



Imagen © Google

6.5
/10

Rubí, Espagne

08191

RISQUE MOYEN

PRIX

375 000 €

SURFACE

118 m²

PRIX/M²

3 178 €

CHAMBRES

4 hab

Table des Matières

01 Résumé Exécutif

Score global, niveau de risque et recommandation principale

02 Analyse du Prix

Comparaison avec le Cadastre, prix juste estimé, prix/m² zone

03 Analyse Visuelle avec IA

État de conservation, problèmes détectés, estimation des rénovations

04 Analyse de Zone

Évolution des prix, sécurité, services, potentiel de valorisation

05 Services à Proximité

Transports, éducation, santé, commerces et loisirs dans la zone

06 Coûts et Recommandations

Coûts cachés, taxe foncière, copropriété, plus-value, liste d'actions

07 Analyse d'Investissement

ROI estimé, certificat énergétique, rentabilité

08 Matrice des Risques

Analyse détaillée des risques, calendrier d'achat, questions au vendeur

01 Résumé Exécutif

Vision d'ensemble de l'analyse du bien

⚠️ ACHAT SOUS RÉSERVE

6.5

Score Global

Risque Moyen

Indicateurs Clés

État de conservation	7/10
Rénovations estimées	31 608 €
Évaluation du prix	ÉLEVÉ
Accessibilité zone	7/10

Recommandation Principale

La propriété présente un potentiel intéressant grâce à son terrain et sa piscine, mais nécessite des rénovations importantes. Une négociation du prix est fortement recommandée.

✓ Points Forts

- ✓ Terrain spacieux avec piscine
- ✓ Maison de plain-pied, pratique et accessible
- ✓ Garage
- ✓ Emplacement dans une zone tranquille (Sant Muç)
- ✓ Proximité d'un club de padel

⚠️ Drapeaux Rouges

- ! Prix au mètre carré élevé par rapport au marché local
- ! Nécessité de rénovations (cuisine, salles de bain, installations)
- ! Potentiel de coûts supplémentaires liés à la mise aux normes des installations

02 Analyse du Prix

Comparaison avec les données officielles et estimation du prix juste

Prix Annoncé

375 000 €

Prix au m²

2 799 €/m²

Données Officielles du Cadastre

Réf. Cadastre	<input type="text"/>
Surface cadastrale	118 m ²
Surf. graphique (parcelle)	1038 m ²
Année de construction	2021
Usage cadastral	Résidentiel

Surf. Annoncée	134 m ²	Surf. Cadastre	118 m ²
+16 m ² (13.6%)			
Prix/m ² (surface cadastrale)	3 178 €/m ²		

⚠ ÉCART DE SURFACE – Risque FAIBLE
Différence : 16.0 m² (13.6%) · Annoncée : 134 m² · Cadastre : 118 m²

Causes possibles :

- Différence mineure de critères de mesure
- Arrondis différents
- Petites modifications non mises à jour

Actions recommandées :

- Vérifier par mesurage sur place si possible
- Demander les plans au vendeur

Prix ajusté par surface cadastrale : 330 224 €

⚠ Écart d'année de construction
DIVERGENCE : L'annonce indique 2015 mais le Cadastre enregistre 2021 (6 ans de différence). Cela peut indiquer une rénovation intégrale enregistrée comme construction neuve ou une erreur dans l'annonce.

Risque documentaire élevé : une différence supérieure à 5 ans peut affecter l'estimation, l'hypothèque et la couverture d'assurance si elle n'est pas correctement justifiée.


- Demander le permis de première occupation
- Vérifier s'il y a eu une réhabilitation intégrale
- ALERTE : Différence significative. Vérifier à la Mairie.
- Demander au notaire/registre la traçabilité des réhabilitations pour éviter les incidents lors de la signature et du financement.

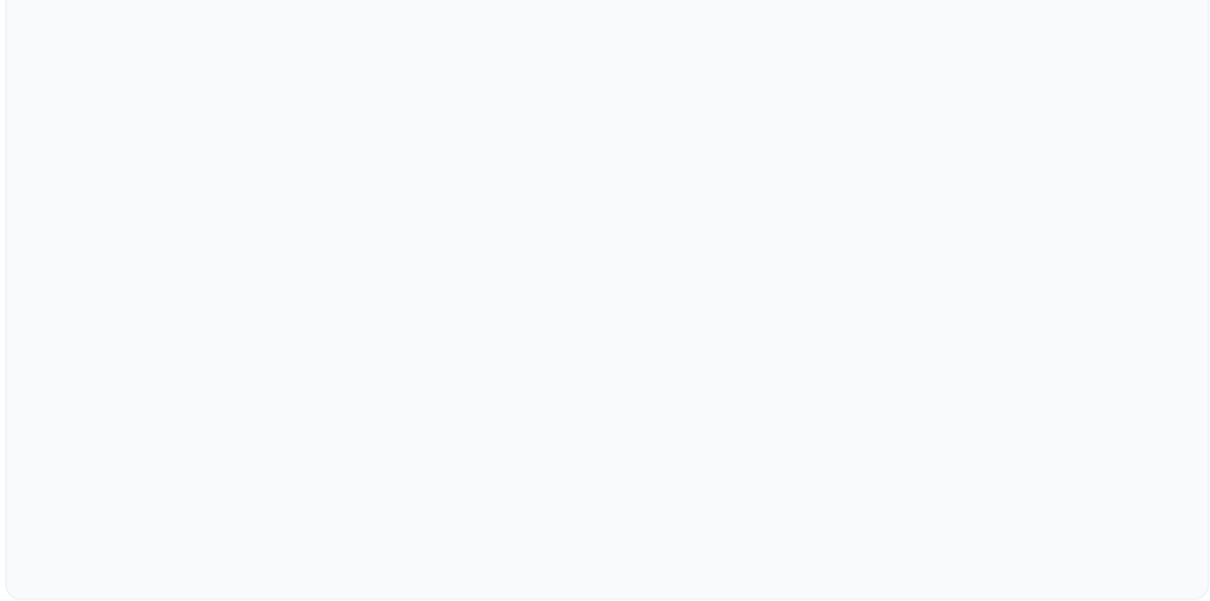
Vérifiez sur : <https://www1.sedecatastro.gob.es> -

Comparaison des surfaces (Annonce vs Cadastre vs Registre)

SOURCE	SURFACE	DIFFÉRENCE VS ANNONCÉE
Annoncée	134 m ²	—
Cadastre	118 m ²	-16 m ² (-11,9%)
Registre	[Plan Full]	Disponible uniquement avec le Plan Full

Contexte visuel de l'environnement et de la parcelle

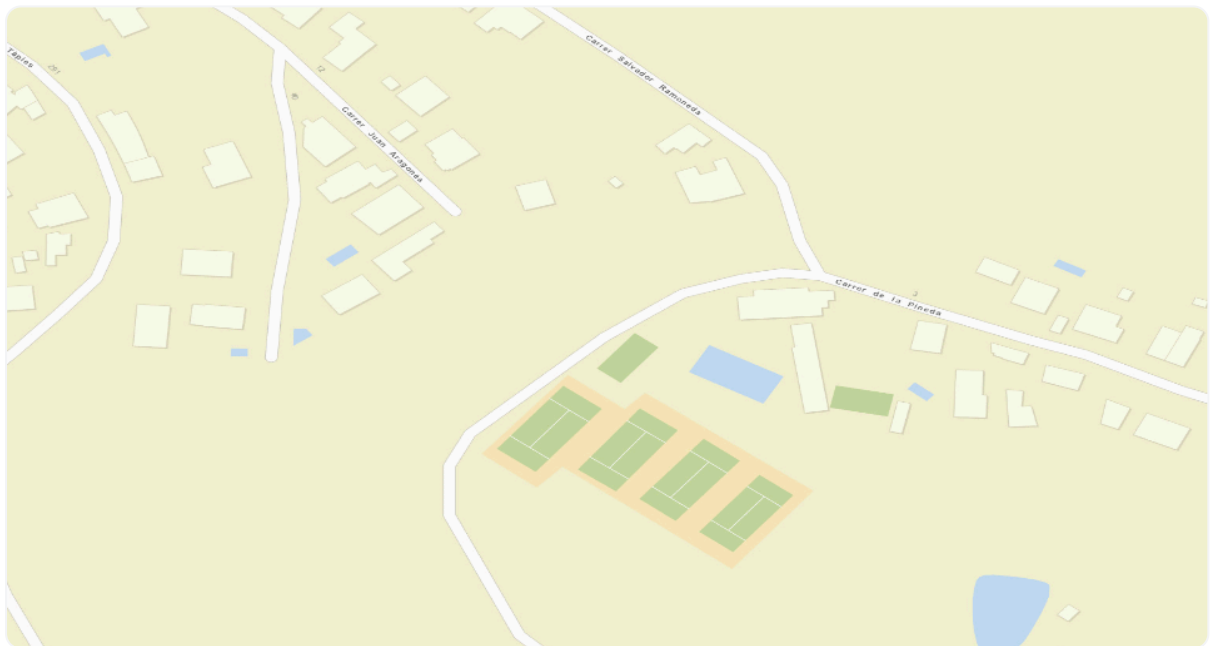
 Vue satellite de l'emplacement



Vue satellite de l'emplacement

Référence géographique de l'environnement immédiat

Imagery © Esri, Maxar, Earthstar Geographics



Cartographie cadastrale

Information visuelle cadastrale pour vérification documentaire

Carte de localisation pour référence cadastrale · Ref. 8154001DF1985S0001WF · © Esri

Prix Juste Estimé

Fourchette de prix juste estimée

320 000 € – 350 000 €

Le prix de 2799€/m² est élevé pour Rubí, même en tenant compte de la superficie du terrain et de la piscine. L'état général de la propriété et les rénovations nécessaires justifient une négociation du prix.

03 Analyse Visuelle du Bien

Évaluation de l'état par intelligence artificielle

7

État de Conservation

L'état général de la propriété est bon, avec des signes d'entretien régulier. Cependant, certains éléments pourraient bénéficier d'une modernisation pour correspondre aux standards actuels.

Contexte extérieur du bien



Street View de l'adresse

Utile pour détecter l'état de la façade et l'environnement immédiat

Imagen © Google

Photos analysées de l'annonce


 Photo de l'annonce 1

Photo 1



Photo 2

Détails de l'État

Murs	Les murs semblent en bon état, avec une peinture propre dans la plupart des pièces. Quelques retouches pourraient être nécessaires dans certaines zones.
Sols	Les sols varient selon les pièces. On observe du carrelage dans la cuisine et les salles de bain, et ce qui semble être du parquet ou un stratifié dans le salon et les chambres. L'état général est correct, mais certains sols pourraient être modernisés.
Plafonds	Les plafonds sont principalement en bois, ce qui donne un aspect chaleureux. Ils semblent en bon état, sans signes de dommages ou d'infiltrations.
Menuiserie	La menuiserie intérieure (portes) est en bois et semble bien entretenue. La menuiserie extérieure (fenêtres) n'est pas clairement visible, mais semble être en aluminium ou PVC.

Problèmes Détectés

Installation électrique	Ancienne
Plomberie	Ancienne
Fenêtres	Aluminium moderne - Bon estado

Rénovations Nécessaires (Estimation)

POSTE	NÉCESSAIRE	COÛT ESTIMÉ
Cuisine	Oui	18 000 €
Salles de bain	Oui	6 000 €
Peinture	Oui	1 608 €
Sols	Non	0 €
Installations	Oui	6 000 €
TOTAL ESTIMÉ		31 608 €

Qualité des Finitions

Niveau

moyen

Matériaux

Bois, Carrelage, Granit (cuisine), Aluminium/PVC (fenêtres présumées)

Les finitions sont de qualité moyenne, avec des matériaux corrects mais sans luxe ostentatoire. La cuisine semble avoir des finitions légèrement supérieures au reste de la maison.

Résumé Général

La propriété est une maison de plain-pied avec un grand terrain et une piscine, située dans un quartier calme de Rubí. Bien que l'emplacement et la configuration soient attrayants, l'état général de la maison nécessite des rénovations, notamment dans la cuisine, les salles de bain et potentiellement les installations. Le prix demandé est élevé compte tenu des travaux à prévoir. Une négociation du prix est recommandée pour tenir compte des coûts de rénovation et des prix du marché local. Malgré ces points, la propriété offre un potentiel intéressant pour une famille recherchant un espace extérieur et un cadre de vie paisible.

04 Analyse de la Zone

Sécurité, qualité de vie, marché local et tendances

Analyse de la zone de RUBI, avec des prix relativement stables. Le prix moyen de la zone est de 2 192 €/m² (données réelles Idealista/Fotocasa). Le niveau de sécurité est classé NORMAL.

Évolution des Prix

→ **stable** +34,7% cumulé (5 ans) · CAGR +6,1%/an

ANNÉE	PRIX/M ²	VARIATION
2021	1 645 €/m ²	+2.5%
2022	1 735 €/m ²	+5.5%
2023	1 839 €/m ²	+6.0%
2024	1 977 €/m ²	+7.5%
2025	2 192 €/m ²	+10.9%
2026	2 215 €/m ²	+1.0%

 Source : Idealista/Fotocasa janvier 2026 (données réelles)

Sécurité du Quartier — Données Officielles

SÛR

Score de sécurité

7.5



INDICATEUR	VALEUR
Taux de criminalité	27.4 délits / 1 000 hab.
Moyenne nationale	39.2 délits / 1 000 hab.
Population	78 149 habitants
Total délits enregistrés	2 145
Classement municipal	Position 108 de 427

11.8 points en dessous de la moyenne nationale

- Taux de criminalité 11.8 points en dessous de la moyenne nationale (39.2)
- Les statistiques indiquent un environnement sûr, favorable aux familles

Source : Ministère de l'Intérieur / INE — Q3 2025 (données réelles)

Indice de Qualité de Vie du Quartier

7.5

BON

Basé sur la sécurité publique du quartier

Sécurité Publique

7.5



Taux de criminalité : 27.4 délits/1 000 hab. 11.8 points en dessous de la moyenne nationale (39.2).

Prix de ce bien vs zone

+26.6%

Ce bien (2799€/m²) est de 26.6% au-dessus de la moyenne de la zone (2210€/m²).

→ Ver §02 pour l'analyse complète du prix

Rubí offre des conditions de sécurité solides dans le quartier.

Aspects de l'Environnement

Contexte disponible de la zone

- Prix moyen de zone : 2192 €/m² (Source : Idealista/Fotocasa janvier 2026).

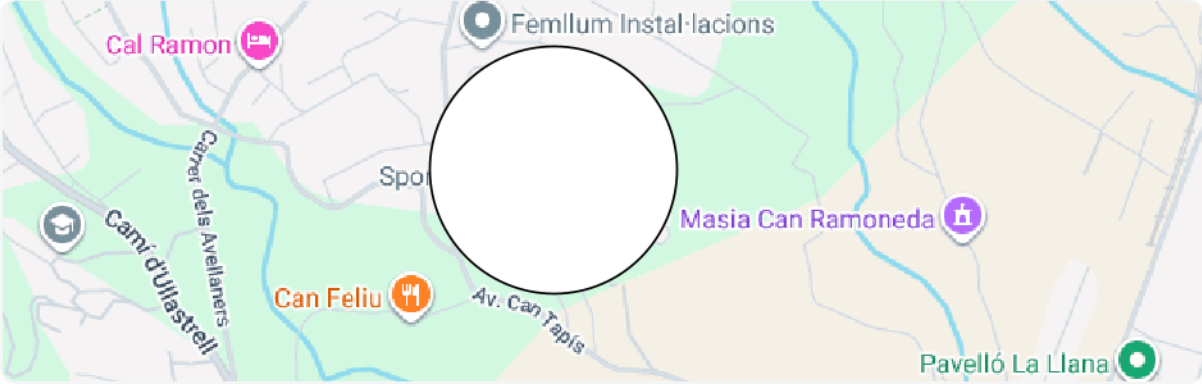
Marché Immobilier Local

Prix moyen zone	2 192 €/m²
Durée moyenne de vente	3-6 mois

05 Services à Proximité

Transports, éducation, santé, commerces et loisirs à proximité

Carte des services à proximité



Carte des points d'intérêt proches
Représentation visuelle des services essentiels autour du bien

Mapa © Google

Score d'Accessibilité

7/10

Zone avec une bonne accessibilité et des services adéquats. Gare Rubí Centre a 2.3 km. Supermarché Mercadona a 1.9 km. Centre de santé à 1.5 km.

Transports Publics

Train / RER

Rubí Centre	★★★★☆ 4.0	2.3 km
Les Fonts	★★★★☆ 3.9	3.0 km
Rubí	★★★☆☆ 2.2	3.6 km

Éducation

Écoles (8)

Instituto La Serreta		1.6 km
Instituto l'Estatut		2.4 km
Instituto J.V. Foix		1.7 km
Regina Carmeli - RUBÍ		1.9 km
Escuela Mare de Déu de Montserrat		2.2 km

Lycées (1)

Instituto Torrent dels Alous		3.0 km
------------------------------	--	--------

Universités

UIC Barcelona - Campus Sant Cugat	★★★★☆ 4.2	4.0 km
Escuela Universitaria Gimbernàt	★★★★☆ 3.0	4.8 km

Santé

Hôpitaux (10)

Hospital Universitario general de Catalunya	★★★★☆ 3.2	4.0 km
Àptima Centre Clínic	★★★★☆ 3.5	4.4 km
Centre d'Atenció Primària Rubí	★★☆☆☆ 2.0	1.6 km

Centres de santé (5)

Quirónprevención	★★★★☆ 3.2	1.5 km
Policlínic Rubí - Grup Policlínica	★★★★☆ 3.7	1.9 km
Centro Médico renovación carnet conducir Rubi Unió	★★★★☆ 3.9	1.7 km
Egarsat Mutua Colaboradora con la Seguridad Social N°276	★★★★☆ 3.2	3.0 km
CSMIJ RUBI	★★☆☆☆ 2.1	1.8 km

Pharmacies (2)

FARMÀCIA SANSI	★★★★☆ 4.1	1.4 km
Farmàcia Rubí Nord	★★★★★ 4.9	1.4 km

Commerce

Supermarchés (10)

Mercadona	★★★★☆ 3.9	1.9 km
Mercadona	★★★★☆ 4.1	1.7 km
ALDI	★★★★☆ 4.0	1.7 km
bonÀrea	★★★★★ 4.4	1.7 km
bonÀrea	★★★★★ 4.3	2.0 km

Centres Commerciaux (5)

Sant Cugat Shopping Centre	★★★★☆ 4.1	3.8 km
Centre Comercial i Parc d'Oci Parc Vallès	★★★★☆ 4.1	4.8 km
Centro Porsche Sant Cugat	★★★★★ 4.6	4.6 km

Parcs (10)

Parc de la Serreta	★★★★☆ 4.0	1.5 km
Plaza de Miquel Martí Pol	★★★★☆ 3.7	1.5 km
Parque de San Muç	★★★★★ 4.3	1.2 km

Salles de sport (10)

Anytime Fitness Rubí	★★★★★ 4.4	1.9 km
Club Boxeo Rubí	★★★★★ 4.9	2.0 km
Star Fitness Gym Center	★★★★★ 5.0	1.9 km

Installations sportives

Club Junior 1917	★★★★☆ 4.2	4.0 km
DiR Sant Cugat	★★★★★ 4.5	4.4 km
Club Natació Rubí	★★★★☆ 4.1	2.3 km

Cinémas

Sant Cugat Shopping Centre	★★★★☆ 4.1	3.8 km
Centre Comercial i Parc d'Oci Parc Vallès	★★★★☆ 4.1	4.8 km

Bibliothèques

Biblioteca Mestre Martí Tauler	★★★★★ 4.3	2.0 km
libros Ximelis		1.5 km

10+ restaurants dans la zone

06 Coûts Cachés et Recommandations

Estimation des dépenses supplémentaires et actions à entreprendre

Estimation des Coûts Supplémentaires

POSTE	ESTIMATION
Taxe foncière (annuelle)	750 € (estimé)
Copropriété (mensuelle)	0 € (maison individuelle - pas de copropriété)
Plus-value municipale	0 € (taxe du vendeur, pas de l'acheteur)
Rénovations nécessaires	31 608 €

ITE / IEE (Cataluña)

Pas encore obligatoire

Ancienneté de l'immeuble

5 ans (2021)

Seuil ITE obligatoire

À partir de 45 ans

Périodicité de révision

Tous les 10 ans

ITE obligatoria según D. 67/2015. Municipios >5.000 hab tienen calendario escalonado. Ce bâtiment (2021) n'aura pas besoin d'ITE avant ~2066.

Durée de vie résiduelle de l'immeuble (estimation)

Année de référence	2021
Ancienneté actuelle	5 ans
Durée de vie utile estimée	102 ans
Durée de vie résiduelle	97 ans
Risque horizon 10-20 ans	FAIBLE
Fiabilité du calcul	MOYENNE

Durée de vie utile estimée 102 ans; résiduelle estimée 97 ans (ancienneté actuelle 5 ans).

- ? Risque d'obsolescence à moyen terme ; maintenir un plan d'entretien périodique.
- ? Vérifier l'année de construction documentairement pour augmenter la fiabilité du calcul.

Viabilité hypothécaire vs durée de vie (30-40 ans)

Hypothèque 30 ans	VIABLE	Hypothèque 40 ans	VIABLE
Mensualité estimée	1 203 €/mois	Mensualité estimée	1 038 €/mois
Marge de durée de vie	+67 ans	Marge de durée de vie	+57 ans

Indicateur indicatif : considéré plus robuste lorsque la durée de vie résiduelle dépasse d'au moins 10 ans la durée de l'hypothèque.

Vérification juridique des droits et charges

Dans un rapport standard sans Nota Simple, cette vérification juridique avancée n'est pas disponible.
Pour l'activer, un contexte registral (Nota Simple) est requis dans le plan Full.

Prix de négociation suggéré

335 000 €

⚠️ Alertes à prendre en compte

Écart de surface : Annoncé 134m² vs Cadastre 118m² (16m² diferencia)

Rénovations estimées: 31.608€ – utiliser comme argument de négociation

Points à vérifier avant d'acheter

- 🔍 Demander la Nota Simple au Registre de la Propriété
- 🔍 Vérifier l'ITE (Inspection Technique de l'Immeuble) en cours
- 🔍 Vérifier la conformité des installations électriques et de plomberie aux normes actuelles.
- 🔍 Clarifier la différence de superficie entre les données annoncées et cadastrales.
- 🔍 Obtenir des devis détaillés pour les rénovations nécessaires.

Liste d'actions suivantes

- Effectuer une inspection technique approfondie de la propriété.
- Rassembler et examiner tous les documents pertinents (cadastre, permis de construire, etc.).
- Obtenir une évaluation indépendante de la valeur de la propriété.
- Négocier le prix d'achat en tenant compte des rénovations nécessaires.
- Consulter un expert en urbanisme pour vérifier les réglementations locales.

Ce rapport est indicatif et ne remplace pas une estimation officielle. Les données et estimations sont basées sur des informations publiques et une analyse automatisée par IA. Nous recommandons toujours de vérifier les informations auprès de professionnels qualifiés avant de prendre une décision d'achat.

07 Analyse d'Investissement

Rentabilité, certificat énergétique et scénarios d'investissement

Rentabilité de l'Investissement

Rentab. Brute

4.85%

Rentab. Nette

4.12%

Payback

24.2 ans

Investissement Total

400 108 €

Valeur estimée à 5 ans

438 154 €

ROI à 5 ans

30.1%

Investissement viable. Rentabilité en ligne avec le marché.

Puis-je Me le Permettre ?

Estimation indicative pour acheteur résidentiel

Prix du bien	335 000 €
Apport recommandé (20%)	67 000 €
Frais d'achat (~10%)	33 500 €
Épargne totale nécessaire	100 500 €
Hypothèque nécessaire	268 000 €
Mensualité estimée*	1 203 €/mois
Salaire minimum recommandé	3 645 €/mois bruts
Revenu moyen municipal	16 800 €/an
Effort d'achat	19.9 années de salaire

Avec le revenu moyen de RUBI (16.800€/an), l'acquisition de ce bien nécessite 19.9 années de salaire complet (TRÈS ÉLEVÉ).

* Estimation sur 30 ans, taux fixe 3.5%. Sous réserve de conditions bancaires. La mensualité ne doit pas dépasser 33% des revenus nets.

Détails du Calcul

Prix d'achat	335 000 €	Rénovations	31 608 €
Frais d'achat	33 500 €	Loyer estimé	1 618 €/mois
Charges mensuelles	243 €	Valeurisation	5.5%
Total récupéré (5 ans)	520 672 €	CAGR zone (référence)	5.5%

Estimation du Certificat Énergétique



Score: 64/100

Estimation basée sur les caractéristiques du bien

Ancienneté
40 pts

Isolation
16 pts

Fenêtres
8 pts

Renouvelables
0 pts

Recommandations d'amélioration



Logement avec une bonne efficacité énergétique

Impact Économique Énergétique

Coût annuel énergie	1 340 €/an
Chauffage	737 €
Refroidissement	268 €
Eau chaude	335 €
Comparatif	La note C est supérieure à la moyenne espagnole (D-E), ce qui est positif.

Efficacité Énergétique

Votre bien a la note C. Dispose déjà d'une bonne efficacité énergétique.

Scénarios d'Investissement

Conservateur (prix actuel + rénovations)

ROI 5 ans : 29,0%

Acheter au prix annoncé et réaliser toutes les rénovations nécessaires. Scénario le plus sûr.

Prix d'achat	Frais d'acquisition (ITP ~10%)	Rénovations
375 000 €	37 500 €	31 608 €

Investissement total: 444 108 €

Scénario prudent pour valider la viabilité sans dépendre d'une négociation agressive.

Base (prix négocié cible + rénovations)

ROI 5 ans : 30,1%

Utiliser le prix cible de négociation et rénover. Scénario central recommandé.

Prix d'achat	Frais d'acquisition (ITP ~10%)	Rénovations
335 000 €	33 500 €	31 608 €

Investissement total: 400 108 €

Scénario le plus probable basé sur le prix cible de négociation du rapport.

Optimiste (négocié -15% + rénovations partielles)

ROI 5 ans : 35,2%

Négocier en dessous de l'objectif de base et réaliser uniquement les rénovations essentielles (60% du total).

Prix d'achat	Frais d'acquisition (ITP ~10%)	Rénovations
318 250 €	31 825 €	18 965 €

Investissement total: 369 040 €

Plus grand potentiel si la négociation aboutit et que le périmètre des rénovations reste contrôlé.

△ REMARQUE : Les estimations de rentabilité et de certificat énergétique sont indicatives. Elles ne remplacent pas une estimation officielle ni un certificat énergétique émis par un technicien accrédité.

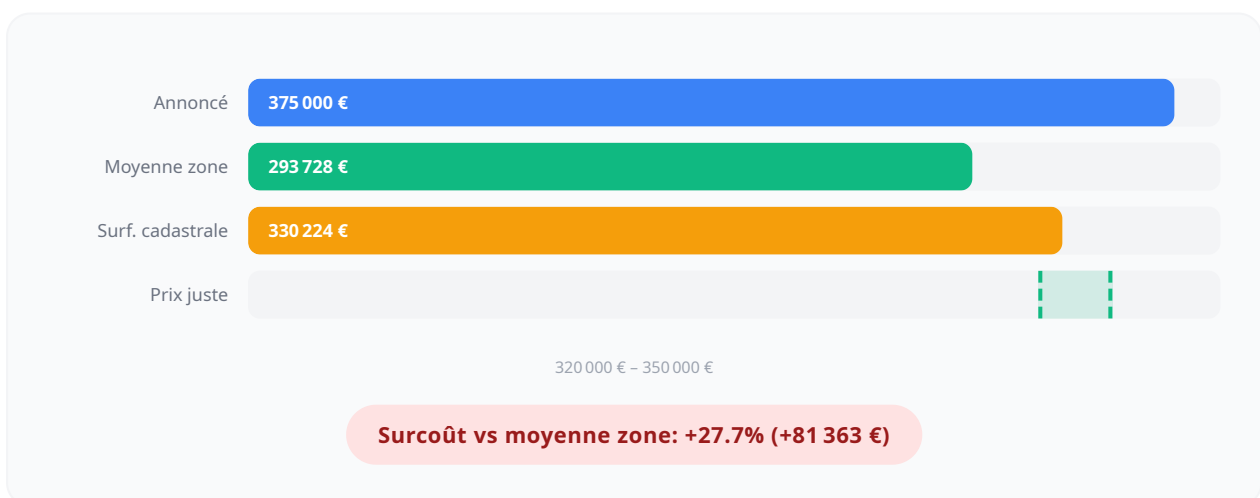
08 Évaluation des Risques et Recommandations

Matrice des risques, calendrier d'achat et questions au vendeur

6.5_{/10} **RISQUE MOYEN**
 Score global du rapport Risque modéré. Examiner les facteurs signalés.

RISQUE	PROBABILITÉ	IMPACT	ATTÉNUATION
Prix au-dessus du marché	ÉLEVÉE	MOYEN	Négocier à la baisse avec les données du rapport
Marché en ralentissement / baisse de prix	FAIBLE	MOYEN	Négocier le prix en dessous du marché
Écart dans l'année de construction	ÉLEVÉE	MOYEN	Demander le permis de première occupation, le certificat de fin de travaux et le dossier municipal pour certifier l'année réelle et les rénovations légalisées
Rénovations plus coûteuses que prévu	MOYENNE	ÉLEVÉ	Obtenir au minimum 3 devis de professionnels

Comparatif de Prix



Plan d'Achat Détaillé (6 Semaines)

Semaine 1 : Recherche initiale

Jours 1-7

- Demander la Nota Simple au Registre Foncier
- Vérifier les charges, hypothèques ou saisies sur le bien
- Historique cadastral consulté — voir section d'analyse des prix
- Rassembler la documentation de l'annonce et vérifier la cohérence des données

Semaine 2 : Inspection technique

Jours 8-14

- Deuxième visite du bien avec un métreur/architecte technique
- Inspection de la structure, humidité, installations et enveloppe
- Demander le certificat énergétique s'il n'existe pas
- Vérifier l'ITE (Inspection Technique du Bâtiment) à la Mairie
- Demander 2-3 devis pour les rénovations nécessaires

Semaine 3 : Vérification juridique et urbanistique

Jours 15-21

- Vérifier les permis de construire et le certificat d'habitabilité à la Mairie
- Vérifier qu'il n'existe pas de travaux illégaux ou d'agrandissements non enregistrés
- Consulter le PLU : classification urbanistique et affectations possibles
- Vérifier s'il existe une servitude de passage ou affectation urbanistique
- Demander un certificat de non-dette à la Mairie (taxe foncière, taxes)

Semaine 4 : Négociation

Jours 22-28

- Présenter argument : Rénovations nécessaires estimées (-31.608€)
- Présenter argument : Année de construction confuse/incohérente (-7500€)
- Demander une contre-offre formelle par écrit
- Négocier les conditions : arrhes, délai de livraison, mobilier inclus
- Convenir du prix final et des conditions de l'opération

Semaine 5 : Financement

Jours 29-35

- Comparer les offres hypothécaires de 3-4 banques
- Demander le FEIN/FiAE contraignant à la banque choisie
- Commander l'estimation officielle du bien
- Examiner les clauses du prêt avec un conseiller/avocat
- Signature du contrat d'arrhes (acompte : 10% du prix convenu)

Semaine 6 : Clôture et acte notarié

Jours 36-42

- Choisir un notaire et envoyer la documentation pour l'acte
- Vérifier le brouillon de l'acte (minimum 3 jours avant)
- Régler les droits de mutation ou TVA + AJD selon le type de logement
- Signature de l'acte notarié chez le notaire
- Inscription au Registre Foncier
- Raccordement aux services (eau, électricité, gaz) et transfert de la taxe foncière

Prix cible de négociation : 335 000 €

Arguments de négociation :

- Rénovations nécessaires estimées (-31 608 €)
- Année de construction confuse/incohérente (-7 500 €)

Questions Clés pour le Vendeur

Prix et Documentation

- ? Pourquoi est-il vendu à ce prix ? Y a-t-il eu des baisses de prix précédentes ?

Motif : Comprendre l'historique des prix peut révéler une urgence ou une marge de négociation.

- ? Depuis combien de temps le bien est-il en vente ?

Motif : Un bien en vente depuis longtemps peut indiquer un prix trop élevé ou des problèmes cachés.

- ? Pourquoi y a-t-il 16m² de différence entre la surface annoncée et celle du Cadastre ?

Motif : Écart détecté pouvant indiquer des extensions non légalisées ou des parties communes incluses.

- ? Pouvez-vous fournir la Nota Simple mise à jour du Registre Foncier ?

Motif : Vérifier charges, hypothèques, saisies et propriété réelle du bien.

État du Bien

- ? L'année de construction est-elle de 2015 ou 2021 ? Avez-vous les permis de construire originaux ?

Motif : Divergence de l'année de construction entre l'annonce et le Cadastre.

- ? Quand a eu lieu la dernière rénovation de cuisine, salles de bain et installations électriques ?

Motif : Déterminer l'ancienneté réelle des rénovations et les coûts de mise à jour nécessaires.

- ? Y a-t-il eu des problèmes d'humidité, fuites ou infiltrations ?

Motif : L'humidité peut être récurrente et extrêmement coûteuse à réparer définitivement.

- ? Quel âge ont les fenêtres ? Sont-elles en double ou simple vitrage ?

Motif : Les fenêtres impactent directement l'isolation thermique et acoustique, et le certificat énergétique.

Aspects Juridiques et Propriété

- ? Combien paie-t-on de taxe foncière par an ? (Notre estimation : 750€)

Motif : Vérifier le coût réel de la taxe municipale vs notre estimation.

- ? Y a-t-il des dettes de taxe foncière ou de taxes municipales en attente sur le bien ?

Motif : Les dettes fiscales locales peuvent rester liées au bien.

Motivation et Marché

- ? Pourquoi vendez-vous le bien ? Y a-t-il urgence à vendre ?

Motif : Peut révéler des problèmes cachés ou une urgence facilitant la négociation du prix.

- ? Avez-vous reçu d'autres offres ? À quel prix ?

Motif : Connaître l'intérêt réel du marché aide à calibrer l'offre.

- ? Seriez-vous prêt à négocier le prix si nous bouclons l'opération en moins de 30 jours ?

Motif : Offrir la rapidité en échange d'une remise est une stratégie courante de négociation.

Problèmes Détectés

- ? Sobre "Cuisine à moderniser": Est-ce un problème connu ? A-t-il été réparé ou traité auparavant ?

Motif : Problème détecté lors de l'analyse visuelle par IA nécessitant une explication du vendeur.

- ? Sobre "Salles de bain à rénover": Est-ce un problème connu ? A-t-il été réparé ou traité auparavant ?

Motif : Problème détecté lors de l'analyse visuelle par IA nécessitant une explication du vendeur.