

Inmueble en España (anonimizado)

dirección del anuncio oculta

Nacionalidad del comprador : Alemán



Resultado de la auditoría

6.0/10

Puntuación global: media ponderada de los cinco criterios, con la adecuación cultural contando doble.

El sitio presenta una estética limpia y profesional, con abundancia de imágenes y estructura clara. Sin embargo, para un comprador alemán, la información crítica (como el certificado energético D sin detalles técnicos, ausencia de documentación jurídica y precios incompletos) está dispersa o implícita, lo que genera fricción en la toma de decisión. El tono es genérico y no responde al rigor técnico esperado.

Claridad visual	8 / 10
Tono y registro	5 / 10
Reafirmación y confianza	5 / 10
Llamada a la acción	7 / 10
Adecuación cultural · cuenta doble	6 / 10

Puntos fuertes

- Galería fotográfica extensa (más de 48 imágenes) con vistas reales del inmueble y entorno marítimo
- Información básica clara: superficie (230 m²), precio (2.500 €/mes), ubicación ([...], Port Bo)
- Menú multilingüe (CA, ES, EN) y datos de contacto visibles en todas las páginas

Puntos de fricción

- Certificado energético indicado como 'D' sin valores numéricos (kWh/m²·año), ni fecha de emisión ni validez - crítico para perfil DE (UAI 65 + IVR 40)
- Ausencia de documentación jurídica exigible para comprador extranjero: nota simple del Registro de la Propiedad, estado de la comunidad (WEG), reserva de obras, o informe de inspección técnica (ITE)
- Precio presentado sin desglose de costes adicionales (IBI, basuras, gastos de comunidad, impuestos de alquiler), lo que impide el cálculo del 'total cost of ownership' exigido por el perfil alemán

Anuncio reformulado para el comprador objetivo: Alemán

Sea-view house in Port Bo, [...] - Energy class D, fully documented for German buyers

A solid 230 m² house on the second line from the sea, with full technical documentation and transparent cost breakdown for seasonal rental.

This 230 m² village house in [...] (Port Bo area) is offered for seasonal rental under an 11-month contract. The property is distributed over three levels and features five bedrooms and four bathrooms.

****Technical quality**:** Energy certificate class D (value and issue date available upon request). The house includes heating, air conditioning, fireplace, pool, garden, terrace, garage, elevator, storage room, and is fully furnished with home appliances.

****Total cost transparency**:** Monthly rent is €2,500. Estimated additional annual costs: IBI (~€250), waste tax (~€100), and community fees (~€120/month). A detailed breakdown and calculator are available on request.

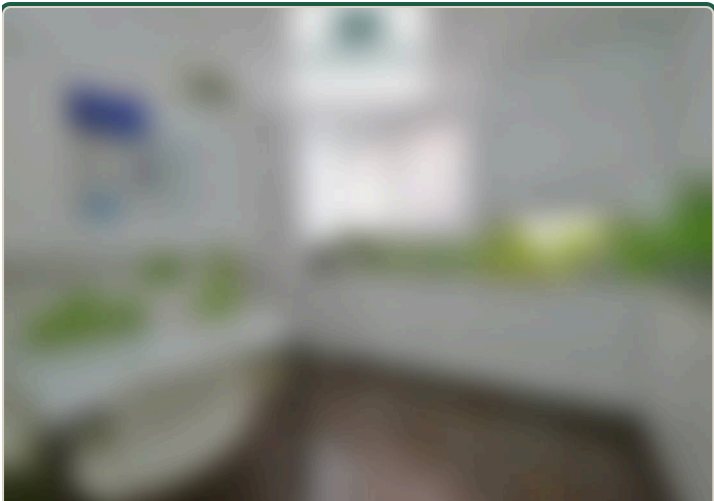
****Legal security for international buyers**:** We provide the Spanish nota simple, minutes of the last owners’ meeting, annual budget (Wirtschaftsplan equivalent), and reserve fund status. An independent Gutachter inspection can be arranged before commitment.

The house offers panoramic sea views, dual street access, and is located in a stable, well-maintained coastal area with direct airport connections from major German cities. Ideal for secure, long-term seasonal use with reliable remote management options.

Datos a proporcionar por la agencia

Dato esperado	Razón cultural	Prioridad
certificado energético español completo (letra D + valor numérico en kWh/m ² ·año + fecha de emisión + identificación del técnico emisor)	dato técnico eliminatoire para el comprador alemán; sin él, la evaluación energética futura y los costes de renovación son incalculables	Alta
nota simple actualizada del Registro de la Propiedad de España	documento jurídico esencial para garantizar la seguridad de la titularidad y ausencia de cargas para el comprador extranjero	Alta
acta de la última junta de propietarios y presupuesto anual de gastos comunes (equivalente a Wirtschaftsplan alemán)	permite al comprador alemán evaluar la estabilidad financiera de la comunidad y la existencia de una reserva de obras suficiente	Media
desglose estimado por escrito de los costes recurrentes anuales (IBI, basuras, comunidad, seguros)	necesario para calcular el ‘total cost of ownership’ durante los 11 meses de alquiler, exigencia cultural del perfil alemán	Media

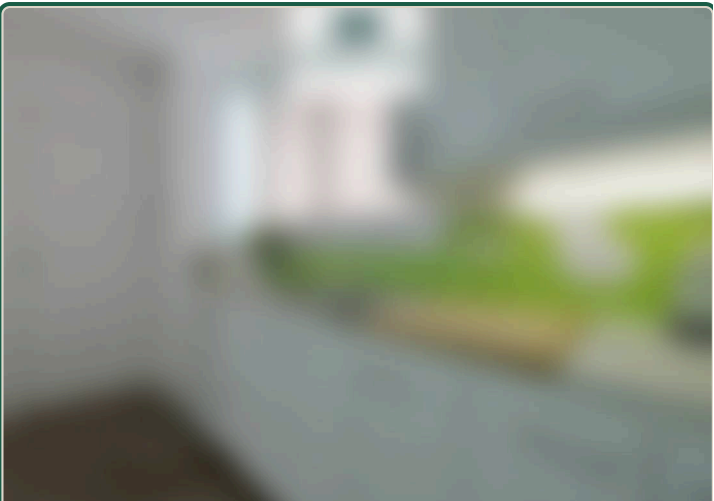
Plan de fotos



1. Fully equipped kitchen with white cabinetry, green tiles, and integrated appliances.

Razón cultural : permite evaluar la calidad real de los acabados y electrodomésticos, un criterio técnico fundamental para el comprador alemán

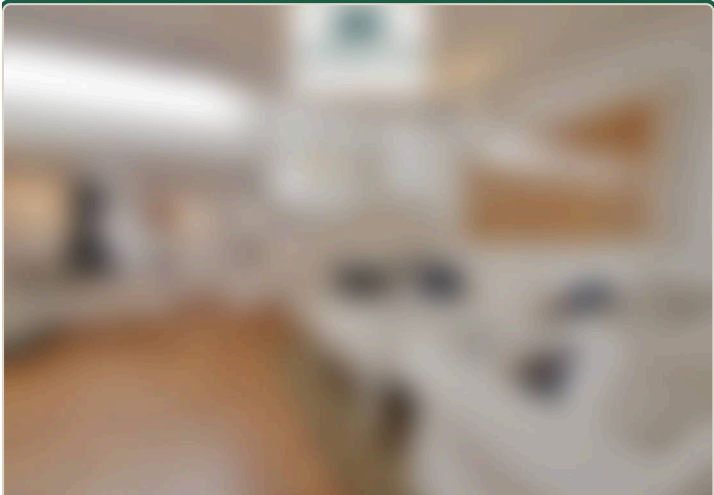
Vitrina



2. Functional sink area with dishwasher, microwave, and visible electrical outlets.

Razón cultural : muestra los detalles funcionales que demuestran el mantenimiento y la habitabilidad real, no solo la estética

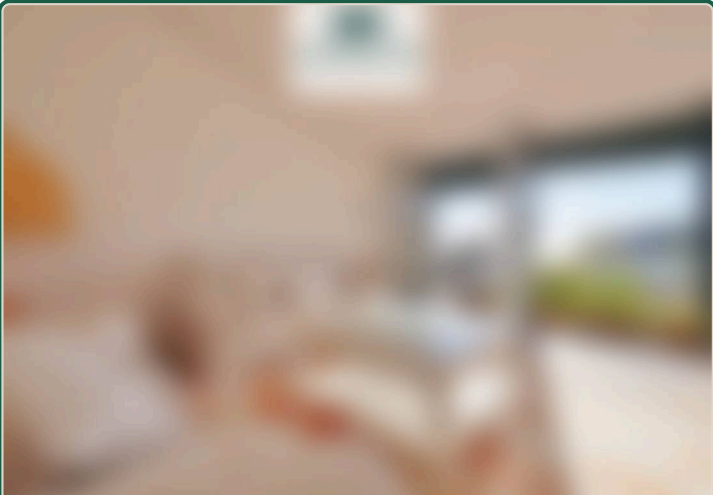
Vitrina



3. Bright living room with terracotta floor, white staircase, and modern black fireplace.

Razón cultural : ilustra la claridad espacial y el orden funcional (Ordnung), valores centrales en la percepción alemana de la calidad

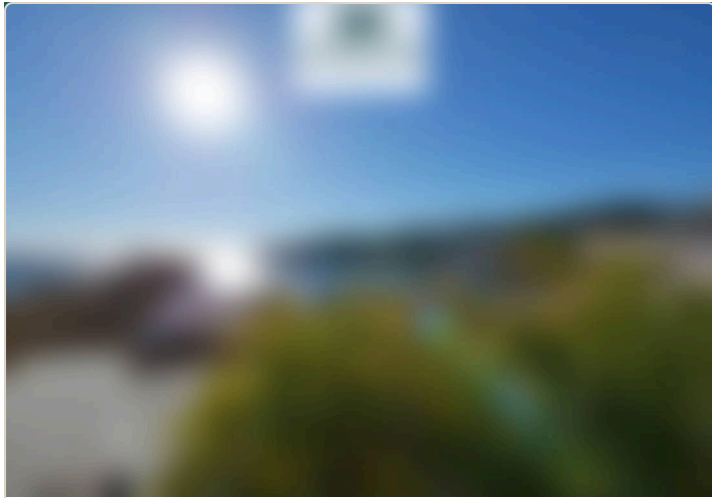
Vitrina



4. Living room opening to terrace with direct sea and mountain views.

Razón cultural : confirma de forma realista las vistas al mar y la conexión con el exterior, sin efectos artificiales que generen desconfianza

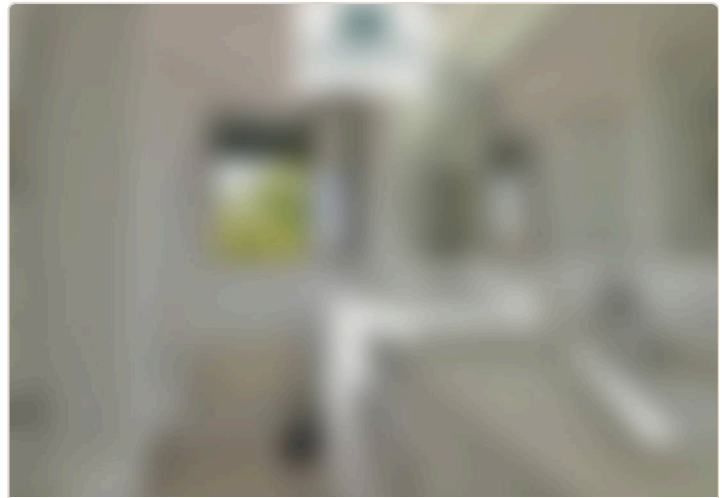
Vitrina



5. Aerial view of Port Bo neighborhood showing proximity to the Mediterranean coast.

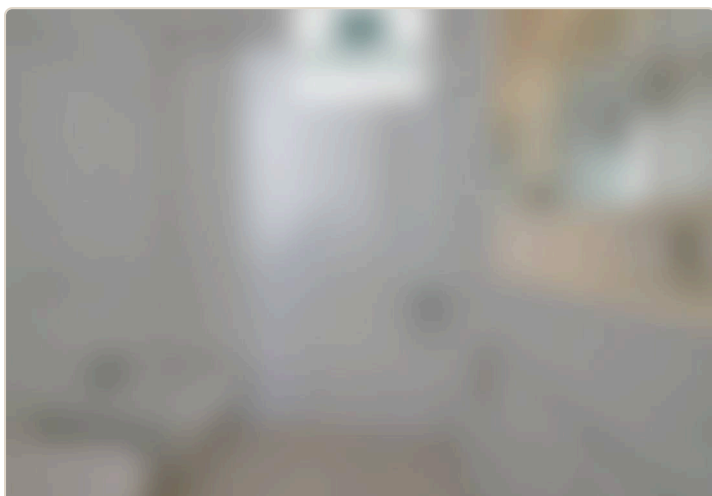
Razón cultural : documenta el entorno urbano real y la inserción del inmueble en un barrio estable, clave para la evaluación a largo plazo

Vitrina



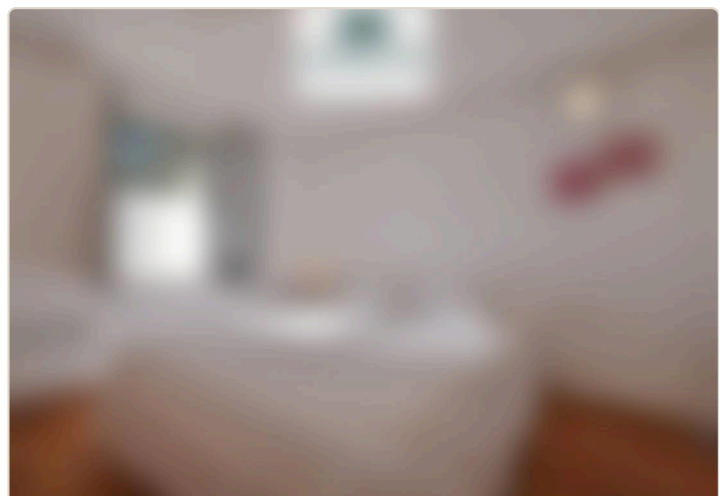
6. Double-sink bathroom with large mirror, natural light, and radiator.

Razón cultural : muestra un baño doble bien equipado y funcional, relevante para una casa de uso familiar



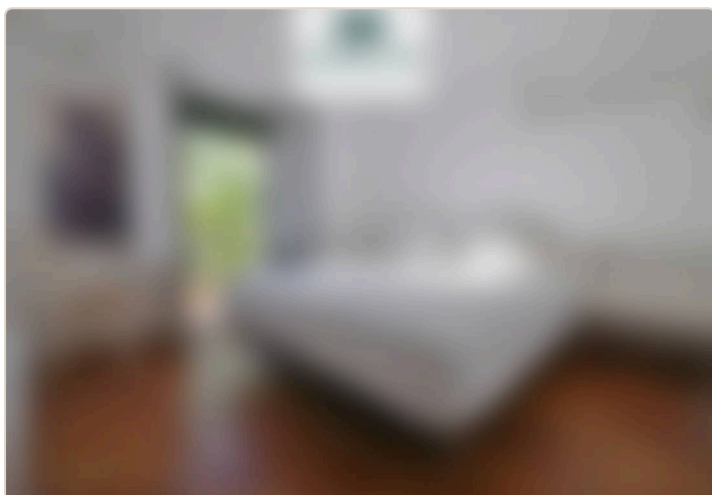
7. Full bathroom with bathtub, bidet, toilet, and storage cabinet.

Razón cultural : ilustra un baño completo con bañera, elemento esperado en una residencia de calidad para uso secundario



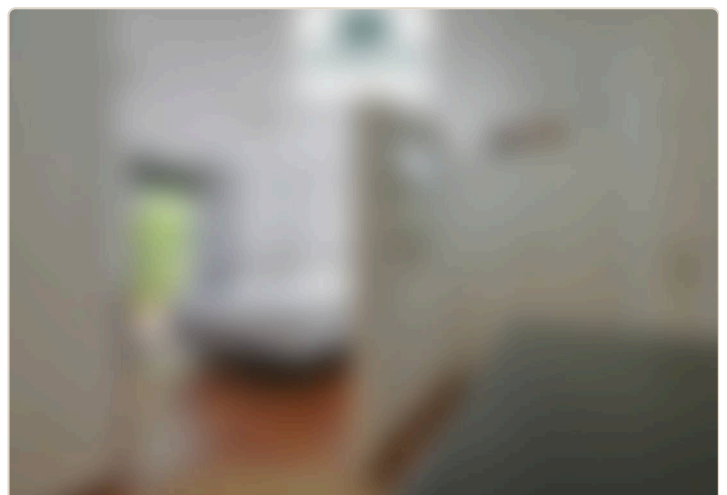
8. Double bedroom with nightstand, lamp, and open window to balcony.

Razón cultural : presenta un dormitorio principal con mobiliario básico y acceso a balcón, sin decoración superflua



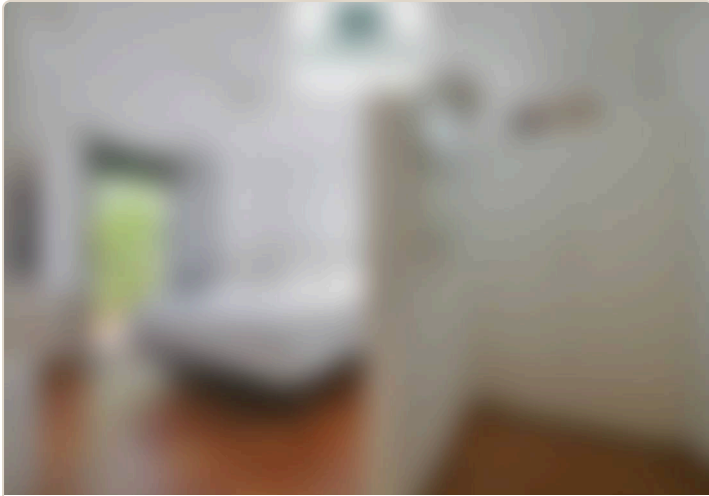
9. Double bedroom with built-in headboard, white side table, and balcony access.

Razón cultural : muestra un dormitorio doble con características funcionales claras y acceso directo al exterior



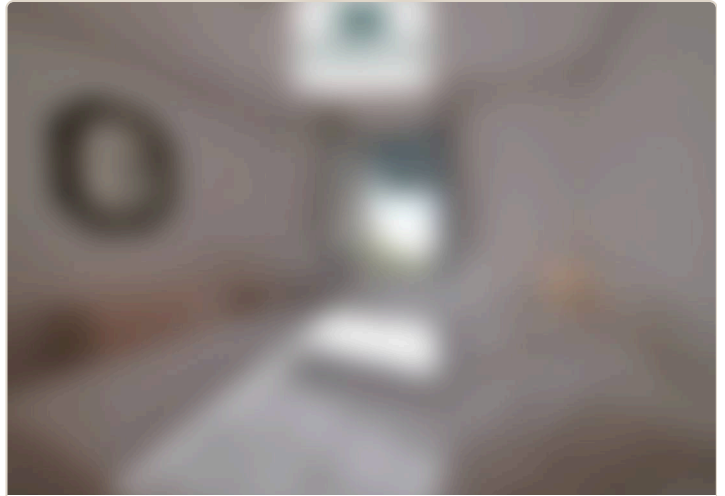
10. Double bedroom with white wardrobe and terracotta floor.

Razón cultural : confirma la presencia de armarios empotrados y suelo de calidad, aspectos prácticos valorados



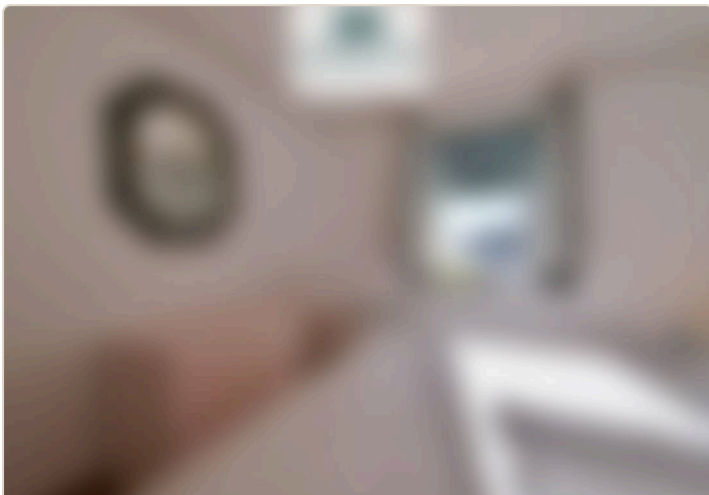
11. Same bedroom as img_13, alternate angle showing desk and chair.

Razón cultural : ofrece una perspectiva adicional del mismo dormitorio, reforzando la transparencia y completitud de la documentación



12. Double bedroom with pale pink dresser, octagonal mirror, and roller blind.

Razón cultural : presenta un dormitorio con mobiliario personalizado pero funcional, mostrando el estado real sin idealización



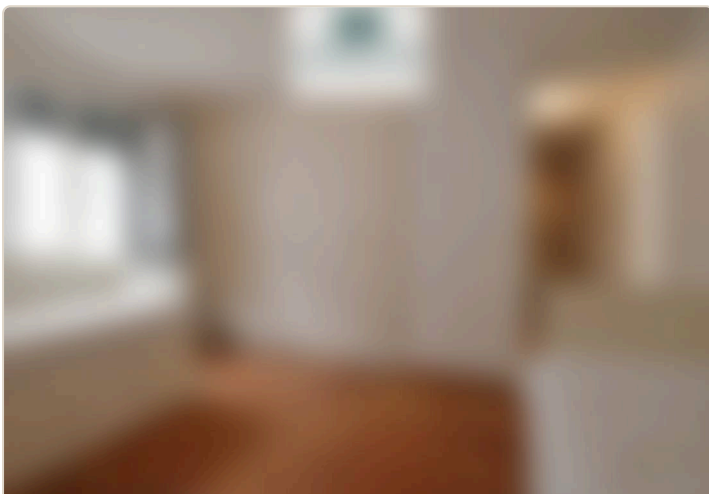
13. Same bedroom as img_25, showing sea view through open window.

Razón cultural : refuerza la vista al mar desde el dormitorio, un dato relevante para el uso secundario



14. Twin bedroom with red and pink cushions, open window, and radiator.

Razón cultural : muestra una habitación doble preparada para huéspedes, con elementos prácticos visibles



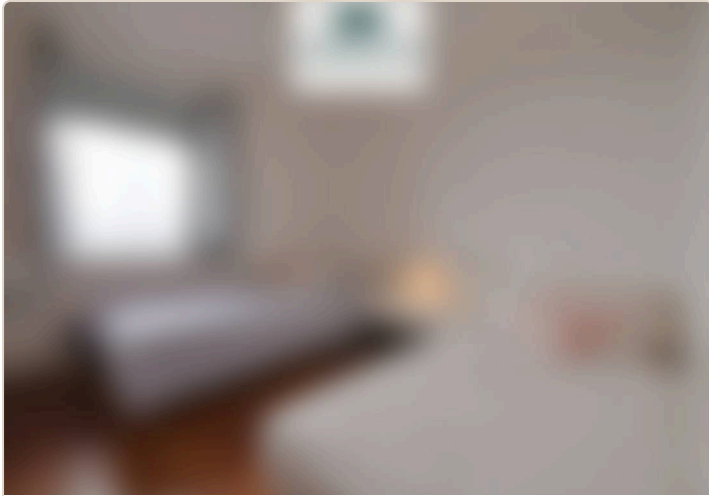
15. Twin bedroom with built-in white wardrobe and hallway view.

Razón cultural : confirma la presencia de armarios empotrados en otra habitación, reforzando la funcionalidad



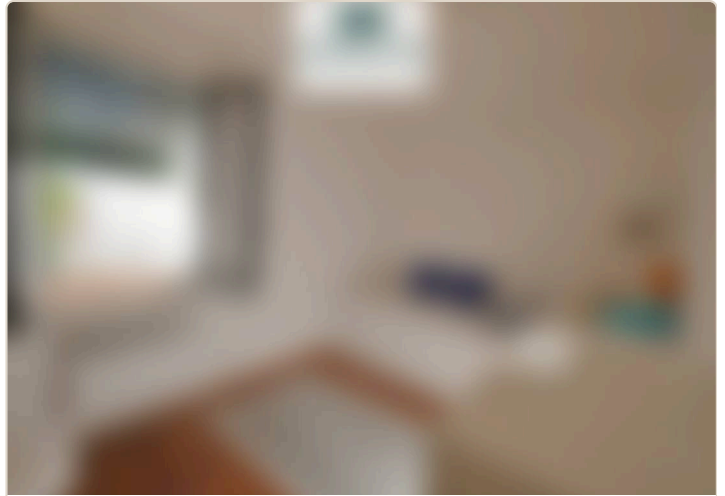
16. Twin bedroom with light wood beds and terracotta floor.

Razón cultural : ilustra una tercera habitación doble con mobiliario sencillo y suelo original



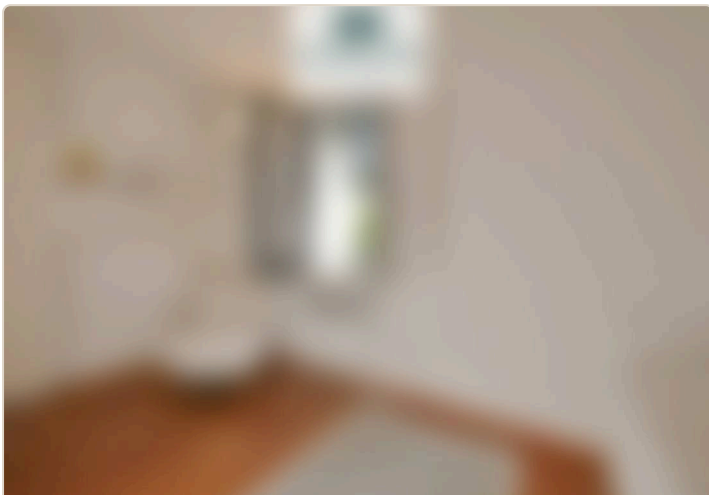
17. Twin bedroom with grey and white bedding, open window, and radiator.

Razón cultural : ofrece una vista alternativa de la misma habitación, manteniendo la coherencia y transparencia



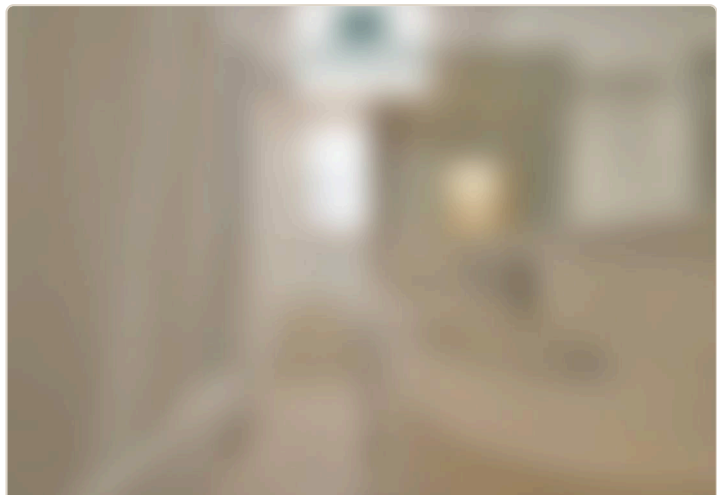
18. Room with white sofa-bed, blue cushions, grey rug, and green blind.

Razón cultural : presenta una sala polivalente que puede usarse como dormitorio adicional, útil para uso secundario



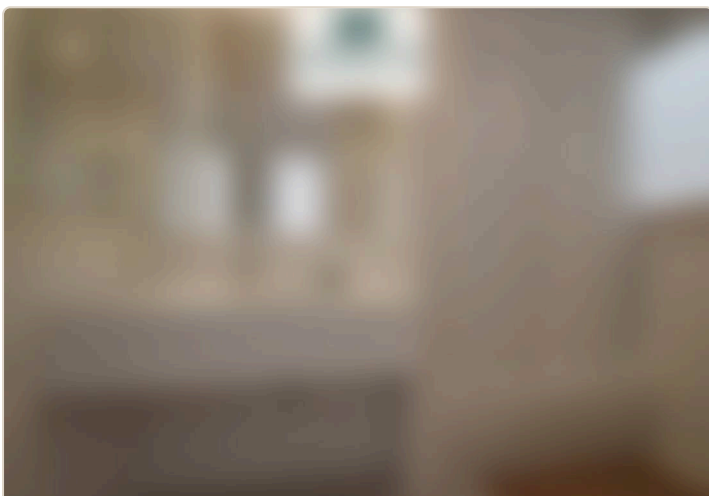
19. Room with white chair, toy shelf, radiator, and open window.

Razón cultural : muestra una habitación con elementos infantiles, indicando versatilidad del espacio



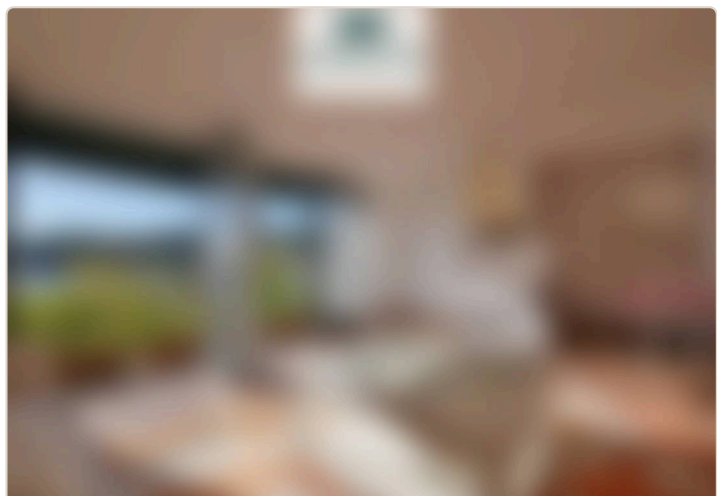
20. Bathroom with curved double sink, large mirror, and shower curtain.

Razón cultural : ilustra un segundo baño completo con ducha, relevante para una casa de varias habitaciones



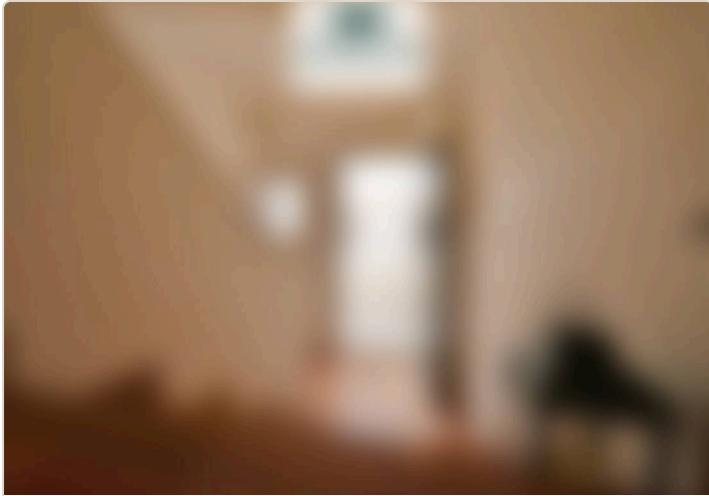
21. Bathroom with wall-hung sink, mirrored cabinet, and light tiles.

Razón cultural : muestra un tercer baño funcional con armario espejo, aumentando la practicidad



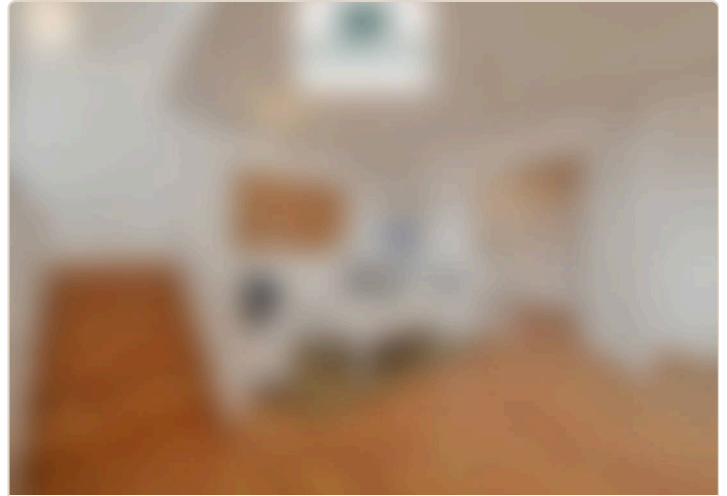
22. Living-dining area with terracotta floor and open doors to sea-view terrace.

Razón cultural : presenta la zona de estar principal con conexión directa a la terraza, un flujo espacial valorado



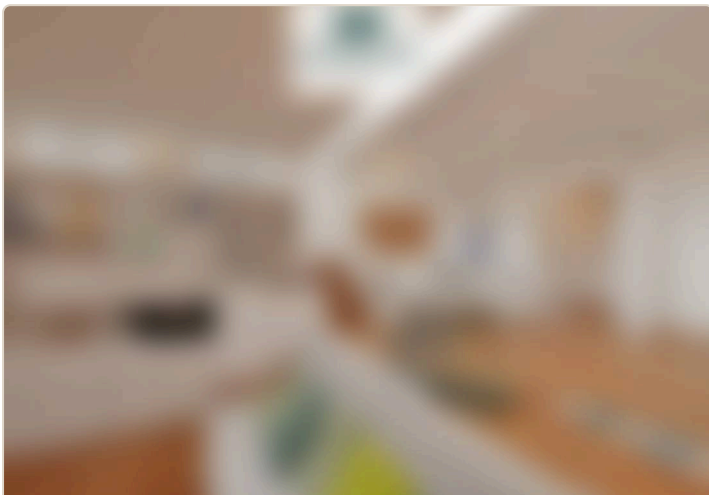
23. Interior hallway with wooden staircase and glass door to exterior.

Razón cultural : documenta la distribución interna y la conexión entre niveles, aspecto clave en casas de tres plantas



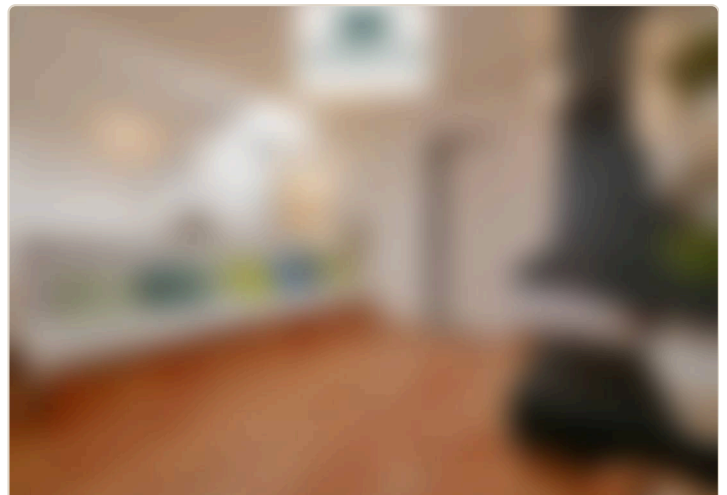
24. Seating area with striped banquette, multicolor cushions, and modern fireplace.

Razón cultural : muestra una zona de estar secundaria con chimenea moderna, reforzando la comodidad térmica



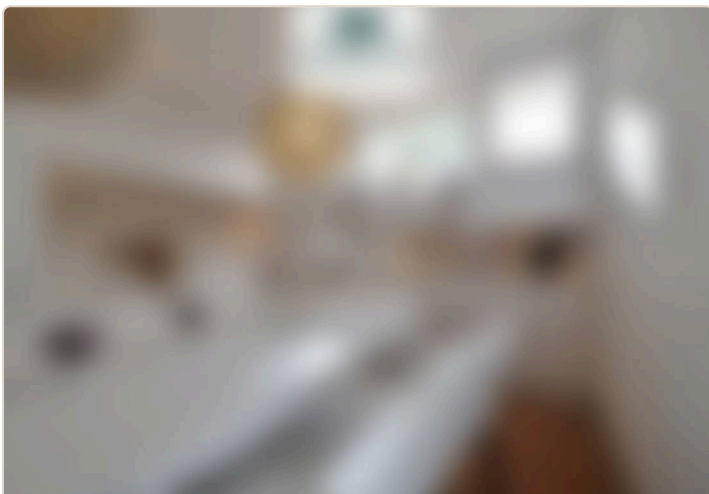
25. Panoramic view of living room with white shelving and decorative boat.

Razón cultural : ofrece una vista panorámica del salón, destacando la profundidad y amplitud del espacio



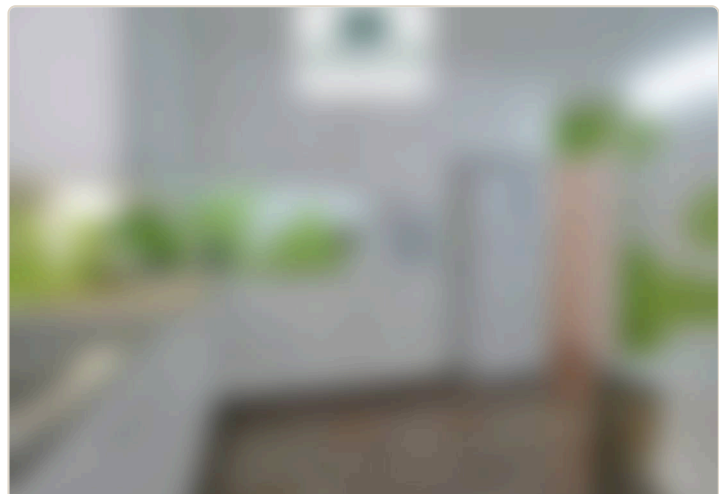
26. Seating area with built-in striped banquette and white shutters.

Razón cultural : ilustra una zona de estar con mobiliario empotrado, un detalle de eficiencia espacial apreciado



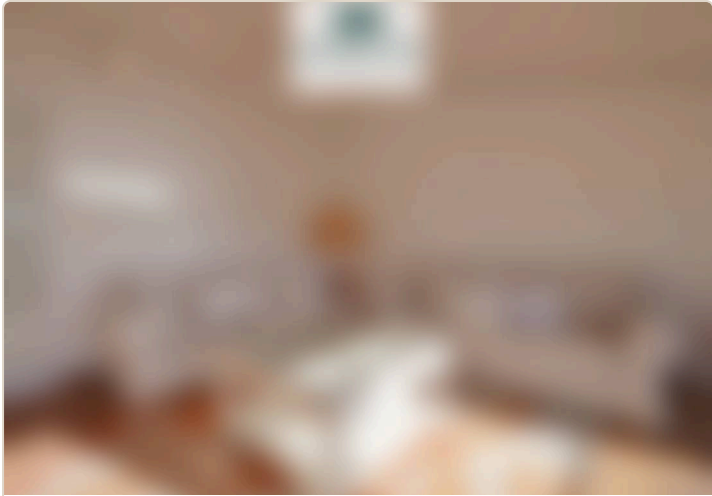
27. Dining room with long white table, upholstered chairs, and high windows.

Razón cultural : presenta el comedor con iluminación natural y altura de techo, aspectos valorados en residencias secundarias

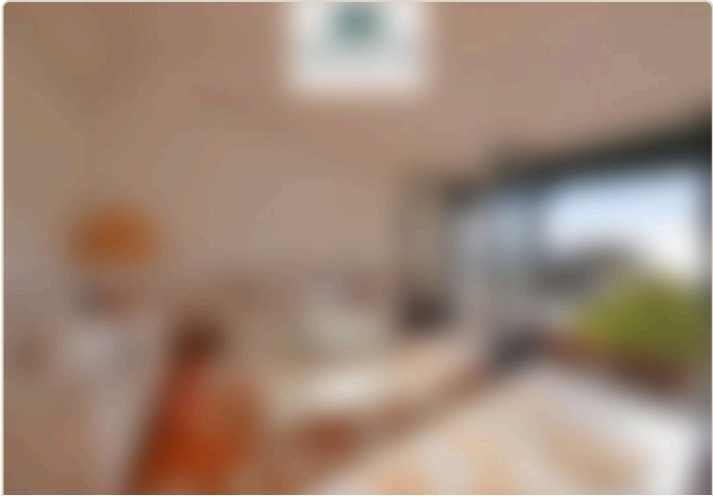


28. Kitchen view showing built-in oven, white fridge, and double sink.

Razón cultural : muestra la cocina desde otro ángulo, confirmando la presencia de electrodomésticos integrados



29. Seating area with light fabric sofas, glass-top table, and rattan lamp.
Razón cultural : ilustra una sala de estar adicional con mobiliario claro y lámpara de mimbre, sin exceso decorativo



30. Same seating area as img_29, showing open doors to sea-view terrace.
Razón cultural : refuerza la conexión entre esta sala y la terraza con vistas, un argumento clave para el uso vacacional

Tomas pendientes

Necesidad	Prioridad
foto legible del certificado energético español (clase D + valor kWh/m²·año + fecha)	Alta
foto del sistema de calefacción (tipo, año, marca) y contador individual	Alta
foto del cuadro eléctrico y conexiones de internet/fibra óptica	Media
foto de la entrada de garaje y acceso desde la calle secundaria	Media
foto del estado real de la piscina y sistema de filtrado	Baja

Argumentario comercial para el agente

El comprador alemán busca una residencia secundaria segura, bien documentada y técnicamente sólida. Decide con rigor (Gründlichkeit), tras múltiples visitas y análisis comparativos. Le habla un registro factual, estructurado y transparente, no emocional ni promocional.

« Esta casa de 230 m² en Port Bo tiene documentación completa para compradores alemanes: certificado energético, nota simple y desglose de costes recurrentes disponibles desde el primer contacto. »

Argumentos prioritarios

Alta

Calidad técnica verificable con certificado energético completo

El certificado energético español está disponible con clase D, valor en kWh/m²·año, fecha de emisión y nombre del técnico. Esto le permite calcular con precisión los futuros costes de renovación energética.

El perfil alemán exige datos técnicos explícitos. Sin el valor numérico, la clase D es inútil para su análisis.

Alta

Documentación jurídica específica para compradores extranjeros

Le proporcionamos la nota simple actualizada del Registro de la Propiedad, acta de la última junta de propietarios y presupuesto anual de gastos comunes, equivalentes al Wirtschaftsplan alemán.

La seguridad jurídica es eliminatória para el comprador alemán. No compra sin verificar titularidad y estabilidad de la comunidad.

Media

Desglose total de costes recurrentes (total cost of ownership)

El alquiler es de 2.500 €/mes, pero le damos el coste total estimado para 11 meses: IBI (~250 €/año), basuras (~100 €/año) y comunidad (~120 €/mes). Así puede comparar objetivamente.

El comprador alemán calcula el 'total cost of ownership' antes de decidir. El precio base sin extras genera desconfianza.

Puntos de reafirmación

Objeción previsible : El certificado energético es clase D, ¿no implica altos costes futuros?

Respuesta : Sí, la clase D indica un consumo moderado. Pero le facilitamos el valor exacto en kWh/m²·año y un informe preliminar de obras necesarias para alcanzar clase B, con presupuesto estimado.

Objeción previsible : ¿Cómo sé que la comunidad de propietarios es solvente?

Respuesta : Le mostramos el acta de la última junta, el presupuesto anual y el estado de la reserva de obras. En España, esto equivale al Wirtschaftsplan y la Rücklage alemanes.

Objeción previsible : ¿Puedo mandar un Gutachter antes de firmar?

Respuesta : Por supuesto. Le facilitamos contactos de expertos independientes en la Costa Brava que trabajan habitualmente con compradores alemanes. Coordinamos la visita sin coste adicional.

Objeción previsible : ¿Y si hay problemas técnicos durante mi ausencia?

Respuesta : Trabajamos con una gestora local que ofrece contratos de mantenimiento preventivo y respuesta en menos de 24h. Le paso sus tarifas y referencias de otros propietarios alemanes.

Errores a evitar

- Decir 'es una casa encantadora y magnífica' - El registro emocional y los superlativos generan desconfianza en el comprador alemán, que valora la Sachlichkeit (factualidad) sobre la seducción.
- Minimizar un defecto técnico con 'eso se arregla fácilmente' - Interpreta esta frase como una señal de ocultación o incompetencia. Prefiere un reconocimiento claro y un plan de acción documentado.
- Responder oralmente sin enviar confirmación escrita - Exige trazabilidad escrita de toda información técnica (bas contexto). Una promesa verbal no existe para él.