Maison jumelée (côte de Castellón)

Exemple de rapport · 13/11/2026

Analyse indicative fondée sur les sources citées; sans visite, expertise ni vérification technique ou juridique.

1. Le verdict en une minute

Résumé visuel

Prix face au marché	**À vérifier**	2 250 €/m² contre 2 718 €/m² de prix affichés locaux ; ce n’est pas une expertise.
Données officielles	**Correspond**	Cadastre : 84 m² résidentiels, année 1970, comme dans l’annonce.
Construction	**À vérifier**	Rénovation et terrasse nécessitent des documents ; les photos ne prouvent pas leur légalité.
Location	**À vérifier**	Réponse municipale encore nécessaire pour l’usage touristique de ce logement.
Coût total estimé	**À vérifier**	208 010 € avec la provision choisie ; hors travaux éventuels et financement.

Maison jumelée sur la côte de Castellón : 189 000 €, 84 m² construits, deux chambres, deux salles de bains, année 1970. Le bien n’a pas été vérifié au registre foncier. Un déplacement peut se justifier après clarification de la terrasse, des travaux et des frais de l’immeuble.

Ce qui ne concorde pas	Pourquoi cela compte	Que demander avant le voyage
L’annonce promet un barbecue sur la terrasse ; il n’apparaît pas sur les photos examinées.	L’équipement influence l’usage prévu.	Est-il installé et inclus ? Demander une photo actuelle.
L’agence indique 30 m² de terrasse ; le plan indicatif en mentionne 25,61.	Aucune mesure n’est vérifiée ; ne pas les ajouter aux 84 m² construits.	Quelle surface et quel usage exclusif figurent dans l’acte et le plan ?

Contexte du prix	Périmètre et période	Prix affiché
Cette maison : 189 000 ÷ 84	Annonce consultée le 13/11/2026	2 250 €/m²
Indice local des prix affichés	Secteur du bien, localisation anonymisée ; octobre 2026	2 718 €/m²

Le prix demandé est 17,2 % inférieur à l'indice. Celui-ci mélange tailles, états et types de logements : c'est un contexte, pas une économie garantie ni une expertise. L'état réel, la terrasse documentée et les frais confirmés lors de la visite comptent.

Aucun chiffre local vérifiable de ventes conclues n'a été obtenu auprès du portail statistique notarial. Aucune autre offre à disponibilité vérifiée n'a été trouvée dans cette consultation.

Prochaines étapes

1. Demander ce que comprend la terrasse et une photo actuelle du barbecue.

2. Demander le détail, les autorisations et les factures des travaux ; organiser une visite vidéo de l'escalier, de la toiture et de la façade.

3. Si la visite confirme l'intérêt, examiner la nota simple, la situation de la terrasse et les frais de l'immeuble avant de verser de l'argent.

2. Ce que montrent les photos

49 images de l'annonce de l'agence ont été examinées, dont deux plans et une photo de plage sans la maison. Le nombre total d'images de la galerie est inconnu. Aucune photo de l'annonce n'est reproduite ici.

Visible	Ce que les photos ne prouvent pas	À regarder pendant la visite
Photos 4 et 14 : cuisine équipée ouverte sur le séjour.	État de la plomberie, de l'électricité ou factures de travaux.	Tester eau, extraction et appareils inclus.
Photos 18 et 24–25 : toilettes et autre salle de bains ; deux chambres distinguables dans 19–21 et 26–30.	Ventilation réelle ou dimensions des pièces.	Tester douche, évacuations, fenêtres et climatisation.
Photos 1 et 31 : escalier en colimaçon vers les étages.	Confort quotidien et transport des bagages.	Vérifier marches, rampe et accès au toit.
Photos 8, 37 et 40 : terrasse avec store, évier et lave-linge ; aucun barbecue visible.	Surface, usage exclusif ou état de l'étanchéité.	Examiner raccords, évacuations et équipements laissés.
Photos 5 et 44 : façade blanche avec traces sombres près du soubassement.	Une trace ne diagnostique ni humidité ni défaut structurel.	Vérifier cette zone à l'intérieur et demander les réparations faites.

Le portail étiquette sa première photo comme retouchée par intelligence artificielle (IA) ; elle correspond à l'image 1 examinée. Cela ne prouve pas que les autres images sont retouchées. Le plan de toiture 48 est indicatif et non contractuel ; l'image 49 dessine séjour, cuisine et toilettes sans remplacer un plan signé.

3. Les constructions sont-elles légales ?

Une annonce ne peut pas prouver la légalité des constructions.

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

Usage	Surface construite	Année	Étage
Commercial	28 m²	1970	Rez-de-chaussée
Résidentiel	84 m²	1970	Premier étage

Le cadastre recense aussi un local commercial de 28 m² au rez-de-chaussée du même immeuble; il ne figure pas comme faisant partie de cette vente.

Signal de l’annonce ou des photos	Niveau	Pourquoi cela compte
Maison et façade annoncées entièrement rénovées.	À vérifier	Demander détail, autorisations et factures; les finitions ne prouvent pas l’état des installations.
Terrasse haute avec espace de lavage, photos 8 et 40.	À vérifier	Confirmer propriété, usage et travaux dans l’acte et les documents municipaux.
Immeuble annoncé de 1970.	À vérifier	Examiner l’évaluation de l’immeuble et les travaux recommandés.

La Generalitat indique que les immeubles résidentiels de plus de 50 ans doivent avoir une évaluation valencienne IEEV.CV, renouvelable tous les dix ans. Son absence des documents disponibles ne prouve pas une infraction. Si le bien intéresse après la visite, demander rapport, procès-verbaux, travaux et appels de fonds exceptionnels avant de signer les arras, contrat préalable avec versement d’argent.

Avant de payer: nota simple récente, document du registre sur propriétaire et charges; référence cadastrale; licence d’occupation ou équivalent. Demander aussi autorisations et factures des travaux. La consultation cadastrale date du 13/11/2026; elle ne prouve ni propriété ni légalité.

Le bien n’a pas pu être situé sur une couche officielle d’inondation: aucun résultat favorable ou défavorable n’est attribué à la parcelle.

Sources de la section: [3]

4. Pouvez-vous louer le bien ?

L’usage touristique reste à vérifier; l’annonce ne revendique pas d’inscription touristique. Les locations saisonnière et de résidence principale ont des exigences différentes.

Usage	Résultat et vérification suivante
Vacances / touristique	À vérifier. Dans la Communauté valencienne, les séjours touristiques jusqu’à dix jours exigent notamment un rapport municipal favorable. Après une vente postérieure au 08/08/2024, le nouveau propriétaire doit déposer une nouvelle déclaration. Vérifier compatibilité municipale, inscription touristique et accords de copropriété.
Temporaire	Seulement avec un motif temporaire réel inscrit au contrat. Changer son intitulé ne suffit pas. Locataires et durée sont inconnus; vérifier le motif concret avant de proposer cette formule.
Résidence principale	Possibilité distincte du touristique. La loi nationale régit le domicile permanent; aucune interdiction propre à cette maison n’a été trouvée. Vérifier document d’occupation, état de remise et contrat avant de fixer un loyer; cet usage n’exige pas en soi d’inscription touristique.

Demander à l’agence le statut touristique publié, s’il existe. Avec l’identification du bien, demander à la mairie si elle autorise cet usage et quel rapport elle délivrerait au nouveau propriétaire. Vérifier l’existence d’une copropriété et ses accords.

Des annonces individuelles locales ont été examinées le 13/11/2026. Recherche élargie à toute la localité, faute de maisons jumelées comparables dans l’environnement immédiat.

Modalité annoncée	Logement anonymisé	Prix publié et différence principale
Longue durée	A: appartement meublé, 85 m² construits, deux chambres	700 €/mois; front de mer et ascenseur; durée minimale non précisée.
Longue durée	B: appartement, 70 m², deux chambres	700 €/mois; garage, plus éloigné du centre; durée contractuelle à confirmer.
Temporaire	C: appartement meublé, 80 m², trois chambres	500 €/mois du 01/01 au 30/06/2027; autre logement voisin; motif personnel non publié.

Deux appartements affichent 700 €/mois sans prouver les conditions de longue durée. L’exemple temporaire unique n’est pas une fourchette; juillet à décembre ne sont pas dans sa disponibilité publiée. Aucun prix touristique final vérifiable aux mêmes dates, nuits et voyageurs n’a été obtenu.

Aucun revenu annuel n’est calculé; les prix ne prouvent pas les autorisations.

Sources de la section: [1]

5. Combien cela vous coûtera réellement

Calcul conditionnel pour une vente d’occasion au prix demandé, avec valeur fiscale de référence supposée non supérieure. Le taux général valencien d’ITP utilisé est 9 %; une base fiscale plus élevée augmente l’impôt.

Poste	Base et hypothèse	Budget
Prix	Prix affiché, pas prix de vente conclu	189 000 €
ITP	9 % × 189 000 € si cette somme est la base fiscale	17 010 €
Notaire, registre et gestion	Provision personnelle provisoire, pas tarif officiel	2 000 €
Achat et frais, hors travaux	189 000 + 17 010 + 2 000	208 010 €

Achat avec travaux: 208 010 € plus le devis établi après visite. L’annonce indique « rénovée »; les photos ne permettent pas de chiffrer les travaux cachés. Hors prêt, réparations, taxe foncière locale annuelle, services, identification fiscale, traduction et représentation facultative.

Les avantages personnels d’ITP ont des conditions d’éligibilité et d’usage; aucun n’a été appliqué à cette possible résidence secondaire.

Sources de la section: [2]

6. Message prêt à envoyer à l’agence

Brouillon pour l’acquéreur. Non envoyé par BrickDue.

À: omis dans cet exemple public.

Objet: Informations avant d’organiser une visite

Bonjour,

1. La maison annoncée à 189 000 € m’intéresse. Est-ce toujours son prix et sera-t-elle livrée libre d’occupants ? Quels meubles, appareils et équipements de terrasse sont inclus ? Un barbecue est-il installé ? Pourriez-vous envoyer une photo actuelle et préciser l’usage exclusif et la surface de terrasse dans l’acte ?

2. Quels travaux comprenait la rénovation ? Les autorisations et factures sont-elles disponibles ? Y a-t-il des frais partagés, travaux d’immeuble prévus ou appels de fonds exceptionnels ? Je souhaiterais aussi la dernière évaluation de l’immeuble, si applicable.

3. Le logement est-il inscrit pour l’usage touristique ? Pouvez-vous fournir son numéro et le rapport municipal, s’ils existent ? Merci de transmettre référence cadastrale, nota simple récente et document d’occupation disponible. Pourrions-nous commencer par une visite vidéo de l’escalier, de la toiture et de la façade ?

Merci. Cordialement.

7. Portée et sources

Analyse indépendante d’annonces, d’images vues et de sources publiques ; ni expertise de valeur ni garantie technique ou juridique. Sans inspection, acte, nota simple, réponse touristique municipale ou carte d’inondation située sur la parcelle, ces conclusions restent ouvertes. Les prix affichés ne sont pas ceux de ventes conclues.

Cas réel anonymisé. Consultation originale : 13/11/2026. Cette copie statique n’actualise ni disponibilité, ni prix, ni réglementation.

Localisation exacte, agence, liens d’annonces, photographies et destinataire omis.

Sources originales : annonce et galerie examinées ; indice local des prix affichés, octobre 2026 ; Direction générale du cadastre espagnol, consultation 13/11/2026 à 06:02:20 (URL contenant l’adresse omise) ; information municipale d’urbanisme (organisme et URL omis pour anonymiser).

Sources

Sélectionnez une source pour l’ouvrir. Dates de consultation dans le rapport.

[1] BOE — réglementation valencienne des logements touristiques, consultation 13/11/2026
https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOGV-r-2024-90168

[2] BOE — loi 13/1997, impôts et avantages fiscaux valenciens, consultation 13/11/2026
https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-8202

[3] Generalitat Valenciana — évaluation des immeubles résidentiels, consultation 13/11/2026
https://habitatge.gva.es/documents/20051105/175293364/Bolet%C3%ADn%2BIEECV_cas/c56bae2f-ec80-4c70-8a3c-554890f7c150

[4] BOE — loi sur les baux urbains, consultation 13/11/2026
https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003