Preisgesenkt: Einfamilienhaus in Bijeljina (Bosnien/Republika Srpska) zu verkaufen!



Objektnummer: 3961

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Bosnien und Herzegowina
PLZ/Ort:	76300 Bijeljina
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m²
Nutzfläche:	112,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	69.500,00 €
Kaufpreis / m²:	747,31 €
Betriebskosten:	50,00 €
USt.:	10,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8
1230 Wien

T 0664-404-15-47
H +43 / 664 - 40415

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

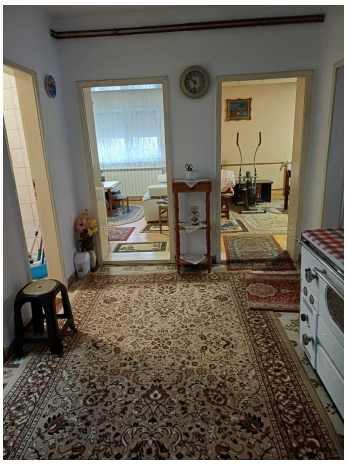




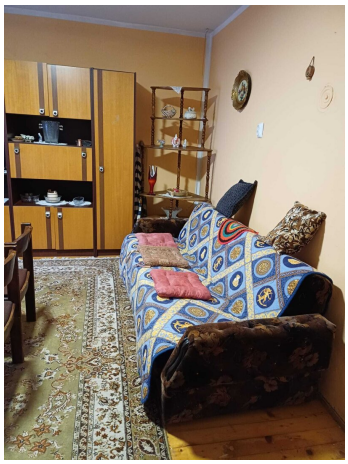


















Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein Einfamilienhaus mit 4-Zimmern (Wohnzimmer, Küche mit Essplatz, zwei Schlafzimmer, Speiß, separates WC und Bad mit Dusche;

Nebengebäude mit Küche, Garage, Werkzeugschuppen).

Das Haus hat ca. 93 Wohnfläche und das Nebengebäude ca. 19 m2;

Das Grundstück selbst ist 192 m2 groß.

Alle Anschlüsse vorhanden;

Geheizt wird auf Holz / Kohle (Zentralheizung).

Zusätzlich steht Ihnen ein Offen im Vorzimmerbereich / Aufenthaltsraum mit Sitzgelegenheit zur Verfügung.

Klimaanlage vorhanden.

Das Bad ist mit einer Dusche ausgestattet.

In den Sanitärräumen (Bad und WC) sind mit Fliesen, in den Wohnräumen ist ein Parkett-Boden verlegt.

Die Küche beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs und bietet auch einen Essplatz an.

Die Fenster sind zweifach verglast mit Außenbeschattung.

Abstellraum / Speiß.

Verkauft wird bestands- und lastenfrei.

Das Haus wird möbliert verkauft.

Lageauswertung:

Die Liegenschaft liegt im Stadtgebiet von Bijeljina und wird im lokalen Stadtführer als Straße mit gemischter Nutzung (Wohnen, kleinere Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistung) geführt. Entlang der Straße finden sich mehrere Einträge zu Cafés, Lebensmittelgeschäften, Dienstleistern und kleineren Betrieben, was auf eine **lebendige** Alltags-Infrastruktur in fußläufiger Entfernung hinweist.?

Verkehr, Infrastruktur, Umfeld:

Die Adresse liegt im urbanen Bereich von Bijeljina, einer Stadt mit gut ausgebautem Straßennetz, Busverbindungen und einer Vielzahl an Geschäften, Schulen und Gesundheitsdienstleistern; Die Adresse ist über das Stadtstraßennetz schnell an das Zentrum angebunden.

Die Umgebung ist teils noch von kleineren landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt, was einen gemischten Charakter zwischen stadtnaher Wohnlage und traditioneller Randlage ergibt.

Dürfen Ausländer in Bijeljina/RS Grundstücke und Häuser kaufen?

Bijeljina liegt in der Republika Srpska (RS), einem der zwei Entitäten von Bosnien und Herzegowina. Grundsätzlich können Ausländer in Bosnien und Herzegowina Immobilien erwerben; vielfach gilt das Prinzip, dass ausländische Staatsangehörige unter ähnlichen Bedingungen wie Inländer kaufen dürfen, allerdings mit Einschränkungen bei landwirtschaftlichem Boden und strategisch wichtigen Flächen. Für viele Staaten – insbesondere EU-Länder – besteht ein Gegenseitigkeitsprinzip (Reciprocity): Wenn bosnische Staatsbürger im betreffenden Staat Eigentum erwerben dürfen, können umgekehrt auch Bürger dieses Staates in Bosnien kaufen.?

In der Republika Srpska ist für die Eintragung eines ausländischen Eigentümers im Grundbuch in vielen Fällen eine besondere Genehmigung des Justizministeriums erforderlich. Zusätzlich benötigen ausländische Käufer eine bosnische Identifikationsnummer (JMB/ID-Nummer), und

es ist üblich, dass ein lokaler Immobilienanwalt die Erstellung eines zweisprachigen Kaufvertrages, die Vertretung vor dem Notar sowie die Anmeldung beim Kataster übernimmt. Wo keine Gegenseitigkeit besteht, kann der Erwerb von Grundstücken und Häusern oft über eine vor Ort gegründete Gesellschaft erfolgen, die als inländische juristische Person fungiert.

Nebenkosten für den Käufer beim Erwerb:

Die Nebenkosten beim Immobilienkauf in Bosnien und Herzegowina setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen zusammen (für Bijeljina/RS maßgeblich sind insbesondere die Regelungen der Republika Srpska):

Porez na promet nekretnina (Grunderwerbsteuer):

In der Republika Srpska beträgt die Steuer auf den Verkehr mit Immobilien in der Regel 3% des Immobilienwertes, sofern es sich nicht um den ersten Verkehr (Novogradnja/Ersterwerb vom Bauträger) handelt. Die Bemessungsgrundlage ist in der Praxis der im Vertrag angegebene Wert, der vom Finanzamt überprüft werden kann.?

Notarkosten:

Der Kaufvertrag muss notariell beurkundet werden; die Notarkosten sind degressiv nach Kaufpreis gestaffelt und umfassen die Erstellung bzw. Beglaubigung des Vertrages, die Identitätsprüfung und die Abwicklung gegenüber Grundbuch/Kataster. Für Standardkaufverträge bewegt sich das Honorar je nach Wert der Immobilie typischerweise im niedrigen ein- bis niedrigen vierstelligen KM-Bereich.

Gerichtliche/grundbuchliche Gebühren:

Für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch bzw. Liegenschaftskataster fallen Gerichts- bzw. Verwaltungsgebühren an; diese decken die Bearbeitung des Antrags und die Ausstellung aktueller Grundbuchauszüge ab.

Anwaltskosten:

Gerade für ausländische Käufer ist es üblich, einen spezialisierten Immobilienanwalt einzuschalten, der die rechtliche Prüfung (Due Diligence, Belastungen, Baurecht, Nutzungsart) übernimmt, Genehmigungen (z.B. Justizministerium RS) einholt und bei Verhandlungen, Notartermin und Eintragung vertritt. Das Honorar wird meist pauschal oder als Prozentsatz des Kaufpreises vereinbart und sollte vorab schriftlich fixiert werden.

Maklerprovision:

3% des Kaufpreises (zuzüglich eventueller Umsatzsteuer/PDV).

Weitere mögliche Kosten:

Bei Kauf über Bankkredit kommen Schätzgutachten (Bewertung durch ovlašteni procjenitelj), Kreditbearbeitung und Hypothekeneintragung hinzu.

Für Neubau/Erstverkauf durch einen Bauträger kann anstelle der Grunderwerbsteuer PDV (Mehrwertsteuer) anfallen, derzeit 17% auf neue, von juristischen Personen verkaufte Objekte.?

In Summe sollte ein ausländischer Käufer in Bijeljina grob mit Nebenkosten von etwa 5–10% des Kaufpreises rechnen, abhängig davon, ob ein Makler eingeschaltet ist, wie hoch Notar- und Anwaltskosten ausfallen und ob ein Kredit finanziert. Eine exakte Berechnung für ein konkretes Objekt sollte stets gemeinsam mit einem lokalen Notar und Immobilienanwalt erfolgen, da sich Details nach aktueller Rechtslage, Vertragsgestaltung und Käuferstatus (EU-Bürger, Drittstaat, Kaufart) richten.

Kontakt:

Nähere Auskünfte und Unterlagen nach erfolgter schriftlicher Anfrage an:
office@pr-immobilien.at oder auch telefonisch an: +43 / 664 - 404 15 47

Upite molimo Vas putem E-Mail-a na: **office@pr-immobilien.at** ili na: +43 / 664 - 404 15 47

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.