MUSTERBERICHT

Immobilien- & Standortcheck

Fiumefreddo di Sicilia · Sizilien · Italien

Beispielimmobilie
Maisonette, Contrada Liberto 16

Inserat
idealista.it

Recherche-Stand
September 2026

Dieser Musterbericht zeigt exemplarisch, wie öffentlich zugängliche Informationen zu einer konkreten Immobilie und ihrem Standort strukturiert aufbereitet werden können.

ANOVITA · Dein Weg ins neue Leben

00

Worum es bei diesem Muster geht

Dieser Mustercheck wurde anhand einer real angebotenen Immobilie auf idealista.it erstellt. Die Immobilie dient ausschließlich als Beispiel, um Arbeitsweise, Tiefe und Darstellung eines Anovita Immobilien- & Standortchecks zu zeigen.

Wichtig: Der vorliegende Musterbericht zeigt bewusst nur einen Auszug. Bei einem individuellen Auftrag werden - abhängig von Land, Region, Objektart und den persönlichen Anforderungen - mehr als 20 Themenbereiche recherchiert und die für das konkrete Objekt relevanten Punkte priorisiert.

Der Check basiert ausschließlich auf öffentlich zugänglichen Informationen. Angaben aus dem Immobilieninserat werden als Inseratsangaben behandelt und nicht als von Anovita überprüfte Tatsachen dargestellt.

Der Check ist keine Verkehrswertermittlung, keine bautechnische Begutachtung, keine Rechts- oder Steuerberatung und keine Prüfung von Grundbuch-, Kataster- oder Vertragsunterlagen. Wo eine Online-Recherche keine belastbare Antwort erlaubt, wird dies ausdrücklich als „vor Kauf zu klären“ ausgewiesen.

Die Ampeln dienen nur der übersichtlichen Einordnung der recherchierten Standortfaktoren: grün = eher positiv, gelb = beachten bzw. genauer prüfen, grau = online nicht abschließend feststellbar.

Beispielhafte Recherchefelder

- Immobilienmarkt und Angebotspreise
- Wasser, Abwasser und Versorgung
- Klima, Hitze, Niederschlag und Trockenheit
- Naturgefahren und regionale Risiken
- Einkauf, medizinische Versorgung und Schulen
- Verkehr, Bahn und Flughafen
- Internet und Mobilfunk, soweit öffentlich adressbezogen verfügbar
- Solarpotenzial und Energiefragen
- Grundstück, Umfeld und Schutzgebiete
- offene Punkte, die vor einem Kauf noch geklärt werden sollten

01

Das Objekt auf einen Blick

Merkmal	Angabe aus dem Inserat
Standort	Contrada Liberto 16, Fiumefreddo di Sicilia
Objektart	Maisonette / Wohnung über zwei Ebenen
Angebotspreis	52.000 €
Fläche	ca. 85 m² kommerziell
Zimmer	4
Baujahr	1990
Zustand	renovierungsbedürftig
Garage	ca. 13 m², laut Inserat im Preis enthalten
Gemeinschaftskosten	ca. 15 € pro Monat

Aus den veröffentlichten Fotos und Grundrissen lassen sich Raumaufteilung, sichtbare Außenbereiche und das Umfeld grob einordnen. Nicht seriös aus Fotos ableitbar sind dagegen beispielsweise Feuchtigkeit, Statik, Leitungszustand oder tatsächlicher Sanierungsbedarf.

ONLINE SICHTBAR Grundrisse, Aufteilung, sichtbares Umfeld und einzelne Ausstattungsmerkmale.

OFFEN Technischer Gebäudezustand und tatsächlicher Renovierungsumfang müssen bei ernsthaftem Kaufinteresse fachlich bzw. vor Ort geprüft werden.

Quellen: Idealista - Immobilieninserat; Stand September 2026.

02

Angebotspreis & lokaler Immobilienmarkt

612 €/m²	778 €/m²	-3,8 %
rechnerischer Angebotspreis	durchschnittlicher Angebotspreis	August 2025 → August 2026

Aus 52.000 € Angebotspreis und ca. 85 m² kommerzieller Fläche ergibt sich rechnerisch ein Angebotspreis von rund 612 €/m².

Immobiliare.it weist für Fiumefreddo di Sicilia im August 2026 einen durchschnittlichen Angebotspreis von 778 €/m² aus. Gegenüber August 2025 (809 €/m²) entspricht dies einem Rückgang von rund 3,8 %. Über fünf Jahre weist das Portal einen Rückgang von rund 10,5 % aus.

Das Beispielobjekt liegt damit unter dem kommunalen Angebotsdurchschnitt. Daraus folgt jedoch keine Aussage über einen Verkehrswert oder eine Unterbewertung: Das Inserat bezeichnet die Immobilie als renovierungsbedürftig; Zustand, Ausstattung und notwendige Investitionen können den Preisunterschied erklären.

EINORDNUNG	Preis unter dem örtlichen Angebotsdurchschnitt; wegen Renovierungsbedarf nicht direkt mit einem durchschnittlichen Objekt vergleichbar.

Quellen: Immobiliare.it - Immobilienmarkt Fiumefreddo di Sicilia, Datenstand August 2026; Idealista - Inseratsangaben, Stand September 2026.

03

Wasser: Was eine Standortrecherche zusätzlich zeigen kann

Wasser ist ein gutes Beispiel dafür, warum ein Standortcheck über das Immobilieninserat hinausgeht. Für einen Käufer ist nicht nur wichtig, ob ein Wasseranschluss vorhanden ist, sondern auch, ob es aktuelle Hinweise zur Versorgung oder Wasserqualität gibt.

AUGUST 2026	**Vorübergehende Einschränkung im Bereich Contrada Liberto**

Bei der Recherche wurde für den Bereich Contrada Liberto im August 2026 eine vorübergehende Einschränkung der Trinkwassernutzung aufgrund einer mikrobiologischen Nichtkonformität dokumentiert. Nach erneuten Kontrollen wurde die gesundheitliche Konformität wieder festgestellt und die Einschränkung aufgehoben.

Das bedeutet nicht, dass aktuell ein Trinkwasserproblem besteht. Für einen Käufer ist es dennoch eine relevante Standortinformation, dass ein solches Ereignis in der jüngeren Vergangenheit dokumentiert wurde.

EINORDNUNG	Öffentliche Versorgung vorhanden; dokumentiertes temporäres Ereignis im August 2026, anschließend wieder Freigabe.

Quellen: Comune di Fiumefreddo di Sicilia; Servizi Idrici Etnei - Veröffentlichungen zur Wasserqualität, Datenstand August 2026.

Warum dieser Punkt im Muster wichtig ist: Solche Informationen stehen typischerweise nicht im Immobilieninserat. Der Standortcheck bündelt deshalb auch kommunale und regionale Veröffentlichungen.

04

Alltag & Infrastruktur

Ein Standort kann attraktiv wirken und trotzdem im Alltag unpraktisch sein. Deshalb wird nicht nur die Immobilie, sondern auch die Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen betrachtet.

Bereich	Erste Einordnung	Was betrachtet wird
Einkauf	eher gut	Grundversorgung im Gemeindegebiet; größere Angebote in der Umgebung
Medizin	eher gut	Grundversorgung vor Ort bzw. in der Nähe; weiterführende Versorgung regional
Bahn	gut	eigener Bahnhof mit Regionalverbindungen
Autobahn	gut	gute überregionale Erreichbarkeit
Flughafen	gut	Catania-Fontanarossa per Straße und Bahn erreichbar
Meer & Freizeit	sehr interessant	ionische Küste, Marina di Cottone, Ätna- und Taormina-Region

Besonders interessant ist die Bahnverbindung: Fiumefreddo di Sicilia liegt an der ionischen Bahnstrecke. Für Menschen, die einen Zweitwohnsitz oder späteren Lebensmittelpunkt auf Sizilien planen und regelmäßig nach Deutschland oder Österreich reisen, kann die Kombination aus Bahn, Autobahn und Flughafenanbindung ein wichtiger Standortvorteil sein.

Quellen: Rete Ferroviaria Italiana - Fahrplaninformationen 2026; Aeroporto di Catania - Verkehrsanbindung, Stand 2026; kommunale und öffentliche Infrastrukturinformationen, Recherche September 2026.

05

Klima & regionale Risiken

„Viel Sonne“ reicht als Standortinformation nicht. Für eine Kaufentscheidung ist wichtiger, welche klimatischen und natürlichen Faktoren das Wohnen und die Immobilie tatsächlich beeinflussen können.

Sommerhitze	beachten	Verschattung, Ausrichtung, Lüftung und Klimatisierung können für den Wohnkomfort entscheidend sein.
Trockenperioden	beachten	Für Garten- und Wasserbedarf sind saisonale Trockenphasen relevant.
Starkregen	prüfen	Ostsizilien kann intensive Niederschlagsereignisse erleben; konkrete Grundstückssituation beachten.
Hochwasser	prüfen	Regionale Gefahrenkarten sind relevant; eine parzellengenaue Aussage erfordert den konkreten Abgleich.
Erdbeben	beachten	Ostsizilien ist seismisch aktiv; Gebäudesicherheit lässt sich nicht aus dem Inserat ableiten.
Ätna	beachten	Je nach Aktivität können Asche, Luftqualität und Verkehrsbeeinträchtigungen relevant sein.

Für den Ätna galt ab 26. Juni 2026 die Warnstufe Gelb. Das ist ein regionaler Standortfaktor, aber keine Aussage darüber, dass das konkrete Objekt unmittelbar durch Lava gefährdet wäre. Bei einem Standortcheck werden solche Unterschiede ausdrücklich kenntlich gemacht.

Quellen: Dipartimento della Protezione Civile - Ätna, Stand Juni/September 2026; Regione Siciliana - hydrogeologische Gefahrenplanung/PAI, Datenstand 2026.

06

Solar & Energie: gutes Potenzial, aber Objektfrage offen

Sizilien besitzt grundsätzlich sehr gute Voraussetzungen für Photovoltaik. Für eine konkrete Kaufentscheidung ist das regionale Potenzial aber nur der erste Schritt.

- Wem gehört die nutzbare Dachfläche?
- Handelt es sich um Gemeinschaftseigentum?
- Welche Regelungen gelten innerhalb der Eigentümergemeinschaft?
- Wie ist die Dachfläche ausgerichtet und gibt es Verschattung?
- Welche technischen und genehmigungsbezogenen Voraussetzungen bestehen?

REGIONAL	Sehr interessantes Solarpotenzial.

AM OBJEKT	Aus öffentlich verfügbaren Inseratsinformationen nicht abschließend feststellbar. Vor Umsetzung sind Eigentums- und technische Fragen zu klären.

Dieses Beispiel zeigt das Prinzip des Checks: Eine grundsätzlich positive Standortinformation wird nicht automatisch zu einer positiven Aussage über die konkrete Immobilie gemacht.

Quellen: Öffentlich zugängliche Standort- und Solarinformationen; Inseratsangaben; Recherche September 2026.

07

Was online nicht beantwortet werden kann

Ein seriöser Standortcheck soll nicht nur Antworten liefern. Er soll ebenso sichtbar machen, welche Fragen vor einer Kaufentscheidung noch offen sind.

- tatsächlicher baulicher Zustand und Sanierungsbedarf
- Feuchtigkeit, Risse und mögliche verdeckte Bauschäden
- Zustand von Elektrik und Wasserleitungen
- energetische Qualität und tatsächliche laufende Kosten
- genaue Eigentums- bzw. Nutzungsrechte an Außenflächen
- Regelungen der Eigentümergemeinschaft und mögliche Sonderumlagen
- konkrete Umsetzbarkeit einer privaten Photovoltaikanlage
- parzellengenaue Einordnung bei Hochwasser-/Starkregenrisiken
- Übereinstimmung von tatsächlichem Bestand, Grundriss und rechtlich genehmigtem Zustand

Das ist kein Mangel des Checks, sondern Teil des Ergebnisses.

Der Käufer erhält eine strukturierte Liste der Punkte, die vor einem Kauf noch durch Verkäufer, Verwaltung, Behörden, Unterlagen oder entsprechend befugte Fachleute geklärt werden sollten.

08

Mehr als 20 mögliche Recherchefelder

Welche Punkte tatsächlich untersucht und wie stark sie gewichtet werden, hängt vom Land, der Region, der Immobilie und den persönlichen Anforderungen des Auftraggebers ab.

01 Objekt- und Inseratsdaten	02 Angebotspreis / Marktumfeld
03 Lokale Preisentwicklung	04 Wohnlage / Siedlungsstruktur
05 Einkauf / tägliche Versorgung	06 Medizinische Versorgung
07 Schulen / Betreuung	08 Straßen- und Autobahnanbindung
09 Bahn / öffentlicher Verkehr	10 Flughafen / internationale Erreichbarkeit
11 Internet / Mobilfunk	12 Wasserversorgung
13 Abwasser / Entsorgung	14 Klima / Temperaturen
15 Niederschlag / Trockenheit	16 Starkregen / Hochwasser
17 Waldbrandrisiko	18 Erdbeben / regionale Naturgefahren
19 Solarpotenzial / Energie	20 Grundstück / Umfeld
21 Schutzgebiete / Umwelt	22 Bevölkerungs- und Standortentwicklung
23 Freizeit / Lebensqualität	24 Offene Punkte vor Kauf

Nicht jeder Punkt ist überall gleich wichtig. Bei einem Haus in Südungarn können beispielsweise Brunnen, Trockenheit, Grundstück und Heizalternativen stärker ins Gewicht fallen. An der sizilianischen Ostküste können dagegen Hitze, Starkregen, Erdbeben und vulkanische Aktivität wichtiger werden.

09

Muster-Fazit

Auf Basis der öffentlich verfügbaren Informationen erscheint Fiumefreddo di Sicilia als Standort mit einer interessanten Kombination aus vergleichsweise niedrigem Preisniveau, Küstennähe, Bahn, Autobahn und Erreichbarkeit des Flughafens Catania.

Beim Musterobjekt liegt der rechnerische Angebotspreis unter dem kommunalen Angebotsdurchschnitt. Wegen des ausdrücklich genannten Renovierungsbedarfs ist daraus jedoch keine Aussage über einen günstigen Kauf oder einen Verkehrswert ableitbar.

Für den Standort wurden zugleich Punkte identifiziert, die ein Käufer kennen sollte: das dokumentierte temporäre Trinkwasserereignis im August 2026, sommerliche Hitze und Trockenheit, Starkregen- und hydrogeologische Themen, die seismische Aktivität Ostsiziliens sowie die Nähe zum aktiven Ätna.

Thema	Muster-Einordnung
Preis / Markt	unter örtlichem Angebotsdurchschnitt; Zustand berücksichtigen
Verkehr / Erreichbarkeit	interessant
Alltag / Versorgung	grundsätzlich gut
Wasser	aktuell kein aus der Recherche ableitbares Dauerproblem; Ereignis 08/2026 dokumentiert
Klima	attraktiv, aber Sommerhitze/Trockenheit beachten
Naturgefahren	regional relevant; objektspezifisch weiter prüfen
Gebäudezustand	online nicht seriös bewertbar

FAZIT Standort grundsätzlich interessant; die Immobilie selbst erfordert wegen des Renovierungsbedarfs eine gesonderte Prüfung vor einer Kaufentscheidung.

10

Hinweise & verwendete Quellen

Dieser Bericht ist ein Muster. Er wurde zur Darstellung des Anovita-Angebots erstellt und ist keine individuelle Kaufempfehlung. Die Beispielimmobilie war zum Recherchezeitpunkt öffentlich auf idealista.it angeboten. Inserate können geändert oder entfernt werden.

Leistungsabgrenzung: Recherchiert und strukturiert werden öffentlich zugängliche Informationen. Es erfolgen keine Verkehrswertermittlung, keine bautechnische Begutachtung, keine Rechts- oder Steuerberatung und keine Prüfung von Grundbuch-, Kataster- oder Vertragsunterlagen.

Quellen werden im Kundenbericht nach Themenbereich und Datenstand genannt. Für dieses Muster wurden unter anderem folgende öffentlich zugängliche Quellen herangezogen:

- Idealista - Immobilieninserat und Marktdaten; Stand August/September 2026
- Immobiliare.it - Immobilienmarkt Fiumefreddo di Sicilia; Datenstand August 2026
- Comune di Fiumefreddo di Sicilia - kommunale Veröffentlichungen; Stand August/September 2026
- Servizi Idrici Etnei - Informationen zur Wasserqualität; Stand August 2026
- Regione Siciliana - PAI / hydrogeologische Gefahrenplanung; Datenstand 2026
- Rete Ferroviaria Italiana - Fahrplaninformationen; Fahrplanjahr 2026
- Aeroporto di Catania - Verkehrsanbindung; Stand 2026
- Dipartimento della Protezione Civile - Informationen zum Ätna; Stand Juni/September 2026

Die Recherche bildet den zum jeweiligen Datenstand öffentlich zugänglichen Informationsstand ab. Behördeninformationen, Fahrpläne, Marktwerte, Warnstufen und andere dynamische Daten können sich ändern.

Sie möchten eine konkrete Immobilie vor dem nächsten Schritt besser einordnen?

Der Anovita Immobilien- & Standortcheck bündelt öffentlich zugängliche Informationen zu Immobilie, Umfeld und Standort - strukturiert, nachvollziehbar und mit klarer Kennzeichnung der noch offenen Fragen.

Individuelle Recherche statt allgemeiner Checkliste

Je nach Immobilie werden die relevanten Themen ausgewählt und gewichtet. So entsteht eine Entscheidungsgrundlage, die zeigt, was bereits bekannt ist - und was vor einem Kauf noch geklärt werden sollte.

Anovita · Dein Weg ins neue Leben