

CALLE DEL FARO DE PAPEL, 17 · 2B · PUERTO BRISA DEMO, COSTA BLANCA

Wohnung mit Terrasse am Meer

Zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Terrassenzugang, zweites Obergeschoss. Anzeigen: 95 m²; vergleichbare Register- und Katasterdaten: 84 m². Bestätigen Sie Zustand und Meerblick bei einer Besichtigung.

Niedrigster aktiver Angebotspreis

215 000 €

35/100

Transaktionsrisiko*

Vor der Anzahlung klären

Gesamtbewertung des Transaktionsrisikos anhand der geprüften Angaben. Je niedriger der Wert, desto geringer die erkannten Risiken. Belege und nächste Schritte stehen unten; noch benötigte Angaben sind separat aufgeführt.*

01 / AI

KI-Zusammenfassung vor der Entscheidung

35/100 ist die Gesamtbewertung des Transaktionsrisikos anhand der geprüften Angaben. Je niedriger der Wert, desto geringer die erkannten Risiken. Das entspricht der Stufe „vor der Anzahlung klären“: 10 Punkte für den Hypothekeneintrag, 20 für die Flächenabweichung und 5 für unterschiedliche aktive Angebotspreise. Das Objekt wurde quellenübergreifend zugeordnet; der Verkäufername stimmt mit dem eingetragenen Eigentümer überein.

Der niedrigste aktive Angebotspreis beträgt 215.000 €; das zweite Portal zeigt 235.000 €. In den 217 Tagen seit der ersten Beobachtung wurden zwei Senkungen erfasst: von 245.000 € auf 235.000 € und dann auf 215.000 €, außerdem eine Entfernung und erneute Veröffentlichung. Lassen Sie den aktuellen Preis bestätigen und die Änderungen erklären, um Ihr Angebot vorzubereiten.

Unsere Empfehlung: vor der Anzahlung Bankunterlagen einholen und die Hypothekenlöschung abstimmen. Fordern Sie außerdem den Plan und die Grundlage für die beworbenen 95 m² gegenüber 84 m² in Register und Kataster an. Bleibt die Abweichung bestehen, beauftragen Sie eine fachliche Vermessung. Wenn wir die Klärung übernehmen sollen: „Schlüsselfertiger Kauf — Stufe 1: vollständige Prüfung der Immobilie“ kostet 299 €. Wir prüfen Verkäuferunterlagen und Schuldenangaben und erstellen einen Kaufplan.

Der Abgleich der verfügbaren Quellen ist abgeschlossen. Als Nächstes stehen Besichtigung sowie Unterlagen zu Gemeinschaftsschulden und beschlossenen Sonderumlagen an; diese Angaben fehlen noch. Besprechen Sie den Preis zusammen mit der Klärung dieser Punkte und halten Sie die Vereinbarungen vor der Anzahlung fest.

> **Bei 35/100 sollten als Nächstes die Unterlagen und Bedingungen vor der Anzahlung geklärt werden.**

02 / 35:100

Warum 35 von 100

0–19: geringes erkanntes Risiko; auf Wunsch führt die „Kaufbegleitung“ für 149 € Schritt für Schritt durch den Kauf. 20–39: Klärung erforderlich; diese können Sie uns mit der vollständigen Immobilienprüfung, Stufe 1, für 299 € überlassen. 40–69: erhöhtes Risiko; 70–100: hohes Risiko; wir empfehlen einen Anwalt vor der Anzahlung. Wenn Sie zunächst mit uns starten möchten, hilft die vollständige Prüfung für 299 €, Unterlagen zu prüfen und weitere Schritte zu planen. Fehlende wesentliche Angaben erfordern weitere Prüfungen; ein kritisches Kaufhindernis bestimmt den nächsten Schritt unabhängig vom Gesamtwert.

+10 Eine Hypothek ist noch eingetragen

Quelle: Nota simple · 03.11.2026

Der Auszug enthält eine Hypothek. Fordern Sie den aktuellen Restbetrag und Unterlagen zur vereinbarten Löschung an; diese stehen noch aus.

Nächster Schritt. Bankunterlagen und geplante Abwicklung der Belastung anfordern.

+20 Zwei Anzeigen nennen 11 m² mehr

Quelle: Register + Catastro + 2 Anzeigen · 03.–04.11.2026

Register und Kataster: 84 m²; beide Portale: 95 m². Verglichen wird dieselbe bebaute Fläche. Die Abweichung von 13,1 % gegenüber 84 m² ist unbelegt.

Nächster Schritt. Plan und Grundlage der 95 m² verlangen; bei Bedarf fachlich vermessen lassen.

+5 Ein Objekt, zwei aktive Preise

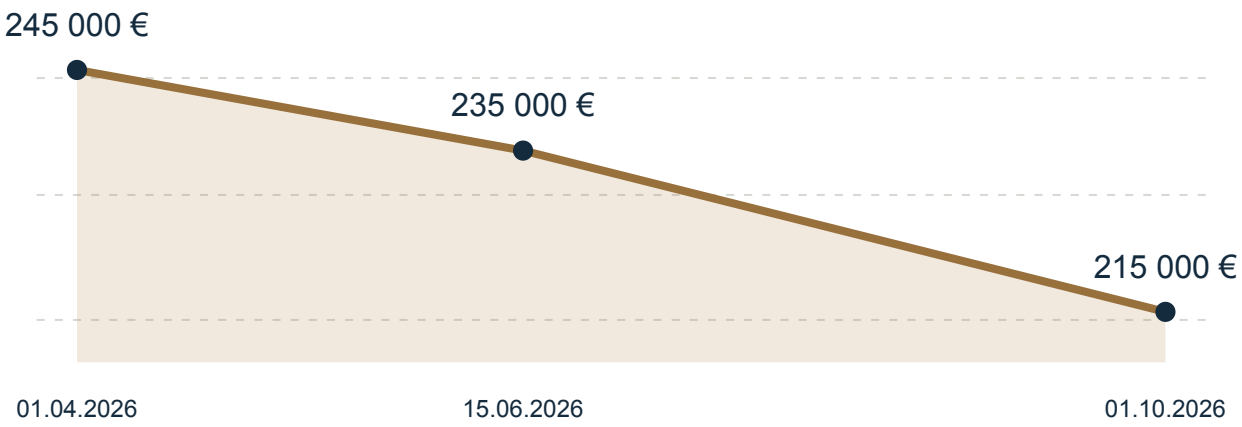
Quelle: Immobilien Oh-Ho + Häuser am Meer und Nebenan · 04.11.2026

215.000 € und 235.000 €: 20.000 € oder 9,3 % des niedrigeren Preises Unterschied.

Nächster Schritt. Aktuellen Preis, Angebotsumfang und Maklervollmachten bestätigen lassen.

03 / €

Preis- und Veröffentlichungshistorie



245.000 € → 235.000 € → 215.000 €. Zwei Senkungen; bereits erfolgte Senkungen zählen nicht erneut als Ersparnis.

Immobilien Oh-Ho

Costa Blanca Super Estate Demo

215 000 €

Aktiv · 04.11.2026

Häuser am Meer und Nebenan

Meer in Hausschuhen Demo

235 000 €

Aktiv · 04.11.2026

04 / 75:100

Spielraum für Preisgespräche*

Berechneter Richtwert für eine Preissenkung ausgehend vom niedrigsten aktiven Angebotspreis von 215.000 €.*

3–6%

Orientierung für die Preissenkung

6 450 € – 12 900 €

Entsprechender Angebotsbereich

202 100 € – 208 550 €

Zusammensetzung des Index 75/100

- 217 Tage seit erster Beobachtung · 30 Punkte
- Zwei getrennte Preissenkungen · 20 Punkte
- 9,3 % Unterschied aktiver Preise · 15 Punkte
- Ungeklärte Flächenabweichung · 10 Punkte

Szenarioformel: 75 × 0,04–0,08 % = 3–6 %. Bei 215.000 € sind das 6.450–12.900 €.

05 / ✓

Unterlagen vom Verkäufer

1. **Bankunterlagen zur Hypothek**

   Aktueller Restbetrag; bei Tilgung ein Nachweis. Unterlagen und Ablauf der Registerlöschung separat klären: Tilgung und Löschung sind verschieden.

2. **Flächennachweis und Plan**

   Grundlage und Definition der 95 m². Mit 84 m² vergleichen, ohne Nutzfläche, bebaute Fläche und Terrasse zu vermischen.

3. **Schriftliches Angebot und Vollmachten**

   Aktueller Preis, enthaltenes Inventar und Maklerbefugnis. Unterschreibt ein Vertreter, dessen Vollmacht anfordern.

4. **Gemeinschaftsunterlagen**

   Schuldenstand und beschlossene Sonderumlagen. In der Demo nicht vorhanden; separat vom Registerauszug anfordern.

5. **Entwurf des Anzahlungsvertrags**

   Mit dem Verkäufer abstimmen, wie Fläche, Hypothekenlöschung und Vorlage fehlender Unterlagen vor einer Bindung im Vertrag festgehalten werden.

06 / ?

Fragen an den Verkäufer

1. Bestätigen Sie 215.000 €? Was ist enthalten und warum nennt die andere Agentur 235.000 €?
2. Sind beide Agenturen bevollmächtigt? Wer unterschreibt und erhält die Zahlung?
3. Welcher Beleg erklärt 95 m² und welche Wohnungs- oder Terrassenanteile umfasst die Zahl?
4. Wie hoch ist die Restschuld, wer organisiert die Löschung und wie wird sie belegt?
5. Warum wurde das Inserat entfernt und neu veröffentlicht? Änderungen oder Umbauten?
6. Bestehen Gemeinschaftsschulden oder beschlossene Sonderumlagen? Können Sie Nachweise vorlegen?
7. Wie werden Fläche, Hypothek und fehlende Unterlagen im Anzahlungsvertrag behandelt?

Vor der Anzahlung klären

Vereinbaren Sie eine Besichtigung und bei Bedarf eine Vermessung. Lassen Sie den baulichen Zustand fachlich prüfen und fordern Sie Genehmigungen sowie Gemeinschaftsunterlagen an. Diese Prüfungen stehen im Beispiel noch aus. Die Hausprüfung umfasst zusätzlich Grundstücksrisiken.

Methode und Quellen

Version 3: Eigentümer/Verkäufer abweichend 40; nur Hypothek 10, sonstige Belastungen 30; Datenabweichung 20; aktive Preisabweichung ab 5 % ergibt 5 Punkte; Grundstück 20/40 nach höchster Schwere. Jede Gruppe einmal, maximal 100. Quellen und Daten stehen bei den Befunden.

BOE · Ley 49/1960 · art. 9 · Banco de España · Cancelación registral

RightNOW · RN-2604 · 04.11.2026

---

* Adresse, Fotos, Beteiligte, Daten und Angaben dieses Demoobjekts sind erfunden und zeigen das Berichtsformat. Es handelt sich um kein Verkaufsangebot.

Der Risikowert ist ein Aufmerksamkeitsindex, keine Verlustwahrscheinlichkeit. Der Verhandlungsrichtwert beruht auf einem bedingten RightNOW-Raster ohne Validierung anhand abgeschlossener Käufe; er garantiert keinen Nachlass und ist keine Marktwertermittlung. Eine Hypothek allein erhöht den Verhandlungsspielraum nicht. Eigentumsstreit, einschränkende Belastung, ernste Grundstückswarnung oder fehlende Kerndaten verhindern einen Zahlenrichtwert.

Die Historie erfasst beobachtete Anzeigen und Angebotspreise und kann unvollständig sein. Das Entfernen einer Anzeige bestätigt keinen Verkauf; 217 Tage seit der ersten Beobachtung belegen keine durchgehende Vermarktung. Bereits veröffentlichte Preissenkungen werden in der Verhandlungsspanne nicht nochmals berücksichtigt.

Die Prüfung umfasst verfügbare Quellen zu den angegebenen Daten. Besichtigung, Vermessung, Zustandsbestätigung, vollständige Genehmigungsprüfung und rechtliche Begleitung sind separate Leistungen; ein Grundstückspaket wurde für diese Wohnung nicht bestellt. Fehlende Angaben bleiben offene Punkte; ein fehlender Eintrag belegt keine vollständige Schuldenfreiheit. Eine Hypothek allein beweist weder Zahlungsrückstände noch ein Verkaufshindernis. Unterlagen und Bedingungen des konkreten Kaufs erfordern eine individuelle Prüfung.