

Fecha de visita: 2.10.23

Visita interior (SI / NO): Si

DATOS DE LA PROPIEDAD

Referencia: 9525421DF2892F0004TS

Dirección Catastral: CL MUNTANER 130 PI:PR Pt:02

Localidad: Barcelona

C.P.: 08036

Municipio: L'Antiga Esquerra de l'Eixample

V.P.O. (SI / NO): No

Provincia: Barcelona

Fecha de calificación definitiva: 1900

Dirección: CL MUNTANER 130 PI:PR Pt:01

Tipo de inmueble: Piso

Dirección Registral: CL MUNTANER 130 PI:PR Pt:01

Anexos: Balcón

Origen: Api

Coordenadas: 41°23'23.1"N 2°09'19.4"E

INFORMACIÓN CATASTRAL

Referencia catastral: 9525421DF2892F0004TS

Superficie del terreno: 83

Superficie construida: 77

Año de construcción: 1900

Nº de plantas: 6

CARGAS SEGÚN NOTA

Acreeador	Importe
Hay una hipoteca, pero ya han pagado dicha hipoteca	-
Lo dejaran cerrado con el banco para que desaparezca	
Mandamientos (SI / NO): No	TOTAL CARGAS -

CALIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

Valoración de la ubicación (1 / 2 / 3 / 4 / 5): 5

Estado de la vivienda (1 / 2 / 3 / 4 / 5): 2

Estado del edificio (1 / 2 / 3 / 4 / 5): 4

¿Vendible en el estado actual?: No

Calificación energética: (<172,3 kWh/m²/año)

Ascensor: Si

Reformada (SI / NO): No

Balcón: Si

Necesita reforma (SI / NO): Si

Terraza: No

Tipo de reforma (1 / 2 / 3 / 4 / 5): 4 estrellas

Orientación: Doble orientación, sur, oeste.

Presupuesto aproximado: 55K

Piscina: No

Nº plantas del edificio: 6

Habitaciones/Baños: 2/1

Nº de vecinos por planta: 2

Target comprador: Nacional e extranjero ya que en la Eixample hace tiempo

Nº total de vecinos: 12 viviendas y 1 comercio

DESCRIPCIÓN DE LA APORTACIÓN DE VALOR A LA VIVIENDA

Esta vivienda va a ser transformada con una aportación de valor excepcional. La distribución va a ser meticulosamente cambiada para maximizar el espacio, creando dos espaciosa habitaciones dobles con baño estilo suite para un lujo inigualable en la habitación principal. La cocina sera completamente renovada y sera una joya abierta estilo americana, conectando de manera fluida con el comedor y orientada hacia la ventana exterior que iluminara con mucha luz natural, creando una atmósfera cálida y acogedora. Además, se ha prestado especial atención a los detalles: el suelo se pondrá con tarima de alta calidad que añade calidez y elegancia a cada paso. Las ventanas serán reemplazadas por modernos marcos de PVC, proporcionando no solo estética, sino también eficiencia energética. La instalación eléctrica sera completamente renovada de ultima generación, asegurando un funcionamiento seguro y eficiente. Para mantener un clima interior perfecto durante todo el año, se instalara sistema de aire acondicionado de última generación. Pero no termina ahí. La vivienda sera cuidadosamente pintada con tonos frescos y luminosos, creando un lienzo perfecto para la decoración. Cada rincón esta diseñado con gusto y estilo, ofreciendo una experiencia visualmente impactante. Esta vivienda no solo estará lista para vivir, sino que también ofrece un ambiente fresco y elegante que impresionara a cualquier visita. Con el home staging crearemos una estética muy agradable captando la atención de los que lo vean, generando un impacto positivo en el valor percibido de la vivienda.

Fecha de visita: 2.10.23

Visita interior (SI / NO): Si

PASO 1

DETERMINACIÓN DEL PRECIO POR ANUNCIOS

Nº / Título 1 Piso en venta en calle de Casanova

Tipo: Piso

Ascensor (SI / NO): Si

Dormit./Baños: 2/2

Nº Contactos: 1424 visitas 1 envíos a amigos 2 email 52 favorito

Anexos: -

Fecha anuncio: 4 octubre 2023

m²: 82

Precio: 595K (Privileged life)

Estado: Reformado muy buen estado

URL: <https://www.idealista.com/inmueble/101675966/>

Comentario:

Pros

- Aire acondicionado
- Cocina y baños nuevos
- Luminoso
- Puertas nuevas y ventanas pvc
- Tarima actual

Contras

- La ubicación no es tan buena
- se entrega sin muebles ni decoración solo es para las fotos, después se lo llevan todo
- no tiene prisa por vender

Nº / Título 2 Piso en venta en L'Antiga Esquerra de l'Eixample

Tipo: Piso

Ascensor (SI / NO): si

Dormit./Baños: 2/2

Nº Contactos: 116 visitas 1 vez guardado como favorito

Anexos: Balcón

Fecha anuncio: 25 septiembre 2023

m²: 96 me comenta que son unos 84 metros

Precio: 725K (Damlex realty)

Estado: Reformado y muy buen estado

URL: <https://www.idealista.com/inmueble/102331115/>

Comentario:

Pros

- Reformada y actual
- Cocina y baños nuevos
- Calefacción individual antigua
- Muy bien decorada y acabada
- Puertas nuevas v ventanas

Contras

- No tiene aire acondicionado son ventiladores
- El fondo de la vivienda es oscura
- Se entrega sin muebles ni decoración solo es para las fotos, después se lo llevan todo
- La ubicación no es tan buena
- Solo tienen tarima en un trozo del comedor. el resto de la vivienda no tiene.

Nº / Título 3 Piso en venta en Consell de Cent

Tipo: Piso

Ascensor (SI / NO): Si

Dormit./Baños: 2/2

Nº Contactos: 1929 visitas 8 email 63 veces guardado como favorito

Anexos: Balcón

Fecha anuncio: 26 de septiembre 2023

m²: 80

Precio: 485K (adq casa)

Estado: Reformado y buen estado

URL: <https://www.idealista.com/inmueble/92949765/>

Comentario:

Pros

- Aire acondicionado
- Cocina y baños nuevos
- Ventanas pvc
- Doble orientación

Contras

- Hay un split que es antiguo
- Resto de la casa esta desfado y la cocina es la barata del leroy merlin la serie tokyo blanco brillante
- Puertas antiguas.
- No esta tan bien ubicado
- Dejan la vivienda vacía todos los muebles y decoración se lo llevan.

Fecha de visita: 2.10.23

Visita interior (SI / NO): Si

DETERMINACIÓN DEL PRECIO POR ANUNCIOS

Nº / Título 4 Piso en venta en L'Antiga Esquerra de l'Eixample

Tipo: Piso

Ascensor (SI / NO): Si

Dormit./Baños: 2/2

Nº Contactos: 389 visitas 1 email 28 veces guardado como favorito

Anexos: -

Fecha anuncio: 23 de septiembre 2023

m²: 82

Precio: 615K (lucas fox)

Estado: Reformado y muy buen estado

URL: <https://www.idealista.com/inmueble/89083242/>

Comentario:

Pros

- Muy buena ubicación
- Baños y cocina nuevos
- Aire acondicionado
- Vintage

Contras

- No tiene balcón
- Puertas antiguas y ventanas antiguas en el interior de la vivienda.
- No tiene tarima y la venden vacía
- Habitaciones justas

Nº / Título 5 Piso en venta en Casanova

Tipo: Piso

Ascensor (SI / NO): Si

Dormit./Baños: 3/2

Nº Contactos: 543 visitas 5 email 43 veces guardado como favorito

Anexos: Balcón

Fecha anuncio: 14 de septiembre 2023

m²: 83

Precio: 469K (park property advisors)

Estado: Reformado y buen estado

URL: <https://www.idealista.com/inmueble/102555853/>

Comentario:

Pros

- Reformado y nuevo
- Aire acondicionado
- Calefacción individual
- La ubicación es muy buena

Contras

- Son renders, el acabado final puede ser diferente
- Son 3 habitaciones y el mercado premia mas alto con 2 habitaciones
- Pone exterior, pero da a patio de manzanas no a la calle directo.
- Se vende vacío, sin muebles ni decoración

Nº / Título

Tipo:

Ascensor (SI / NO):

Dormit./Baños:

Nº Contactos:

Anexos:

Fecha anuncio:

m²:

Precio:

Estado:

URL:

Comentario:

Fecha de visita: 2.10.23

Visita interior (SI / NO): Si

CONCLUSIÓN DEL PRECIO BASANDONOS EN ANUNCIOS

Conclusión:

La conclusión que llegamos según los anuncios es un precio promedio de 577K, con la aportación de valor más el listo para vivir, los acabados de la vivienda y donde marcamos mucho la diferencia es la ubicación donde se encuentra nuestro inmueble, es el corazón de L'antiga esquerra de L'eixample. En la aportación de valor, el listo para vivir y los acabados de la vivienda ahí es donde nos diferenciamos mucho de nuestra competencia. El estudio nos dice que el mercado premia con mayor precio los pisos con 2 habitaciones y 2 baños, los inmuebles con 3 habitaciones el mercado no los premia tanto, el ultimo testigo es una referencia clara del estudio.

Fecha de visita: 2.10.23

Visita interior (SI / NO): Si

PASO 2

DETERMINACIÓN DEL PRECIO POR INMOBILIARIAS (inmobiliarias cercanas)

INMOBILIARIA 1

Nombre: Urbenorte Catalunya SL

Teléfono: 932385274

Dirección: C/ de Còrsega, 230, bajos, 08036 Barcelona

Persona de contacto: Carmen

Conclusiones llamada Inmobiliaria 1:

Comisión de 3%+IVA. De media tardan unos 2 meses en vender el inmueble, siempre que el piso este a precio de mercado, si un piso tarda en venderse es porque esta fuera de precio de mercado entonces se quema y se estanca. Ellos han vendido cosas similares, vendieron uno no hace mucho por 520K a un extranjero. Se conocen bien la zona, ya que ellos es la zona que mas trabajan, es una zona muy demandada ya que no hay pisos reformados ni modernos, todo lo que hay es antiguo o desfasado. Lo que mas busca la gente son pisos de 2/3 habitaciones y si tienen 2 baños es muy bueno. El rango de precio sin ver la vivienda, si esta reformada totalmente, es nueva, bien decorada, y lista para vivir y con buenos acabados podría estar rondando los 480 a 520K

INMOBILIARIA 2

Nombre: CENTURY 21 New Estate

Teléfono: 931549660

Dirección: C/ de Provença, 217, 08008 Barcelona

Persona de contacto: Noelia

Conclusiones llamada Inmobiliaria 2:

Trabajan en exclusividad, comisión de 5%+IVA, suelen tardar de media un mes y medio en vender el piso, si esta a precio de mercado eso es lo que tardamos en vender, si el precio esta muy arriba pues se tarda mucho mas en vender y se quema la vivienda. Porque vendemos tan rapido porque comparte el piso con todas las inmobiliarias, entonces así el alcance es mucho mas grande, si una inmobiliaria tiene un cliente ella comparte la comisión con esa agencia y así la venta se realiza muy rápido. La oficina es muy grande y tienen mucho movimiento de clientes tanto compradores como vendedores. La zona es muy muy buena, ya que hay mucha demanda, la zona va muy buscada por los clientes. Trabajan con el departamento financiero entonces el cliente que llevan a visitar ya saben que puede comprar ese inmuebles, entonces esas visitas son de calidad y clientes muy potenciales para comprar. Si el piso esta bien distribuido 2hab/2 baños y las dos habitaciones son dobles y una suite eso es muy bueno, con doble orientación y exterior eso aun es mejor, totalmente reformado, con buenos acabado, listo para vivir y bien decorado puede rondar entre los 490/550K.

INMOBILIARIA 3

Nombre: ANDOR HOME | Punt Eixample Esquerra

Teléfono: 933230212

Dirección: C. de Villarroel, 119, 08011 Barcelona

Persona de contacto: Manuel

Conclusiones llamada Inmobiliaria 3:

Comisión de 4%+IVA, la comisión es algo que se puede negociar. Tiene mucho perfil de comprador, de promedio tardan unos 3 meses en vender la vivienda, entre 10-15 visitas ya tienen un comprado. Lo que mas demanda tiene es 2/3 habitaciones y 2 baños, si una habitación es suite eso hace aun mas atractiva la vivienda. Ellos lo que hacen es filtrar a los clientes que están en búsqueda activa de viviendas que tiene en su base de datos de todas las oficinas Andor Home porque trabajan en red, entonces traen clientes de calidad, ya que son clientes que quieren comprar y tienen el dinero, son clientes potenciales y con alta probabilidad de compra. Venden unos 4/6 pisos por mes, tienen departamento financiero que eso les hace conseguir la compra mas rápida ya que ven el importe que puede comprar el cliente. Reformado, moderno, listo para vivir, doble orientación con habitaciones doble y una suite el rango de precio que se puede vender bien son unos 500K, saldría un poco mas arriba para acabar cerrando próximo a los 500K

INMOBILIARIA 4

Nombre: Tecnocasa agencia inmobiliaria

Teléfono: 931156000

Dirección: Av. de Roma, 64, local, 08015 Barcelona

Persona de contacto: Federico

Conclusiones llamada Inmobiliaria 4:

Comisión 5%+IVA, de promedio son unos 2 meses de venta, trabajan en red con todas las oficinas de tecnocasa, las visitas son de calidad y los clientes son potenciales para la compra, ya que están filtrados por el departamento financiero, así cuando van a visitar saben realmente que pueden comprar esa vivienda. Ellos trabajan esa zona, ya que cada franquicia trabaja una zona y se respetan dichas zonas, pero si otra oficina tiene cliente para comprar colaboran entre ellos. La ubicación es muy buena y esta muy demandada. Reformada, doble orientación, exterior y con buenos acabados, el rango de precio sería entre 480 a 500K, saldría un poco mas arriba porque el cliente siempre negocia el precio algo. Viviendas de 2hab/2baños van bastante buscadas ya que es una buena distribución, y hoy en día la gente no tiene tantos hijos como antes, que si se necesitaban mas habitaciones, 2 habitaciones esta muy bien para una pareja y montarse el despacho o para invitados o si tiene un hijo es muy versátil.

Fecha de visita: 2.10.23

Visita interior (SI / NO): Si

PASO 2

DETERMINACIÓN DEL PRECIO POR INMOBILIARIAS (inmob. trabajan la zona)

INMOBILIARIA 1

Nombre: Pia Advisors | Agencia Inmobiliaria Barcelona | Compra, venta y alquiler de

Teléfono: 654451552

Dirección: C/ de Muntaner, 56, 08011 Barcelona

Persona de contacto: Jose

Conclusiones llamada Inmobiliaria 1:

Comisión 3+IVA, de promedio son unos 2 meses, la zona es muy demandada y muy buena ya que hay muchísimas cosas en ese barrio. Si es bonito, reformado, exterior, listo para vivir y con sol eso la verdad que ayuda mucho. El principal suele ser buenos ya que tienen los techos muy altos porque antiguamente vivían los propietarios de las fincas en los principales, tener los techos altos también es bueno porque hace que el piso sea mas grande. Si los acabados son buenos, por ubicación y por los acabados el piso puede estar entre los 480 a 540K, también por esta zona hay mucho extranjero que buscan esta zona porque les gusta mucho ya que hay mucha vida y el barrio es muy agradable.

INMOBILIARIA 2

Nombre:

Teléfono:

Dirección:

Persona de contacto:

Conclusiones llamada Inmobiliaria 2:

INMOBILIARIA 3

Nombre:

Teléfono:

Dirección:

Persona de contacto:

Conclusiones llamada Inmobiliaria 3:

INMOBILIARIA 4

Nombre:

Teléfono:

Dirección:

Persona de contacto:

Conclusiones llamada Inmobiliaria 4:

Fecha de visita: 2.10.23

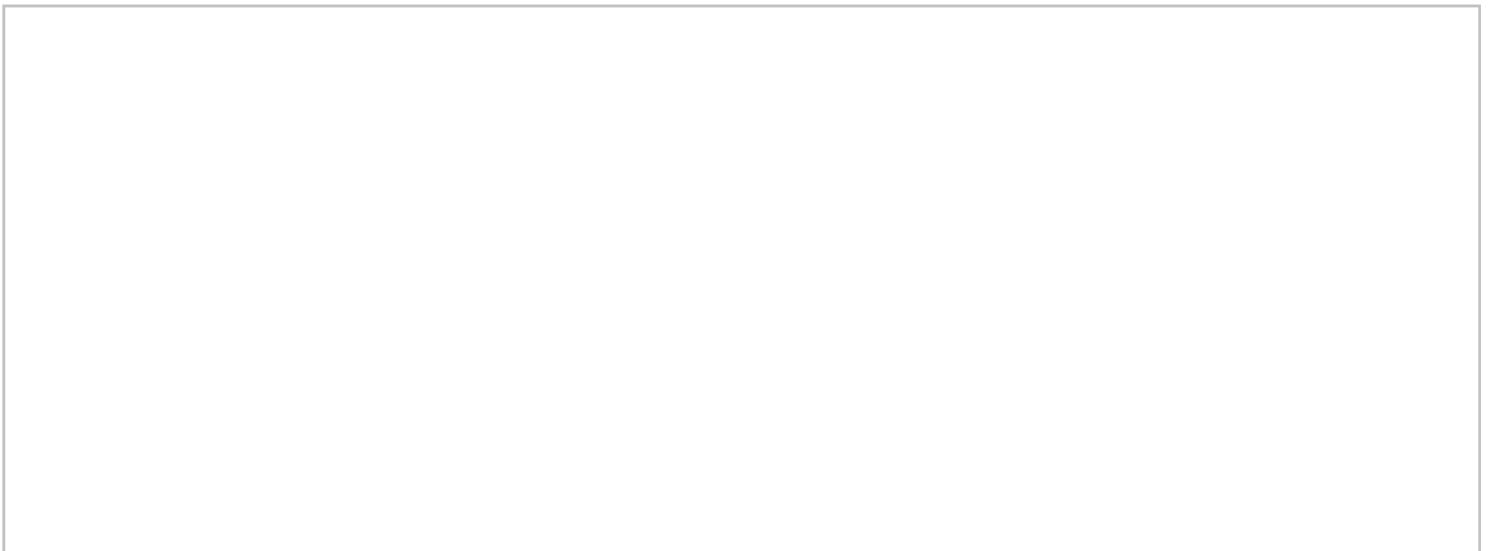
Visita interior (SI / NO): Si

PASO 2

CONCLUSIÓN DEL PRECIO BASANDONOS EN INMOBILIARIAS

Conclusión:

La conclusión que llegamos es que el precio medio de venta es de 509K, las inmobiliarias nos han dado un rango de precio bastante amplio. Se podría vender en una promedio de 2 meses por lo que comentan la mayoría, ya que la zona es muy buena y hay mucha demanda activa por esta zona, ya que hay muy poca cosa reformada y nueva. Seleccionando bien la inmobiliaria que venga con clientes filtrado y de calidad que sepa que ese cliente pueda comprar. También tener en cuenta los puntos en común de las inmobiliarias, que es una zona muy demandada, reformada hay poca cosa, exterior, doble orientación y la distribución de la vivienda le dan un plus muy grande a la vivienda.



Fecha de visita: 2.10.23

Visita interior (SI / NO): Si

PASO 3

CONCLUSIÓN DEL PRECIO FINAL (ANUNCIOS + INMOBILIARIAS)

Conclusión:

Finalmente la conclusión que llegamos es un precio de venta que creemos que sería muy bueno es de 540K, basándonos en los testigos y en las inmobiliarias sería el precio medio que nos saldría.

También tener en cuenta los puntos en común de las inmobiliarias, que es una zona muy demandada, reformada hay poca cosa, exterior, doble orientación y la distribución de la vivienda le dan un plus muy grande a la vivienda. Al tener los techos altos eso hace que la vivienda sea mas amplia, y parezca mucho mas grande. Las 2 habitaciones dobles eso gusta mucho a los clientes y una suite es algo que también se tiene muy en cuenta, lista para vivir, home staging eso hace que sea muy atractiva y muy visible para los clientes. Nos encontramos en una zona muy demandada y con búsqueda activa de clientes tanto nacionales como extranjeros, saldríamos a mercado un pelin por encima, estimando una proyección de venta sobre los 540K.

Url del anuncio: <https://www.idealista.com/inmueble/>

Fecha de publicación: 9.10.2023

Días desde la publicación

TOTAL	DIA 1	DIA 2	DIA 3	DIA 4	DIA 5	DIA 6	DIA 7	DIA 8	DIA 9	DIA 10	DIA 11	DIA 12	DIA 13	DIA 14	DIA 15
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

CONTATOS TOTALES (Llamadas + email portales):

Nº LLAMADAS DE INTERESADOS:

Nº WHATSAPP / TELEGRAM DE INTERESADOS:

Nº EMAIL DE INTERESADOS EN PORTALES:

34	19	13	7	5											
17	16	7	1	1											
7	0	1	2	3											
10	3	5	4	1											
595	595	569	535	520											

DESCRIPCIÓN DEL ANUNCIO:

Piso en venta en calle de Muntaner, 124
 Última Esquina de l'Eixample, Barcelona. Ver mapa

569.000 € ~~595.000 €~~ - 4.4%
 Calcular hipoteca Estimar hipoteca
 83 m² · 2 hab. · Planta 1ª exterior con ascensor

Guardar favorito Descartar Compartir

¡ Escribe una nota personal (solo tú podrás verla)

Comentario del anunciante
 Disponible en: Español · English · Otros idiomas +
 Encantador piso en el corazón de l'Antiga esquerra de l'eixample. Con doble orientación: exterior directo al c. muntaner e interior a un típico patio de lucas con lo que la luz de esta vivienda es impresionante en cualquier de las estancias. El piso está totalmente reformado a estrenar para cualquiera que desee vivir cerca de absolutamente todo: Ferrocarrils de Provença, hospitals, ocio, comercis, supermercats, a 5 min de hospital clinic de avda diagonal...
 La cocina se encuentra abierta junto a un enorme salón comedor con balcón que formarian la parte de "día" de la vivienda. Una vez pasamos al otro lado de la vivienda nos encontramos con un baño, una habitación doble y la habitación suite que da al patio de viviendas.
 Dispone de calefacción y aire acondicionado y se encuentra totalmente amueblada tal y como aparece en las fotos.
 La finca es la típica regla de l'eixample y conserva elementos arquitectónicos típicos lo

FOTOS:



UBICACIÓN:



CONCLUSIÓN DEL PASO 4

Tan sólo 1 contacto ha sido de particular, con lo que una vez más, por el ticket medio nos encontramos con un piso que nuestro tarjet lo busca por agencia. Sólo se ha publicado en idealista porque tenemos trabajada la zona y otros portales no nos dan más que 3-4 contactos en todo el proceso. Todas las agencias nos aseguran que si estos son los acabados tienen clientes buscando exactamente esto. En general extranjeros: americanos, chinos, franceses, algo de rusos pero poco y algo de indios. Comentan que la ubicación es MUY PREMIUM, muy buscada y que no hay nada igual en la zona. Para vender rápido unos 550.000-570.000 y si queremos que nos lo quiten de las manos sobre el 520.000 para acceder a todos los golden visa que compran por necesidad.