

Rue Américaine 25, 1060 Saint-Gilles

Bericht erstellt am 16. Oktober 2026 um 09:41 · Daten vom 9. Oktober 2026



Luftbild: UrbIS Ortho, Paradigm

71 von 100

Beruhet auf 87 % der Prüfungen (nach Gewicht).
Die Bewertung ist eine Lesehilfe, keine Beratung.

 Hochwasser



 Boden



 Energie



 Raumordnung und
Denkmalschutz



 Lärm und Luft



 Umgebung und
Genehmigungen



 Lage und
Einrichtungen



Die Parzelle

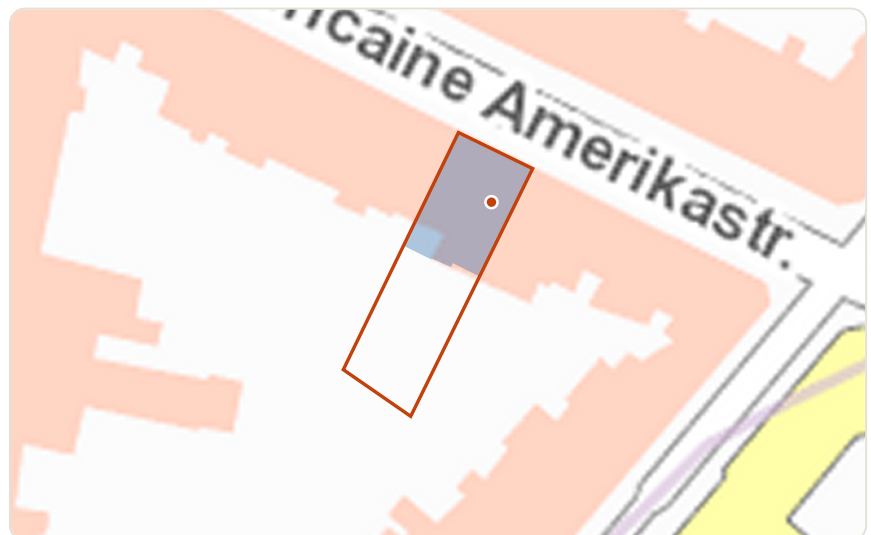
REGION
Brüssel

KATASTERPARZELLE
21013B0357/00P011

 Parzelle

 Gebäude

 Adresspunkt



© NGI/IGN – CartoWeb

Gebäude auf dem Grundstück

Ein Gebäude auf der Parzelle.

- **Hauptgebäude** 231 m² Grundfläche

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 09.10.2026



Das Haus liegt auf gleicher Höhe wie das Gelände ringsum.

Etwa 78,5 m über dem Meeresspiegel · leichte Neigung (1,2 %)

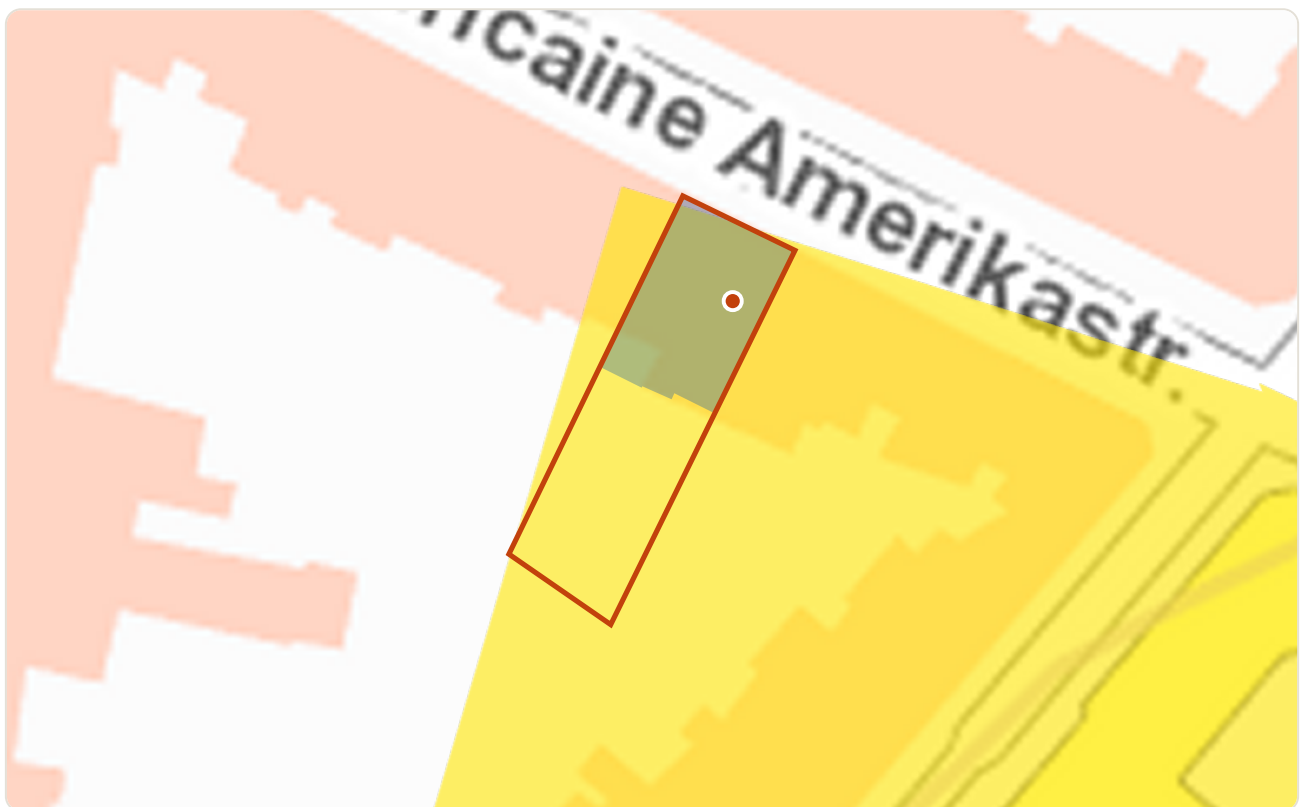
Aus dem Lidar-Geländemodell der Region (der Boden ohne Gebäude oder Bäume). Zur Information: zählt nicht zur Bewertung.

UrbIS digital terrain model (Paradigm) · abgerufen am 09.10.2026



Keine kartierte Überflutung erreicht das Haus.

Flood hazard maps: water depth (fluvial, T10, T100 and extreme) (Brussels Environment) · abgerufen am 16.10.2026



© 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.



Die Parzelle steht nicht im Bodenregister.

Inventaire de l'état du sol (Brussels Environment) · abgerufen am 09.10.2026



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 · 83 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 16.10.2026



© 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)

Eine geschätzte Energiespanne zählt mit halbem Gewicht.



Was Solarmodule hier erzeugen würden.

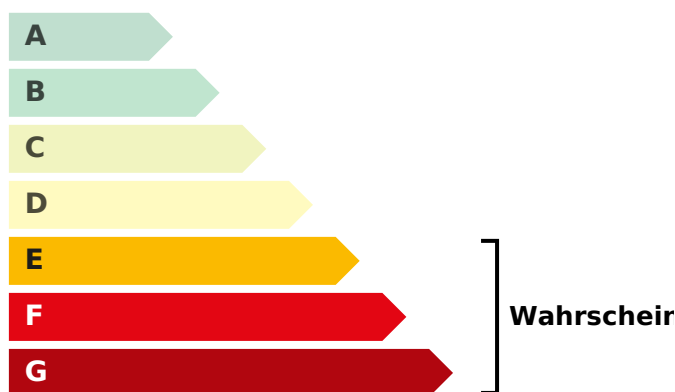
Etwa 1.038 kWh pro Jahr je kWp Module, 3 Grad von Süden ausgerichtet bei 39° Neigung: Ein übliches Dach mit 4 kWp würde etwa 4.150 kWh pro Jahr erzeugen.

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 09.10.2026

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.

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



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 09.10.2026

<https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/pras/les-prescriptions-litterales-legales-du-pras/b-prescriptions-particulieres-relatives-aux-zones-dhabitat>



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 09.10.2026

<https://monument.heritage.brussels/>



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 09.10.2026

<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 10.10.2026

https://ccff02.minfin.fgov.be/geoservices/arcgis/rest/services/WMS/Cadastral_LayersWFS/MapServer



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>



Straßenlärm: 50–54 dB (Durchschnitt über Tag, Abend und Nacht).

Strategische Lärmkarte, Ausgabe 2021.

Cartes de bruit 2021 - routes (Brussels Environment) · abgerufen am 09.10.2026

<https://environnement.brussels/citoyen/documentation-et-outils/cartes/exposition-la-pollution-sonore-consulter-nos-cartes>



Schienenlärm: unter 45 dB.

Strategische Lärmkarte, Ausgabe 2021.

Cartes de bruit 2021 - rail (Brussels Environment) · abgerufen am 09.10.2026

<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 09.10.2026

<https://environnement.brussels/citoyen/documentation-et-outils/cartes/exposition-la-pollution-sonore-consulter-nos-cartes>



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

NO₂ 17,8 µg/m³ · PM_{2,5} 7,9 µg/m³ · Ruß 0,45 µg/m³ (2024)

Jahresmittel für die Straße, modelliert von IRCOL-CELINE. EU-Grenzwerte ab 2030: NO₂ 20, PM_{2,5} 10 µg/m³ (heute 40 und 25); WHO-Richtwerte: NO₂ 10, PM_{2,5} 5.

Concentrations moyennes annuelles (ATMO-Street) (IRCOL-CELINE) · abgerufen am 09.10.2026

<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.

☑ Umgebung und Genehmigungen

📍 Unbekannt

Einige Quellen dieser Kategorie sind unbekannt, sie zählt daher nicht zur Bewertung.



Für diese Region noch nicht verfügbar.

Permis d'urbanisme (urban.brussels) · abgerufen am 16.10.2026

https://openpermits.brussels/fr/enquetes_publicques



Keine großen Straßen-, Bahn- oder Straßenbahnbaustellen in OpenStreetMap im Umkreis von 500 m.

Major works under construction or proposed (OpenStreetMap contributors) · abgerufen am 16.10.2026

<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 09.10.2026

<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 16.10.2026

<https://www.openstreetmap.org/copyright>



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 16.10.2026

<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 16.10.2026

<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

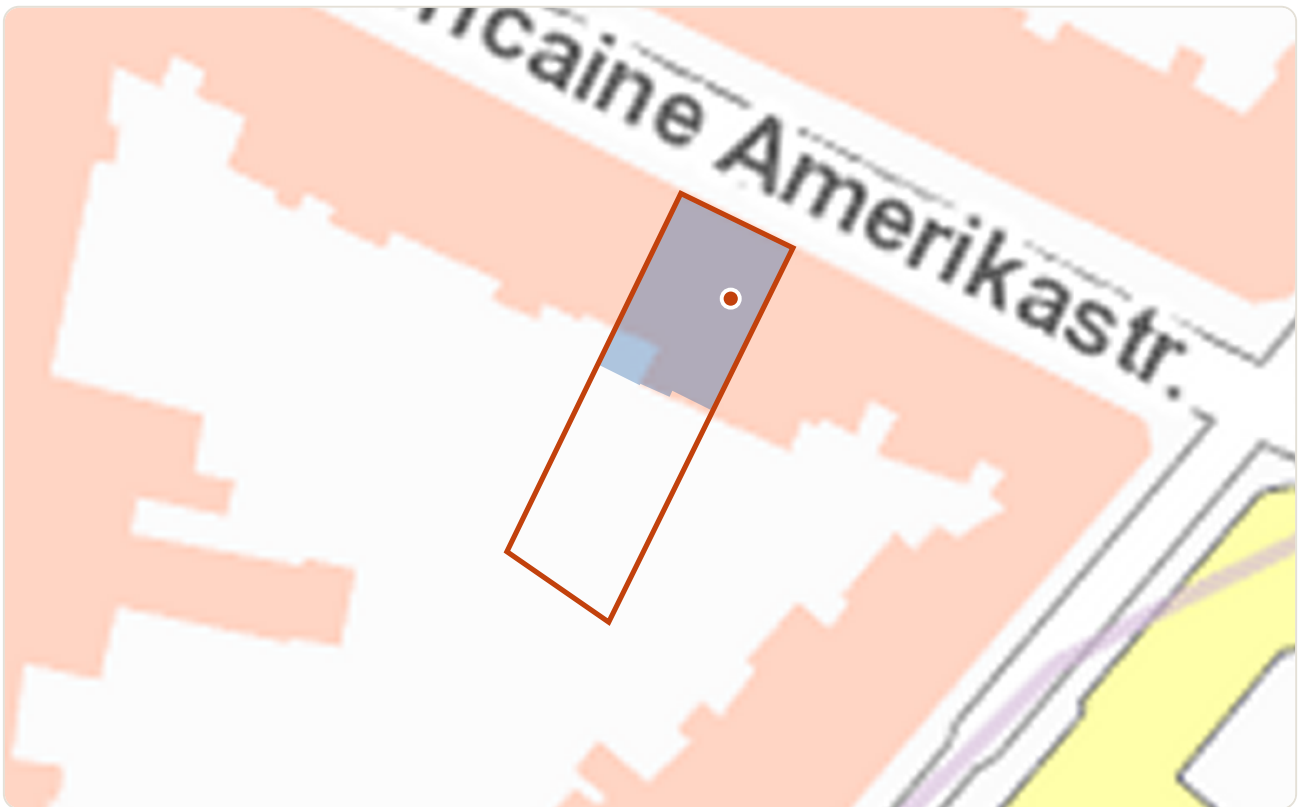
Satellitenradar (Copernicus EGMS) misst, wie sich Boden und Gebäude bewegen, meist höchstens einige Millimeter pro Jahr; ein Haus, das sich stärker als seine Umgebung bewegt, verdient einen Blick auf Wände und Fundament.

European Ground Motion Service, Ortho vertical (Copernicus Land Monitoring Service) · abgerufen am 16.10.2026

<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.



© 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.

Alltag ohne Auto: Der Mobiscore ist ein flämischer offener Datensatz und wird für diese Region nicht veröffentlicht. Der öffentliche Verkehr und die Schulen in der Nähe stehen unter Lage.

📍 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.

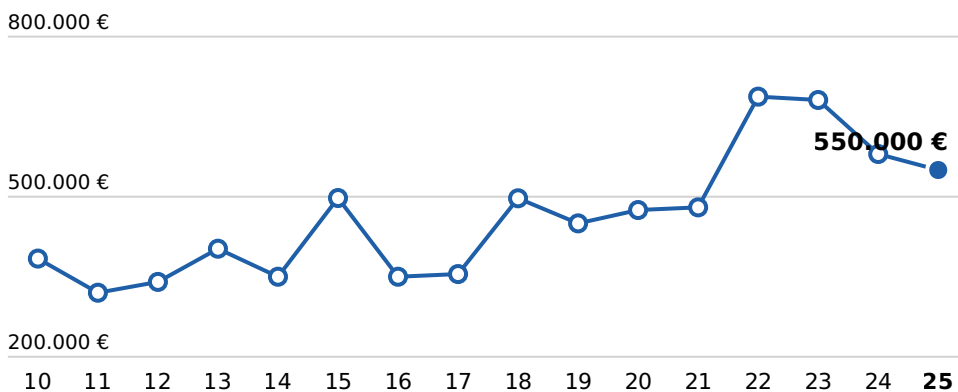
🏠 Verkaufspreise in der Nähe

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.

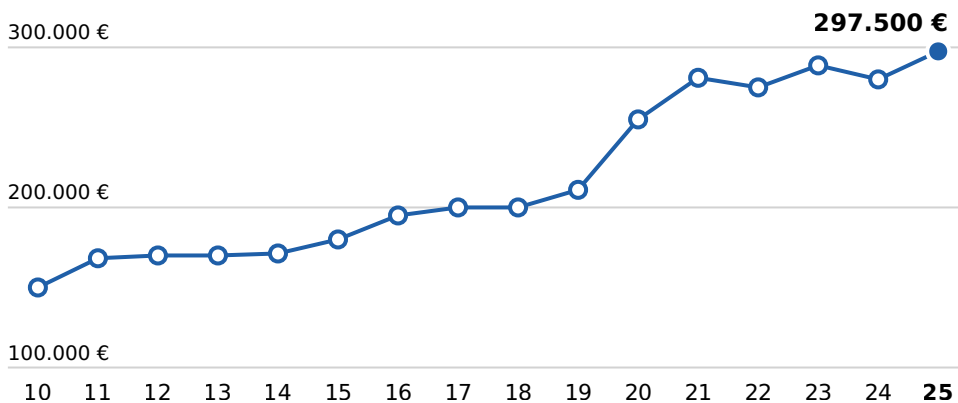


Wohnungen

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.

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: Gerموir, 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.

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

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: 1 Netz (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 Q3), 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, 09.10.2026) · © 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.

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?
 - Gibt es geplante Bauprojekte oder öffentliche Untersuchungen in der Nachbarschaft?
-

Der Notar

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

[Cadastral map \(CadGIS\)](#) CadGIS, FPS Finance · 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

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

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.