



Setle
Renovatierapport

Adres

Geloeslaan 22, 3630 Mechelen-aan-de-Maas

Gemaakt op

22-04-2026

Woninggegevens

Algemene gegevens

Straat	Geloeslaan
Huisnummer	22
Postcode	3630
Gemeente	Mechelen-aan-de-Maas
Bouwjaar	1993
Type woning	Woning
Type bebouwing	Vrijstaand
Bewoonbare oppervlakte	391 m ²
EPC-label	483 kWh/(m ² year) (E)

Informatie over dit rapport

Waarom is dit renovatierapport belangrijk voor je?

Een woning kopen of renoveren is een grote financiële stap. Hoe energiezuinig een woning is, bepaalt wat ze je de komende jaren écht kost. Dit rapport geeft je dat inzicht.

Koop je in Vlaanderen een woning met EPC-label E of F? Dan ben je wettelijk verplicht om binnen 6 jaar te renoveren tot minstens label D. Renoveer je niet op tijd, dan riskeer je een boete tot 5.000 euro. Ook na die boete blijft de verplichting gelden. Dit rapport toont je precies welke werken nodig zijn, wat ze kosten en in welke volgorde je ze het best aanpakt. Zo neem je de renovatiekost mee in je financieel plan en koop je niet blind.

Daarnaast helpt het je om slim te investeren. Niet elke ingreep heeft dezelfde impact: dakisolatie levert doorgaans de grootste besparing op, gevolgd door gevels en ramen. De juiste volgorde bespaart je dubbel werk en onvoorziene kosten. Bovendien brengt het rapport de beschikbare Vlaamse premies in kaart via Mijn VerbouwPremie. Kort gezegd: dit rapport is je routekaart van onzekere aankoop naar doordachte investering.

Hoe is dit rapport gemaakt?

Setle heeft dit renovatierapport opgesteld. Setle is een platform dat woningrenovaties doorrekent. Het platform combineert de technische regels rond EPC en EPB met actuele marktprijzen voor materialen, arbeid en technieken. Zo stelt het per woning een realistisch renovatieplan op, met een bijhorend budget.

De berekeningen steunen niet op vuistregels of ruwe schattingen. Setle simuleerde inmiddels meer dan 80.000 renovaties, goed voor een totale waarde van meer dan 6 miljard euro. Elke simulatie houdt rekening met de specifieke kenmerken van de woning: oppervlaktes, huidige isolatiewaarden, verwarmingstype en beglazing. Op basis daarvan vertaalt Setle die gegevens naar een concreet stappenplan met realistische prijsramingen.

De prijzen in dit rapport zijn richtbedragen op basis van die marktgegevens. Alle prijzen zijn inclusief BTW. De uiteindelijke offerte hangt af van je regio, materiaalkeuze en aannemer. Vraag dus altijd meerdere offertes op. Bij renoveren sta je soms voor een verrassing: een verborgen gebrek of een extra werkje. Hou daarom wat marge in je budget voor onverwachte kosten. Als vertrekpunt voor je financieel plan en je gesprek met aannemers of banken biedt dit document een onderbouwde en betrouwbare basis.

Let op: dit rapport houdt geen rekening met erfgoedregels. Heb je een beschermd pand? Neem dan contact op met Onroerend Erfgoed voor ondersteuning.

Erkend als bewijsdocument bij banken

Vraag je een renovatielening aan? Dan vragen banken meestal een offerte van een aannemer om het gevraagde bedrag te onderbouwen. In de praktijk betekent dat weken wachten op plaatsbezoeken, opmetingen en offertes – kostbare tijd in een aankoopproces waar deadlines krap zijn.

Dit renovatierapport biedt een oplossing. Verschillende grootbanken aanvaarden het als bewijsdocument voor de raming van je renovatiebudget. Je brengt zo meteen na de aankoop je financiering in orde, zonder weken te wachten op offertes. Concreet win je zo meerdere weken in je leningtraject. Dat kan het verschil maken tussen een vlotte aankoop en een gemiste kans.

EPC-renovatiecheck

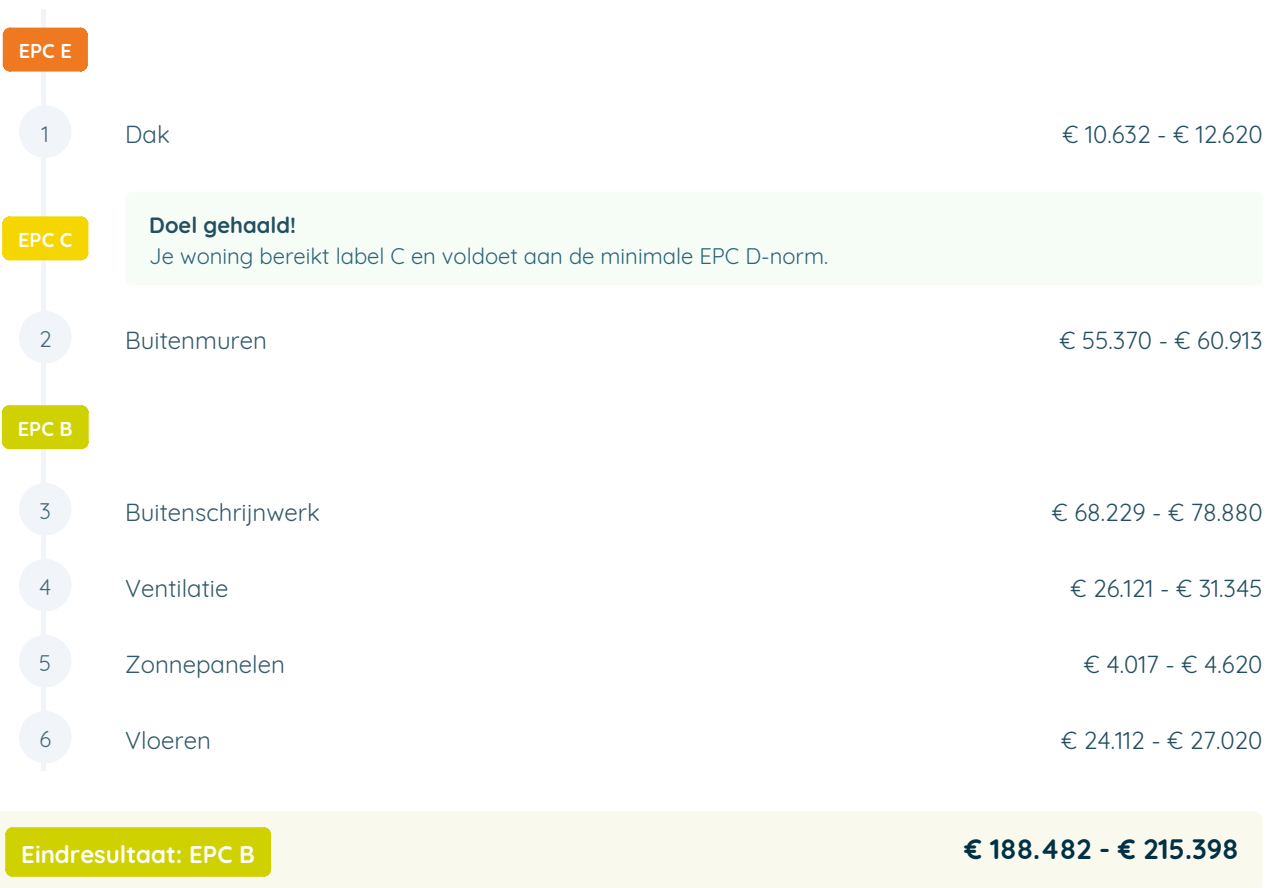
€ 10.632 - € 12.620

EPC C

Met deze investering bereik je label D of beter. Zo voldoe je aan de **EPC-verplichting** die je moet bereiken **binnen de 6 jaar** na aankoop van je huis.

Renovatietraject

Stapsgewijze EPC-verbetering per renovatiewerk



Dit rapport toont de berekening van 22-04-2026, gemaakt op 22-04-2026.
Alle prijzen zijn indicatief en variëren afhankelijk van marktomstandigheden. Alle prijzen zijn inclusief BTW.

Lastenboek energetische renovaties

Al je energetische renovaties tot in detail uitgeschreven.

EPC E

Huidige situatie: EPC E

Stap 1: Dak

Zorg dat je dak goed geïsoleerd is zodat er geen warmte ontsnapt. Heb je een ongebruikte of onverwarmde zolder, dan is het efficiënter om het plafond te isoleren.

€ 10.632 - € 12.620

☆ Subsidie mogelijk

Renovatie	Prijs
Dakisolatie hellend dak <i>Oppervlakte: 148,6 m²</i> Dit omvat dakisolatie met minstens 20 cm glaswol en een dampscherm. In deze berekening gaan we ervan uit dat de isolatie past zonder de bestaande afwerking af te breken. Nieuwe afwerking, zoals gyproc, zit hier niet bij. Let op: isoleren kan alleen als er een onderdak is.	€ 7.876 - € 9.451
Zoldervloerisolatie <i>Oppervlakte: 104 m²</i> Dit omvat levering en plaatsing van 20 cm minerale wol boven op het plafond. In deze berekening gaan we ervan uit dat de isolatie past zonder de bestaande afwerking af te breken. Nieuwe afwerking, zoals OSB platen, zit hier niet bij.	€ 2.756 - € 3.169

EPC C

Doel gehaald!

Je woning bereikt label C en voldoet aan de minimale EPC D-norm.

Stap 2: Buitenmuren

Geïsoleerde buitenmuren beperken warmte-uitwisseling tussen binnen en buiten en dragen bij aan een stabiel binnenklimaat.

€ 55.370 - € 60.913

☆ Subsidie mogelijk

Renovatie	Prijs
Buitengevelisolatie <i>Oppervlakte: 271,2 m²</i> Dit omvat EPS-isolatieplaten van 12 cm dik. Bij nieuwe buitengevelisolatie steekt je muur meer naar voor uit. Dit heeft gevolgen voor de aansluiting tussen je gevel en dak, je dakgoot en je vensterbanken. Deze aanpassingen zitten niet in deze berekening.	€ 16.815 - € 18.497
Stellingen <i>Oppervlakte: 271,2 m²</i> Dit omvat levering, opbouw en afbraak van stellingwerk. De huur tijdens de werken zit inbegrepen.	€ 6.406 - € 7.046
Crepi-afwerking <i>Oppervlakte: 271,2 m²</i> Dit omvat crepi gevelpleister met hoekprofielen en glasvezelwapening.	€ 32.029 - € 35.232
Binnenisolatie van de buitenmuren <i>Oppervlakte: 1,2 m²</i> Binnenmuurisolatie kan een goede oplossing zijn wanneer buitenisolatie niet mogelijk is. Bijvoorbeeld bij een beschermde gevel of een muur die grenst aan een onverwarmde ruimte. Dit omvat minerale wol met dampscherm. De muren krijgen gipsplaten op een metalen structuur.	€ 121 - € 139

EPC B

Stap 3: Buitenschrijnwerk

€ 68.229 - € 78.880

Hoogrendementsglas en geïsoleerde profielen sluiten nauw aan op de geïsoleerde bouwschil. Zo vermijd je koudebruggen, verlaag je je energieverbruik, verhoog je het wooncomfort en beperk je geluidshinder.

Renovatie	Prijs
PVC ramen (drievoudige beglazing) <i>Oppervlakte: 71,8 m², aantal: 27</i> Dit omvat energiezuinige PVC-raamprofielen met drievoudige beglazing en plaatsing.	€ 48.113 - € 56.820
PVC buitendeuren <i>Oppervlakte: 16,3 m², aantal: 4</i> Dit omvat energiezuinige PVC buitendeuren met sterk isolerende profielen en plaatsing.	€ 20.116 - € 22.060

Stap 4: Ventilatie

€ 26.121 - € 31.345

Een goed ventilatiesysteem zorgt voor een gezond binnenklimaat en voorkomt vocht- en schimmelproblemen. Kies je voor een energiezuinig systeem dat warmte terugwint, dan bespaar je ook energie.

Renovatie	Prijs
Ventilatiesysteem D+ <i>Oppervlakte: 391 m²</i> Dit omvat een vraaggestuurd ventilatiesysteem D-cascade met buizennetwerk, unit en afwerkingsroosters tegen het plafond en aan de buitenmuur. Eventuele bijkomende afwerking, zoals een vals plafond, zit hier niet bij.	€ 25.697 - € 30.836
Ventilatiedebitmeting Dit omvat ventilatiedebitmeting en afstelling.	€ 424 - € 509

Stap 5: Zonnepanelen

€ 4.017 - € 4.620

Met zonnepanelen wek je zelf duurzame elektriciteit op. Zo verlaag je je energiefactuur blijvend en verbeter je je energielabel.

Renovatie	Prijs
Zonnepanelen <i>Aantal: 10</i> Dit omvat zonnepanelen van 400 Wp per paneel, inclusief omvormer en keuring.	€ 4.017 - € 4.620

Stap 6: Vloeren

€ 24.112 - € 27.020

Vloerisolatie voorkomt warmteverlies naar de grond en maakt je huis comfortabeler. Vooral gelijkvloerse ruimtes voelen warmer aan.

☆ Subsidie mogelijk

Renovatie	Prijs
<p>Vloerisolatie <i>Oppervlakte: 191 m²</i> Dit omvat 10 cm gespoten PUR-isolatie aan de vloer.</p>	€ 8.605 - € 9.894
<p>Vloerchape <i>Oppervlakte: 191 m²</i> Dit omvat een nieuwe chapelaag voor de vloer. We gaan ervan uit dat de vloeropbouw na renovatie dezelfde hoogte behoudt. Aanpassingen aan deuren of deuropeningen zitten hier niet bij.</p>	€ 4.049 - € 4.454
<p>Standaard laminaat <i>Oppervlakte: 191 m²</i> Dit omvat standaard laminaat met plaatsing.</p>	€ 10.123 - € 11.135
<p>Kelderplafondisolatie <i>Oppervlakte: 28 m²</i> Dit omvat 10 cm PIR-isolatie aan het kelderplafond. Tip: dit kan alleen in kelders hoger dan 120 cm.</p>	€ 1.336 - € 1.536

Kostenoverzicht

De geschatte totale kosten voor de volledige renovatie van je woning, inclusief materiaal, arbeid en alle bijkomende kosten.




Eindresultaat: EPC B

€ 188.482 - € 215.398

Secundaire kosten

Overzicht van bijkomende kosten naast materiaal en arbeid.



	Stellingen	3.1%	€ 5.749
	Architectenkosten	3%	€ 5.661
	Afbraakwerken	2.8%	€ 5.258

Premies

Het bedrag van de premie hangt af van je gezinsinkomen en je gezinssamenstelling. Het volledige factuurbedrag moet minstens 1.000 euro zijn (excl. BTW). Werken komen enkel in aanmerking indien die uitgevoerd zijn door een aannemer, behalve bij binnenrenovatie, elektriciteit en sanitair. Je kunt facturen inbrengen met een factuurdatum tot 2 jaar terug.

mijnverbouwpremie.be

In onderstaande tabel vind je de maximumbedragen die je kunt terugvragen via de Vlaamse premies. Behoor je niet tot de laagste inkomenscategorie, dan liggen de bedragen lager. Meer info over de inkomenscategorieën en de premies vind je op mijnverbouwpremie.be.



Premies voor laagste inkomenscategorie	Totaal: € 11.515
Dak: isolatie en renovatie 50.00% van factuur (max. € 11.500, max. premie € 5.750).	€ 5.015
Buitenmuur: isolatie en renovatie 50.00% van factuur (max. € 10.000, max. premie € 5.000).	€ 5.000
Vloer: isolatie en renovatie 50.00% van factuur (max. € 3.000, max. premie € 1.500).	€ 1.500