Halfvrijstaande woning (kust van Castellón)

Voorbeeldrapport · 13-11-2026

Indicatieve analyse op basis van de genoemde bronnen; geen bezichtiging, taxatie of technische of juridische controle.

1. Het oordeel in één minuut

Visueel overzicht

Prijs tegenover de markt	**Controleren**	2.250 €/m² tegenover 2.718 €/m² lokale vraagprijzen; geen taxatie.
Officiële gegevens	**Komt overeen**	Kadaster: 84 m² bebouwde woonruimte, bouwjaar 1970, zoals de advertentie.
Bebouwing	**Controleren**	Voor verbouwing en terras zijn documenten nodig; foto's bewijzen geen rechtmatigheid.
Verhuur	**Controleren**	Gemeentelijk antwoord over toeristische verhuur van deze woning ontbreekt.
Geschatte totale kosten	**Controleren**	208.010 € met de gekozen reservering; zonder eventuele werkzaamheden en financiering.

Halfvrijstaande woning aan de kust van Castellón: 189.000 €, 84 m² bebouwd, twee slaapkamers, twee badkamers, bouwjaar 1970. De woning is niet in het eigendomsregister gecontroleerd. Een bezichtigingsreis is het overwegen waard nadat terras, verbouwing en gebouwkosten zijn opgehelderd.

Wat niet klopt	Waarom het telt	Wat vragen vóór de reis
De advertentie belooft een barbecue op het terras; die staat niet op de bekeken foto's.	De uitrusting beïnvloedt het beoogde gebruik.	Is deze geïnstalleerd en inbegrepen? Vraag een actuele foto.
De makelaar noemt 30 m² terras; de indicatieve tekening vermeldt 25,61 m².	Geen van beide maten is geverifieerd; niet bij de 84 m² optellen.	Welke oppervlakte en welk exclusief gebruik staan in akte en tekening?

Prijscontext	Gebied en periode	Vraagprijs
Deze woning: 189.000 ÷ 84	Advertentie bekeken op 13/11/2026	2.250 €/m²
Lokale vraagprijsindex	Gebied van de woning, locatie geanonimiseerd; oktober 2026	2.718 €/m²

De vraagprijs ligt 17,2% onder de index. De index mengt groottes, staat en woningtypen: context, geen gegarandeerde korting of taxatie. De werkelijke staat, het gedocumenteerde terras en de kosten uit de bezichtiging zijn bepalend.

Het statistiekportaal van het notariaat leverde geen controleerbaar lokaal cijfer voor gesloten verkopen. Geen alternatieven met geverifieerde beschikbaarheid gevonden in deze raadpleging.

Volgende stappen

1. Vraag wat op het terras inbegrepen is en een actuele foto van de barbecue.

2. Vraag omvang, vergunningen en facturen van de verbouwing; regel een videobezichtiging van trap, dak en gevel.

3. Controleer bij interesse na de bezichtiging de nota simple, terrasstatus en gebouwkosten voordat u geld overmaakt.

2. Wat de foto’s laten zien

49 beelden van de makelaarsadvertentie zijn bekeken, waaronder twee tekeningen en een strandfoto zonder de woning. De totale galerijgrootte is onbekend. Hier worden geen advertentiefoto’s getoond.

Zichtbaar	Wat de foto’s niet bewijzen	Wat bekijken tijdens de bezichtiging
Foto’s 4 en 14: ingerichte keuken open naar de woonkamer.	Staat van leidingen, elektra of verbouwingsfacturen.	Test water, afzuiging en inbegrepen apparaten.
Foto’s 18 en 24–25: toilet en andere badkamer; twee onderscheidbare slaapkamers in 19–21 en 26–30.	Werkelijke ventilatie of kamerafmetingen.	Test douche, afvoer, ramen en airconditioning.
Foto’s 1 en 31: wenteltrap naar hogere verdiepingen.	Dagelijks gemak of meenemen van bagage.	Controleer treden, leuning en toegang tot het dak.
Foto’s 8, 37 en 40: terras met zonnescherm, spoelbak en wasmachine; geen barbecue zichtbaar.	Oppervlakte, exclusief gebruik of staat van waterdichting.	Bekijk aansluitingen, afvoeren en achterblijvende uitrusting.
Foto’s 5 en 44: witte gevel met donkere sporen bij de plint.	Een spoor diagnosticeert geen vocht- of constructieprobleem.	Controleer die plek binnen en vraag naar reparaties.

Het portaal markeert de eerste foto uitdrukkelijk als bewerkt met kunstmatige intelligentie (AI); deze komt overeen met bekeken beeld 1. Dit bewijst niet dat andere foto’s bewerkt zijn. Daktekening 48 is indicatief en niet contractueel; beeld 49 toont woonkamer, keuken en toilet en vervangt geen ondertekende tekening.

3. Is de bebouwing legaal?

Een advertentie kan de rechtmatigheid van de bebouwing niet bewijzen.

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

Gebruik	Bebouwde oppervlakte	Jaar	Verdieping
Commercieel	28 m²	1970	Begane grond
Wonen	84 m²	1970	Eerste verdieping

Het kadaster registreert daarnaast een bedrijfsruimte van 28 m² op de begane grond van hetzelfde gebouw; deze staat niet vermeld als onderdeel van deze verkoop.

Signaal uit advertentie of foto’s	Niveau	Waarom het telt
Woning en gevel worden volledig gerenoveerd genoemd.	Controleren	Vraag omvang, vergunningen en facturen; zichtbare afwerking bewijst geen installaties.
Hoog terras met wasruimte, foto’s 8 en 40.	Controleren	Bevestig eigendom, gebruik en werkzaamheden via akte en gemeentelijke stukken.
Opgegeven bouwjaar 1970.	Controleren	Bekijk de gebouwbeoordeling en aanbevolen werkzaamheden.

Volgens de Generalitat hebben woongebouwen ouder dan 50 jaar een Valenciaans gebouwbeoordelingsrapport IEEV.CV nodig, elke tien jaar te vernieuwen. Het ontbreken ervan in onze stukken bewijst geen overtreding. Vraag bij interesse na bezichtiging rapport, notulen, werkzaamheden en bijzondere bijdragen vóór een arras-overeenkomst met aanbetaling.

Vóór betaling: recente nota simple (registeruittreksel over eigenaar en lasten), kadastrale referentie, gebruiksvergunning of gelijkwaardig document, plus verbouwingsvergunningen en facturen. De officiële kadastrale raadpleging dateert van 13/11/2026; zij bewijst geen eigendom of legaliteit. De woning kon niet op een officiële overstromingslaag worden geplaatst; geen gunstig of ongunstig resultaat wordt aan het perceel toegeschreven.

Bronnen bij dit onderdeel: [3]

4. Kunt u de woning verhuren?

Toeristische verhuur moet nog worden gecontroleerd; de advertentie claimt geen toeristische registratie. Tijdelijke verhuur en hoofdverblijf hebben andere voorwaarden.

Gebruik	Resultaat en volgende controle
Vakantie / toeristisch	Nog controleren. In de Valenciaanse Gemeenschap vereisen toeristische verblijven tot tien dagen onder andere een gunstig gemeentelijk rapport. Na verkoop na 08/08/2024 moet de nieuwe eigenaar een nieuwe verklaring indienen. Controleer gemeentelijke toelaatbaarheid, registratie en besluiten van de eigenaarsvereniging.
Tijdelijk	Alleen met een echte tijdelijke reden die in het contract staat. Een andere contractnaam volstaat niet. Toekomstige huurders en duur zijn onbekend; controleer de concrete reden vóór het aanbieden.
Hoofdverblijf	Andere mogelijkheid dan toeristische verhuur. De landelijke wet regelt permanent verblijf; geen specifiek verbod voor deze woning gevonden. Controleer gebruiksdocument, opleveringsstaat en contract vóór het bepalen van de huur; hiervoor alleen is geen toeristische registratie nodig.

Vraag de makelaar naar eventueel gepubliceerde toeristische status. Vraag met de woningidentificatie aan de gemeente of dit gebruik is toegestaan en welk rapport zij voor een nieuwe eigenaar zou afgeven. Controleer of er een eigenaarsvereniging is en wat die heeft besloten.

Lokale individuele huuradvertenties zijn op 13/11/2026 bekeken. De zoekopdracht is tot de hele plaats uitgebreid omdat er te weinig vergelijkbare halfvrijstaande woningen direct in de omgeving waren.

Aangekondigd type	Geanonimiseerde woning	Gepubliceerde prijs en verschil
Lange duur	A: gemeubileerd appartement, 85 m² bebouwd, twee slaapkamers	700 €/maand; aan zee en lift; minimale duur onduidelijk.
Lange duur	B: appartement, 70 m², twee slaapkamers	700 €/maand; garage, verder van het centrum; contractduur bevestigen.
Tijdelijk	C: gemeubileerd appartement, 80 m², drie slaapkamers	500 €/maand van 01/01 tot 30/06/2027; andere woning in de omgeving; persoonlijke verblijfsreden niet gepubliceerd.

Twee appartementen vragen 700 €/maand zonder de langetermijnvoorwaarden te bewijzen. Eén tijdelijk voorbeeld is geen bandbreedte; juli–december vallen buiten de gepubliceerde beschikbaarheid. Geen controleerbare toeristische eindprijzen voor dezelfde data, nachten en gasten verkregen.

Geen berekening van jaarinkomsten; prijzen bewijzen geen vergunningen.

Bronnen bij dit onderdeel: [1]

5. Wat het werkelijk kost

Voorwaardelijke berekening voor een bestaande woning tegen de vraagprijs, met een fiscale referentiewaarde die verondersteld niet hoger is. Gebruikt algemeen Valenciaans ITP-tarief: 9%; een hogere belastinggrondslag verhoogt de belasting.

Post	Basis en aanname	Budget
Koopprijs	Huidige vraagprijs, geen gesloten verkoop	189.000 €
ITP	9% × 189.000 € als dit de belastinggrondslag is	17.010 €
Notaris, register en administratie	Voorlopige persoonlijke reservering, geen officieel tarief	2.000 €
Koop en kosten, zonder werkzaamheden	189.000 + 17.010 + 2.000	208.010 €

Koop plus werkzaamheden: 208.010 € plus de begroting na bezichtiging. De advertentie zegt gerenoveerd; foto’s kunnen verborgen werkzaamheden niet prijzen. Exclusief lening, reparaties, jaarlijkse lokale onroerendgoedbelasting, voorzieningen, fiscale identificatie, vertaling en optionele vertegenwoordiging.

Persoonlijke ITP-voordelen hebben toelatings- en gebruiksvoorwaarden en zijn niet toegepast op deze mogelijke tweede woning.

Bronnen bij dit onderdeel: [2]

6. Bericht klaar om naar de makelaar te sturen

Concept voor de koper. Niet verzonden door BrickDue.

Aan: weggelaten in dit openbare voorbeeld.

Onderwerp: Informatie voordat ik een bezichtiging plan

Goedendag,

1. Ik ben geïnteresseerd in de woning met vraagprijs 189.000 €. Geldt deze prijs nog en wordt de woning vrij van bewoners geleverd? Welke meubels, apparaten en terrasuitrusting zijn inbegrepen? Is er een barbecue? Kunt u een actuele foto sturen en het exclusieve gebruik en de terrasoppervlakte in de akte toelichten?

2. Welke werkzaamheden omvatte de verbouwing, zijn vergunningen en facturen beschikbaar? Zijn er gedeelde kosten, geplande gebouwactiviteiten of bijzondere bijdragen? Ook graag het laatste gebouwbeoordelingsrapport, indien van toepassing.

3. Is de woning toeristisch geregistreerd? Graag het nummer en gemeentelijke rapport, als die bestaan, plus kadastrale referentie, recente nota simple en beschikbaar gebruiksdocument. Kunnen we eerst een videobezichtiging van trap, dak en gevel regelen?

Dank u. Met vriendelijke groet.

7. Reikwijdte en bronnen

Onafhankelijke analyse van advertenties, bekeken beelden en openbare bronnen; geen taxatie of technische of juridische garantie. Zonder inspectie, akte, registeruittreksel, gemeentelijk toeristisch antwoord en op het perceel geplaatste overstromingskaart blijven deze conclusies open. Vraagprijzen zijn geen gerealiseerde verkoopprijzen.

Geanonimiseerde echte casus. Oorspronkelijke raadpleging: 13/11/2026. Deze statische kopie actualiseert geen beschikbaarheid, prijzen of regels.

Exacte locatie, makelaar, advertentielinks, foto’s en ontvanger zijn weggelaten.

Oorspronkelijke bronnen: bekeken advertentie en galerij; lokale vraagprijsindex oktober 2026; Spaanse algemene directie van het kadaster, geraadpleegd op 13/11/2026 om 06:02:20 (URL met adres weggelaten); gemeentelijke stedenbouwinformatie (instantie en URL weggelaten voor anonimiteit).

Bronnen

Open een bron via de link. Raadpleegdata staan in het rapport.

[1] BOE — Valenciaanse regels voor toeristische woningen, geraadpleegd 13/11/2026
https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOGV-r-2024-90168

[2] BOE — wet 13/1997, Valenciaanse belastingen en voordelen, geraadpleegd 13/11/2026
https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-8202

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

[4] BOE — wet op stedelijke huurcontracten, geraadpleegd 13/11/2026
https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003