



Real Estate in Croatia

Veröffentlicht auf *Immobilien in Kroatien* (<https://www.adrionika.com>)

Die Immobilienagentur legt großen Wert auf die Zufriedenheit ihrer Kunden. Wir verstehen, dass der Kauf oder Verkauf einer Immobilie eine bedeutende Entscheidung ist, daher behandeln wir unsere Kunden mit höchstem Respekt, Professionalität und Sorgfalt. Unser engagiertes Team steht Ihnen zur Seite, um Ihre Bedürfnisse zu verstehen und maßgeschneiderte Lösungen anzubieten. Wir nehmen uns die Zeit, um Ihnen alle erforderlichen Informationen bereitzustellen und Ihre Fragen zu beantworten, damit Sie fundierte Entscheidungen treffen können. Wir führen Sie durch den gesamten Prozess, von der Besichtigung bis zum Abschluss des Vertrags, und sind stets für Sie da, um sicherzustellen, dass Ihr Immobiliengeschäft reibungslos und stressfrei verläuft. Ihre Zufriedenheit ist unser oberstes Ziel, und wir setzen alles daran, Ihre Erwartungen zu übertreffen und Ihr Vertrauen in unsere Dienstleistungen zu stärken. Wir untersuchen Immobilien in Kroatien für Sie und wählen das Eigentum aus, das unter dem Aspekt der Lage, des Preises und der zukünftigen Entwicklung interessant ist. Wir wählen das beste Eigentum auf dem Markt mit einem hohen Wiederverkaufspotenzial in den malerischsten Orten der Kroatienküsten.

Die geschäftstüchtigste Weise eine Suche anzufangen ist den Agenten mit der idealen Sicht Ihres möglichen Eigentums bekannt zu machen. Zuerst lassen Sie dem Agenten die besten passenden Optionen für Sie auszuwählen helfen und es gibt ihm eine Chance Sie die aktuelle Situation auf dem Markt und die Umfeld des Eigentums zu erlernen, besonders wenn Sie in diesem Teil Kroatiens vorher nie gewesen sind. Der Agent wird so die passendsten Optionen, die am Markt existieren, auswählen.

Wenn sie Ihre Sicht absolut nicht passen, dann untersuchen Sie wahrscheinlich ein falsches Land. Zum Beispiel wollen viele russische Kunden eine Villa in Kroatien ohne weniger als 2000-3000 m² des Grundstücks oder noch mehr kaufen. Aber dieser Typ des Eigentums existiert in Küstenkroatien praktischerweise nicht. Es gibt 2-3 Ausnahmen, aber allgemeine Regel ist ein Platz des 400-700 m². So, wenn Sie nach großem Grundstück, das eine Villa umgibt, in Kroatien suchen, ist es für Sie besser sich nach Griechenland umzuwenden. Mit unseren weiten Verbindungen können wir Ihnen mit dem Eigentum dort auch helfen.

Die Aufgabe des Agenten ist sich auf Ihren Besuch im ganzen Ausmaß zu vorbereiten, so dass Sie Ihre Zeit nicht verschwenden und wir verschwenden unser Geld an Urlaubsreisen auch nicht. Wir bitten freundlich einige Details wie das Gebiet, der Typ des Eigentums, min. m² Raumfläche des Eigentums, die Mindestzahl von Schlafzimmern, die Maximalentfernung vom Meer, der angenehme Etat und andere Punkte, die für den Kauf des Eigentums notwendig sind, teilen.

Wir sind von unserer inneren Datenbank nicht beschränkt. Um ein ideales Eigentum für Sie zu finden, suchen wir nach allen möglichen Quellen einschließlich der Datenbanken anderer Agentur, um in der Lage zu sein den ganzen Markt umzufassen. Wenn Sie ein Haus in Kroatien kaufen wollen, können Sie uns alle Links, die Sie im Web mögen, senden und wir werden Ihnen dieses Eigentum zeigen. So zurzeit Ihrer Ankunft nach Kroatien werden wir immer ein vorbereitetes Portfolio von Immobilienobjekte, das wir demonstrieren.

Auf Anfrage eines Kunden, der "dieses wirkliches Eigentum auf dem Foto, das ich im letzten Jahr während des Ausflugs genommen habe", kaufen will, können wir besonderes Eigentum identifizieren und überprüfen, ob es noch zum Verkauf ist, und den Preis besprechen. Wir können jedes Eigentum finden - wir brauchen gerade Fotos, die Sie an uns senden.

Berücksichtigen bitte, dass die Betrachtung vom Eigentum eine harte Arbeit ist. Wir verstehen, dass Sie seit 2-3-4 Tagen kommen können und Sie diese Tage maximal ausnutzen wollen und wir sind bereit von 8-9 Uhr am Morgen bis Abend zu arbeiten. Es ist möglich 30 Eigentümer pro Tag zu sehen, aber wir würden Ihnen nicht empfehlen mehr als 6-10 Häuser anzusehen. Sonst werden Sie eine fantastische Verwirrung in ein paar Tagen bekommen. Wenn man berücksichtigt, dass einige Vorbereitung geführt worden war, ist es genug 5-15 Eigentümer anzusehen um zu verstehen, was Sie wollen und wo. Wenn Sie unfähig sind eine Wahl sofort zu machen, können Sie immer wieder kommen. Aber wenn Sie nicht kaufen, würden wir dankbar sein, wenn Sie Benzin, Gebühr, Fährausgaben bezahlen konnten.

Es wird empfohlen Kinder unter 15-16 Jahren oder ältere Leute nicht mitnehmen, damit Sie an der Betrachtung teilnehmen, weil Sie müde werden können, nachdem das zweite Eigentum besonders im Sommer präsentiert worden ist. Um Betrachtung bequem zu machen, sind wir bereit Sie im Flughafen zu treffen, Sie vom Hotel abzuholen und zurück wieder nach der Betrachtung zu bringen. Die Betrachtung ist eine Kombination der gründlichen Planung und freie Improvisation eines Agenten, der der Änderung der Stimmung oder den Ideen vom potenziellen Käufer folgt. Manchmal würden Käufer nur diese Eigentümer sehen wollen, die sie im Voraus durch die Post auswählen. Es ist nicht völlig richtige Behandlung. Wir sollen immer heißes Eigentum berücksichtigen, das ein paar Tage oder wenige Stunden vor der Betrachtung erscheinen kann. Und diejenigen können die Objekte des besten Werts sein. Vertrauen Sie Ihrem Agenten.

Der Erfolg des Agenten ist nur, wenn sich der Verkäufer und der Käufer mit allen Streitfragen in Bezug auf den Verkauf und den Kauf abstimmen. Das ist warum wir versuchen sie zusammenzustellen um alle Streitfragen zu besprechen, die von Fachleuten in die Form des Kauf- und Verkaufsvertrags gestellt werden. Der richtige Agent wird zu den Parteien alle Punkte, die abgestimmt werden müssen, anzeigen. Zuallererst ist es der Preis. Unser Agent weiß die Preisgestaltung aller Typen vom Eigentum in Kroatien, so kann er den echten Marktwert jedes Hauses, Wohnung oder Grundstücks vorschlagen. In vielen Fällen überschätzen die Eigentümer in Kroatien ihre Angebote, als ob sie in rue Rivoli in Cannes stehen.

Aber eine andere Wahrheit ist, dass diese kroatische ländliche Schönheit keine Kopie in anderen Teilen in Europa findet... In diesem Zusammenhang ist das Verhandeln zulässig, aber soll es vernünftig sein. Es ist auch wichtig sich über den Terminplan der Bezahlung, "die Bereinigung" von Dokumenten bei Bedarf zu einigen. Manchmal fängt der Verhandlungsprozess in Kroatien an und endet die mehrere Monate später. Es wird durch Anrufe, E-Mails, Skypegespräche geführt... Unsere Agenten werden Sie durch alle Stufen von Verhandlungen bis zur Unterzeichnung der Schlussurkunde am Notar führen. Sie wissen die Psychologie von lokalen kroatischen Verkäufern. Es ist ziemlich speziell und manchmal wird keine Logik hier angewendet.

Wie auch in Großbritannien wird es in Kroatien streng empfohlen einen Advokaten für die Eigentumskontrolle in Kroatien anzustellen. Die Grundinformation über jedes Eigentum ist im Grundbuch und Kataster verfügbar, aber viele Stücke des Eigentums haben einige dokumentarische Abzweigungen. Daten vom Grundbuch und Kataster passen manchmal nicht zusammen, dort kann es alle Typen der Belastungen von der Hypothekenbank zu dem Anspruch eines Nachbars geben. Das Eigentum kann keine Baugenehmigung, keine Gebrauchsgenehmigung oder keinen gesetzlichen Boden für einen Teil des

Gebäudes haben. Es kann auch nicht registrierten Servitute, einige Erbstreite und viele andere Streitfrage, die tiefe Studie eines Advokaten verlangen, geben. Unsere Fachleute werden Ihre Aufmerksamkeit auf diese unklaren Situationen lenken und den besten Advokaten im Bereich empfehlen.

Der Agent wird Sie mit der Steuer und den gesetzlichen Folgen des Geschäfts und des bevorstehenden Verfahrens bekannt machen, und gewöhnlich werden mehrere Wege der Regulierung den Parteien zum Auswahl vorschlagen. Beide Parteien müssen ihre Verpflichtungen völlig verstehen und wir zielen auf Minimierung Ihrer Ausgaben und Ihres Kopfschmerzes im Allgemeinen. In unserer Praxis hat es viele Situationen gegeben, die nie wiederholen, aber sie verschlagen einige Lösungen für die Zukunft, die in einem neuen Fall verwendet werden können.

Der Abschluss des Vertrags kann einen einzelnen Tag oder mehrere Monate nehmen. Alles hängt von der Kompliziertheit des Geschäfts, den Einzelheiten des Eigentums und vieler anderer Aspekte ab. Aber der äußerste Zweck aller beteiligten Parteien ist den Schlussvertrag zu unterzeichnen. Zu diesem Zweck hält der Agent eine Sitzung der folgenden Personen: Der Verkäufer oder sein Rechtsvertreter, der Käufer oder sein Rechtsvertreter, die offiziellen Gerichtsdolmetscher für ausländische Teilnehmer, Advokaten, wenn beteiligt, und der Notar natürlich. So endet die feierliche Anwesenheit aller dieser Leute den Prozess von Verhandlungen und beendet die Geschichte. In einigen Fällen sind die Zeugen wichtig, und die Agenten werden gewöhnlich als solcher verwendet.

Da das Geschäft in Kroatien vom Notar bescheinigt wird und das Geld bezahlt wird, wird das Eigentumsrecht dem Käufer übereignet. Es ist schon ein technisches Verfahren die Dokumente zum Gericht für die Registrierung zu übergeben, die Gebühr zu bezahlen, und dann müssen Sie warten. Die Bürokratie in Kroatien ist ziemlich schleppend, aber Ihr Agent wird glücklich sein Sie zu informieren, wenn die Registrierung zu Ende ist.

Wenn Sie sich dafür entschieden haben Ihre Wohnung in Kroatien, Ihr Haus oder Ihre Villa in der Zukunft zu verkaufen, werden wir uns freuen es zu erwerben und potenziellen Käufern zu präsentieren. Jedes Eigentum hat seinen Käufer. Und jedes Eigentum hat seine Qualitäten und seine Alleinstellungsmerkmale. Unsere Aufgabe ist sie richtig zu präsentieren. Dafür bitten wir die Verkäufer eine nette Präsentation Ihrer Objekte nach der dokumentarischen Ansicht und nach der Ansicht von der Bildverarbeitung zu machen - wir brauchen Fotos und Videos, die volle Information über das Eigentum und seine Lage anbieten. Der Käufer interessiert sich für ein Objekt von innen, von außen, auf dem Plan mit den Fotos der ganzen Fassade zu sehen. Grundrisse werden auch geschätzt. Jeder Verkäufer soll sich an Stelle des Käufers versetzen, dann wird er verstehen, was der Käufer braucht.

Die Information über das Eigentum und seine Preise basiert sich auf die Daten und Dokumente, die von den Verkäufern versorgt werden. Wir versuchen den Markt zu beobachten und die Information über die Objekte von Immobilien auf unserer Webseite monatlich zu aktualisieren. Allerdings ist es möglich, dass die Verkäufer den Preis des Eigentums ändern, es aus dem Markt ziehen oder es ohne eine Benachrichtigung verkaufen. Wir zielen auf 100%-Genauigkeit, die bestimmt durch die ganze Computerisierung Kroatiens erreicht werden kann.

Die Provision des Agenten ist laut des Vertragsabschlusses zwischen dem Verkäufer und dem Käufer zahlbar. Aus unserer Erfahrung wissen wir, dass manchmal es kein Kauf- und Verkaufsvertrag ist. Es kann auch ein Austauschvertrag, ein Aktienverkaufsvertrag, ein Gemeinschaftsunternehmensvertrag, ein

Überlassungsvertrag usw. sein. Die Provision ist 3 % + MWSt. (wenn zahlbar) auf Grund des Vertragswertes ausgerechnet. Wenn Sie Benzin und andere Ausgaben des Agenten vorher bezahlt haben, werden diejenigen von der zahlbaren Provision abgezogen. Gebühren in Grösse mehr als 2 Mio. Euro sind verhandelbar.

Wenn Sie das Eigentum mit einem Agenten angesehen haben, ist es nicht erlaubt es wieder mit einem anderen Agenten anzusehen, weil ein anderer einfach besseres Auto hatte. Durch die kroatische Gesetzgebung ist das Bringen des Käufers zum richtigen Eigentum, den er mag und den er kaufen will, der wesentliche Teil des Jobs des Immobilienmaklers. Er kann Advokaten später ändern. Aber wenn er sich dafür entscheidet ihn zu kaufen, wird er berechtigt die Provision dem Agenten zu bezahlen, sogar wenn es übers Jahr oder zwei geschieht und sogar wenn das Eigentum von seinen Kindern oder einer Gesellschaft gekauft wird. Der Agent ist berechtigt die Provision zu bekommen im Falle dass Kauf von irgendwelchen aufgenommenen oder verbundenen Personen getan wird. Wir hoffen auf Ihr Verständniss.

Die offizielle Gesetzgebung Kroatiens verlangt die Agenten irgendwelche Information über die Geschäfte irgendwelchen Behörden nicht zu melden. So alles, was wissen muss, ist was für den Notar wichtig ist um sich an einem Vertrag zu beteiligen. Wir versichern, dass diese Information sowie Details des Geschäfts vertraulich bleiben werden.
