



FREE KOREAN HOMEBUYER GUIDE

뉴욕/롱아일랜드/퀸즈 한인 바이어를 위한 홈 인스펙션 체크리스트

계약 후 인스펙션 전·중·후에 꼭 확인할 핵심 항목을 한국어 중심으로 정리했습니다.

NY Licensed Home Inspector

English / Korean

License #16000136161

계약 후 홈 인스펙션(Home Inspection)에서 무엇을 보고, 무엇을 질문해야 할까요?

집을 처음 사는 바이어에게 인스펙션은 단순히 "문제 찾기"가 아니라, 앞으로 들어갈 수리비·안전·관리 계획을 이해하는 중요한 단계입니다.

Homexpert Home Inspection

NY Licensed Home Inspector · License #16000136161

영어 / 한국어 가능 · 뉴욕, 롱아일랜드, 퀸즈, 오렌지 카운티 및 인근 지역

이 체크리스트 사용법

- 인스펙션 전: 집 정보와 걱정되는 부분을 미리 적어주세요.
- 인스펙션 중: 인스펙터가 설명하는 항목을 따라가며 질문하세요.
- 리포트 후: 모든 항목을 "수리 요청"으로 보기보다, **안전 / 큰 비용 / 일반 관리**로 나누어 판단하세요.

Tip: 뉴욕 지역 주택은 연식, 난방 방식, 지하실/크롤스페이스(Crawl Space), 지붕 상태, 습기 문제가 가격 협상과 입주 후 비용에 큰 영향을 줄 수 있습니다.

1. 인스펙션 전 준비 체크리스트

계약·일정 확인

- 인스펙션 컨틴전시(Inspection Contingency) 마감일을 확인했다.
- 인스펙션 날짜와 리포트 수령 예상 시간을 확인했다.
- 셀러/리스팅 에이전트가 유틸리티 전기·가스·수도 서비스를 켜두기로 확인했다.
- 집 안 모든 공간 접근이 가능한지 확인했다. 예: Attic, Basement, Garage, Electrical Panel.
- 콘도/코옵/타운하우스라면 공용부(Common Area)와 개인 책임 범위를 확인했다.

미리 준비하면 좋은 자료

- 리스팅 설명, 셀러 디스클로저(Seller Disclosure), 최근 수리 내역을 준비했다.
- 집에서 특히 걱정되는 부분을 3~5개 적었다.
- 가족 생활에 중요한 조건을 정리했다. 예: 아기방, 홈오피스, 주차, 습기, 소음.

메모:

2. 현장 도착 후 전체 관찰

집에 도착하면 바로 내부로 들어가기 전, 바깥에서 전체 흐름을 보세요.

- 땅 경사(Grading)가 집에서 바깥으로 물을 보내는 구조인지 확인.
- 다운스파우트(Downspout)가 기초(Foundation)에서 멀리 배수되는지 확인.
- 집 주변에 물 고임, 지반 침하(Settlement), 큰 균열이 보이는지 확인.
- 큰 나무가 지붕, 배수관, 기초에 영향을 줄 가능성이 있는지 확인.
- 외벽·창문 주변에 오래된 코킹(Caulking) 또는 틈이 있는지 확인.

질문 예시: "비가 많이 올 때 물이 어느 방향으로 흐를 가능성이 있나요?"

3. 지붕·외부 체크리스트

지붕(Roofing)

- 지붕 재료 종류를 확인했다. 예: Asphalt Shingle, Flat Roof, Slate.
- 지붕 나이와 남은 수명에 대한 설명을 들었다.

- 빠진/들뜬 씬글(Missing or Lifted Shingles)이 있는지 확인.
- 플래싱(Flashing), 굴뚝(Chimney), 스카이라이트(Skylight) 주변 누수 흔적 확인.
- 홈통(Gutter)이 막히거나 처져 있는지 확인.

외벽·창문·문(Exterior / Windows / Doors)

- 사이딩(Siding) 손상, 썩음(Rot), 벌어짐 확인.
- 창문 주변 물 침투(Water Intrusion) 흔적 확인.
- 데크·계단·난간(Deck / Stairs / Railings)의 흔들림과 안전 확인.
- 차고 문(Garage Door)의 자동 반전 기능(Auto-Reverse) 확인.

바이어 우선순위: 지붕 교체, 굴뚝 수리, 외부 물 침투는 비용이 커질 수 있어 리포트에서 자세히 봐야 합니다.

4. 구조·기초·지하실 체크리스트

구조(Structure)

- 기초 벽(Foundation Wall)에 큰 균열, 벌어짐, 이동 흔적이 있는지 확인.
- 바닥이 심하게 기울거나 처지는지 확인.
- 보·장선(Beams / Joists)에 손상, 절단, 썩음이 있는지 확인.
- 이전 수리 흔적이 있다면 적절히 보강되었는지 질문했다.

지하실·크롤스페이스(Basement / Crawl Space)

- 습기 냄새, 곰팡이 의심(Mold-like Growth), 백화현상(Efflorescence) 확인.
- 섬프 펌프(Sump Pump)가 있는지, 작동 여부와 배출 위치 확인.
- 물자국, 바닥 균열, 배수 문제 흔적 확인.
- 노출된 배관과 전선 상태 확인.

질문 예시: "이 균열은 일반적인 수축 균열인가요, 구조 전문가(Structural Engineer)가 봐야 할 수준인가요?"

5. 전기 시스템 체크리스트

전기(Electrical)는 안전과 직결됩니다. 오래된 뉴욕 주택에서는 특히 중요합니다.

- 메인 전기 패널(Electrical Panel)의 용량과 상태 확인.
- 이중 탭(Double-tapped Breaker), 과열 흔적, 녹, 열린 구멍(Open Knockout) 확인.

- GFCI 보호(GFCI Protection)가 필요한 곳에 있는지 확인. 예: Kitchen, Bathroom, Exterior, Garage.
- 오래된 배선 방식(Knob-and-Tube, Aluminum Wiring 등) 여부 확인.
- 접지(Grounding)와 콘센트 극성(Polarity) 문제 확인.
- 연기 감지기(Smoke Detector)와 일산화탄소 감지기(CO Detector) 위치 확인.

주의: 전기 문제는 "작아 보여도" 안전 리스크가 될 수 있으므로, 리포트 후 라이선스 전기 기술자(Licensed Electrician) 평가가 필요할 수 있습니다.

6. 난방·냉방·온수 체크리스트

난방(Heating System)

- 시스템 종류 확인: Furnace, Boiler, Heat Pump, Radiator, Baseboard.
- 연식, 필터, 배기(Venting), 누수, 녹 상태 확인.
- 각 층/구역이 제대로 따뜻해지는지 질문했다.
- 오일 탱크(Oil Tank)가 있다면 위치, 상태, 사용 여부 확인.

냉방(Air Conditioning)

- 중앙 냉방(Central AC) 또는 미니 스플릿(Mini-split) 여부 확인.
- 실외기(Condenser) 상태, 배수, 소음, 연식 확인.
- 계절상 작동 테스트가 제한될 수 있음을 이해했다.

온수기(Water Heater)

- 온수기 연식과 예상 수명 확인.
- TPR 밸브(Temperature Pressure Relief Valve)와 배출관 확인.
- 녹, 누수, 배기 문제 확인.

질문 예시: "이 장비는 당장 교체가 필요한가요, 아니면 가까운 미래에 예산을 잡으면 되나요?"

7. 배관·욕실·주방 체크리스트

배관(Plumbing)

- 주요 배관 재료 확인: Copper, PEX, Galvanized, Cast Iron.
- 누수, 낮은 수압, 느린 배수(Slow Drain) 확인.

- 메인 수도 차단 밸브(Main Shutoff Valve) 위치 확인.
- 하수/정화조(Sewer / Septic) 관련 추가 검사가 필요한지 질문.

욕실(Bathrooms)

- 변기 흔들림, 바닥 물 손상, 욕조/샤워 코킹 상태 확인.
- 환풍기(Exhaust Fan)가 외부로 배출되는지 확인.
- 싱크·욕조 배수와 온수/냉수 작동 확인.

주방(Kitchen)

- 싱크 하부 누수, 배수 상태 확인.
- 식기세척기(Dishwasher) 누수 흔적 확인.
- 가스레인지 또는 전기레인지 안전 상태 확인.

8. 실내·단열·환기 체크리스트

- 천장·벽의 물자국(Stains)과 최근 페인트 흔적 확인.
- 문과 창문 작동 상태 확인.
- 다락(Attic) 단열(Insulation)과 환기(Ventilation) 확인.
- 욕실/주방 환기가 충분한지 확인.
- 난간, 계단 높이, 손잡이 등 안전 항목 확인.
- 오래된 집이라면 납 페인트(Lead Paint), 석면(Asbestos) 가능성을 질문.

중요: 홈 인스펙션은 비파괴 육안 검사(Visual, Non-invasive Inspection)입니다. 벽 안쪽이나 가려진 부분은 확인에 한계가 있습니다.

9. 지역별로 특히 주의할 포인트

퀸즈 / NYC 인근

- 오래된 전기 패널, 오래된 배관, 지붕/플랫 루프(Flat Roof) 배수.
- 다가구 사용 흔적, 합법적 구조 변경 여부는 별도 확인 필요.
- 지하실 마감 공간의 습기·환기·탈출구(Egress) 확인.

롱아일랜드

- 지하실 습기, 배수, 선프 펌프, 오래된 오일 탱크 흔적.
- 해안 또는 저지대는 홍수 위험(Flood Risk)과 보험 이슈 확인.
- 오래된 지붕·사이딩·데크 유지관리 비용 확인.

오렌지 카운티 / 허드슨 밸리

- 우물(Well)·정화조(Septic) 여부와 별도 검사 필요성.
- 경사 부지의 배수, 지하실 물 침투, 오래된 난방 시스템.
- 겨울철 동파 리스크, 지붕 적설, 굴뚝 상태.

10. 리포트를 받은 후 판단법

리포트의 모든 항목이 같은 무게는 아닙니다. 아래처럼 나누어 보세요.

A. 안전·즉시 대응 항목

- 전기 위험, 가스/연소 배기 문제, 난간·계단 안전, 활성 누수.
- 추가 전문가 평가가 필요한 구조·전기·HVAC 문제.

B. 큰 비용 가능 항목

- 지붕 교체, 오래된 HVAC, 온수기, 주요 배관, 구조 보강, 배수 개선.

C. 일반 유지관리 항목

- 코킹, 페인트, 필터 교체, 작은 문/창문 조정, 흠통 청소.

에이전트와 상의할 때: "수리 요청(Repair Request)"과 "가격 조정(Credit / Price Adjustment)" 중 어떤 방식이 현실적인지 비교하세요.

11. 인스펙터에게 물어볼 좋은 질문 12개

1. 이 문제는 안전 문제인가요, 유지관리 문제인가요?
2. 당장 수리해야 하나요, 1~3년 안에 예산을 잡으면 되나요?
3. 추가 전문가 평가가 필요한 항목은 무엇인가요?
4. 이 집 연식 대비 정상적인 마모인가요?
5. 가장 비용이 커질 가능성이 있는 항목 3가지는 무엇인가요?

6. 물 침투나 습기 리스크가 보이나요?
 7. 전기 패널 상태는 안전해 보이나요?
 8. 난방/냉방 장비의 남은 수명은 어느 정도로 보이나요?
 9. 입주 후 가장 먼저 해야 할 유지관리 항목은 무엇인가요?
 10. 셀러에게 문서나 수리 기록을 요청하면 좋은 항목이 있나요?
 11. 별도 검사(Radon, Termite, Sewer Scope, Chimney, Mold 등)가 필요해 보이나요?
 12. 리포트에서 가장 중요한 사진/항목은 어디인가요?
-
-

12. 바이어 메모 페이지

주소:

인스펙션 날짜:

집 연식 / 면적:

가장 걱정되는 부분:

꼭 다시 확인할 항목

- []
- []
- []
- []
- []

추가 전문가 견적이 필요할 수 있는 항목

- 전기(Electrical)
- 배관(Plumbing)
- HVAC
- 지붕(Roofing)
- 구조(Structural)
- 굴뚝(Chimney)
- 해충/터마이트(Termite / Pest)
- 라돈(Radon)
- 하수관(Sewer Scope)
- 기타:

무료 체크리스트 이후 유료 확장 상품 아이디어

상품명: 한인 바이어를 위한 뉴욕 홈 인스펙션 리포트 해석 가이드

형태: PDF + 체크리스트 + 리포트 리뷰 워크북

예상 구성:

1. 리포트 사진 읽는 법: 안전 / 비용 / 관리 분류 예시
2. 셀러에게 요청할 수 있는 수리·크레딧 문장 템플릿
3. 뉴욕 오래된 주택에서 자주 나오는 문제 TOP 25
4. 라돈, 터마이트, 하수관, 굴뚝 등 추가 검사 선택 가이드
5. 첫 30일 / 6개월 / 1년 홈 유지관리 플랜
6. 영어 인스펙션 용어 100개 한영 사전
7. 에이전트·변호사·컨트랙터와 대화할 때 쓰는 질문 리스트

무료 PDF와의 차이: 무료 체크리스트는 "현장에서 무엇을 볼지"에 집중하고, 유료 확장본은 "리포트 후 어떻게 판단하고 협상/관리로 연결할지"에 집중합니다.

Disclaimer / 안내문

이 자료는 일반적인 교육·준비용 체크리스트이며, 특정 주택에 대한 전문 진단이나 법률·금융·보험 조언이 아닙니다. 홈 인스펙션은 접근 가능한 부분에 대한 비파괴 육안 검사(visual, non-invasive inspection)이며, 숨겨진 결함을 모두 발견한다는 보장은 없습니다. 구조, 전기, 배관, HVAC, 해충, 라돈, 곰팡이, 하수관, 굴뚝, 오일 탱크 등은 상황에 따라 관련 라이선스 전문가 또는 전문 검사 업체의 추가 평가가 필요할 수 있습니다. 부동산 계약, 협상, 법적 권리와 의무는 담당 부동산 에이전트 및 변호사와 확인하세요.

Homexpert Home Inspection

NY Licensed Home Inspector · License #16000136161

English / Korean Available

Website: homexpertllc.com

Phone/Text: (845) 551-6522

Homexpert Home Inspection

NY Licensed Home Inspector · License #16000136161

English / Korean Available · homexpertllc.com · (845) 551-6522