

Immoble a Espanya (anonimitzat)

adreça de l'anunci amagada

Nacionalitat del comprador : **Alemanya**



Resultat de l'auditoria

6.0/10

Puntuació global: mitjana ponderada dels cinc criteris, amb l'adequació cultural comptant doble.

La pàgina presenta una imatge clara i atractiva del bé, però la descripció textual és massa curta (només ~95 paraules) i manca de detall tècnic, context urbà i informació operativa. L'etiqueta energètica «D» està visible, però sense valor numèric ni referència a la normativa espanyola (certificat d'eficiència energètica), cosa que genera dubte per a un comprador alemany o nordic.

Claredat visual	8 / 10
To i registre	6 / 10
Confiança i seguretat	4 / 10
Crida a l'acció	7 / 10
Adequació cultural · <i>compta doble</i>	5 / 10

Punts forts

- Galeria fotogràfica abundant (més de 50 imatges detectades), amb vistes reals del mar i l'espai interior
- Etiqueta energètica visible (classe D) i preu clar (2.500 €/mes)
- Navegació multilingüe (CA, EN, ES) i contacte directe amb telèfon i correu

Punts de fricció

- Descripció textual extremadament curta (~95 paraules), sense detalls sobre l'estat de la construcció, materials, aïllament, instal·lacions o condicions de lloguer (ex: clàusules, garantia, manteniment)
- Absència de dades tècniques concretes: no s'especifica l'any de construcció, tipus de calefacció, eficiència real (kWh/m²/an), ni si el certificat d'eficiència energètica és vàlid segons la normativa espanyola (RD 235/2013)
- No hi ha informació sobre la comunitat de propietaris, càrrecs, o condicions legals del lloguer (ex: contracte de 11 mesos, depòsit, clàusules de rescissió), essencial per a un perfil alemany que exigeix «Gründlichkeit» (minuciositat i rigor en la presentació d'informació) i transparència jurídica

Prioritats de millora

- Ampliar la descripció textual a més de 300 paraules, incloent-hi detalls tècnics (tipus de construcció, aïllament, sistema de calefacció, any de construcció), condicions del contracte i context urbanístic (accessibilitat, serveis, dinàmica del barri)
- Incloure el valor numèric complet del certificat d'eficiència energètica (kWh/m²/an) i la data de validesa, juntament amb una explicació breu de la classe D en el context espanyol («D = 121-150 kWh/m²/an, segons el certificat de l'edifici»)
- Afegir una secció específica per a clients internacionals: traducció clara dels termes legals del lloguer, referència al «certificado de habitabilidad» (obligatori a Catalunya), i indicació de si l'agència ofereix suport en anglès o alemany per a la signatura i gestió

Anunci reformulat per al comprador objectiu: Alemany

Sea-view house in Port Bo, [...] - fully equipped for seasonal rental with energy class D

A bright, three-level house with panoramic sea views, modern amenities and clear rental terms for long-term seasonal stays.

This 230 m² village house in the Port Bo area of [...] offers panoramic sea views and access from two streets. Distributed over three levels, it provides comfortable living for extended seasonal stays.

On the first floor, you enter into a bright living room with a fireplace, a separate dining room, a fully equipped kitchen and one bedroom with an en-suite bathroom.

The second floor features a master bedroom suite with a full bathroom including a bathtub, plus two additional double bedrooms and a second full bathroom.

The third floor is dedicated to a magnificent and luminous living room with a fireplace and uninterrupted sea views, accompanied by two en-suite bedrooms with bathtubs.

The property includes air conditioning, heating, automation, furniture, home appliances, a private garden, a swimming pool, a garage, an elevator and a storage room. It is offered fully furnished and ready for immediate occupancy under an eleven-month seasonal rental contract.

Energy performance: Class D (as per Spanish Energy Efficiency Certificate).

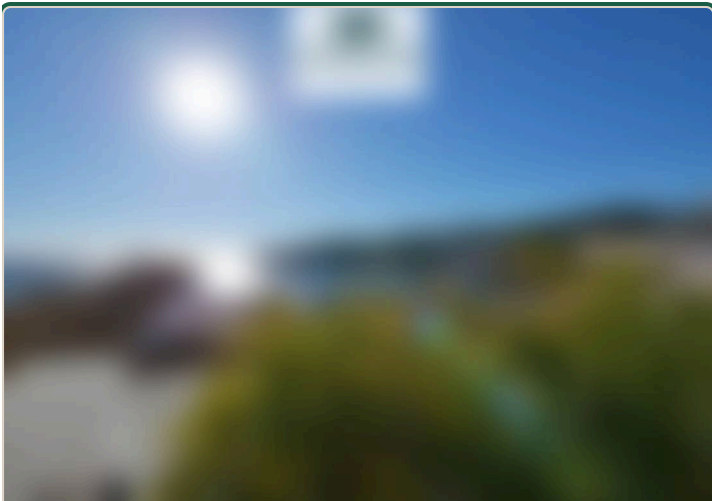
Alertes factuais - a verificar abans de publicar

- **el cos de l'anunci** : climatisation, meuble

Dades que ha de proporcionar l'agència

Dada esperada	Raó cultural	Prioritat
valor numèric complet del certificat d'eficiència energètica (kWh/m ² /an) i data de validesa	dada crítica per a la decisió d'un comprador alemany; la classe D sola és insuficient	Alta
còpia del certificat d'habitabilitat (obligatori a Catalunya per a transmissions)	document legal essencial per a clients estrangers; la seva absència genera risc percebut	Alta
detalls del contracte de lloguer: garantia requerida, clàusules de rescissió, responsabilitats de manteniment	un comprador alemany exigeix «Gründlichkeit» (minuciositat) en tota documentació contractual	Alta
tipus específic de calefacció (ex: bomba de calor, gasoil, elèctrica)	influença els costos operatius i la conformitat amb normatives futures	Mitjana
any aproximat de construcció o última reforma integral	rellevant per a l'avaluació de la «Bauqualität» (qualitat constructiva) i vida útil restant	Mitjana

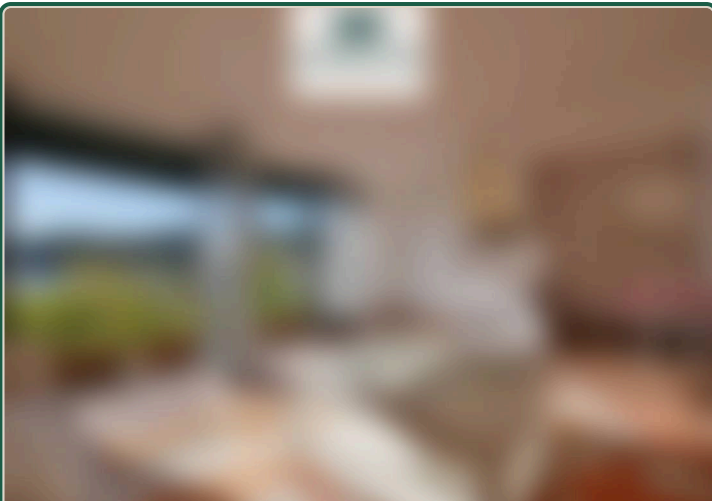
Pla de fotos



1. Arab tile roof and sea view from the upper terrace

Raó cultural : prova l'estat del teulat i la posició respecte al mar, factors clau per a la durabilitat i el manteniment a distància

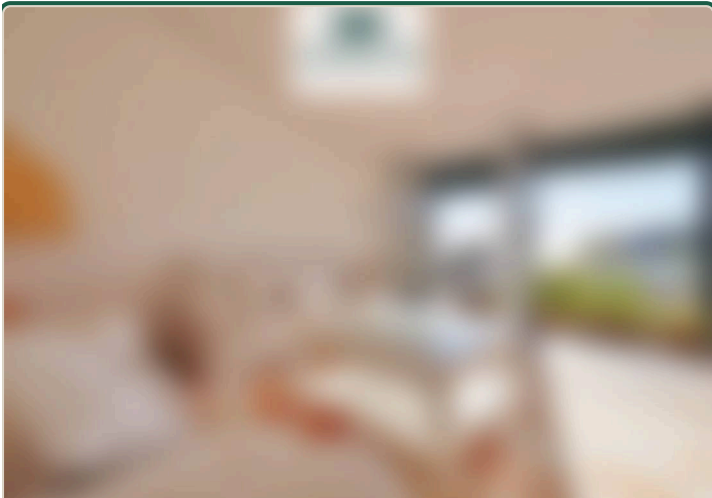
Aparador



2. Living room with direct access to sea-view balcony

Raó cultural : confirma l'accés directe a l'exterior i la qualitat dels acabats, essencial per a la confiança en la descripció

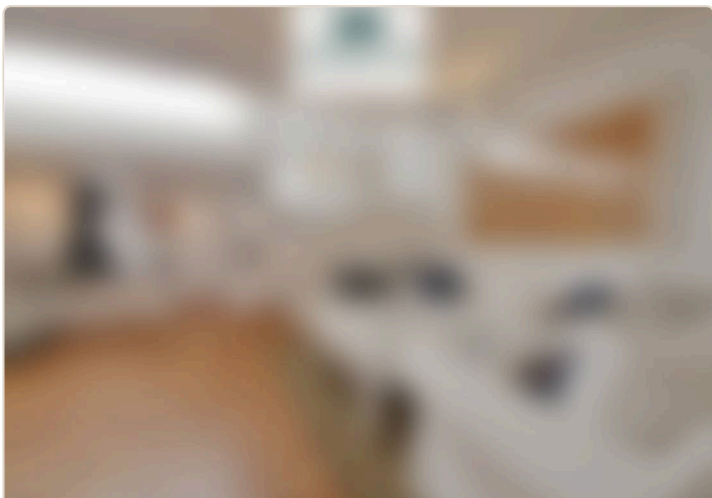
Aparador



3. Bright living area with glass doors opening to the terrace and sea

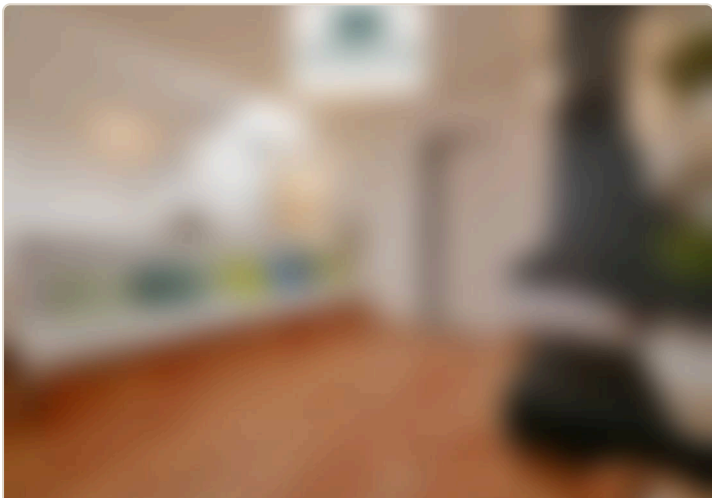
Raó cultural : demostra la funcionalitat de l'espai principal per a estades llargues, amb connexió fluida entre interior i exterior

Aparador



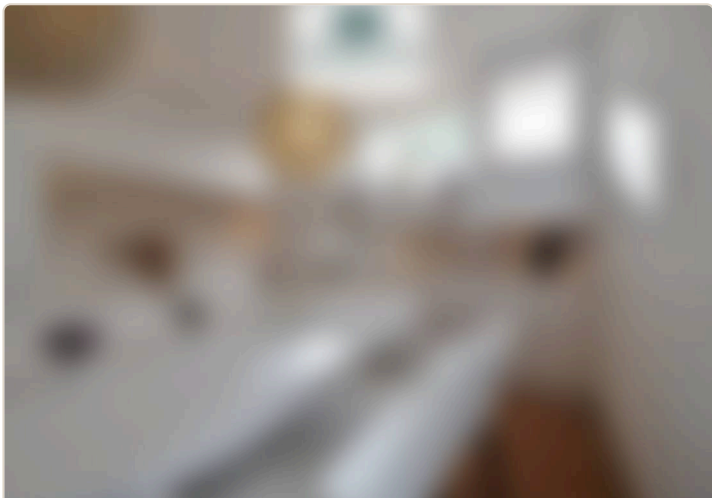
4. Open-plan living room with fireplace and terracotta flooring

Raó cultural : mostra la distribució oberta i els materials reals (rajoles de terra cuïta), evitant la percepció d'un show-room irreal



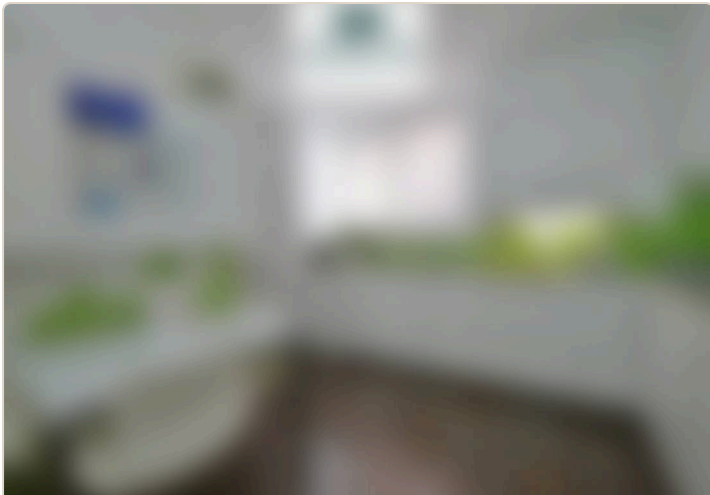
5. Seating area with built-in bench and black fireplace

Raó cultural : il·lustra l'equipament de calefacció (camí de foc) i la qualitat del mobiliari fix, rellevant per a la comoditat



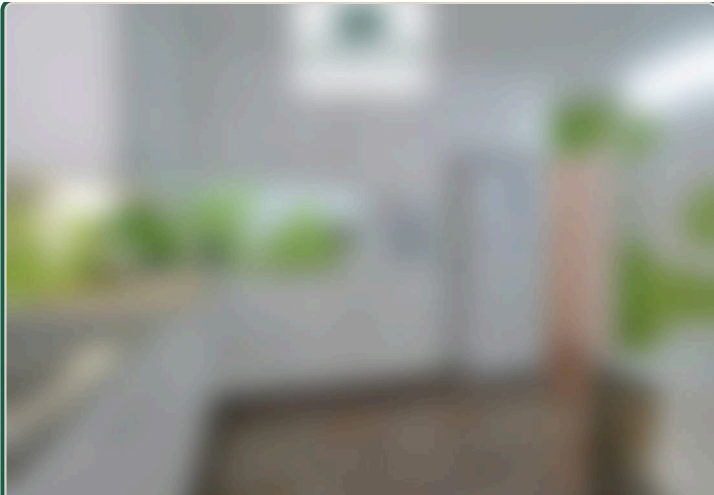
6. Dining room with spherical pendant lights and large window

Raó cultural : detalla l'àrea de menjador amb il·luminació i mobiliari, informant sobre la vida quotidiana al bé



7. Fully equipped kitchen with green patterned tile backsplash

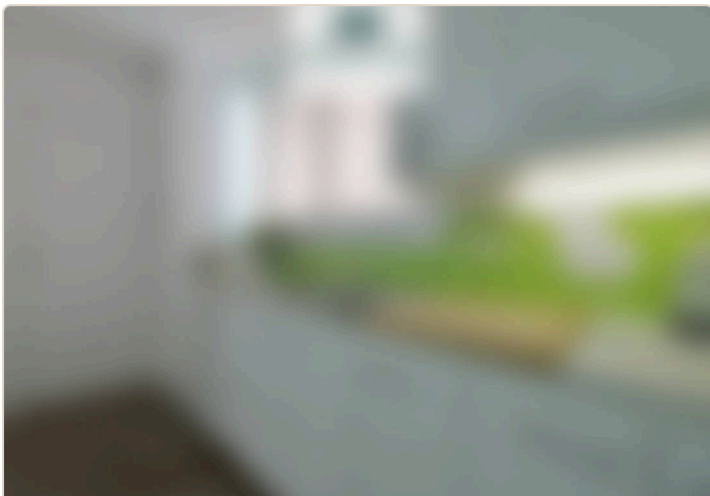
Raó cultural : mostra la cuina completa amb materials i acabats visibles, element crític per a la funcionalitat



8. Integrated white refrigerator, built-in oven and under-cabinet lighting

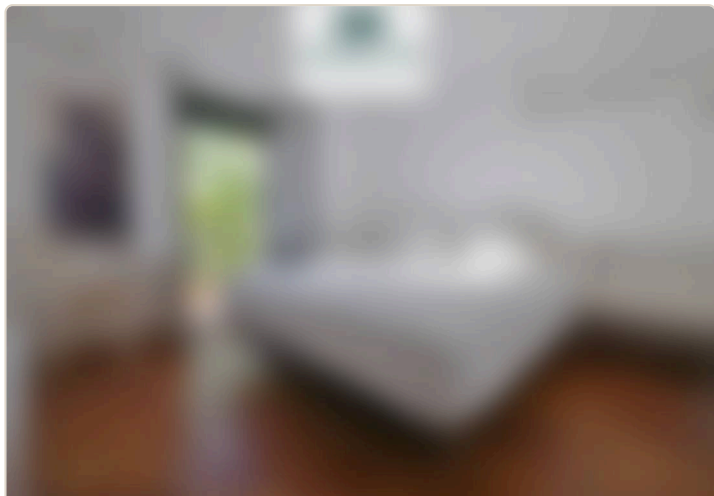
Raó cultural : prova la presència d'electrodomèstics integrats i moderns, senyal de qualitat tècnica

Aparador



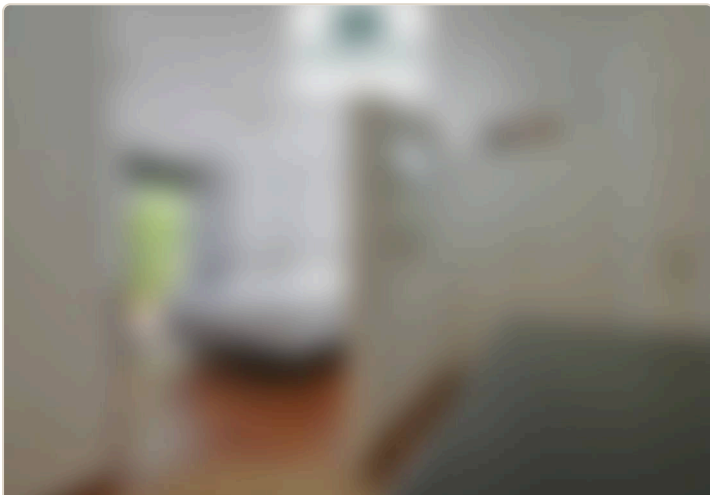
9. Kitchen work area with double stainless steel sink and wood countertop

Raó cultural : detalla la zona de treball de la cuina, revelant la qualitat dels materials (tauleta de fusta) i la practicitat



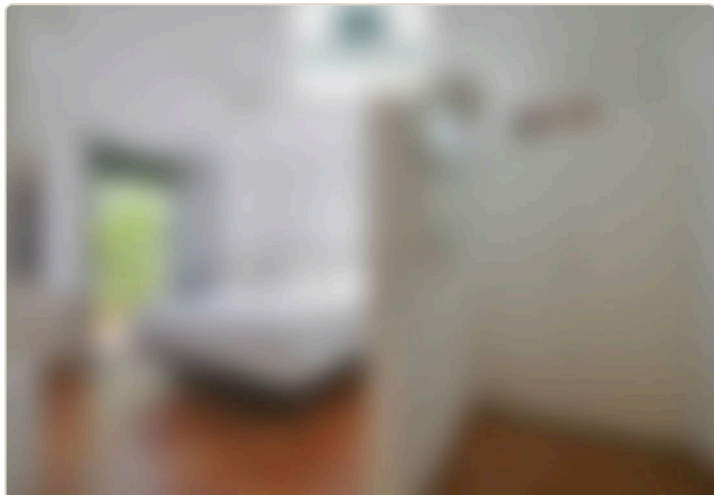
10. Double bedroom with terrace access and terracotta floor tiles

Raó cultural : confirma l'accés a terrassa des de l'habitació i el tipus de paviment, rellevant per a la ventilació i el confort



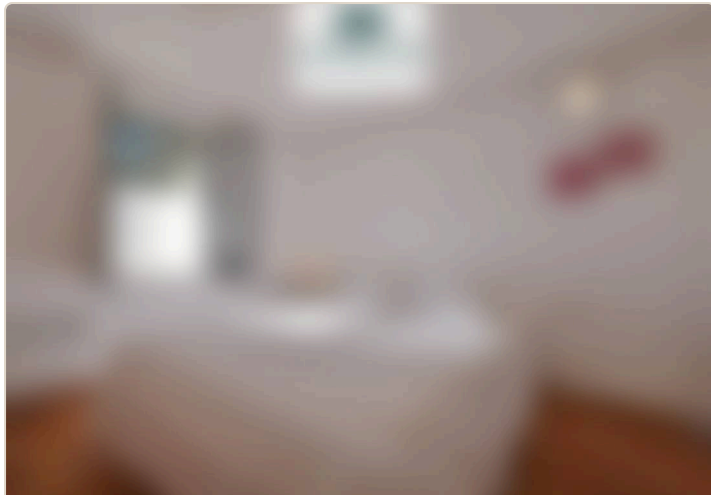
11. Double bedroom with built-in wardrobe and balcony

Raó cultural : mostra l'armari empotrat, un element d'emmagatzematge clau per a estades llargues



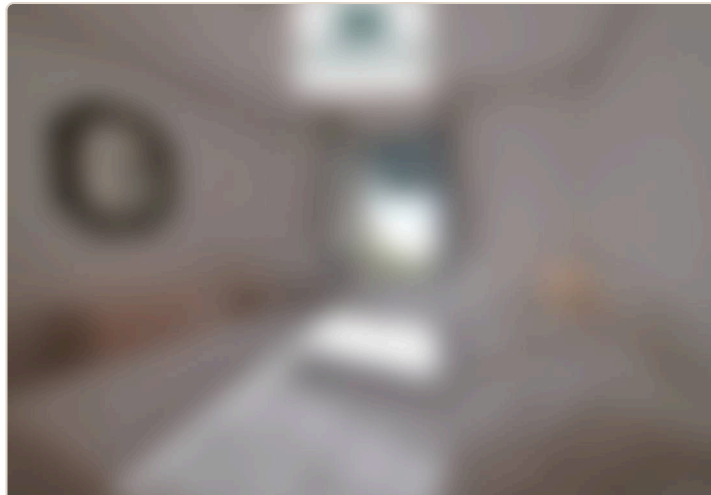
12. Same bedroom as img_13, alternate view showing balcony door

Raó cultural : reforça la prova de l'accés al balcó, important per a la transparència



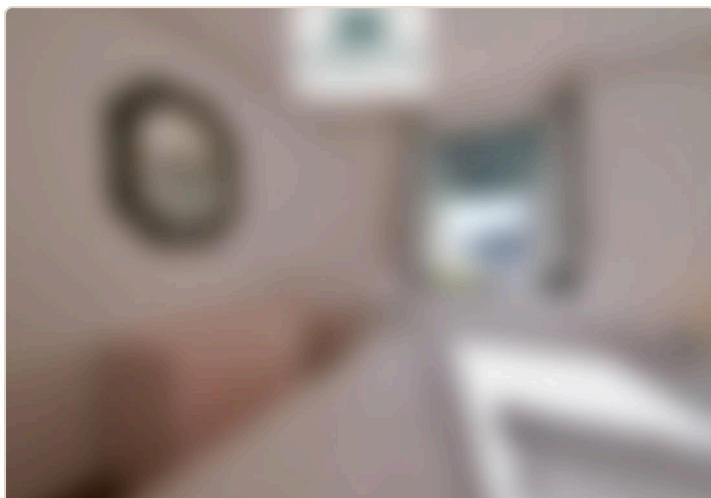
13. Double bedroom with made bed and open window

Raó cultural : il·lustra l'estat del llit i la il·luminació natural, indicadors de manteniment



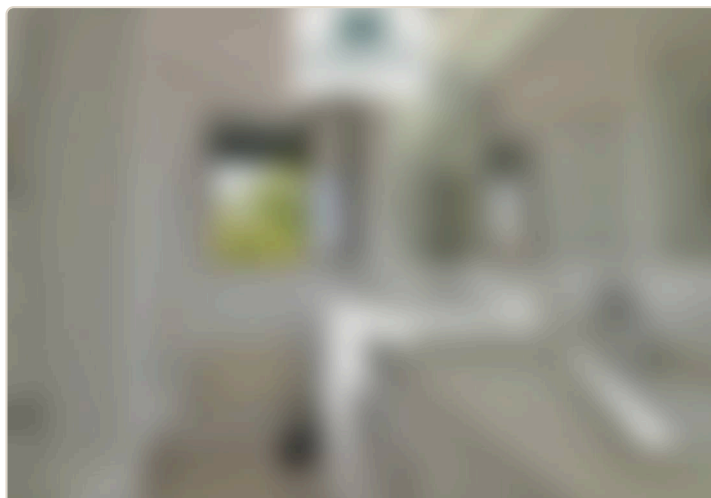
14. Bedroom with octagonal wall mirror and natural light

Raó cultural : mostra elements d'emmagatzematge i mirall, rellevant per a la funcionalitat diària



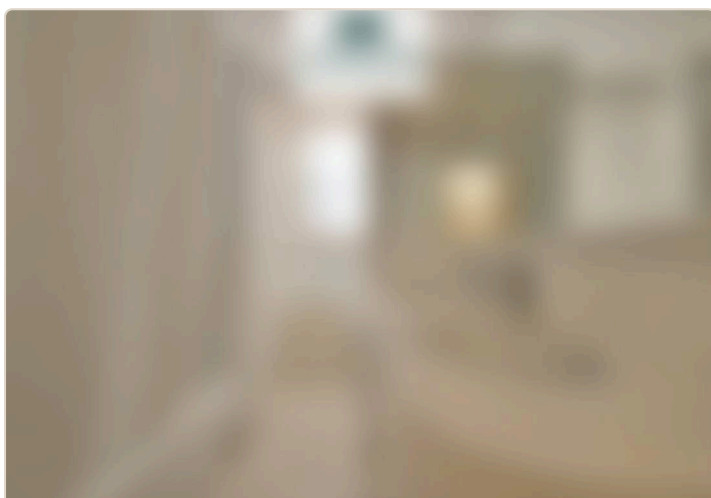
15. Same room as img_25 with partial sea view through window

Raó cultural : confirma la vista parcial al mar des de l'habitació, gestionant expectatives de forma honesta



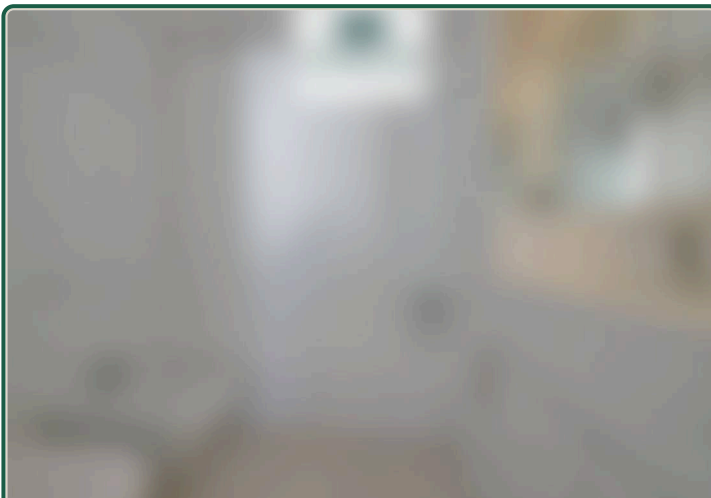
16. Bathroom with double sinks, large mirrors and black window frames

Raó cultural : prova la doble pica i els miralls, senyals de qualitat en els banys



17. Bathroom with integrated double sink and shower curtain

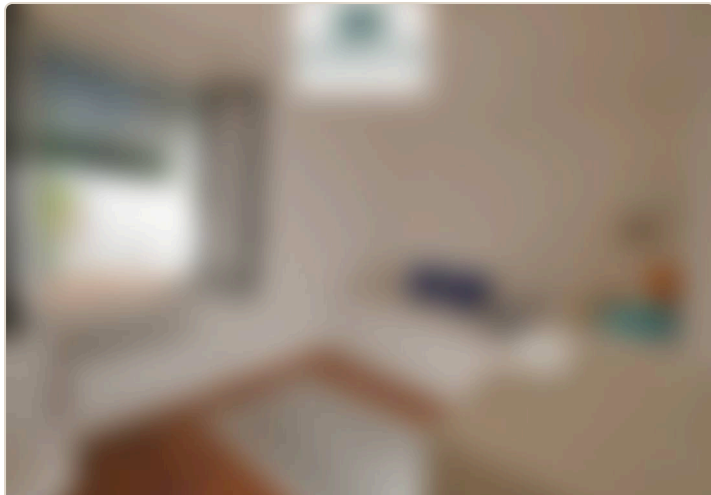
Raó cultural : mostra la cortina de dutxa i la il·luminació, detalls tècnics que afecten l'ús



18. Full bathroom with bathtub, bidet, WC and storage cabinet

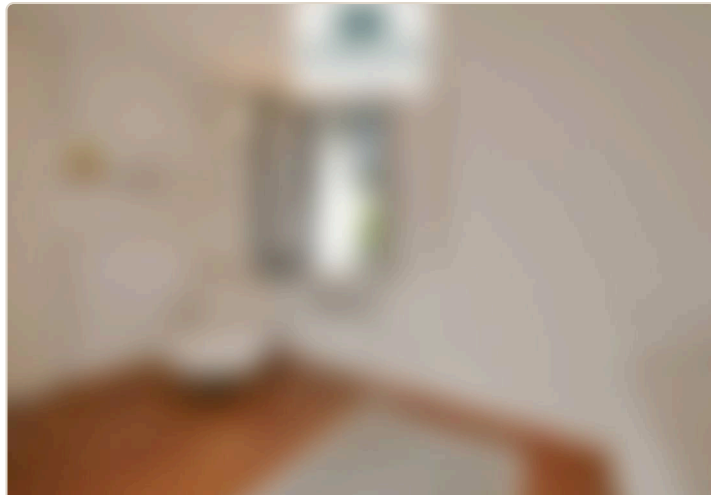
Raó cultural : confirma la banyera completa amb bidet, un equipament fonamental per al mercat alemany

Aparador



19. Single bedroom with blue cushions and ceiling star

Raó cultural : il·lustra una habitació individual amb detalls personals, mostrant l'autenticitat de l'espai



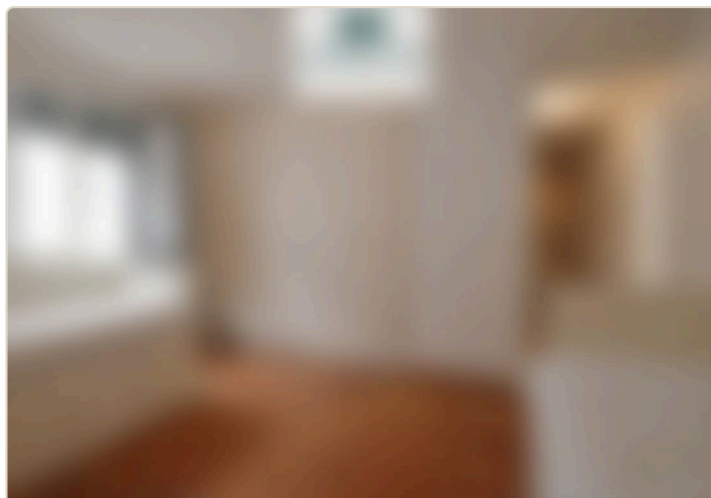
20. Single bedroom with toys and open window

Raó cultural : demostra l'ús real de l'espai, important per a la credibilitat



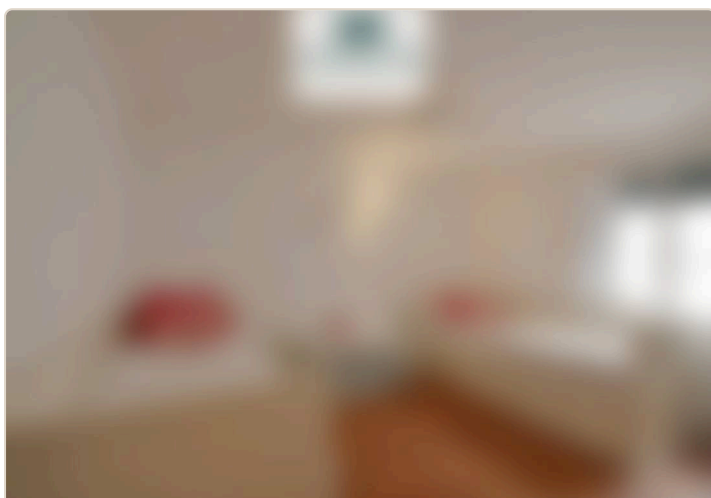
21. Twin bedroom with ceiling fan and open window

Raó cultural : mostra el ventilador de sostre, rellevant per al confort tèrmic sense dependre només de l'aire condicionat



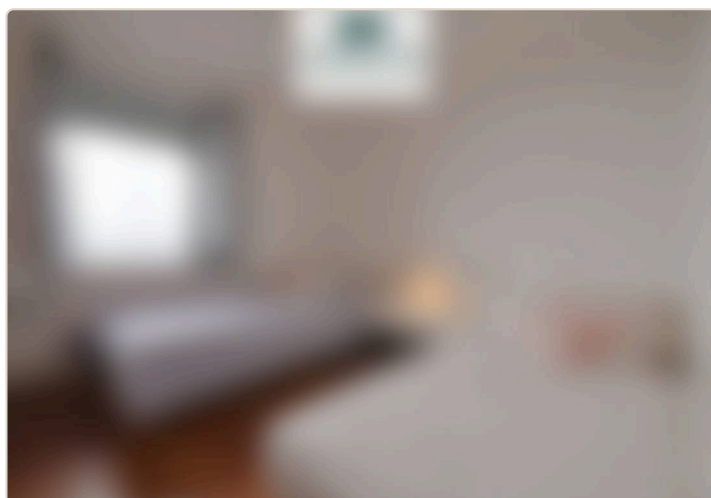
22. Twin bedroom with built-in wardrobe and corridor access

Raó cultural : confirma l'armari embotrat en habitació doble, element d'emmagatzematge clau



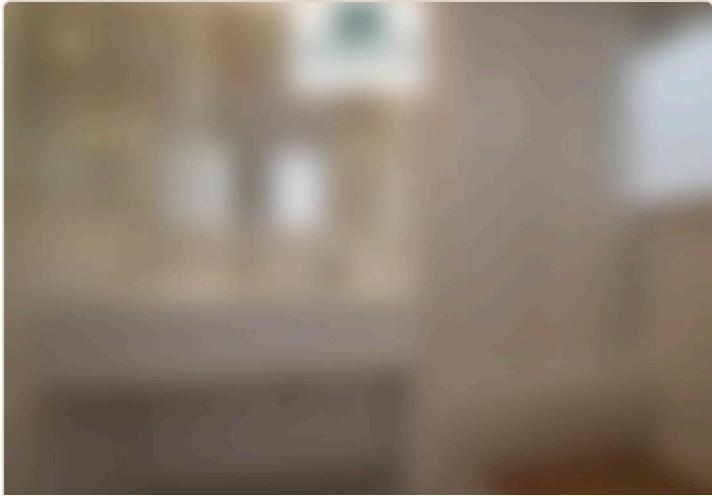
23. Twin bedroom with bedside table and window blind

Raó cultural : il·lustra la combinació d'il·luminació natural i artificial, important per a l'ús nocturn

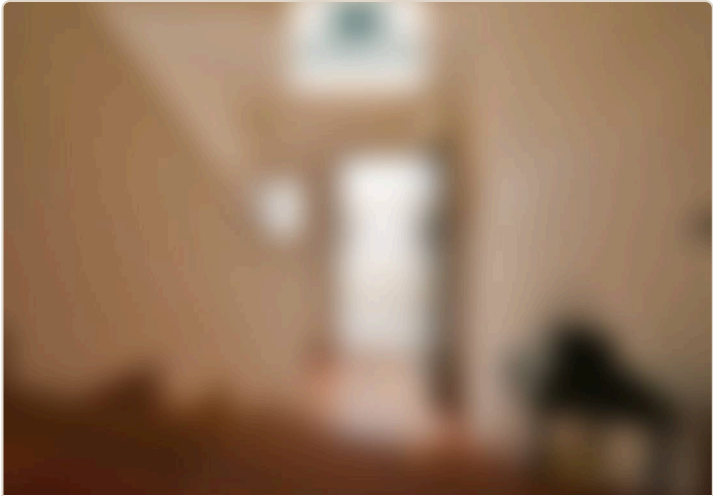


24. Twin bedroom with patterned cushions and sea-facing window

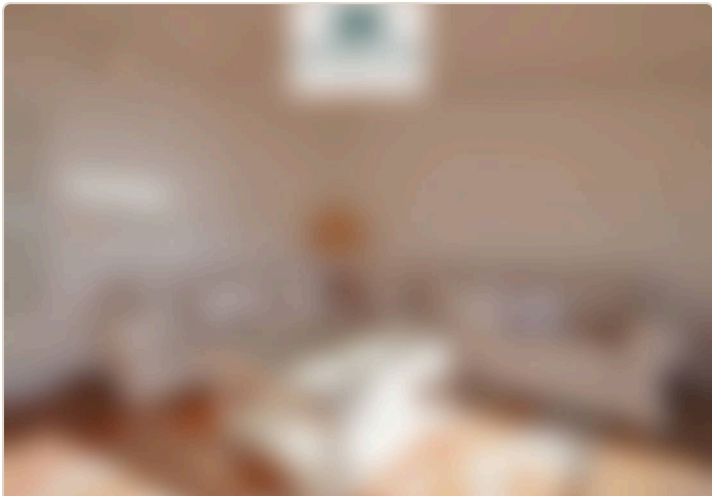
Raó cultural : mostra la vista al mar des de l'habitació, gestionant expectatives de forma realista



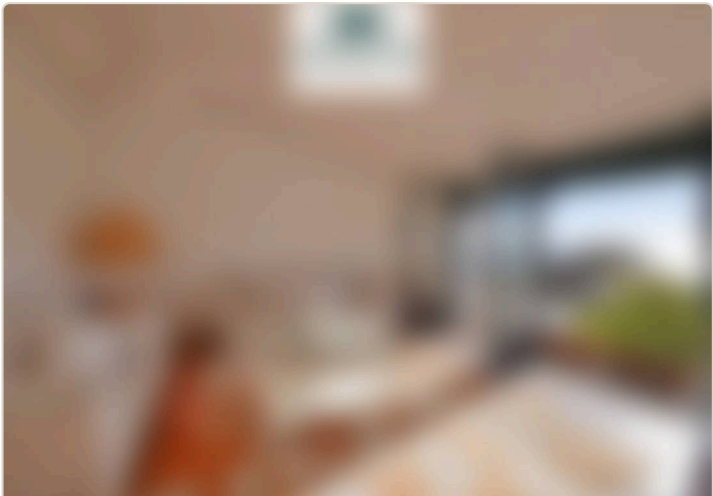
25. Bathroom with wall-hung sink and glass-front cabinet
Raó cultural : detalla un bany amb armari de mirall, senyal d’optimització de l’espai



26. Interior hallway with wooden stairs and textured wall
Raó cultural : prova l’estat de les escales i la distribució interna, rellevant per a la seguretat i el flux



27. Living room with beige sofas and light wood ceiling
Raó cultural : il·lustra la sala amb sofàs beixos i sostre de fusta, mostrant materials reals



28. Same living room as img_29 with sliding doors open to terrace
Raó cultural : confirma l’accés total a la terrassa des de la sala, essencial per a l’estiu

Preses pendants

Necessitat	Prioritat
foto del quadre elèctric i del tipus de calefacció (boiler, bomba de calor, etc.)	Alta
foto del certificat d’eficiència energètica complet (amb valor kWh/m²/an i data)	Alta
foto del certificat d’habitabilitat visible (obligatori a Catalunya)	Alta
foto de l’espai d’emmagatzematge o traster (storage room mencionat però no mostrat)	Mitjana
foto de la zona de garatge o plaça d’aparcament	Mitjana

Argumentari comercial per a l'agent

Aquest comprador alemany busca una residència secundària a la Costa Brava amb rigor tècnic i transparència jurídica. Decideix de forma metòdica, basant-se en dades verificables, no en emocions. Valora la «Gründlichkeit» (minuciositat) i la «Sachlichkeit» (objectivitat). Parla-li amb precisió, documents a mà i sense exageracions.

« Bon dia, entenc que esteu interessats en aquesta casa de [...] amb vistes al mar; us puc mostrar tots els detalls tècnics i les condicions del lloguer de forma clara i completa. »

Arguments prioritaris

Alta

Distribució clara per nivells amb funcionalitat verificable

La casa té tres plantes ben definides: la primera amb menjador, cuina i dormitori; la segona amb tres dormitoris, un d'ells suite; i la tercera dedicada a un gran saló amb vistes i dos dormitoris en suite. Això permet separar zones de dia i nit, ideal per a estades llargues.

El comprador alemany valora l'estructura lògica i la funcionalitat mesurable, en línia amb el filtre RS1 (qualitat tècnica i gestió pràctica).

Punts de confiança

Objecció previsible : La classe energètica D em preocupa: quin és el consum real?

Resposta : Entenc la vostra preocupació. La classe D correspon a un consum entre 121 i 150 kWh/m²/an segons la normativa espanyola. Us puc facilitar el valor exacte i la data de validesa del certificat tan bon punt l'agència me'l proporcioni.

Objecció previsible : Com sé que el lloguer és legal i que puc signar des d'Alemanya?

Resposta : A Catalunya, cal el certificat d'habitabilitat per a llogar. L'agència pot facilitar-lo juntament amb una versió traduïda del contracte. També col·laborem amb un advocat local que pot assessorar-vos en alemany si ho necessiteu.

Objecció previsible : Quins són els costos ocults? Qui gestiona la casa quan no hi sóc?

Resposta : Els costos recurrents (comunitat, impostos, assegurança) es poden estimar. Respecte a la gestió, podem recomanar una agència local amb referències de propietaris alemanys. Els seus honoraris són transparents i fixos.