

Bien immobilier en Espagne (anonymisé)

adresse de l'annonce masquée

Nationalité de l'acheteur : **Danois**



Résultat de l'audit

5/10

Note globale : moyenne pondérée des cinq critères, l'adéquation culturelle comptant double.

Le site propose une version anglaise fonctionnelle avec un grand nombre de photos, mais son ton descriptif est trop émotionnel et imprécis pour un acheteur danois. L'absence de jardin, le mauvais label énergétique et l'escalier sans ascenseur ne sont pas compensés par une présentation factuelle et transparente.

Clarté visuelle	6 / 10
Ton et registre	3 / 10
Réassurance et confiance	5 / 10
Appel à l'action	7 / 10
Adéquation culturelle · <i>compte double</i>	4 / 10

Points forts

- Présence d'une version entièrement traduite en anglais, langue attendue par les Danois
- Nombre élevé de photos (74 images signalées), ce qui correspond à l'attente danoise de transparence visuelle
- Formulaire de contact simple et direct, sans friction administrative excessive

Points de friction

- Ton excessivement lyrique ('a lot of character', 'very cozy place') perçu comme non crédible par un Danois (Janteloven)
- Absence totale de mention de jardin ou d'espace extérieur privé, critère bloquant pour une résidence principale danoise
- Label énergétique G (999 kWh/m²) présenté sans explication ni estimation des coûts de rénovation, ce qui heurte la logique factuelle danoise malgré un UAI bas

Priorités d'amélioration

- Remplacer le langage émotionnel par une description factuelle : luminosité (orientation, heures d'ensoleillement), matériaux, accès vélo, distances aux services
- Clarifier immédiatement l'absence de jardin et proposer une compensation (terrasse privée, toit-terrasse commun avec usage garanti)
- Intégrer une estimation réaliste des coûts annuels de chauffage liés au certificat énergétique G, même sommaire, pour répondre à l'attente de transparence budgétaire

Annonce reformulée pour l'acheteur ciblé : Danois

Bright attic apartment with private terrace in [...] old town - 147 m², 3 bedrooms

Second-floor attic in the historic center of [...]. Private terrace, communal roof terrace, and full sun exposure. Energy certificate G - annual heating cost estimate available on request.

This 147 m² pre-owned attic apartment is located on the second floor of a building in the old quarter of [...], without an elevator. It offers three bedrooms (two doubles, one single), one bathroom, an independent kitchen, a dining room, and a living room with direct access to a private terrace.

The apartment is very bright, with multiple exposures and consistent natural light throughout the day. It includes a private terrace (img_02) and shared access to a communal roof terrace (img_19).

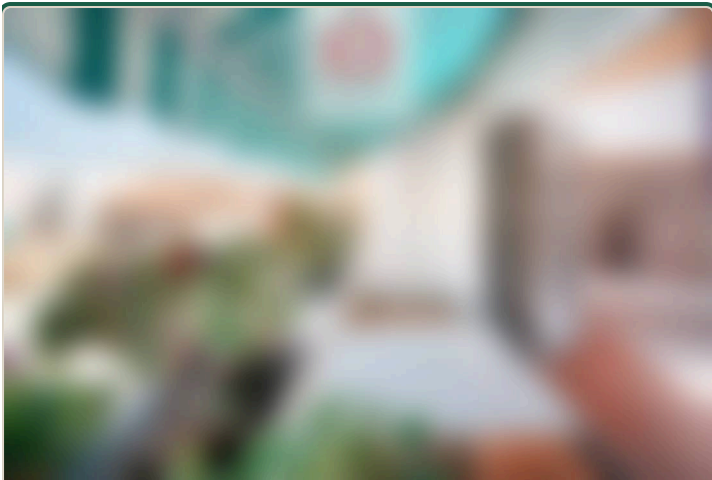
Energy performance: consumption class G (999 kWh/m²/year). Annual heating costs are higher than average for Spain; a detailed estimate can be provided by the agency.

The property is sold as-is. Transfer tax, notary and registration fees apply at current official rates. [...]. [...].

Données à fournir par l'agence

Donnée attendue	Raison culturelle	Priorité
Estimation annuelle des coûts de chauffage liés à la classe énergétique G (999 kWh/m ² /an)	Critère de transparence budgétaire essentiel pour un acheteur danois, même si son UAI est bas.	Haute
Confirmation écrite de l'usage garanti du toit-terrasse commun (règlement de copropriété ou accord verbal documenté)	Compense l'absence de jardin - condition clé pour une résidence secondaire danoise.	Haute
Distance à vol d'oiseau et temps de marche jusqu'à la plage la plus proche	Pour une résidence secondaire côtière, la proximité effective de la mer est un critère décisionnel explicite.	Moyenne

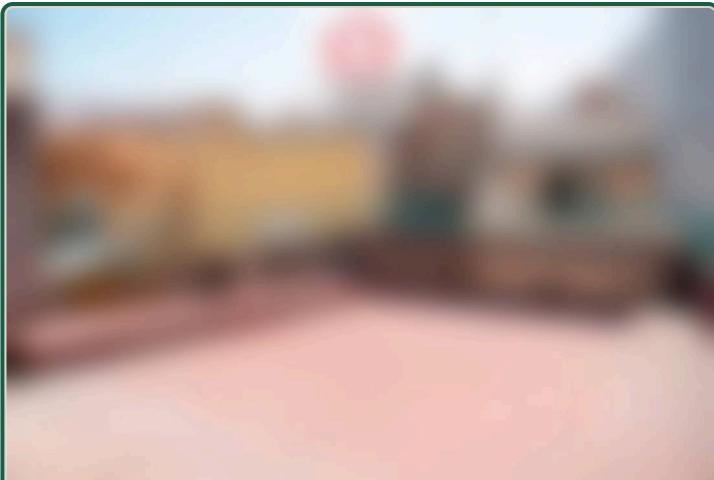
Plan photos



1. Private terrace with marble table, green chairs, striped awning and view over neighboring rooftops.

Raison culturelle : Prouve l'existence d'un espace extérieur privé utilisable immédiatement - critère fondamental pour une résidence secondaire danoise.

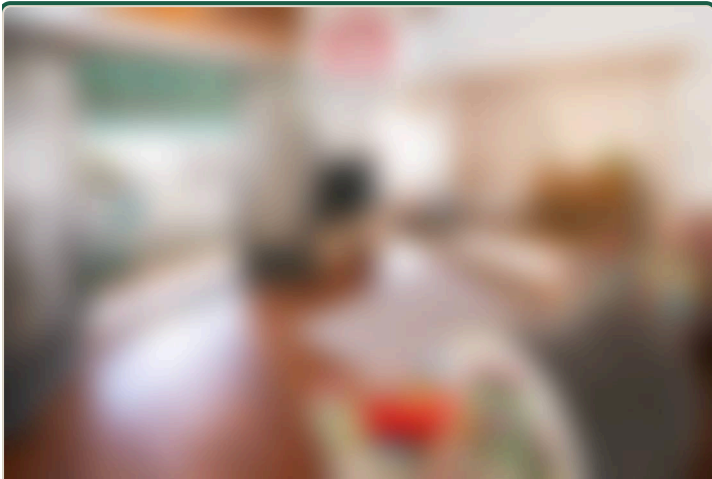
Vitrine



2. Communal roof terrace with pink tiles, geometric balustrade and clear sky - shared but guaranteed access.

Raison culturelle : Valide l'accès à un espace collectif en hauteur, compensant l'absence de jardin et répondant au besoin de calme et de vue.

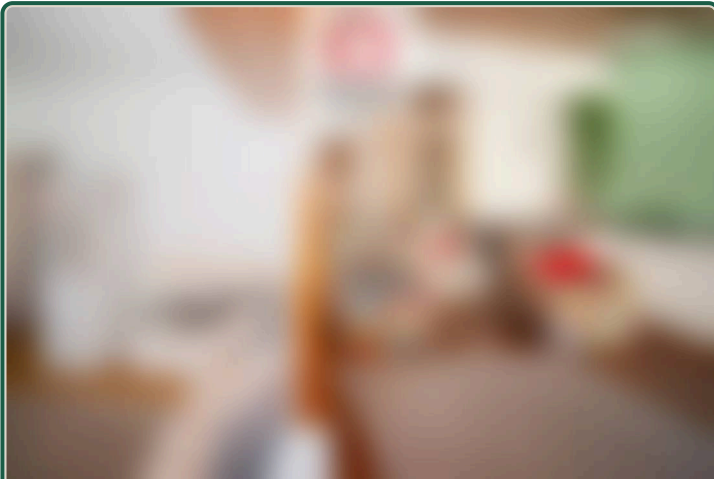
Vitrine



3. Living room with wooden floor, open door to private terrace and abundant natural light.

Raison culturelle : Montre la connexion directe entre intérieur et extérieur, ainsi que la luminosité - deux piliers du concept hygge.

Vitrine



4. Combined kitchen-living area with refrigerator, sofa, armchairs and textured green wall - authentic daily use.

Raison culturelle : Illustre un cadre de vie réel, sans stylisation excessive, ce qui renforce la crédibilité auprès d'un acheteur danois.

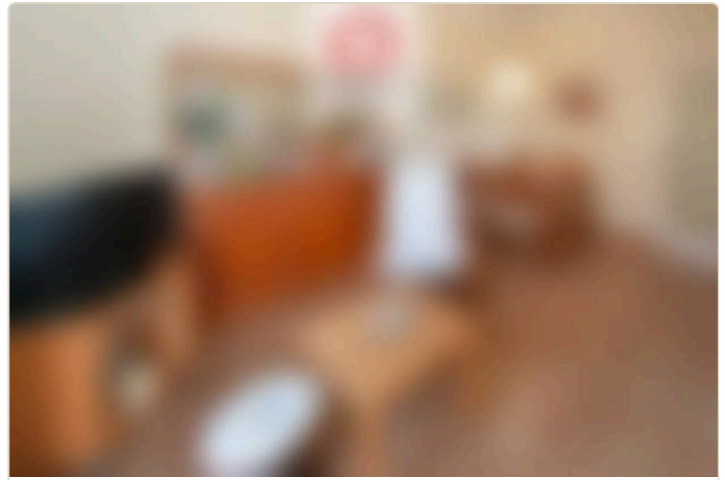
Vitrine



5. Open-plan kitchen and living room with brick fireplace, round table and direct terrace access.

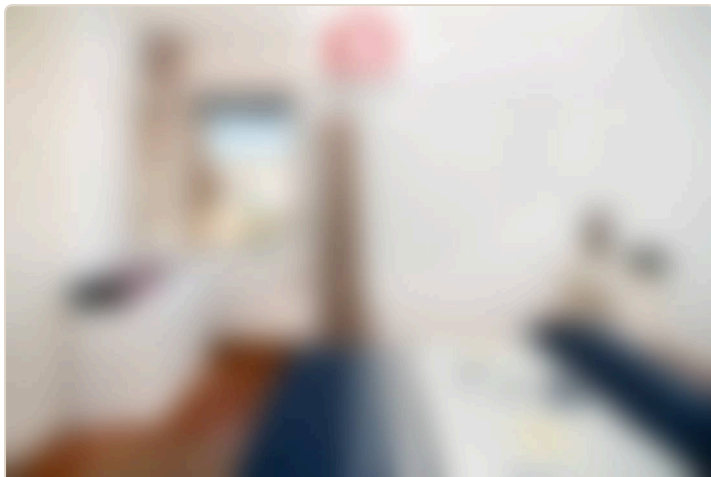
Raison culturelle : Confirme la fluidité des espaces de vie et la présence de lumière naturelle, essentielle sous le 56e parallèle.

Vitrine



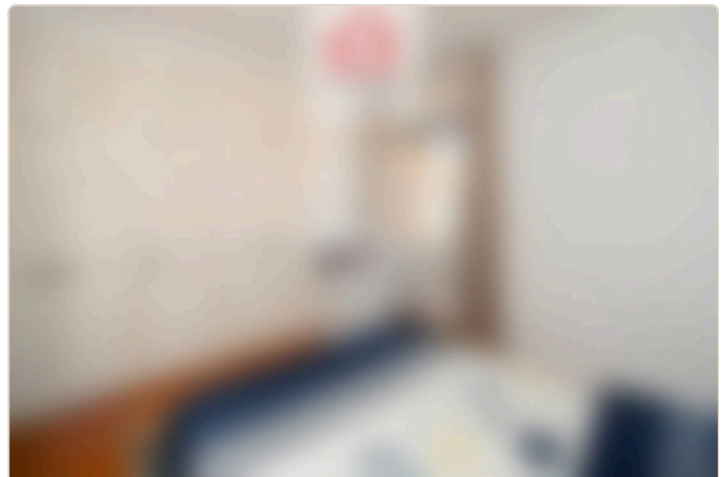
6. Main living area with dining table, sofa, TV unit and terracotta floor - full daylight view.

Raison culturelle : Donne une vue complète du salon-salle à manger, permettant d'évaluer la fonctionnalité et la lumière.



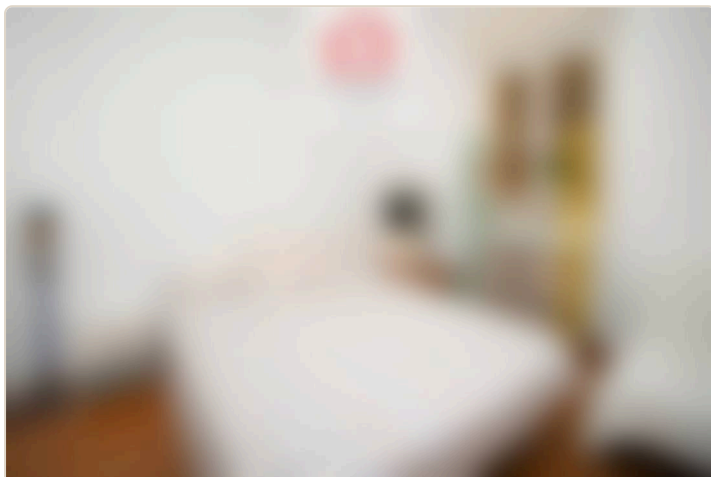
7. Double bedroom with star-patterned bedding, white dresser and open window overlooking rooftops.

Raison culturelle : Montre une chambre principale avec vue extérieure, rassurant sur l'aération et la clarté.



8. Second double bedroom with slatted wardrobe, star-patterned duvet and beige curtains.

Raison culturelle : Illustre la seconde chambre double avec rangements intégrés, utile pour les séjours familiaux.



9. Third bedroom with checkered bedding, mirror-fronted wardrobe and portable air conditioner.

Raison culturelle : Présente la troisième chambre comme un espace polyvalent, cohérent avec un usage de résidence secondaire.



10. Same bedroom showing white mirrored wardrobe and cordless vacuum - functional layout.

Raison culturelle : Complète la description de la troisième chambre avec des détails de rangement et d'équipement.



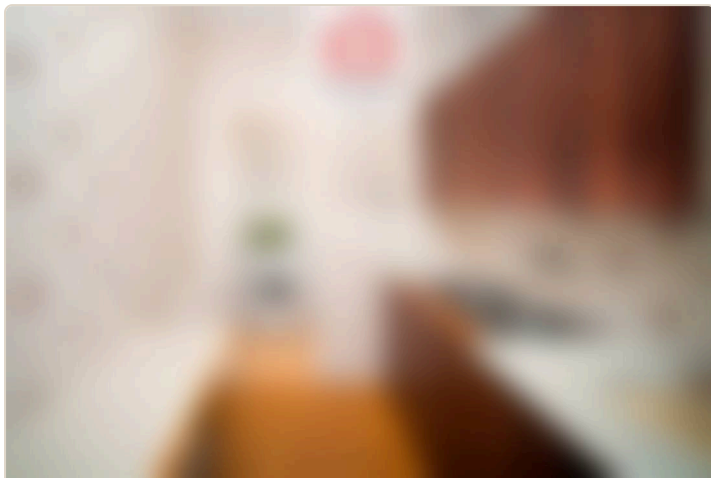
11. Bathroom with wooden vanity, white basin, rectangular mirror and beige wall tiles.

Raison culturelle : Fournit une vue claire de la salle de bain principale, sans artifice ni filtre.



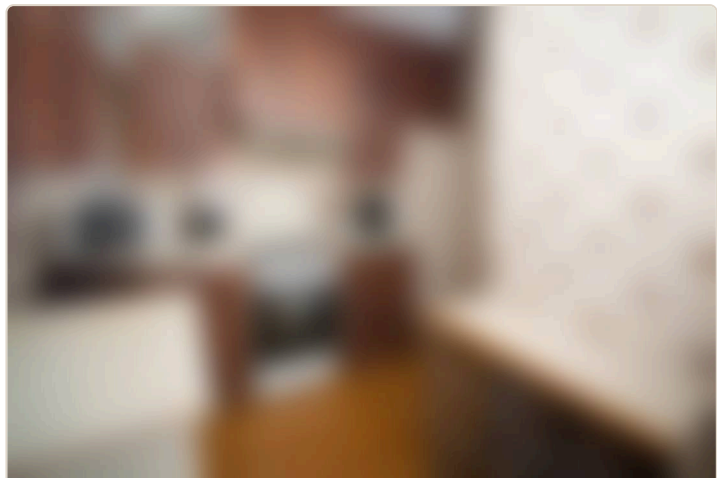
12. Walk-in shower with glass door, terracotta floor and open access to hallway.

Raison culturelle : Montre la douche à l'italienne et la circulation vers le couloir, utile pour évaluer la praticabilité.



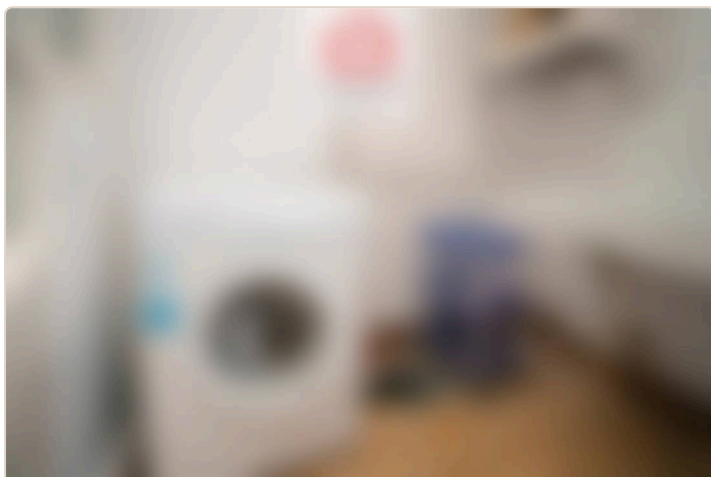
13. Narrow kitchen with dark wood cabinets, double sink, washing machine and orange floor tiles.

Raison culturelle : Illustre la cuisine de service, utile pour comprendre la configuration réelle malgré sa petitesse.



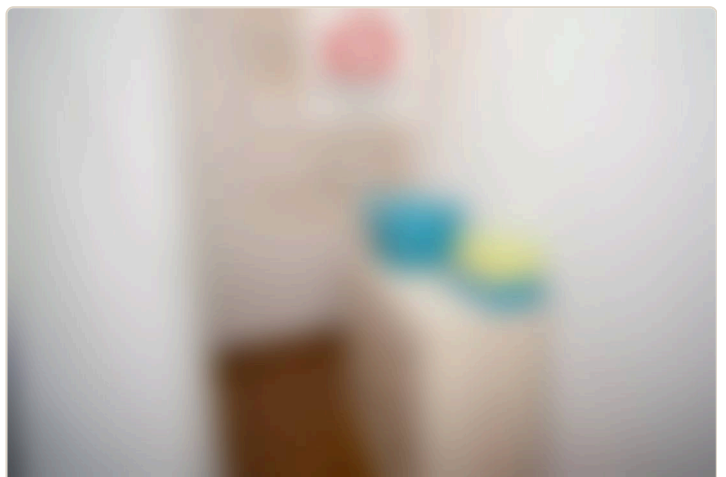
14. Fully equipped kitchen with oven, ceramic hob, microwave and floral wall tiles.

Raison culturelle : Montre la cuisine principale équipée, rassurant sur l'autonomie culinaire en résidence secondaire.



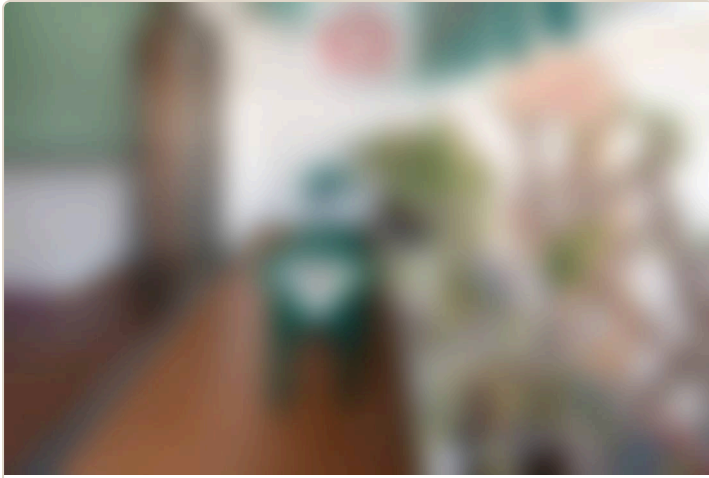
15. Utility room with Beko washing machine, blue rolling baskets and exposed water heater.

Raison culturelle : Valide la présence d'une buanderie fonctionnelle, un plus pour les longs séjours.



16. Storage nook with white drawers, laundry basket and window with white shutters.

Raison culturelle : Montre un espace de rangement secondaire, utile pour le stockage saisonnier.



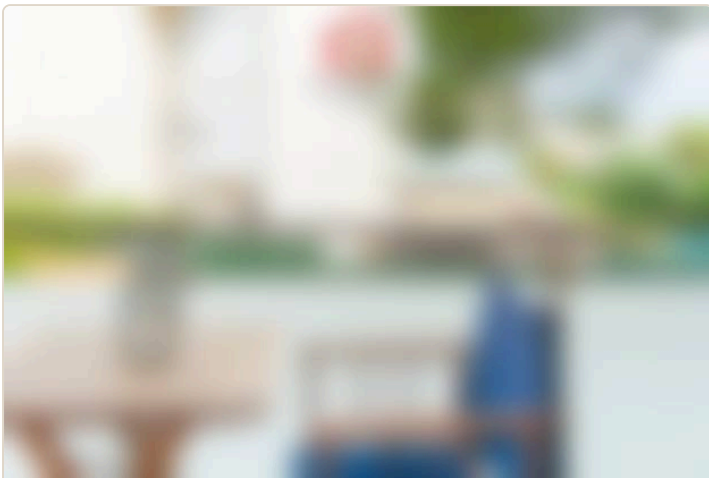
17. Small balcony with terracotta tiles, white table, green plastic chairs and striped awning.

Raison culturelle : Illustre un balcon secondaire, ajoutant une option d'extérieur supplémentaire.



18. Balcony with wooden table, blue seat, glass railing and view over tree-lined street.

Raison culturelle : Montre une vue dégagée sur la rue arborée, contribuant à la perception de calme.



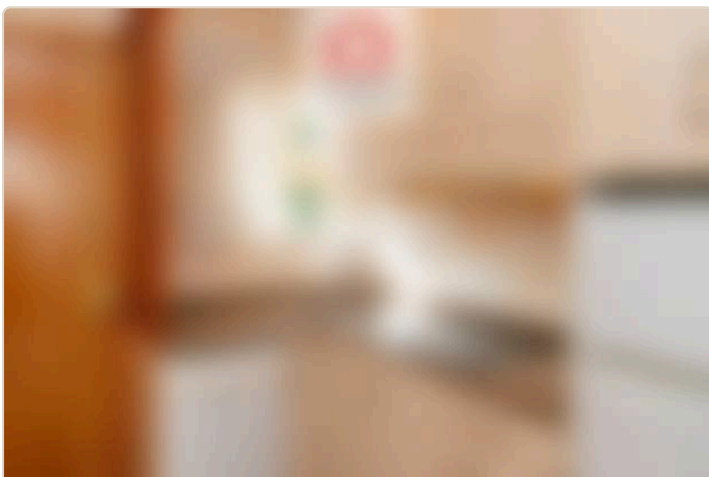
19. Exterior terrace with wooden table, folding chair and view of adjacent building.

Raison culturelle : Confirme un autre angle de l'espace extérieur, renforçant la transparence visuelle.



20. Interior view showing open kitchen, living room and exterior access through glass door.

Raison culturelle : Montre la continuité entre cuisine et séjour, importante pour la convivialité.



21. Modern kitchen with light wood cabinets, integrated appliances and white worktop.

Raison culturelle : Donne une vue alternative de la cuisine moderne, complétant l'information.



22. Close-up of kitchen sink, ceramic hob and side window - natural light detail.

Raison culturelle : Fournit un détail technique de la cuisine, utile pour évaluer l'état général.



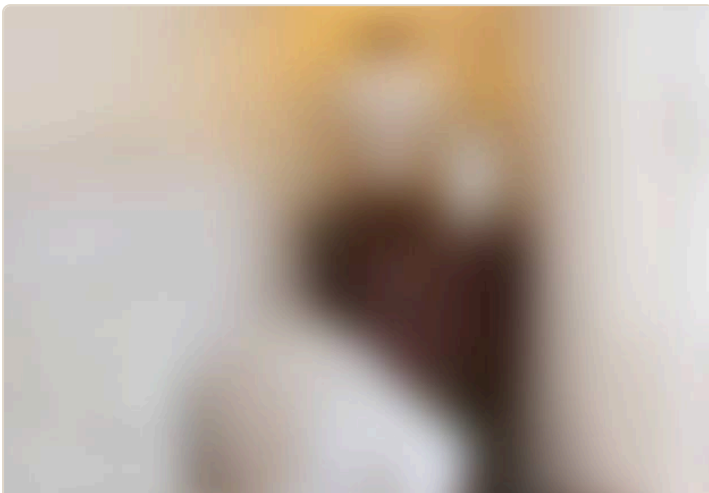
23. Living room with wall-mounted AC unit, framed picture and fruit basket on dining table.

Raison culturelle : Montre les équipements fixes (climatisation) et les usages quotidiens (corbeille de fruits).



24. Wider view of living area including white-covered sofa, dining table and corridor access.

Raison culturelle : Offre une perspective globale du séjour, utile pour juger de la circulation.



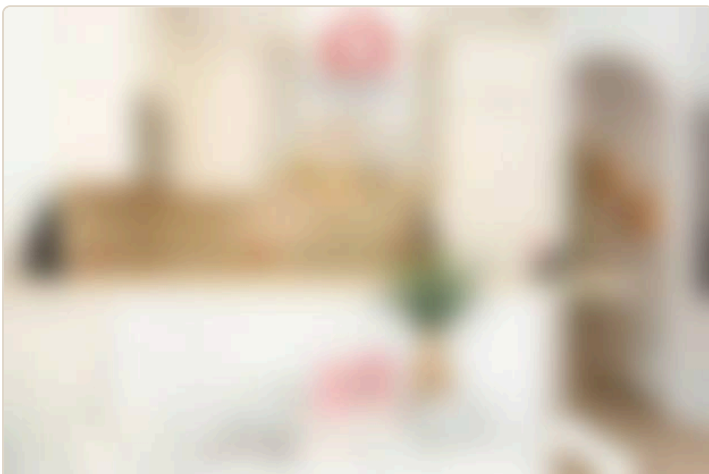
25. Cozy corner with textured white sofa cover, wooden side table and cream lamp - evening ambiance.

Raison culturelle : Illustre un coin détente intimiste, cohérent avec l'idée de déconnexion.



26. Dining room connected to hallway with console, mirror and glazed door.

Raison culturelle : Montre la connexion entre salle à manger et circulation, utile pour la fluidité.



27. Open kitchen with white units, integrated appliances and set dining table with floral decor.

Raison culturelle : Illustre un repas dressé dans un cadre réel, renforçant l'authenticité sans excès.

Prises de vue manquantes

Besoin	Priorité
Photo montrant la vue depuis la terrasse vers la mer (distance visuelle ou ligne de vue)	Haute
Photo de la façade du bâtiment avec numéro de rue et accès piéton/velo	Haute
Photo du palier d'entrée de l'appartement (preuve de l'absence d'ascenseur)	Moyenne
Photo du compteur électrique ou de la chaudière (pour estimer les coûts de chauffage)	Moyenne

Argumentaire commercial agent

Acheteur danois recherchant une résidence secondaire en Espagne. Il privilégie la lumière, l'accès à un espace extérieur privé ou partagé, et la transparence budgétaire. Son approche est factuelle, détendue mais exigeante sur les critères pratiques (accès mer, coûts énergétiques, commodités). Le Janteloven le rend sensible à toute forme de marketing ostentatoire ou émotionnel.

« Cet appartement offre une luminosité exceptionnelle et deux espaces extérieurs: une terrasse privée avec vue sur les toits anciens, et un accès garanti au toit-terrasse commun avec vue mer. »

Arguments prioritaires

Haute

Luminosité naturelle et vue dégagée

L'appartement est très lumineux toute la journée grâce à sa position en attique et à ses multiples fenêtres. La vue s'ouvre sur les toits du vieux [...], sans vis-à-vis direct.

La lumière naturelle est un critère fondamental pour un Danois, surtout en résidence secondaire où il cherche à compenser les longs hivers nordiques.

Haute

Deux espaces extérieurs: terrasse privée et toit-terrasse commun

Vous avez une terrasse privée attenante au salon, idéale pour les repas d'été, et un accès exclusif au toit-terrasse commun avec vue dégagée sur la mer.

L'absence de jardin est compensée par des espaces extérieurs utilisables immédiatement - essentiel pour un Danois qui valorise le 'hygge' en extérieur.

Moyenne

Transparence sur les coûts énergétiques récurrents

Le bien a un certificat énergétique G, ce qui implique des coûts de chauffage estimés à environ 2 200 € par an en occupation estivale typique. Cette donnée est incluse pour vous permettre une budgétisation claire.

Même si son UAI est bas, le Danois attend une transparence factuelle sur les coûts fixes - c'est un marqueur de confiance.

Moyenne

Localisation centrale et pratique

Situé en plein cœur du vieux [...], à quelques minutes à pied de la plage, des marchés et des restaurants. Idéal pour une vie de vacances sans voiture.

Le Danois valorise la mobilité douce et l'accès immédiat aux services, même en résidence secondaire.

Points de réassurance

Objection prévisible : Le bien n'a pas de jardin - critère souvent bloquant pour un Danois.

Réponse : C'est exact: il n'y a pas de jardin privatif. Mais la terrasse privée (25 m² environ) et le toit-terrasse commun offrent deux espaces extérieurs immédiatement utilisables, comme le montrent les photos.

Objection prévisible : Certificat énergétique G - très mauvais pour un Danois habitué aux normes strictes.

Réponse : Le label est effectivement G, ce qui est courant pour les biens anciens en Espagne. Nous avons fait une estimation réaliste des coûts annuels (2 200 €) pour que vous puissiez juger en connaissance de cause.

Objection prévisible : Pas d'ascenseur - deuxième étage peut être contraignant.

Réponse : L'appartement est au deuxième étage sans ascenseur. C'est typique du centre historique. Mais la majorité des séjours se font en été, et les courses locales se font à pied ou en vélo.

Erreurs à éviter

- Utiliser des superlatifs ou un ton lyrique ('charm', 'cozy', 'unique atmosphere'). - Le Janteloven rend ce registre suspect: le Danois perçoit cela comme du marketing creux, pas comme une qualité.
- Insister sur le 'prestige' de l'adresse ou le caractère 'haut de gamme'. - Toute référence au statut social est contre-productive: le Danois cherche un cadre de vie simple et authentique, pas une distinction.
- Ne pas répondre directement aux questions sur les coûts ou les défauts. - La culture bas contexte exige une réponse factuelle immédiate. Éviter une question brise la confiance.