

Op huizenjacht?

Checklist voor de bezichtiging

Dag toekomstige eigenaar,

Gefeliciteerd, u staat op het punt één van de belangrijkste beslissingen te nemen in uw leven : de aankoop van uw eigen woning!

Denk eraan, u bent niet alleen op zoek naar een huis om in te wonen, maar ook naar een plek waar u echt thuis kunt komen. Niet voor niets luidt het gezegde: “Zoals het klokje thuis tikt, tikt het nergens”. We hopen dat u dat gevoel van ‘een eigen nestje’ gauw zult vinden. En u er tegelijk voor behoeden dat uw woondroom financieel een bodemloze put wordt.

Bent u al eerder op huizenjacht geweest? Of moet u nog uw allereerste huis of appartement bezichtigen? Het vinden van uw droomwoning kan zowel spannend als een tikje overweldigend zijn. Daarom hebben we voor u deze handige checklist samengesteld. Gebruik ze gerust om meerdere panden met elkaar te vergelijken.

In de lijst vindt u alles waar u op moet letten bij de bezichtiging van een huis. Met onze vragen en adviezen kunt u met een gerust hart elke woning bekijken en beoordelen: van technische details zoals loodgieterswerk en elektrische installaties tot sfeerbepalende factoren zoals de buurt en de tuin – we hebben aan alles gedacht. Zo ziet u geen enkel detail over het hoofd. Al staat het u vrij om zelf te bepalen wat voor u noodzakelijk of minder belangrijk is.

Wij hopen dat u achteraf met een grote glimlach kunt terugblikken op uw huizenzoektocht.

Veel succes en vooral veel plezier met uw nieuwe thuis!

“

Er is geen plek
zoals thuis

Dorothy uit The Wizard of Oz

Voor een eerste, ruwe selectie

Goed om te weten

Als koper hebt u een onderzoeksplicht. Wat houdt dat in? Simpel gezegd: u moet het huis goed bekijken en controleren. Besluit u het te kopen en ontdekt u later gebreken die u tijdens de bezichtiging had kunnen opmerken? Dat kan dan in uw nadeel werken.

Bij de aankoop accepteert u namelijk alle zichtbare gebreken die u tijdens de bezichtiging kunt ontdekken, zoals vochtplekken, niet-conforme stopcontacten of een gammel dak. Hebt u een woning gevonden die u aanstaat? Ga dan zeker een tweede of zelfs derde keer kijken voordat u een bod uitbrengt of een prijs overeenkomt.



De woning

- Adres:
- Makelaar:
- Eigenaar:
- Vraagprijs:

De locatie

- In welke buurt is de woning gelegen?
(stedelijk, landelijk, wijk):
- Veel verkeer? Ja - Nee
- Check de bereikbaarheid van:
 - > Werk:
 - > School:
 - > Openbaar vervoer:

Details en indeling

- Type woning?
Halfopen - Open - Rijwoning - Appartement - Ander
- Bouwjaar:
- Bewoonbare oppervlakte:
- Aantal slaapkamers:
- Extra ruimtes (zolder, kelder, berging ...):
- Oriëntatie:
- Extra opmerkingen:

Energie & technische installaties

- EPC
 - > Waarde
 - > Rating kWh.....
- Gerenoveerd? Ja - Nee
 - > Welke zaken?
 - > Wanneer?
- Staat van de ramen en buitendeuren: Goed - Slecht
- Staat van het dak: Goed - Slecht
- Onderdak aanwezig: Ja - Nee
- Type glas: Enkel – Dubbel - Driedubbel
- Isolatie: Muren - Vloer - Dak
- Type verwarming?
- Is het sanitair in orde? Ja - Nee

Na te vragen

- Waarom staat de woning te koop?
- Zijn er veranderingen op til nabij de woning?
- Ligt de woning in overstromingsgebied?
- Welke renovaties zijn stedenbouwkundig toegelaten?

Aandachtspunten

- Ziet u vochtplekken?
- Is de kelder volledig droog?
- Is een muur of ruimte pas herschilderd?

TIPS:

- Snel beslissen is vaak de boodschap. Bereid u daarom goed voor en vorm u vooraf ook een beeld van de prijzen in de buurt.
- Het EPC geeft een goed beeld van de aanpassingen die moeten gebeuren om de woning energieconform te maken. Bij een 'slechte' EPC-score is er dus zeker marge om te onderhandelen over de vraagprijs.
- Check de inval van daglicht in de verschillende ruimtes.
 - > Staat u graag op met zonlicht in uw slaapkamer?
 - > Of liever genieten van avondzon in de woonkamer?



Hebt u een shortlist?

Let dan zeker op deze punten



- 1. De muren
- 2. De vloeren
- 3. Het dak
- 4. De elektrische installaties

- 5. De verwarming
- 6. Het loodgieterswerk
- 7. Het schrijnwerk

Optioneel

- 8. De keuken
- 9. De badkamer

1. De muren

- Zijn er scheuren of barsten in de muren?
- Zijn de muren goed geïsoleerd?
- Zijn er vocht- of schimmelplekken zichtbaar?
- Zijn de muren recht of vertonen ze buigingen?
- Hoe oud is het schilderwerk of behang?
- Zijn de muren geluidsisolerend?
- Zijn er tekenen van ongedierte?
- Zijn de muren dragend of niet-dragend?
- Zijn er structurele problemen bekend met de muren?
- Zijn er vochtmetingen gedaan aan de muren?
- Wat is de dikte van de muren?
- Zijn er verzakkingen in de fundering die de muren kunnen beïnvloeden?
- Wat is de onderhoudshistorie van de muren?

2. De vloeren

- Uit welk materiaal bestaan de vloeren?
- Zijn de vloeren waterbestendig?
- Is er vloerverwarming aanwezig?
- Kraakt de vloer of hoort u andere geluiden bij het lopen?
- Hoe eenvoudig is het om de vloeren schoon te maken?
- Zijn er tekenen van slijtage of schade?
- Liggen de vloeren vlak of zijn er hoogteverschillen?
- Zijn de vloeren goed geïsoleerd?
- Zijn er vlekken of verkleuringen zichtbaar?
- Zijn er vochtproblemen onder de vloeren?
- Zijn de vloeren geschikt voor zware meubels?
- Hoe oud zijn de vloeren?
- Wat is de dikte van de vloeren?
- Zijn de vloeren antislip?
- Zijn er verwarmingsbuizen of leidingen onder de vloeren?

3. Het dak

- Hoe oud is het dak?
- Wat is de huidige staat van het dak?
- Zijn er lekkages of tekenen van waterinfiltratie?
- Uit welk materiaal bestaat het dak?
- Hoe vaak is het dak onderhouden of gerepareerd?
- Zijn er isolatieproblemen met het dak?
- Zijn er dakramen of lichtkoepels?
- Wat is de verwachte levensduur van het dak?
- Zijn er zonnepanelen geïnstalleerd?
- Is er een dakgootsysteem aanwezig en in welke staat verkeert het?
- Hoe eenvoudig is het om het dak te bereiken voor onderhoud?
- Zijn er problemen met de dakbedekking?
- Zijn er bomen of andere obstakels die het dak kunnen beschadigen?
- Zijn er ventilatieproblemen op zolder door het dak?

TIPS:

- Let op geuren in huis; verkopers kunnen geurkaarsen of luchtverfrissers gebruiken om problemen te maskeren. Een net geverfde muur is ook vreemd.
- Investeer in een vochtmeter en waterpas, dat kan u later veel gedoe besparen.
- Controleer de muren grondig, ook achter kasten en voorzetwanden. Raak ze aan.
- Bezoek de woning bij regen om de waterafvoer en lekken in het dak te controleren.
- Let op de staat van de dakbedekking, zoals losse of gebarsten dakpannen.

4. De elektrische installaties

- Wat is de staat van de elektrische installatie?
- Zijn er voldoende stopcontacten in elke kamer?
- Zijn de lichtschakelaars goed geplaatst en gemakkelijk te bereiken?
- Zijn er voldoende groepen in de meterkast voor het aantal elektrische apparaten?
- Zijn er beveiligingssystemen geïnstalleerd?
- Zijn er rookmelders en werken ze goed?
- Zijn er zonnepanelen?

5. Het loodgieterswerk

- Hoe oud zijn de leidingen in het huis?
- Zijn er tekenen van lekken of vochtproblemen?
- Wat voor materiaal is gebruikt voor de leidingen (koper, PVC etc.)?
- Hoe is de waterdruk in het huis?
- Zijn er problemen met verstoppingen in de afvoeren?
- Werken de toiletten naar behoren?
- Zijn er problemen met de warmwaterlevering?
- Hoe snel stroomt het water uit de kranen?
- Hoort er een regenwaterput bij het huis?
- Zijn er waterontharders geïnstalleerd en in welke staat verkeren ze?
- Hoe eenvoudig is het om bij de leidingen te komen voor reparaties?
- Zijn er problemen met de waterrekening die wijzen op lekken?

6. De verwarming

- Wat voor verwarmingssysteem is er geïnstalleerd?
- Wat is de staat van de radiatoren of vloerverwarming?
- Is het verwarmingssysteem energiezuinig?
- Waar zijn de thermostaten geïnstalleerd?
- Hoe eenvoudig is het om het verwarmingssysteem te bedienen?
- Is er een warmtepomp geïnstalleerd?
- Is er een combinatie van verwarming en koeling aanwezig?
- Hoe snel warmt het huis op met het huidige systeem?
- Zijn er problemen met koude/warmte plekken in het huis?
- Is het verwarmingssysteem geschikt voor een uitbreiding van het huis?
- Zijn er problemen met de boiler of geiser?
- Zijn er problemen met de waterdruk in het verwarmingssysteem?
- Zijn er problemen met geluidsoverlast door het verwarmingssysteem?
- Wat is de onderhoudshistorie van het verwarmingssysteem?

7. Het schrijnwerk

- Wat is de staat van de binnendeuren en buitendeuren?
- Hoe oud zijn de kozijnen van ramen en deuren?
- Zijn er tekenen van houtrot in het schrijnwerk?
- Wat voor materiaal is gebruikt voor het schrijnwerk (hout, PVC, aluminium etc.)?
- Hoe goed sluiten de ramen en deuren?
- Zijn er problemen met condensvorming op de ramen?
- Zijn de ramen voorzien van dubbel glas of andere energiebesparende technieken?
- Zijn er beveiligingsproblemen met de deuren en ramen?

Optioneel

Een nieuwe keuken en badkamer staan vaak als eerste op de planning bij de aankoop van een huis of appartement. Maar als u niet onmiddellijk van plan bent om de keuken of badkamer te vervangen, is het zeker de moeite waard om deze punten te checken:

8. De keuken

- Wat is de staat van de keukenapparatuur?
- Zijn er voldoende stopcontacten in de keuken?
- Hoe oud zijn de kasten en werkbladen?
- In welke staat verkeren de dampkap en de afvoer?
- Zijn er tekenen van vocht of schimmel?
- Is er voldoende opslagruimte in de keuken?
- Is de keukenindeling praktisch en efficiënt?
- Hoe is de verlichting in de keuken?
- Zijn er problemen met de afvoer?
- Zijn er gas- of elektrische aansluitingen voor de kookplaat?
- Zijn de keukenkasten gemakkelijk te reinigen en te openen/sluiten?
- Warmt het water snel op?

TIPS:

- Controleer buitenschrijnwerk van hout door er met een schroevendraaier in te prikken om eventueel rot te detecteren.
- Let op de aanwezigheid van dubbel glas; enkel glas moet vaak vervangen worden voor betere isolatie.
- Controleer de afdichting van ramen en deuren om energieverlies te voorkomen.
- Check via de overheid de algemene tevredenheid over de gemeente/stad.



9. De badkamer

- Zijn er tekenen van schimmel of vocht in de badkamer?
- Zijn er lekken onder de wastafel of het bad?
- Hoe is de waterdruk in de badkamer?
- Zijn de tegels goed onderhouden?
- Is er voldoende ventilatie in de badkamer?
- Zijn de kranen, toiletten en douches in goede staat?
- Is de badkamer gemakkelijk schoon te maken?
- Zijn er verwarmde spiegels of handdoekrekken?
- Zijn er vochtmetingen gedaan in de badkamer?
- Wat is de staat van de voegen tussen de tegels?
- Zijn er waterdichtingsproblemen in de badkamer?
- Zijn er elektrische installaties in de badkamer en zijn ze veilig?
- Zijn er voldoende opbergruimtes in de badkamer?
- Zijn er ramen in de badkamer voor natuurlijke ventilatie?
- Zijn er problemen met de afvoer van de douche of het bad?

- Praat met de buren of met enkele buurtbewoners. Zij kunnen u wijzen op de plus- en minpunten van de buurt.
- Bezoek de woning niet alleen op een rustige zondagvoormiddag, maar ook eens op een weekday tijdens het spitsuur.
- Leg het traject naar uw werk of de school eens af in de spits. De verkeersdruk kan immers sterk variëren.
- Check of eventuele trekpleisters in de buurt niet voor overlast zorgen tijdens het weekend.

Te checken rond de woning

1. Tuin

2. Omgeving

1. De tuin

- Hoe zijn de woning en een eventuele tuin georiënteerd?
- Is er voldoende daglicht?
- Is er voldoende verlichting in de tuin?
- Zijn er zieke of dode planten in de tuin?
- Hoeveel onderhoud vereist de tuin?
- Wat met uw privacy? Is er inkijk?
- Is een eventuele omheining in goede staat?
- Zijn er hoge gebouwen die de tuin in de schaduw zetten?
- Wat is de staat van het tuinhuis of de berging?
- Voldoende ruimte voor opslag?
- Wat is de staat van het patio of terras?
- Zijn de buitenruimtes veilig voor kinderen?

2. De omgeving

- Hoe ver zijn winkels, werk, scholen, openbaar vervoer, dokters, het ziekenhuis enz.?
- Hoe druk is het verkeer rondom de woning?
- Hoe is de buurt qua veiligheid en criminaliteitscijfers?
- Wat is de afstand tot openbaar vervoer?
- Zijn er lawaaibronnen in de buurt zoals snelwegen, spoorlijnen of luchthavens?
- Wat met luchtverontreiniging? Welke bedrijfsactiviteiten zijn er in de buurt?
- Zijn er bouw- of sloopplannen in de buurt?
- Welke (snel)wegen zijn er dichtbij?
- Is er voldoende parkeermogelijkheid? Betalend of gratis?
- Ligt het pand in een potentieel overstromingsgebied?

Deze checklist helpt u al aardig op weg, maar hier stopt het niet.

We staan voor u klaar!

- Uw Crelan-agent helpt u graag verder met goede raad.
- Op onze [woonblog](#) vindt u meer tips en informatie over wonen en renoveren.
- Raadpleeg de [prospectus](#) en [tarieflijst](#) online op crelan.be voor gedetailleerde informatie over onze producten en tarieven.

Meer informatie nodig? [Maak gerust een afspraak](#) voor een vrijblijvend adviesgesprek.
Download deze checklist op Crelan.be/nl/particulieren/product/woonkrediet

Veel succes bij uw zoektocht.

Deze checklist wordt u louter ter inspiratie toegestuurd en verbindt de nv CRELAN, de cv CRELANCO en elke hiermee verbonden vennootschap tot niets. Alvorens enige stap te ondernemen bij het aankopen en/of het bouwen van een onroerend goed (huis, appartement ...), adviseren wij u om steeds een of meer specialisten (notaris, architect, fiscaal adviseur, boekhouder, vastgoedmakelaar ...) te raadplegen. Elke stap die u onderneemt, kan voor u immers belangrijke juridische gevolgen hebben. Voor inlichtingen over een krediet bestemd voor de financiering van het aankopen en/of het (ver)bouwen van een onroerend goed kunt u steeds een Crelan-agentschap contacteren en/of de prospectus raadplegen. De gegevens van de Crelan-agentschappen en de prospectus zijn beschikbaar op www.crelan.be. Kredietgevers: cv CRELANCO, met maatschappelijke zetel gevestigd Sylvain Dupuislaan 251, 1070 Brussel en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0403.263.840 – nv CRELAN, met maatschappelijke zetel gevestigd Sylvain Dupuislaan 251, 1070 Brussel en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0205.764.318. Kredietsoorten: Het woonkrediet, de hypothecaire lening en het Vlaams renovatiekrediet zijn hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming onderworpen aan het boek VII van het Wetboek van economisch recht. De renovatielening en de eco-energiefinanciering zijn consumentenkredieten onderworpen aan het boek VII van het Wetboek van economisch recht.