Chalet pareado (costa de Castellón)

Ejemplo de informe · 13/11/2026

Análisis orientativo basado en las fuentes citadas. No incluye visita ni sustituye una tasación o una revisión técnica o jurídica.

1. El veredicto en un minuto

Resumen visual

Precio frente a mercado	**A comprobar**	2.250 €/m² frente a 2.718 €/m² de oferta local; no es una tasación.
Datos oficiales	**Coincide**	Catastro 84 m² residenciales, año 1970, igual que el anuncio
Lo construido	**A comprobar**	Reforma y terraza requieren documentos; la foto no prueba su situación legal.
Alquiler	**A comprobar**	Falta respuesta municipal para uso turístico de esta vivienda.
Coste total estimado	**A comprobar**	208.010 € con provisión elegida; excluye posibles obras y financiación.

Chalet pareado anunciado en la costa de Castellón: 189.000 €, 84 m² construidos, dos dormitorios, dos baños y año 1970. No hemos comprobado la finca en el Registro. Sí merece plantear el viaje, después de aclarar la terraza, la reforma y los gastos del edificio.

Qué no cuadra	Por qué importa	Qué preguntar antes de viajar
Lo dice el anuncio: promete barbacoa en la terraza; no aparece en las fotos revisadas.	El equipamiento influye en el uso previsto.	¿Está instalada y entra en la venta? Pedir una foto actual.
Falta comprobar: la agencia indica 30 m² de terraza; el plano indicativo señala 25,61 m².	No son dos medidas verificadas; tampoco deben sumarse a los 84 m² construidos.	¿Qué superficie y uso exclusivo constan en escritura y plano?

Dato	Ámbito y periodo	Precio	Comparación
Esta casa: 189.000 ÷ 84	Anuncio consultado el 13-11-2026	2.250 €/m²	Precio pedido.
Índice de Idealista	Zona del inmueble (ubicación anonimizada), octubre de 2026; viviendas en oferta	2.718 €/m²	La casa anuncia 17,2 % menos.

El índice mezcla tamaños, estados y tipos de vivienda. No convierte esa diferencia en descuento seguro ni en valor de esta casa. Faltan datos para valorar bien el precio o proponer una oferta responsable; decidirán el estado real, la terraza documentada y los costes que confirme la visita.

No obtuvimos del Portal Estadístico del Notariado una cifra local comprobable de ventas firmadas. No hemos encontrado alternativas con disponibilidad comprobada en esta consulta.

Siguientes pasos

1. Pedir a la agencia qué incluye la terraza y una foto actual de la barbacoa.

2. Pedir alcance, licencias y facturas de la reforma; solicitar visita guiada de escalera, cubierta y fachada.

3. Si la visita interesa, revisar nota simple, situación de la terraza y gastos del edificio antes de entregar dinero.

2. Lo que muestran las fotos

Hemos revisado 49 imágenes de la ficha de la agencia; incluyen dos planos y una foto de playa que no muestra la casa. No conocemos el total de su galería.

Visible	Lo que no prueban las fotos	Qué mirar en la visita
Fotos 4 y 14, agencia: cocina equipada abierta al salón.	No muestran estado de tuberías, electricidad ni facturas de reforma.	Probar agua, extracción y electrodomésticos incluidos.
Fotos 18 y 24–25, agencia: aseo y otro baño; se ven dos dormitorios distinguibles en 19–21 y 26–30.	No prueban ventilación efectiva ni medidas de las habitaciones.	Probar ducha, desagües, ventanas y climatización.
Fotos 1 y 31, agencia: escalera de caracol hacia las plantas superiores.	No prueban comodidad diaria ni facilidad para llevar equipaje.	Subir con atención a peldaños, pasamanos y acceso a cubierta.
Fotos 8, 37 y 40, agencia: terraza con toldo, fregadero y lavadora; no aparece barbacoa.	No prueban superficie, uso exclusivo ni estado de impermeabilización.	Examinar encuentros, desagües y equipamiento que queda.
Fotos 5 y 44, agencia: fachada blanca con marcas oscuras junto al zócalo.	Una marca no diagnostica humedad ni un fallo estructural.	Revisar esa zona por dentro y preguntar por reparaciones.

Idealista etiqueta expresamente su primera foto como editada con inteligencia artificial (IA); coincide con la imagen 1 revisada. Esa etiqueta no demuestra que las demás fotos estén editadas. El plano de cubierta, imagen 48, dice que es indicativo y no contractual; la imagen 49 dibuja salón, cocina y aseo, sin sustituir un plano firmado.

3. ¿Es legal lo construido?

Un anuncio no puede probar la legalidad de lo construido.

Catastro (13/11/2026, 6:02:20).

Uso	Superficie construida	Año	Planta
Comercial	28 m²	1970	Planta baja
Residencial	84 m²	1970	Planta primera

El Catastro registra además un local comercial de 28 m² en planta baja del mismo edificio; no consta como parte de esta venta.

Señal del anuncio o foto	Nivel	Por qué importa
Lo dice el anuncio: casa y fachada «completamente reformadas».	A comprobar	Pedir alcance, permisos y facturas; el acabado visible no prueba las instalaciones.
Visible en las fotos 8 y 40: terraza alta con zona de lavado.	A comprobar	Confirmar titularidad, uso y obras mediante escritura y documentación municipal.
Lo dice el anuncio: edificio de 1970.	A comprobar	Conviene revisar el informe de evaluación y las obras recomendadas.

La Generalitat indica que los edificios residenciales de más de 50 años deben tener un informe de evaluación del edificio valenciano (IEEV.CV), renovable cada diez años. Su ausencia entre nuestros documentos no demuestra incumplimiento. Si interesa tras la visita, pedir informe, actas, obras y posibles derramas —pagos extra— antes de firmar arras, el contrato previo con entrega de dinero.

Antes de pagar, solicitar nota simple reciente —documento del Registro sobre propietario y cargas, como hipotecas—, referencia catastral —código identificador— y licencia de ocupación o documento equivalente. Para la reforma, pedir licencias y facturas. La consulta catastral oficial facilitada con esta solicitud se realizó el 13 de noviembre de 2026; Catastro no prueba propiedad ni legalidad.

No pudimos situar esta vivienda sobre una capa oficial de inundación: no atribuimos a la parcela un resultado favorable o desfavorable.

Fuentes del apartado: [3]

4. ¿Puedes alquilarla?

Falta comprobar si puedes alquilar esta vivienda de forma turística; el anuncio no afirma que tenga inscripción turística. El alquiler de temporada y el habitual plantean requisitos distintos.

Uso	Resultado y qué falta comprobar
Vacacional / turístico	Falta comprobar si puedes alquilar esta vivienda así. En la Comunitat Valenciana, el uso turístico de estancias de hasta diez días exige, entre otros requisitos, informe municipal favorable. Tras una compraventa posterior al 8-8-2024, el nuevo dueño debe presentar una nueva declaración. Pregunta al Ayuntamiento por esta dirección y a Turismo por su inscripción; revisa posibles acuerdos de comunidad.
De temporada	Posible solo con una causa temporal real que conste en el contrato. La Ley de Arrendamientos Urbanos exige expresar y justificar el desplazamiento; cambiar el nombre del contrato no basta. No conocemos futuros inquilinos ni duración prevista. Comprueba la causa concreta antes de ofrecerla como alquiler de temporada.
Vivienda habitual	El alquiler como vivienda habitual es una posibilidad distinta del turístico. La ley estatal regula los contratos destinados al domicilio permanente; no encontramos una prohibición concreta para esta casa. Comprueba documento de ocupación, estado de entrega y condiciones del contrato antes de fijar una renta; no se exige por ello una inscripción turística.

Siguiente comprobación: Pide a la agencia la situación turística publicada, si la hay. Con la identificación de la vivienda, pregunta al Ayuntamiento de la zona si permite allí el uso turístico y qué informe emitiría para un nuevo propietario. Comprueba también si existe comunidad de propietarios y sus acuerdos.

costa de Castellón: revisamos fichas individuales en Idealista y Habitaclia el 13 de noviembre de 2026. Ampliamos a toda la localidad porque no encontramos suficientes casas pareadas comparables en el entorno inmediato.

Modalidad	Vivienda y fuente	Características y precio anunciado	Diferencia principal
Larga duración anunciada	Ejemplo de alquiler A; Idealista, 13-11-2026	Piso amueblado, 85 m² construidos, dos dormitorios: 700 €/mes	Primera línea y ascensor; la ficha no precisa duración mínima.
Larga duración anunciada	Ejemplo de alquiler B; Idealista, 13-11-2026	Piso de 70 m², dos dormitorios: 700 €/mes	Incluye garaje y está más lejos del centro; confirmar duración contractual.
Temporada	Ejemplo de alquiler C; Habitaclia, 13-11-2026	Piso amueblado, 80 m², tres dormitorios: 500 €/mes, del 1-1 al 30-6-2027	Otra vivienda del entorno; no publica causa personal de la estancia.

Habitual: dos pisos anuncian 700 €/mes, pero las fichas no bastan para confirmar sus condiciones de larga duración. Temporada: hay un solo ejemplo, no un rango; julio a diciembre quedan fuera de su disponibilidad publicada. Vacacional: no obtuvimos precios finales para las mismas fechas, noches y huéspedes en fichas comprobables.

No calculamos ingresos anuales ni mezclamos estos precios con permisos.

Fuentes del apartado: [1]

5. Cuánto te costará de verdad

Cálculo condicionado a una venta de segunda mano por el precio anunciado y a que el valor fiscal de referencia no sea superior. El impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP), impuesto de esta compra, tiene un tipo general valenciano del 9 %. Si la base fiscal resulta mayor, el impuesto subirá.

Partida	Base, tipo y supuesto	Presupuesto
Precio	Oferta actual; no precio de cierre	189.000 €
ITP	9 % × 189.000 €, si esta es la base fiscal	17.010 €
Notaría, Registro y gestión	Reserva personal provisional; no es una tarifa oficial	2.000 €
Compra y gastos, sin reforma	189.000 + 17.010 + 2.000	208.010 €

Compra más reforma: escenario orientativo: 208.010 € más el presupuesto de obras que resulte de la visita. El anuncio dice «reformada», no «para reformar»; las fotos no permiten calcular trabajos ocultos ni justificar una cifra de obra. No se incluyen préstamo, reparaciones, impuesto sobre bienes inmuebles —tributo municipal anual—, suministros, identificación fiscal, traducción ni representación opcional.

Los beneficios del ITP para primera vivienda habitual exigen requisitos personales y de uso; no se han aplicado a esta posible segunda residencia.

Fuentes del apartado: [2]

6. Mensaje listo para enviar a la agencia

Borrador para el comprador. No enviado por BrickDue.

Para: omitido en esta muestra pública.

Asunto: Información antes de organizar la visita

Hola:

1. Me interesa la casa anunciada por 189.000 €. ¿Sigue ofrecida a ese precio y se entrega libre de ocupantes? ¿Qué muebles, aparatos y elementos de la terraza incluye exactamente? ¿Hay barbacoa instalada? ¿Pueden enviar una foto actual y aclarar si la terraza es de uso exclusivo y qué superficie consta en la escritura?

2. ¿Pueden indicar qué trabajos comprendió la reforma y facilitar, si están disponibles, licencias y facturas? ¿Existen gastos compartidos, obras del edificio previstas o pagos extraordinarios? También agradecería el último informe de evaluación del edificio, si procede.

3. ¿Está inscrita esta vivienda como turística? ¿Pueden facilitar su número y el informe municipal correspondiente, si existen? Para preparar la compra, agradecería la referencia catastral, una nota simple reciente y el documento de ocupación disponible. ¿Podemos organizar primero una visita guiada en vídeo de la escalera, la cubierta y la fachada?

Gracias. Un saludo.

7. Alcance y fuentes

Alcance: análisis independiente de anuncios, imágenes vistas y fuentes públicas; no es tasación ni garantía técnica o jurídica. Sin inspección, escritura, nota simple, respuesta turística municipal ni capa cartográfica situada sobre la parcela, esas conclusiones siguen abiertas. Las ofertas publicadas no son precios de compraventa.

Caso real anonimizado. Consulta original: 13/11/2026. Esta copia estática no actualiza la disponibilidad, los precios ni la normativa.

Se omiten ubicación exacta, agencia, enlaces de anuncios, fotografías y destinatario.

Fuentes de la consulta original: anuncio y galería revisados; índice de oferta de la zona, octubre de 2026; Dirección General del Catastro, consulta 13/11/2026 a las 06:02:20 (URL de consulta omitida por contener la dirección); información municipal sobre urbanismo (organismo y URL omitidos para anonimizar).

Fuentes

Pulsa en una fuente para abrirla. Las fechas de consulta figuran en el informe.

[1] BOE — normativa valenciana de viviendas de uso turístico, consulta 13/11/2026
https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOGV-r-2024-90168

[2] BOE — Ley 13/1997, impuestos y beneficios fiscales valencianos, consulta 13/11/2026
https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-8202

[3] Generalitat Valenciana — evaluación de edificios residenciales, consulta 13/11/2026
https://habitatge.gva.es/documents/20051105/175293364/Bolet%C3%ADn%2BIEECV_cas/c56bae2f-ec80-4c70-8a3c-554890f7c150

[4] BOE — Ley de Arrendamientos Urbanos, consulta 13/11/2026
https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003