

VOORBEELD · FICTIEVE WONING, MAKELAARS EN BEDRAGEN

Laagste prijs € 489.000. 44 m² staat niet in het kadaster.

Villa met zwembad · Santa Bárbara de Nexe, Loulé · 4 slpk · 3 badk · perceel 1.050 m²

LAAGSTE VRAAGPRIJS

€ 489.000

STAAT BIJ

4 makelaars

DAGEN ONLINE

173

KADASTER VS ADVERTENTIE

+44 m²

Samenvatting

WAT JE NU DOET

RISICO

Advertentie 212 m², kadaster 168 m². 44 m² staat niet in het kadaster. Vraag de makelaar naar de bouwvergunning voor de extra 44 m² en laat de advocaat dit meenemen.

CHECK

Eén hypotheek ingeschreven in het register. Vraag de makelaar of die bij de akte wordt afgelost, en laat de advocaat het controleren.

CHECK

Geen vakantieverhuurlicentie (AL) op dit adres. Alleen van belang als je wilt verhuren.

GOED

Gebruiksvergunning gevonden (licença de utilização, 2004). **Geen beslag** in het register.

GOED

€ 36.000 verschil tussen de makelaars. Bij Ria Azul Homes staat hij het laagst. Start daar, niet bij de duurste.

Biedadvies

OP BASIS VAN VRAAGPRIJZEN

VOORZICHTIG

€ 472.000

Grote kans dat de verkoper serieus reageert.

MARKTCONFORM

€ 461.000

Past bij 173 dagen online en drie prijsdalingen.

SCHERP

€ 452.000

Kan, gezien de €/m² op kadaster-m².

Dit rapport bevat feiten en indicaties, geen juridisch advies. Wat verschillen tussen register, kadaster en advertentie juridisch betekenen, beoordeelt een advocaat. Biedadvies en kosten zijn indicaties op basis van vraagprijzen; verkoopprijzen zijn in Portugal niet openbaar. Gegevens uit advertenties zoals gepubliceerd op 22 sep 2026.

1. Waar staat dit huis

4 ADVERTENTIES

MAKELAAR	VRAAGPRIJS	ONLINE SINDS	M ²
Ria Azul Homes LAAGSTE	€ 489.000	12-09-2026	212
Casas do Barrocal	€ 499.000	03-06-2026	205
Atlântico Sol	€ 515.000	18-04-2026	212
Imobiliária Serra Mar	€ 525.000	02-04-2026	220

Eerste advertentie 2 apr 2026 voor € 525.000. Nu € 489.000: -6,9%.
€ 2.307/m² · buurt € 2.650/m²

2. Register en kadaster

CERTIDÃO PERMANENTE · CADERNETA PREDIAL

ONDERWERP	ADVERTENTIE	REGISTER / KADASTER	STATUS
Woonoppervlakte	205-220 m ²	168 m ²	RISICO
Bouwjaar	2004	2004	GOED
Gebruiksvergunning	niet genoemd	aanwezig, 2004	GOED
Hypotheek	niet genoemd	1 ingeschreven	CHECK
Beslag	niet genoemd	geen	GOED
Vakantieverhuur (AL)	niet genoemd	geen licentie in RNAL	CHECK
Ligging (REN/RAN, overstroming)	niet genoemd	niet in REN/RAN · overstroming laag	GOED

3. Onderbouwing biedadvies

- 173 dagen online, langer dan de meeste vergelijkbare villa's.
- Drie prijsdalingen, van € 525.000 naar € 489.000.
- Op de kadaster-m² is de prijs € 2.911/m², boven de buurt (€ 2.650/m²).

4. Totale kosten

INDICATIE

Koopprijs (marktconform bod)	€ 461.000
IMT (niet-ingezetene, 7,5%)	€ 34.575
Zegelrecht (Imposto do Selo, 0,8%)	€ 3.688
Advocaat (1-1,5% + 23% btw)	€ 5.670-8.505
Bijkomend (± 10%, + notaris en registratie)	€ 43.933-46.768

5. Tien vragen voor de makelaar

1. Is er een bouwvergunning voor de extra 44 m²?

2. Waarom staat het huis bij vier makelaars voor verschillende prijzen?

3. Zijn er eerdere biedingen geweest, en waarom gingen die niet door?

4. Wordt de ingeschreven hypotheek bij de akte afgelost?

5. Wat zijn de vaste kosten per jaar: IMI, water, afval, zwembad?
6. Is het energielabel (certificado energético) beschikbaar?

7. Wat is inbegrepen: meubels, zwembadinstallatie, airco?

8. Zijn er bekende gebreken aan dak, vocht of zwembad?

9. Wanneer kan de akte op zijn vroegst?

10. Mogen we de caderneta predial vooraf inzien?

Feiten uit het registeruittreksel en de kadastragegevens, opgevraagd op 22 sep 2026 op het adres dat de makelaar gaf. Kosten zijn een indicatie: de exacte belasting rekent de advocaat of notaris uit. Volgende stap: bespreek dit rapport in je videogesprek, en neem de punten met RISICO en CHECK mee naar de advocaat.