Doppelhaushälfte (Küste von Castellón)

Beispielbericht · 13.11.2026

Orientierende Analyse der zitierten Quellen; keine Besichtigung, Bewertung oder technische bzw. rechtliche Prüfung.

1. Das Urteil in einer Minute

Visueller Überblick

Preis im Marktvergleich	**Zu prüfen**	2.250 €/m² gegenüber 2.718 €/m² lokalen Angebotspreisen; kein Wertgutachten.
Amtliche Daten	**Stimmt überein**	Kataster: 84 m² bebaute Fläche zur Wohnnutzung, Baujahr 1970, wie in der Anzeige.
Bausubstanz	**Zu prüfen**	Für Sanierung und Terrasse fehlen Unterlagen; Fotos beweisen keine baurechtliche Zulässigkeit.
Vermietung	**Zu prüfen**	Kommunale Auskunft zur touristischen Nutzung dieser Immobilie fehlt.
Geschätzte Gesamtkosten	**Zu prüfen**	208.010 € mit gewählter Rücklage; ohne mögliche Bauarbeiten und Finanzierung.

Doppelhaushälfte an der Küste von Castellón: 189.000 €, 84 m² bebaute Fläche, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, Baujahr 1970. Keine Prüfung dieser Immobilie im Grundbuch. Eine Besichtigungsreise kommt infrage, nachdem Terrasse, Sanierung und Gebäudekosten geklärt wurden.

Was nicht zusammenpasst	Warum es zählt	Vor der Reise fragen
Die Anzeige verspricht einen Grill auf der Terrasse; auf den geprüften Fotos ist er nicht zu sehen.	Die Ausstattung beeinflusst die geplante Nutzung.	Ist er installiert und im Verkauf enthalten? Aktuelles Foto anfordern.
Die Agentur nennt 30 m² Terrasse; der unverbindliche Plan zeigt 25,61 m².	Keine der Flächen ist vermessen bestätigt; nicht zu den 84 m² addieren.	Welche Fläche und ausschließliche Nutzung stehen in Urkunde und Plan?

Preiskontext	Gebiet und Zeitraum	Angebotspreis
Dieses Haus: 189.000 ÷ 84	Anzeige geprüft am 13.11.2026	2.250 €/m²
Lokaler Angebotspreisindex	Gebiet der Immobilie, Ort anonymisiert; Oktober 2026	2.718 €/m²

Der Angebotspreis liegt 17,2 % unter dem Index. Dieser mischt Größen, Zustand und Immobilientypen: Kontext, kein garantierter Nachlass und kein Wertgutachten. Entscheidend sind Zustand, dokumentierte Terrasse und Kosten aus der Besichtigung.

Aus dem Statistikportal des Notariats kam keine überprüfbare lokale Zahl abgeschlossener Verkäufe. Keine Alternative mit geprüfter Verfügbarkeit wurde bei dieser Recherche gefunden.

Nächste Schritte

1. Enthaltene Terrassenausstattung und aktuelles Foto des Grills anfordern.

2. Umfang, Genehmigungen und Rechnungen der Sanierung anfordern; Videobesichtigung von Treppe, Dach und Fassade vereinbaren.

3. Bei Interesse nach der Besichtigung nota simple, Terrassenstatus und Gebäudekosten vor einer Anzahlung prüfen.

2. Was die Fotos zeigen

49 Bilder aus der Agenturanzeige wurden geprüft, darunter zwei Pläne und ein Strandfoto ohne das Haus. Die Gesamtzahl der Galerie ist unbekannt. Hier werden keine Anzeigenfotos wiedergegeben.

Sichtbar	Was die Fotos nicht beweisen	Bei der Besichtigung prüfen
Fotos 4 und 14: ausgestattete Küche offen zum Wohnzimmer.	Zustand von Leitungen und Elektrik oder Sanierungsrechnungen.	Wasser, Abzug und enthaltene Geräte testen.
Fotos 18 und 24–25: WC und weiteres Bad; zwei unterscheidbare Schlafzimmer auf 19–21 und 26–30.	Wirksame Lüftung oder Raummaße.	Dusche, Abläufe, Fenster und Klimaanlage testen.
Fotos 1 und 31: Wendeltreppe zu den oberen Etagen.	Alltagstauglichkeit oder Transport von Gepäck.	Stufen, Handlauf und Dachzugang prüfen.
Fotos 8, 37 und 40: Terrasse mit Markise, Spüle und Waschmaschine; kein Grill sichtbar.	Fläche, Alleinnutzung oder Abdichtungszustand.	Anschlüsse, Abläufe und verbleibende Ausstattung prüfen.
Fotos 5 und 44: weiße Fassade mit dunklen Spuren am Sockel.	Eine Spur diagnostiziert weder Feuchtigkeit noch einen Bauschaden.	Stelle innen prüfen und nach Reparaturen fragen.

Das Portal kennzeichnet das erste Foto ausdrücklich als mit künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet; es entspricht dem geprüften Bild 1. Daraus folgt nicht, dass weitere Bilder bearbeitet wurden. Dachplan 48 ist als unverbindlich und nicht vertraglich gekennzeichnet; Bild 49 zeigt Wohnzimmer, Küche und WC, ersetzt aber keinen unterzeichneten Plan.

3. Ist das Gebaute legal?

Eine Anzeige kann die baurechtliche Zulässigkeit des Gebauten nicht beweisen.

Kataster (13/11/2026, 06:02:20).

Nutzung	Bebaute Fläche	Baujahr	Etage
Gewerbe	28 m²	1970	Erdgeschoss
Wohnen	84 m²	1970	Erste Etage

Das Kataster verzeichnet außerdem ein Geschäftslokal von 28 m² im Erdgeschoss desselben Gebäudes; es ist nicht als Bestandteil dieses Verkaufs ausgewiesen.

Hinweis aus Anzeige oder Fotos	Stufe	Warum es zählt
Haus und Fassade werden als komplett saniert beschrieben.	Zu prüfen	Umfang, Genehmigungen und Rechnungen anfordern; Oberflächen beweisen keine Installationen.
Obere Terrasse mit Waschbereich, Fotos 8 und 40.	Zu prüfen	Eigentum, Nutzung und Arbeiten anhand Urkunde und kommunalen Unterlagen klären.
Angegebenes Baujahr 1970.	Zu prüfen	Gebäudebewertung und empfohlene Arbeiten prüfen.

Laut Generalitat benötigen Wohngebäude über 50 Jahre eine valencianische Gebäudebewertung IEEV.CV, alle zehn Jahre zu erneuern. Dass uns dieser Bericht fehlt, beweist keinen Verstoß. Bei Interesse nach der Besichtigung Bericht, Protokolle, Arbeiten und Sonderumlagen vor Unterzeichnung eines Arras-Vertrags mit Anzahlung anfordern.

Vor Zahlung: aktuelle nota simple (Grundbuchauszug über Eigentümer und Lasten), Katasterreferenz, Nutzungsgenehmigung oder gleichwertiges Dokument sowie Sanierungsgenehmigungen und Rechnungen. Die Katasterabfrage erfolgte am 13.11.2026; sie beweist weder Eigentum noch Legalität. Das Haus konnte keiner amtlichen Hochwasser-Kartenebene sicher zugeordnet werden; dem Grundstück wird kein günstiges oder ungünstiges Ergebnis zugeschrieben.

Quellen zum Abschnitt: [3]

4. Können Sie vermieten?

Touristische Nutzung bleibt zu prüfen; die Anzeige behauptet keine touristische Registrierung. Zeitvermietung und dauerhafter Wohnsitz unterliegen anderen Anforderungen.

Nutzung	Ergebnis und nächste Prüfung
Ferien / touristisch	Zu prüfen. In der Comunitat Valenciana verlangen touristische Aufenthalte bis zehn Tage unter anderem einen positiven kommunalen Bericht. Nach Verkäufen nach dem 08.08.2024 muss der neue Eigentümer eine neue Erklärung abgeben. Kommunale Zulässigkeit, Registrierung und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft prüfen.
Auf Zeit	Nur mit echtem, im Vertrag festgehaltenem vorübergehendem Anlass. Eine andere Vertragsbezeichnung genügt nicht. Künftige Mieter und Dauer sind unbekannt; den konkreten Anlass vor dem Angebot prüfen.
Dauerhafter Wohnsitz	Andere Möglichkeit als Ferienvermietung. Staatliches Recht regelt den dauerhaften Wohnsitz; kein konkretes Verbot für dieses Haus wurde gefunden. Nutzungsdokument, Übergabezustand und Vertragsbedingungen vor Festlegung der Miete prüfen; hierfür allein ist keine touristische Registrierung nötig.

Die Agentur nach einem veröffentlichten touristischen Status fragen. Mit der Objektidentifikation bei der Gemeinde nach Zulässigkeit und Bericht für einen neuen Eigentümer fragen. Existenz und Beschlüsse einer Eigentümergemeinschaft klären.

Einzelne lokale Mietanzeigen wurden am 13.11.2026 geprüft. Mangels ähnlicher Doppelhäuser im direkten Umfeld wurde die Suche auf den ganzen Ort erweitert.

Angekündigte Vermietung	Anonymisierte Immobilie	Veröffentlichter Preis und Unterschied
Langfristig	A: möblierte Wohnung, 85 m² bebaute Fläche, zwei Schlafzimmer	700 €/Monat; Meeresfront und Aufzug; Mindestdauer unklar.
Langfristig	B: Wohnung, 70 m², zwei Schlafzimmer	700 €/Monat; Garage, weiter vom Zentrum; Vertragsdauer bestätigen.
Auf Zeit	C: möblierte Wohnung, 80 m², drei Schlafzimmer	500 €/Monat vom 01.01. bis 30.06.2027; anderes Objekt im Umfeld; persönlicher Aufenthaltsgrund fehlt.

Zwei Wohnungen verlangen 700 €/Monat, ohne die langfristigen Vertragsbedingungen zu belegen. Ein einziges Zeitmietbeispiel bildet keine Spanne; Juli bis Dezember liegen außerhalb seiner angegebenen Verfügbarkeit. Keine überprüfbaren touristischen Endpreise für gleiche Daten, Nächte und Gäste.

Keine jährliche Einnahmenberechnung; Preise beweisen keine Genehmigungen.

Quellen zum Abschnitt: [1]

5. Was Sie wirklich bezahlen

Bedingte Berechnung für eine gebrauchte Immobilie zum Angebotspreis, unter der Annahme, dass der steuerliche Referenzwert nicht höher ist. Verwendeter allgemeiner valencianischer Grunderwerbsteuersatz (ITP): 9 %. Eine höhere Steuerbasis erhöht die Steuer.

Posten	Grundlage und Annahme	Budget
Kaufpreis	Angebotspreis, kein abgeschlossener Verkauf	189.000 €
ITP	9 % × 189.000 €, sofern dies die Steuerbasis ist	17.010 €
Notar, Grundbuch und Verwaltung	Vorläufige persönliche Rücklage, kein amtlicher Tarif	2.000 €
Kauf und Kosten, ohne Bauarbeiten	189.000 + 17.010 + 2.000	208.010 €

Kauf mit Arbeiten: 208.010 € zuzüglich des nach Besichtigung ermittelten Baubudgets. Die Anzeige sagt saniert; Fotos erlauben keine Kalkulation verdeckter Arbeiten. Ohne Kredit, Reparaturen, jährliche kommunale Immobiliensteuer, Versorgung, Steueridentifikation, Übersetzung und optionale Vertretung.

Persönliche ITP-Vergünstigungen haben Anspruchs- und Nutzungsbedingungen; sie wurden für diesen möglichen Zweitwohnsitz nicht angesetzt.

Quellen zum Abschnitt: [2]

6. Nachricht an die Agentur zum Kopieren

Entwurf für den Käufer. Nicht von BrickDue versendet.

An: in diesem öffentlichen Beispiel ausgelassen.

Betreff: Informationen vor einer Besichtigungsreise

Guten Tag,

1. Ich interessiere mich für das Haus zum Angebotspreis von 189.000 €. Gilt der Preis noch und wird es frei von Bewohnern übergeben? Welche Möbel, Geräte und Terrassenausstattung sind enthalten? Ist ein Grill installiert? Bitte senden Sie ein aktuelles Foto und klären Sie Alleinnutzung und Terrassenfläche laut Urkunde.

2. Welche Arbeiten umfasste die Sanierung, sind Genehmigungen und Rechnungen verfügbar? Gibt es gemeinsame Kosten, geplante Gebäudearbeiten oder Sonderumlagen? Bitte auch den letzten Gebäudebewertungsbericht, falls einschlägig.

3. Ist das Haus touristisch registriert? Bitte Registrierungsnummer und kommunalen Bericht, falls vorhanden, sowie Katasterreferenz, aktuelle nota simple und verfügbares Nutzungsdokument. Können wir zunächst eine Videobesichtigung von Treppe, Dach und Fassade vereinbaren?

Vielen Dank. Mit freundlichen Grüßen.

7. Umfang und Quellen

Unabhängige Analyse von Anzeigen, gesehenen Bildern und öffentlichen Quellen; weder Wertgutachten noch technische oder rechtliche Garantie. Ohne Besichtigung, Urkunde, Grundbuchauszug, kommunale Tourismusauskunft und zugeordnete Hochwasserkarte bleiben diese Schlussfolgerungen offen. Angebotspreise sind keine abgeschlossenen Verkaufspreise.

Anonymisierter realer Fall. Ursprüngliche Abfrage: 13/11/2026. Diese statische Kopie aktualisiert weder Verfügbarkeit noch Preise oder Vorschriften.

Genauer Ort, Agentur, Anzeigenlinks, Fotos und Empfänger fehlen absichtlich.

Ursprüngliche Quellen: geprüfte Anzeige und Galerie; lokaler Angebotspreisindex Oktober 2026; spanische Generaldirektion des Katasters, abgefragt am 13/11/2026 um 06:02:20 (URL mit Adresse ausgelassen); kommunale Planungsinformationen (Behörde und URL zur Anonymisierung ausgelassen).

Quellen

Quelle auswählen, um sie zu öffnen. Abrufdaten stehen im Bericht.

[1] BOE — valencianische Regeln für touristische Wohnungen, Abfrage 13/11/2026
https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOGV-r-2024-90168

[2] BOE — Gesetz 13/1997, valencianische Steuern und Vergünstigungen, Abfrage 13/11/2026
https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-8202

[3] Generalitat Valenciana — Bewertung von Wohngebäuden, Abfrage 13/11/2026
https://habitatge.gva.es/documents/20051105/175293364/Bolet%C3%ADn%2BIEECV_cas/c56bae2f-ec80-4c70-8a3c-554890f7c150

[4] BOE — Gesetz über städtische Mietverhältnisse, Abfrage 13/11/2026
https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003