereikt het huis.
Flood hazard maps: water depth (fluvial, T10, T100 and extreme) (Brussels Environment) · opgehaald op 27 okt 2026

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028



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

Overstroming

Laag gevaar Middelmatig gevaar Hoog gevaar

Overstromingsgevoelige gebieden en overstromingsgevaar volgens de officiële kaarten. In Vlaanderen zijn dit niet de wettelijke P- en G-scores.

Bodem

Geen problemen gevonden

Niet in een beschermingszone voor drinkwater.

Zones de protection des captages d'eau souterraine (Brussels Environment) · opgehaald op 27 okt 2026

Het perceel staat niet in het bodemregister.

Inventaire de l'état du sol (Brussels Environment) · opgehaald op 27 okt 2026

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Gekende verontreinigde grond in de buurt: onderzocht, gesaneerd of nog te saneren.
Binnen 100 m: 3 sites met gekende verontreiniging, 3 behandeld of zonder risico, 1 verdacht (een vroegere activiteit).

- Behandeld of zonder risico · 24 m
- Gekende verontreiniging · 31 m
- Verdacht · 53 m
- Gekende verontreiniging · 82 m
- Gekende verontreiniging · 87 m
- Behandeld of zonder risico · 94 m
- Behandeld of zonder risico · 95 m

Ter informatie, telt niet mee in de score: de gewestelijke bodemregisters bevatten enkel gekende en verdachte sites. Verontreiniging bij de buren kan zich via het grondwater verspreiden; de toestand van het perceel zelf staat in de controle hierboven.
Soil register (inventaire de l'état du sol), parcels within 1 km (Bruxelles Environnement) · opgehaald op 29 okt 2026



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

Bodem

Verontreinigd, in behandeling (4) Verontreinigd, zonder risico (3)
Licht verontreinigd, zonder risico (2) Mogelijk verontreinigd (0) Niet verontreinigd (1)

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Energie

● Hoog

Een geschatte energievork telt voor de helft mee.

Wat zonnepanelen hier zouden opbrengen.

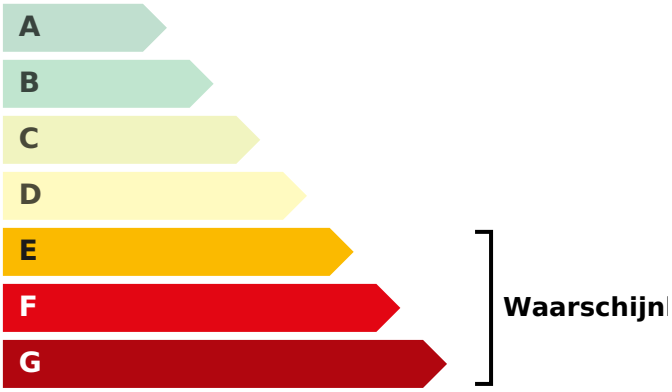
Ongeveer 1.038 kWh per jaar per kWp panelen, gericht 3 graden van het zuiden met een helling van 39°: een gewoon dak van 4 kWp zou ongeveer 4.150 kWh per jaar opbrengen.

Voor de beste oriëntatie, met schaduw van het reliëf maar niet van bomen of gebouwen in de buurt; het echte dak beslist. Vraag installateurs een offerte en wat u zelf zou verbruiken.

PVGIS 5.3 (PVGIS-SARAH3) (European Commission, Joint Research Centre) · opgehaald op 27 okt 2026

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

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



Geschatte energievork, geen EPB-certificaat

Waarschijnlijk E–G (lage betrouwbaarheid)

Op basis van: Gesloten bebouwing, bouwperiode onbekend.

Cijfers: EPB-statistieken van Leefmilieu Brussel en certificaten van de SPW.

Het attest opzoeken

Het openbare register van Leefmilieu Brussel toont het EPB-certificaat van een woning: het label, het verbruik, de datum en of het nog geldig is. Zoek het op via het adres: Amerikastraat 25, 1060 Sint-Gillis.

Brussels EPB-register: https://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/

Na de aankoop: renovatie

> **Het hangt af van het EPB-certificaat: elke woning moet tegen 1 januari 2033 klasse E of beter halen.**

Daarna klasse C vanaf ten vroegste 2045.

Vrijstellingen zijn mogelijk om technische, economische of erfgoedredenen.

Typische werken om een label te winnen: dakisolatie, beter glas, muur- en vloerisolatie, en een zuinigere verwarming (warmtepomp of condensatieketel). Het EPC vermeldt de aanbevolen werken voor deze woning.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Premies en leningen die kunnen helpen

RENOLUTION-premies · opgeschort: voorlopig geen nieuwe aanvragen
Brusselse renovatiepremies, naargelang het inkomen.

Brusselse Groene Lening
Brusselse lening aan een lage rente voor isolatie, verwarming en hernieuwbare energie, naargelang het inkomen.

Regels nagekeken op 3 oktober 2026. Bron: environnement.brussels

Bestemming en erfgoed

Gemiddeld

Niet in een site van de Brusselse archeologische atlas.
Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles (urban.brussels) · opgehaald op 27 okt 2026
https://gis.urban.brussels/

Beschermd erfgoed.
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) · opgehaald op 27 okt 2026
https://monument.heritage.brussels/

Woongebied met culturele, historische of esthetische waarde: er kunnen extra regels voor werken gelden.
zones d'habitation
Plan régional d'affectation du sol (PRAS) (perspective.brussels) · opgehaald op 27 okt 2026
https://perspective.brussels/nl/planningstools/gbp/de-wettelijke-schriftelijke-voorschriften-van-het-gbp/b-bijzondere-voorschriften-betreffende-de-woongebieden

Geen recht van voorkoop, rooilijn- of onteigeningsplan gevonden op dit perceel.
Rooilijn- en onteigeningsplannen worden hier door de gemeente bijgehouden: de notaris kijkt ze na bij elke verkoop.
Périmètres de préemption (perspective.brussels / urban.brussels) · opgehaald op 27 okt 2026
https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/droit-de-preemption

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Er staat één gebouw op het perceel.
Buildings on the parcel (the regions' building maps, through the cadastre) (FPS Finance (CadGIS)) · opgehaald op 27 okt 2026
https://ccff02.minfin.fgov.be/geoservices/arcgis/rest/services/WMS/Cadastral_LayersWFS/MapServer

Geen Natura 2000-gebied binnen 500 m.
Natura 2000 sites (European Environment Agency) · opgehaald op 9 okt 2026
https://www.eea.europa.eu/en/datahub/datahubitem-view/6fc8ad2d-195d-40f4-bdec-576e7d1268e4

Geluid en lucht

Geen problemen gevonden

Spoorweglawaai: minder dan 45 dB.
Strategische geluidsbelastingskaart, editie 2021.
Cartes de bruit 2021 - rail (Brussels Environment) · opgehaald op 27 okt 2026
https://environnement.brussels/citoyen/documentation-et-outils/cartes/exposition-la-pollution-sonore-consulter-nos-cartes

Vliegtuiglawaai: minder dan 45 dB.
Strategische geluidsbelastingskaart, editie 2021.
Cartes de bruit 2021 - avions (Brussels Environment) · opgehaald op 27 okt 2026
https://environnement.brussels/citoyen/documentation-et-outils/cartes/exposition-la-pollution-sonore-consulter-nos-cartes

Wegverkeerslawaai: 50–54 dB (gemiddelde over dag, avond en nacht).
Strategische geluidsbelastingskaart, editie 2021.
Cartes de bruit 2021 - routes (Brussels Environment) · opgehaald op 27 okt 2026
https://environnement.brussels/citoyen/documentation-et-outils/cartes/exposition-la-pollution-sonore-consulter-nos-cartes

Hittestress op warme dagen: klasse 8 op 8, zeer onvoldoende (GES-kaart 2018).
GES-kaart hittestress, toestand 2018 (Vlaanderen en Brussel) (Departement Omgeving) · opgehaald op 27 okt 2026
https://www.vlaanderen.be/datavindplaats

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Luchtkwaliteit binnen de Europese grenswaarden die vanaf 2030 gelden.

µg/m³ (jaargemiddelde)	Hier	EU-grens	Vanaf 2030	WHO
NO_2	17,8	40	20	10
PM2,5	7,9	25	10	5
PM10	14,9	40	20	15
Roet (black carbon)	0,45			geen grens

Jaargemiddelden voor de straat in 2024, gemodelleerd door IRCEL-CELINE. De EU-grenzen worden in 2030 strenger; de WHO-richtwaarden liggen nog lager.
Concentrations moyennes annuelles (ATMO-Street) (IRCEL-CELINE) · opgehaald op 27 okt 2026
https://www.irceline.be/en/documentation/open-data/open-data



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

Geluid

55–59 dB 60–64 dB 65–69 dB 70–74 dB 75 dB of meer

Gemiddeld geluid over dag, avond en nacht (Lden), volgens de strategische geluidskaarten van grote wegen, spoorlijnen, luchthavens en grote steden.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Omgeving en vergunningen

Gemiddeld

Een groter project in de buurt: nieuwbouw, afbraak of meer woningen ernaast, een verkaveling of een grote winkel.

- Mettre en lumière du Musée Horta, rue Américaine 23-25 à Saint-Gilles. (op dit perceel · 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 (op 26 m · Octroyé · 2025-10-31)
- Exploitation d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules (op 31 m · · 2024-04-18)
- modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une cour anglaise (192) (op 52 m · 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) (op 67 m · Octroyé · 2025-05-27)

Permis d'urbanisme (urban.brussels) · opgehaald op 27 okt 2026
https://openpermits.brussels/fr/enquetes_publiques

Geen spoorlijn binnen 1 km.
Railway tracks and level crossings (Infrabel) · opgehaald op 27 okt 2026
https://opendata.infrabel.be/

Geen grote weg-, spoor- of tramwerken gevonden in OpenStreetMap binnen 500 m.
Major works under construction or proposed (OpenStreetMap contributors) · opgehaald op 29 okt 2026
https://www.openstreetmap.org/copyright

Omgevingsrisico's

Geen problemen gevonden

Ter informatie: dit onderwerp telt voorlopig niet mee in de score.

Niet in de zone van een Seveso-bedrijf (risico op zware ongevallen).
Consultatiezones van Seveso-inrichtingen in Vlaanderen (tot in Brussel) (Departement Omgeving) · opgehaald op 27 okt 2026
https://omgeving.vlaanderen.be/nl/seveso-inrichtingen

Geen hoogspanningslijn (70 kV of meer) binnen 150 m.
High-voltage lines (OpenStreetMap contributors) · opgehaald op 29 okt 2026
https://www.openstreetmap.org/copyright

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Radonklasse 0: in deze gemeente zitten weinig woningen boven het referentieniveau.
Saint-Gilles: klasse vastgelegd door het FANC (2022). Elke winter biedt zijn Radonactie goedkope tests aan.
Radon classes (AFCN / FANC) · opgehaald op 29 okt 2026
https://afcn.fgov.be/fr/dossiers/radon-et-radioactivite-dans-votre-habitation/radon/zones-risque-en-belgique

Niet in de zone van een Seveso-bedrijf (risico op zware ongevallen).
Établissements Seveso en Région de Bruxelles-Capitale (Bruxelles Environnement) · opgehaald op 29 okt 2026
https://environnement.brussels/pro/reglementation-et-inspection/obligations-et-autorisations/reglementations-europeennes-ied-seveso-e-prtr-appliquees-en-region-de-bruxelles-capitale

Grote industriële sites binnen 3 km, geen binnen 1 km.
Geen binnen 1 km, 2 binnen 3 km.

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

Sites die rapporteren aan het Europese register van industriële emissies (E-PRTR, IED): afstanden in vogelvlucht; de uitstoot wordt elk jaar door de exploitanten gemeld.
Industrial Reporting (E-PRTR, IED), ver. 15 (European Environment Agency) · opgehaald op 9 okt 2026
https://doi.org/10.2909/9f373400-35b7-4978-9a34-a3cf839e053f
Gegevens: ver. 15 (2025-12-16) · Licentie: CC BY 4.0

De grond is hier stabiel, gemeten via satelliet.
-1,2 mm per jaar (stabiel), uit 7 meetpunten binnen 100 m; de omgeving binnen 1 km: -1,2 mm per jaar.
Beweging sinds 2020, per jaar: 2020: -0,2 mm, 2021: -1,2 mm, 2022: -2,4 mm, 2023: -3,8 mm, 2024: -5,3 mm
Satellietradar (Copernicus EGMS) meet hoe de grond en gebouwen bewegen, meestal hooguit enkele millimeter per jaar; een woning die meer beweegt dan de omgeving verdient een blik op muren en funderingen.
European Ground Motion Service, Ortho vertical (Copernicus Land Monitoring Service) · opgehaald op 29 okt 2026
https://land.copernicus.eu/en/products/european-ground-motion-service/egms-ortho
Gegevens: 2020-2024 · Licentie: Copernicus data policy (free, full and open)
Oude mijnen, grondverschuivingen en rotsvallen worden in Brussel niet nagekeken: er is geen gewestelijke kaart.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028



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

Omgevingsrisico's

Seveso-consultatiezone Seveso-bedrijf, hogedrempel Seveso-bedrijf, lagedrempel

Seveso-zones en -bedrijven (in Vlaanderen ook de zones tot in Brussel); in Wallonië ook oude mijnen, groeven, karst en rotsvallen.

Ligging en voorzieningen

Geen problemen gevonden

Openbaar vervoer: frequent (4.390 vertrekken op een weekdag vanaf haltes binnen 800 m).

Scholen binnen 2.000 m: kleuter, lager en secundair.

Het niveau is het gemiddelde van openbaar vervoer en scholen, naar boven afgerond. Het gaat om gemak, niet om risico, dus het geeft nooit een waarschuwing.

Saint-Gilles heft 6,3% bovenop de personenbelasting van haar inwoners (Belgisch gemiddelde: 7,55%).

Voor de inkomsten van 2025 (aanslagjaar 2026) · FOD Financiën · opgehaald op 17 okt 2026

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

De buurt

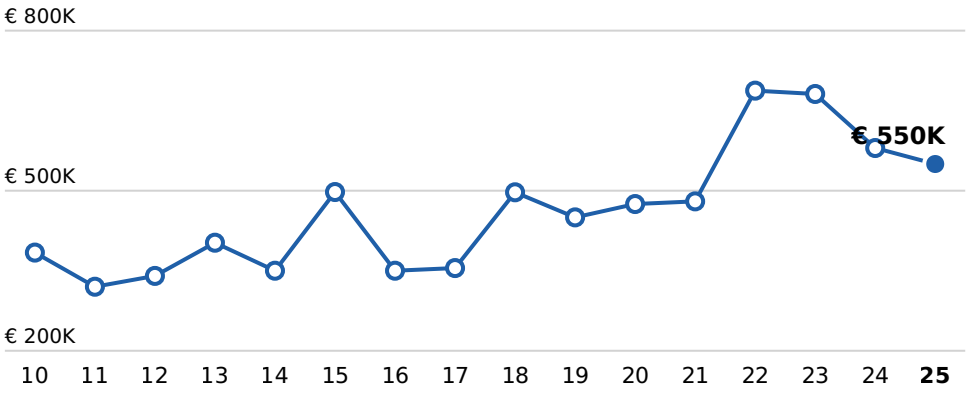
Context rond het adres. Dit telt niet mee in de score.

Wandelafstanden zijn gemeten op het stratennet (paden en straten van OpenStreetMap) aan 4,8 km/u; afstanden met “ongeveer” zonder minuten zijn rechte lijnen met een omweg.

Verkoopprijzen in de buurt

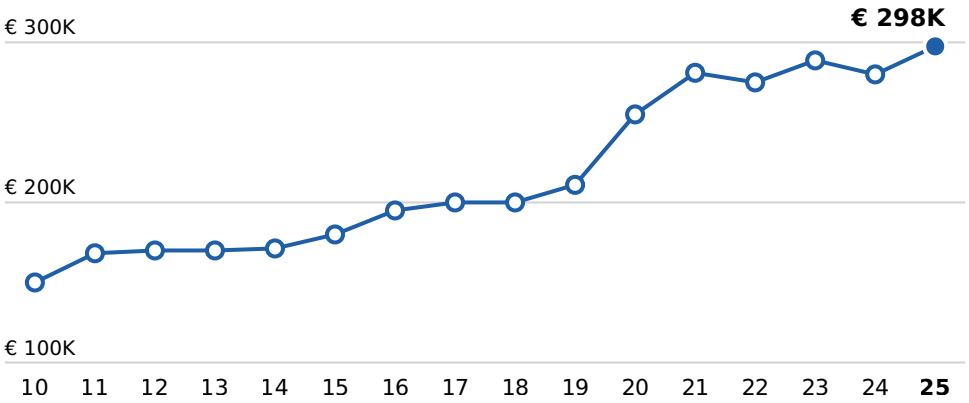
Huizen

In Sint-Gillis (te weinig verkopen in de buurt zelf) was de mediaanprijs van een huis € 550.000 in 2025 (34 verkopen).
De helft van de verkopen lag tussen € 370.000 en € 785.000.
Gestegen met 16% sinds 2020.



Appartementen

In Sint-Gillis (te weinig verkopen in de buurt zelf) was de mediaanprijs van een appartement € 297.500 in 2025 (390 verkopen).
De helft van de verkopen lag tussen € 210.000 en € 415.000.
Gestegen met 17% sinds 2020.



Woningprijzen in Brussel: gestegen met 3% op een jaar (2e kwartaal 2026, woningprijsindex van Statbel).
Dit zijn prijzen van verkopen in de buurt, niet van deze woning. België publiceert de verkoopprijs van individuele woningen niet.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Openbaar vervoer

Veel openbaar vervoer: 4.390 vertrekken op een weekdag vanaf haltes binnen 800 m.

- MIVB **JANSON** STIB/MIVB, bus, tram · 230 m · 415 vertrekken op een weekdag · 3 min te voet · lijnen 54, 92
- MIVB **TRINITE** STIB/MIVB, bus, tram · 280 m · 709 vertrekken op een weekdag · 4 min te voet · lijnen 54, 81, 96
- MIVB **MA CAMPAGNE** STIB/MIVB, bus, tram · 280 m · 860 vertrekken op een weekdag · 4 min te voet · lijnen 54, 92, 96
- TEC **SAINT-GILLES Ma Campagne** TEC, bus · 360 m · 133 vertrekken op een weekdag · 4 min te voet · lijnen 123, 365a, W
- De Lijn **Sint-Gillis Ma Campagne** De Lijn, bus · 360 m · 128 vertrekken op een weekdag · 5 min te voet · lijnen R36
- MIVB **MORIS** STIB/MIVB, bus · 460 m · 324 vertrekken op een weekdag · 6 min te voet · lijnen 96
- NMBS Dichtstbijzijnde treinstation: Germoir, ongeveer 2.050 m (97 vertrekken op een weekdag) · 26 min te voet.

Scholen

Kleuteronderwijs

- **Institut Saint Jean-Baptiste de la Salle fondamental** Franstalig · ongeveer 290 m · 4 min te voet
- **Centre scolaire de Ma Campagne - Fondamental libre** Franstalig · ongeveer 380 m · 5 min te voet
- **Groupe scolaire de Ten Bosch** Franstalig · ongeveer 630 m · 8 min te voet

Lager onderwijs

- **Institut Saint Jean-Baptiste de la Salle fondamental** Franstalig · ongeveer 290 m · 4 min te voet
- **Ecole primaire libre - Institut Saint-Jean-Baptiste de la Salle** Franstalig · ongeveer 320 m · 4 min te voet
- **Centre scolaire de Ma Campagne - Fondamental libre** Franstalig · ongeveer 380 m · 5 min te voet

Secundair onderwijs

- **INSTITUT SAINT-JEAN-BAPTISTE DE LA SALLE** Franstalig · ongeveer 260 m · 3 min te voet
- **CENTRE SCOLAIRE DE MA CAMPAGNE** Franstalig · ongeveer 380 m · 5 min te voet
- **CENTRE SCOLAIRE DE MA CAMPAGNE** Franstalig · ongeveer 470 m · 6 min te voet

Nederlandstalige scholen komen uit OpenStreetMap: gegevens van vrijwilligers, die onvolledig kunnen zijn. Scholen waarvan het niveau er niet vermeld staat, zijn weggelaten.

Alleen gewoon onderwijs. Of een school nog plaatsen heeft, wordt niet gepubliceerd.

Parken en groene ruimte

6 openbare groene ruimtes binnen 1.000 m wandelen.

- **Place Louis Morichar - Louis Moricharplein** Park · 1 ha · ongeveer 630 m · 8 min te voet
- **Parc Régional Abbé Froidure - Gewestelijk Park Abt Froidure** Park · 0,4 ha · ongeveer 750 m · 9 min te voet

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

- **Parc Pierre Paulus - Pierre Pauluspark** Park · 1,2 ha · ongeveer 800 m · 10 min te voet

Volgens OpenStreetMap: parken, openbare tuinen, bossen en natuurreservaten die voor het publiek open zijn. Parken en tuinen met een naam tellen vanaf 0,2 ha, bossen en naamloze ruimtes vanaf 1 ha. Afstanden tot de dichtstbijzijnde rand.

Laden van elektrische wagens

15 laadpalen binnen 500 m: 24 laadpunten, tot 22 kW

- **EnergyDrive** ongeveer 150 m · 2 min te voet
- **TotalEnergies** ongeveer 320 m · 4 min te voet
- **TotalEnergies** 2 laadpunten · ongeveer 330 m · 4 min te voet
- **TotalEnergies** 2 laadpunten · ongeveer 390 m · 5 min te voet
- **EnergyDrive** 2 laadpunten · ongeveer 400 m · 5 min te voet

Volgens OpenStreetMap, dat niet elke laadpaal vermeldt. Controleer in de apps van de uitbaters voor u erop rekent.

Voedingswinkels

35 voedingswinkels binnen 800 m wandelen. Dichtste supermarkt: ongeveer 240 m (Louis Delhaize) · 3 min te voet.

- **Grain** Bakkerij · ongeveer 190 m · 2 min te voet
- **Trinity Alimentation** Buurtwinkel · ongeveer 270 m · 3 min te voet
- **Carrefour express** Buurtwinkel · ongeveer 300 m · 4 min te voet

Uit OpenStreetMap: supermarkten, buurtwinkels en bakkerijen. Niet elke winkel staat erin.

Apotheek

Dichtste apotheek: ongeveer 240 m, RUE DEFACQZ 154, 1060 Saint-Gilles · 3 min te voet.

Fietsen

Fietsknooppunt 32: ongeveer 970 m · 12 min te voet.

Uit OpenStreetMap: het fietsknooppuntennetwerk en de EuroVelo- en nationale routes.

Ziekenhuizen

- **CHU Saint-Pierre - UMC Sint-Pieter** op 1,3 km · 20 min te voet · spoedgevallendienst
- **Hôpital Molière-Longchamp - Ziekenhuis Molière-Longchamp** op 1,3 km · 20 min te voet · spoedgevallendienst

Algemene ziekenhuizen zoals in OpenStreetMap, afstand in rechte lijn. Of een campus een spoedgevallendienst heeft, komt ook van de kaart: vraag het na bij het ziekenhuis.

Lage-emissiezone

In een lage-emissiezone: LEZ Brussels.

Sinds 1 jan 2026: personenwagens moeten minstens Euro 6 (diesel) of Euro 3 (benzine) zijn.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Boetes sinds 1 jul 2026.

Er is nog geen volgende stap bekendgemaakt.

Regels voor personenwagens, van de officiële pagina; andere voertuigen hebben hun eigen regels. Ter informatie, telt niet mee in de score. Officiële pagina

Internet

Glasvezel beschikbaar: 2 netwerken (DIGI, Proximus). Snelste vaste verbinding: tot 10 Gbit/s (glasvezel).

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

Dekking zoals de operatoren ze aan het BIPT melden: glasvezel op het adres (2026 Q4), kabel en koper voor de statistische sector. Mobiele dekking: de kaart van het BIPT

Gegevens: FAGG / AFMPS (30 sep 2026) · De Lijn (29 sep 2026) · NMBS/SNCB (29 sep 2026) · STIB-MIVB (29 sep 2026) · TEC (29 sep 2026) · Stad Gent; Bruxelles Environnement (9 okt 2026) · Departement Omgeving, Mobiscore per ha (13 mrt 2026) · © OpenStreetMap contributors (ODbL 1.0, 25 okt 2026) · © OpenStreetMap contributors (Geofabrik extract) (ODbL 1.0, 10 okt 2026) · Fédération Wallonie-Bruxelles (CC BY 4.0, 26 sep 2026) · Bruxelles Environnement · Statbel (CC BY 4.0, 1 apr 2026) · BIPT

Documenten die de verkoper moet bezorgen

Voor een verkoop op dit adres. Vraag ze vroeg op: ze vertellen u veel voor u een bod doet.

Energieattest (EPB-certificaat) — Verplicht

De energiescore van het gebouw. De verkoper heeft het nodig zodra de woning te koop staat.

Bodemattest — Verplicht

Of de grond bekend is voor vervuiling, van de bodemadministratie van het gewest.

Stedenbouwkundige inlichtingen — Verplicht

Wat de gemeente weet: bestemming, vergunningen en eventuele bouwovertredingen. De notaris vraagt ze op.

Keuringsverslag van de elektrische installatie — Verplicht

De keuring van de elektrische installatie door een erkend organisme. Gebreken moeten binnen een termijn hersteld worden.

Postinterventiedossier — Hangt ervan af

Verplicht als het na 2001 gebouwd is.

De plannen en materialen van werken door aannemers, om later veilig te werken.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Informatie van de syndicus — Niet verplicht

Geen appartement.

Keuring van de stookolietank — Hangt ervan af

Verplicht als er een bovengrondse stookolietank van meer dan 3.000 liter is, of een ondergrondse.

Een recent keuringsattest van de tank.

Regels nagekeken op 3 oktober 2026 aan de hand van de modelverkoopovereenkomsten van de notarissen en de gewestelijke overheden. Uw notaris bevestigt wat voor deze verkoop geldt. Bronnen: notaire.be

Vragen om te stellen

De verkoper

- Is de woning ooit overstroomd of stond er water in de kelder? Wanneer, en wat werd hersteld?
- Is het gebouw verzekerd tegen overstroming, en werd er ooit een schadegeval gemeld?
- Zijn alle uitbreidingen en verbouwingen uitgevoerd met de nodige vergunningen?
- Hoeveel bedroegen de werkelijke energiefacturen de voorbije twaalf maanden?

De makelaar

- De woning ligt in een lage-emissiezone. Welke wagens mogen hier of in de garage staan, en zijn er bewonerskaarten of uitzonderingen?

De notaris

- Zijn alle werken aan het eigendom vergund? Is er een stedenbouwkundige overtreding vastgesteld, of loopt er een regularisatie?
- Rusten er erfdienstbaarheden op het perceel, zoals een recht van doorgang, een gemene muur of leidingen van de buren?
- Het gebouw is beschermd erfgoed. Voor welke werken is een erfgoedtoelating nodig, en zijn er premies?
- Welke renovatieverplichting geldt na de aankoop, en tegen wanneer?
- Welke projecten zijn er in de buurt gepland of vergund (zie de vergunningen in het rapport), en wat betekenen ze voor de woning?
- Welke extra regels gelden voor gevels en werken in deze zone met culturele of historische waarde?

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Tijdens het bezoek

Waar u zelf op let. Vink af terwijl u rondloopt.

In elke woning

- ☐ Vocht: vlekken, schimmel of een muffe geur, vooral in de kelder en onderaan de muren.
- ☐ Het dak en de goten van buitenaf; op zolder: lekken, daglicht door het dak en de isolatie.
- ☐ Barsten in muren en plafonds, en deuren of ramen die klemmen.
- ☐ De ramen: enkel of dubbel glas, en de staat van het schrijnwerk.
- ☐ De verwarming: type en leeftijd van de ketel, en het laatste onderhoudsattest.
- ☐ De elektriciteitskast: smeltzekeringen of automaten, en een verliesstroomschakelaar.
- ☐ Het water: de druk aan een kraan boven, en hoe snel een gootsteen leegloopt.

Voor dit gebouw

☐ **Indien gebouwd vóór 1946:** Houten balken en vloeren (rot, houtworm), de funderingen en opstijgend vocht.

☐ **Indien gebouwd vóór 1971:** Loden waterleidingen: grijze, zachte buizen, vaak bij de watermeter.

☐ **Indien gebouwd vóór 1981:** Een elektrische installatie van vóór de huidige regels (AREI): draden met een stoffen omhulsel, geen aarding, oude smeltzekeringen.

☐ **Indien gebouwd vóór 2001:** Materialen die asbest kunnen bevatten: golfplaten en leien van vezelcement, isolatie rond leidingen, oude vloertegels. Raak ze niet aan.

Door wat het rapport vond

☐ Watersporen, een pomp of een terugslagklep, en hoe hoog de benedenverdieping ligt ten opzichte van de straat.

☐ De hitte op een warme namiddag: zon op de gevel en de slaapkamers, schaduw, en manieren om te koelen.

☐ De oorspronkelijke elementen die u zou moeten bewaren: gevel, schrijnwerk, interieur.

☐ Wat er voor de energie moet gebeuren: dakisolatie, beglazing, verwarming. Noteer het voor de raming van de renovatie.

Bronnen en licenties

BeSt Address BeSt Address, FPS BOSA · Open data (voorwaarden te bevestigen)

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 · Open data (voorwaarden te bevestigen)

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Patrimoine protégé et inventaire urban.brussels · Open data (voorwaarden te bevestigen)

Plan régional d'affectation du sol (PRAS) perspective.brussels / urban.brussels · Open data (voorwaarden te bevestigen)

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 · Open data

High-voltage lines © OpenStreetMap contributors · Open data

Radon classes AFCN / FANC, règlement technique du 18 janvier 2022 · Open data

Établissements Seveso en Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles Environnement · Open data

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

Périmètres de préemption perspective.brussels · Open data (voorwaarden te bevestigen)

Major works under construction or proposed © OpenStreetMap contributors · Open data

UrbIS digital terrain model UrbIS, Paradigm · Open data (voorwaarden te bevestigen)

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 · Open data

European Ground Motion Service, Ortho vertical © European Union, Copernicus Land Monitoring Service, EEA · Open data

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

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

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 · Open data (voorwaarden te bevestigen)

Cours d'eau à ciel ouvert et voûtés (PRDD) urban.brussels · Open data (voorwaarden te bevestigen)

Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles urban.brussels, Atlas du sous-sol archéologique · Open data (voorwaarden te bevestigen)

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 verwerkt en klasseert deze gegevens om het rapport op te maken; de uitgevers onderschrijven het niet. De gegevens van elke bron blijven onder haar licentie.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028

Dit rapport is een leeshulp op basis van openbare gegevens. Het vervangt de officiële attesten, de controles van de notaris of een landmeter niet. Controleer elk gegeven bij de bron; bij elk staat de datum van opvraging.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Geldig tot 28 oktober 2028