

**eBook:**  
**Qué preguntar**  
**cuando visitas**  
**un piso por**  
**primera vez**



Tanto si es la primera vez que visitas una casa para comprar como si ya tienes experiencia, siempre es importante tener un pequeño recordatorio sobre **los aspectos más importantes sobre los que preguntar al visitar tu posible futura casa.**

Desde Fotocasa hemos creado esta **lista de imprescindibles que debes conocer antes de dar el gran paso.**



## Índice

- Conoce a tu competencia
- Conoce el estado del piso
- Pide los documentos importantes
- Revisa los gastos recurrentes
- Acuérdate de los pequeños detalles

### CONSEJO FOTOCASA

Recuerda que puedes ir a ver el piso con una persona de confianza que tenga experiencia en comprar o con un técnico que te ayude a valorar si el piso está en buen estado

# Preguntas para conocer a la competencia

## ¿Por qué el propietario vende la casa?

Esto te permitirá saber si quiere venderla rápido (un argumento para negociar el precio), por algún tipo de problema o simplemente porque ha crecido la familia y busca una casa más grande.

## ¿Cuánto tiempo lleva en el mercado?

Si lleva mucho tiempo (a partir de 6 meses), puede ser algo bueno porque nos permitirá negociar un precio más bajo. Pero ¡cuidado! si lleva demasiado en el mercado puede ser por algún desperfecto

## ¿Cuántas visitas ha tenido?

Mientras más visitas, más competencia podrías tener y es posible que tengas menos tiempo para decidirte.

## ¿Podría haber algún problema con la venta?

Es importante saber que no hay problemas de divorcios o herederos ocultos que podrían alargar la compraventa.

## ¿Cuándo se puede entrar a vivir?

A veces los propietarios piden un plazo adicional desde la compra para poder mudarse. Es importante conocer la fecha en la que podrás entrar a vivir.

# Preguntas para conocer el estado del piso

## Revisa y pregunta si hay humedades

Las humedades son el enemigo número uno de una vivienda. Revisa techos y paredes si las ves y pregunta si han tenido problemas en los últimos años.

## Comprueba si hay desperfectos visibles y pide que te los enseñen

Una baldosa que se mueve, una puerta que no cierra bien, enchufes rotos, ventanas mal aisladas, presión baja del agua...

## Pregunta por la fecha de la última reforma y cuál fue

Si el piso ha sido reformado hace poco, generalmente te lo dirán en el anuncio. Si no está especificado, pregunta qué mejoras se hicieron y cuándo.

## ¿Cuántos metros útiles tiene la casa?

Los metros construidos y los útiles son diferentes. Es importante conocer la superficie de la vivienda que podrás utilizar.

## ¿Cuánta luminosidad tiene?

Es recomendable visitar la vivienda a diferentes horas del día para asegurarte cuánta luz recibirás según la orientación, los edificios colindantes o el tamaño de las ventanas

## ¿Cuál es la orientación de la vivienda?

La orientación de la vivienda es muy importante, dado que influirá en las horas de luz que recibe, en el uso de sistemas de calefacción y climatización, en el gasto energético, etc.

## ¿Qué tipo de suministro utilizan para el horno o el agua caliente?

No es lo mismo un horno a gas que uno eléctrico o que necesites una bombona para el agua caliente.

## **Revisa que funcionan los electrodomésticos**

Si la vivienda viene con algún electrodoméstico incluido, enciéndelos y pruébalos si puedes.

## **Pregunta si existen vicios ocultos en la vivienda**

Los vicios ocultos son aquellos desperfectos de la vivienda que no se ven a simple vista pero que pueden conllevar serios problemas. Pueden ser problemas en los sistemas eléctricos, en los cimientos, en los acabados, en los sistemas de agua...

## **Revisa el estado de las puertas y las ventanas**

A través de las ventanas y las puertas de la vivienda se escapa la mayor cantidad de frío y calor, lo que influye en su eficiencia energética y en el gasto de suministros

## **Pregunta si existe algún tipo de afectación urbanística sobre el inmueble**

Cuando una vivienda no se adecua al plan urbanístico actual o que no cumple con las exigencias de los planes urbanísticos en vigor de la ciudad, está afectada urbanísticamente.

Que lo esté puede conllevar numerosos problemas, entre los que se encuentran que no nos concedan una hipoteca para su adquisición, o que el ayuntamiento nos acabe echando para poder llevar a cabo el proyecto urbanístico en cuestión.

## **Pregunta cuántos años tiene la caldera**

La vida útil de la mayoría de las calderas de gas es de entre 10 y 15 años. Es importante saber cuándo se instaló, dado que cambiarla tiene un coste medio de unos 2.500 euros, aproximadamente.

# Documentos y trámites que debes pedir

Es la parte más importante a la hora de comprar una vivienda, la documentación que acredita que todo está en orden. Antes de hacer una oferta deberás tener contigo

## Documentos sobre la vivienda

- Nota simple
- Cédula habitabilidad
- Certificado energético

## Deudas actuales

Pide los justificantes de pago de cada uno de los siguientes documentos:

- Comunidad de vecinos
- Suministros Impuestos (como el IBI)

## Otros documentos importantes

- ITE
- IEE
- Los planos de la casa



[Ebook - Documentos que debes pedir antes de la compraventa](#)

# Los gastos recurrentes de la vivienda

## ¿Cuál es la cuota de la comunidad?

Ten en cuenta que será un gasto habitual. Una comunidad pequeña tendrá menos gastos que una comunidad con muchos espacios comunes.

## ¿Hay alguna obra, reforma o derrama aprobada o prevista en el edificio?, ¿cuál es su coste?

Si la derrama está aprobada y ya eres el propietario, te tocará pagar tu parte correspondiente.

## ¿Cuáles son los impuestos municipales que hay que pagar?

Cada municipio puede cobrar algún impuesto propio del que no somos conscientes. Preguntarlo te ahorrará un gasto inesperado.

## Pregunta al propietario cuánto suelen costar las facturas

Es una buena forma de hacerte a la idea cuánto te costará cada mes vivir aquí

# Los pequeños detalles que importan

## ¿Los muebles van incluidos?, ¿cuáles?

No solo porque te guste alguno, sino también porque puede ser que te toque pagar a alguien para que se los lleve si tú tampoco los quieres.

## ¿Hay ruidos en el piso?

Obras, locales que abren hasta tarde, vecinos fiesteros, tráfico...

## Habla con los vecinos

Pregúntales sobre la convivencia, los demás vecinos, el edificio, la seguridad, el barrio...nadie mejor que un local para que te cuente cómo es vivir ahí

## Descubre el barrio

Si te mudas a otro barrio, revisa las prestaciones que tiene **tu posible nuevo barrio:**

- Transporte público
- Colegios
- Hospitales
- Supermercados
- Estacionamiento
- Seguridad

## Otros Ebooks de Fotocasa



[Cómo comprar una casa paso a paso](#)



[Impuestos y gastos a pagar al comprar una casa](#)



[100 cosas que debes hacer después de comprar tu casa](#)



[Subvenciones para comprar una casa en España](#)

Más información sobre  
**COMPRAR PISO**





**eBook:**  
**Qué preguntar**  
**cuando visitas**  
**un piso por**  
**primera vez**