

# EXPOSE

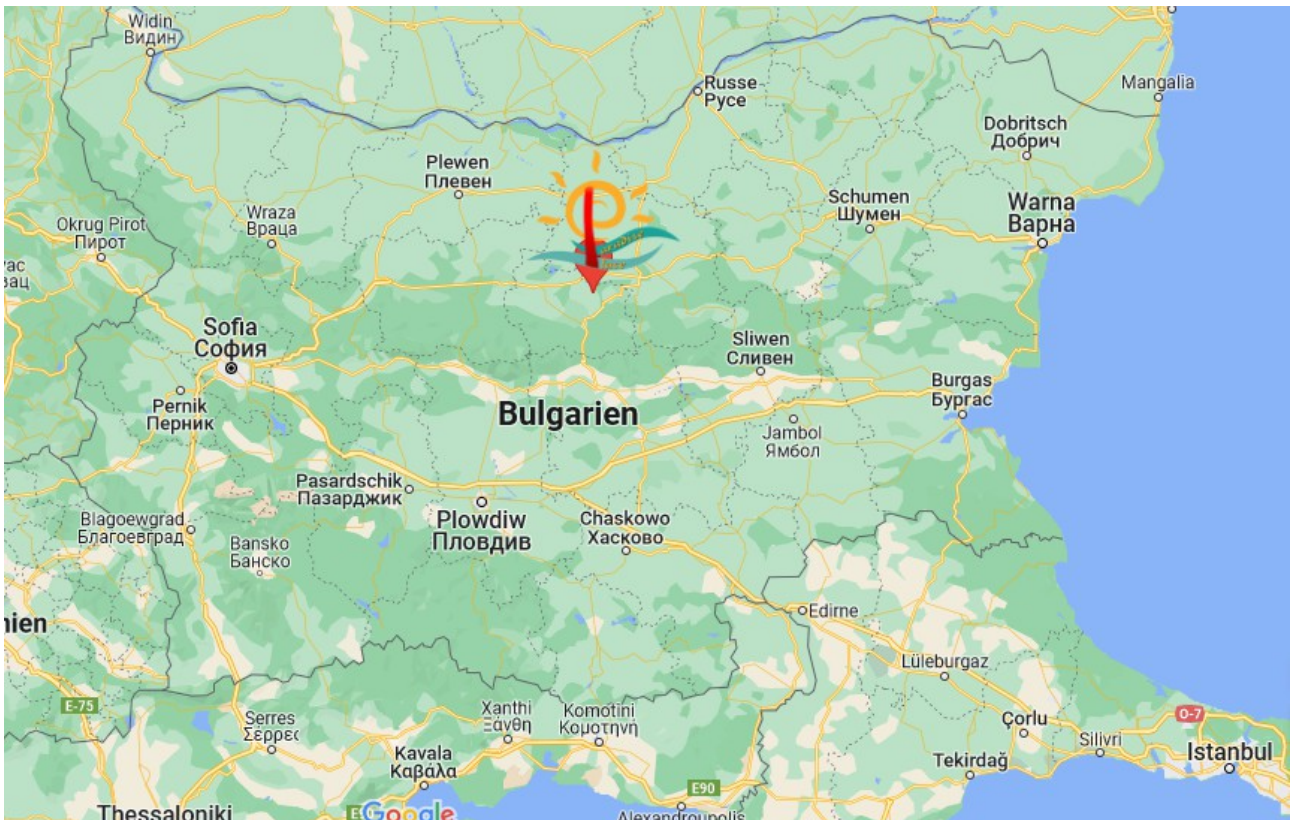


## **Paradise Place**

(bulgarische ood = GmbH)  
mit Immobilieneigentum  
in Gostilitsa / Bulgarien

**zu verkaufen**

Das Dorf Gostilitsa liegt etwa 12 km nordwestlich von Dryanovo in Bulgarien, an der Straße nach Sevlievo. Es liegt in einem kleinen Tal rund um den Fluss Yantra, zwischen Sofia (200 Km) und Varna (255 Km). Das Klima ist relativ mild, die Sommertemperaturen erreichen bis zu 36 Grad Celsius.



Provinzen: (Oblast) Gabrovo  
Gemeinde: Drjanowo  
Bevölkerung (Juni 2016): 301

## **Inhalt des Exposés:**

1. Vorteile einer Firma in Bulgarien
2. die Geschichte des Unternehmens.
3. die Aktivitäten und Angebote des Unternehmens.
4. einen umfassenden Überblick über die Wirtschaftlichkeit
5. eine Analyse der Rentabilität
6. Informationen über das Management des Unternehmens.
7. Immobilieneigentum der Firma
8. Bilder vor den Renovierungsarbeiten
9. Kaufspreis / Kosten
10. Kontaktdaten

## **1. Vorteile einer Firma in Bulgarien**

### **Flexible Geschäftsumgebung:**

Die Geschäftsumgebung ist flexibel und bietet dem Käufer die Möglichkeit, das Unternehmen leicht an die Bedürfnisse anzupassen und zu wachsen.

### **Steuervorteile:**

Das Land bietet eine wettbewerbsfähige und attraktive steuerliche Umgebung für Unternehmen. Dank einem Steuersatz (Flat-Tax) für Körperschaftsteuer und Einkommensteuer von 10%, keine Gewerbesteuer und einer Quellensteuer bzw. Dividendensteuer von 5%, ist Bulgarien ein legales Steuerparadies in Europa für Unternehmer, Gewerbetreibende und Investoren.

### **Niedrige Lebenshaltungskosten:**

Sowohl für Unternehmen als auch für Angestellte sind die Lebenshaltungskosten im Vergleich zu vielen anderen europäischen Ländern gering. Diese Vorteile machen Bulgarien zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die sich nach kosteneffizienten und wachstumsorientierten Möglichkeiten umsehen.

## **2. die Geschichte des Unternehmens.**

Gegründet 20.04.2017

Einzelunternehmen mit beschränkter Haftung (100 BGN Stammkapital)  
gegründet von Olga Baibakova, russ. Staatsbürger, damals mit Österreicher,  
Gerald Schedl verheiratet

## **3. die Aktivitäten und Angebote des Unternehmens.**

Gewerbeschein - Gegenstand der Tätigkeit:

HANDEL MIT LEBENSMITTELN UND INDUSTRIEGÜTERN, BAU, HERSTELLUNG  
UND VERKAUF VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN UND VIEHIERTEN PRODUKTEN,  
TRANSPORTDIENSTLEISTUNGEN, HOTELS, RESTAURANTS SOWIE ALLE  
ANDEREN TÄTIGKEITEN, DIE NICHT GESETZLICH VERBOTEN SIND.

## **4. einen umfassenden Überblick über die Wirtschaftlichkeit**

bis dato kein bzw. minimaler Gewinn da ständig Renovierungsinvestitionen

## **5. eine Analyse der Rentabilität**

Eine Einnahmen und Ausgabenrechnung liegt derzeit noch nicht vor. Es ist möglich die Firma und das Anwesen als Gästehaus zu betreiben. Durch Vermietungen können die Kosten einer Finanzierung getragen werden.



## **6. Informationen über das Management des Unternehmens.**

Rechtsform / Geschäftsführer

Einzelunternehmen mit beschränkter Haftung (100 BGN Stammkapital)

aktueller Geschäftsführer Velichka Mutavchieva

## **7. Art des Immobilieneigentums**

### **Anwesen mit zwei Häusern:**

Gesamtfläche der Liegenschaft 1.670m<sup>2</sup>

### **Imobilie 1: - kleines Gästehaus**

1. Baujahr - 1965

2. Wohnfläche der Immobilie: 110m<sup>2</sup> Wohnfläche

3. Anzahl der Zimmer: 3 Schlafzimmer, offenes Wohnzimmer/Kueche, Esszimmer mit 3 Seiten Fenster, Bad mit WC, Vorraum

4. Ist ein Keller vorhanden? 1 Kellerraum von aussen begehbar, ca. 20m<sup>2</sup>

5. Ist ein Stellplatz vorhanden? Nur vor dem Haus auf der Strasse

6. Status (vermietet/unvermietet), Mieteinnahmen aktuell langfristig vermietet, Mindestmietdauer 12.11.2023 – 11.11.2024, aktuell reduzierte Miete auf Grund noch ausstehender Renovierungsarbeiten: 300€ mtl. + 20% MwSt.

7. Zustand der Immobilie -

neues Dach 2020, neue Fassade 2020 mit speziellen atmungsaktiven Ökoputz aus Türkei, Dämmwert im Vergleich zu 15cm Styropor,

neue Fenster 2018 – doppelverglast, Kunststoff;

ebenso Böden und Decke isoliert, neue Böden Laminat AC5 – 2021

Wände innen neu mit Öko-Baumwollputz, zusätzliche Wärme- und Schalldämmung

8. Ausstattungsqualität:

die meisten Möbel sind wertvolle Einzelanfertigungen aus 100 Jahre alten Eichenbalken vom Tischler, alle Türen vom Tischler gemacht mit rustikalen Beschlägen, alle Räume komplett möbliert

9. Art der Heizung:

a) wassergeführter Kamin vom Wohnzimmer aus mit Holz beheizbar mit angeschlossenen Heizkörpern in jedem Raum, sogar im Kellerraum.

b.) alle Räume mit bester Infrarotheizung von [www.eco2heat](http://www.eco2heat) ausgestattet

## **Immobilie 2: großes Haupthaus**

1. Baujahr – bestehende alte Scheune wurde ca. 2011 zu einem exklusiven Wohnhaus umgebaut
2. Wohnfläche der Immobilie: ca. 220 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche
3. Anzahl der Zimmer, Erdgeschoss: grosser Eingangsbereich bis 5,5m Deckenhöhe mit Wohnzimmer, grosse Kueche, grosses Esszimmer mit Tisch fuer ca. 14 Personen, Billard-/Aufenthaltsraum, WC, extra Werkstatt und kleiner Vorraum bei rueckseitigem Eingang, Obergeschoss: 2 Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer,
4. Ist ein Keller vorhanden? - nein
5. Ist ein Stellplatz vorhanden? Rueckseite vom Haus, extra Einfahrt, 1 überdachter Stellplatz direkt neben Eingang, Extra Caport für Transporter, mehrere Stellflächen
6. Status (vermietet/unvermietet), Mieteinnahmen, renovierungsbedürftig, nur 1 Zimmer mit Bad benutzbar und komplett renoviert.
7. Zustand der Immobilie  
Dach neu 2020 mit Bramac Betonziegel „antik“, renovierungsbedürftig, teilweise neue Fenster und Terrassentür, neue Sicherheits-Stahleingangstüren, neue Dämmung Dach aus offenporiger PU-Schaumisolierung, 10cm Mineralwolle und weiterer spezieller Luftpolsterfolie mit beidseitiger Alubeschichtung als Dampfsperre – (Top isolierung!) - ca. die Hälfte des Daches erst isoliert, 1 Schlafzimmer mit Bad bereits fertig, neuer AC5 Laminat, fast alle Baumaterialien zur Fertigstellung bereits vorhanden
8. Ausstattungsqualität, hochwertig, in beiden Häusern, fast alle Möbel Sonderanfertigung vom Tischler aus 100 Jahre alten Eichenbalken, Küche antik vom Tischler hergestellt.
9. Art der Heizung
  - a.) neuer Kombinations-Holz-Pelletsofen der noch an das wassergeführte Heizungssystem mit Heizkörper angeschlossen gehört. Externe Luftzufuhr, automatische Pelletszufuhr wenn Holz abgebrannt ist.
  - b) ebenso alternativ Infrarotheizung von [www.eco2heat.com](http://www.eco2heat.com) in allen Räumen

## Ältere Bilder vor Beginn der Renovierungsarbeiten























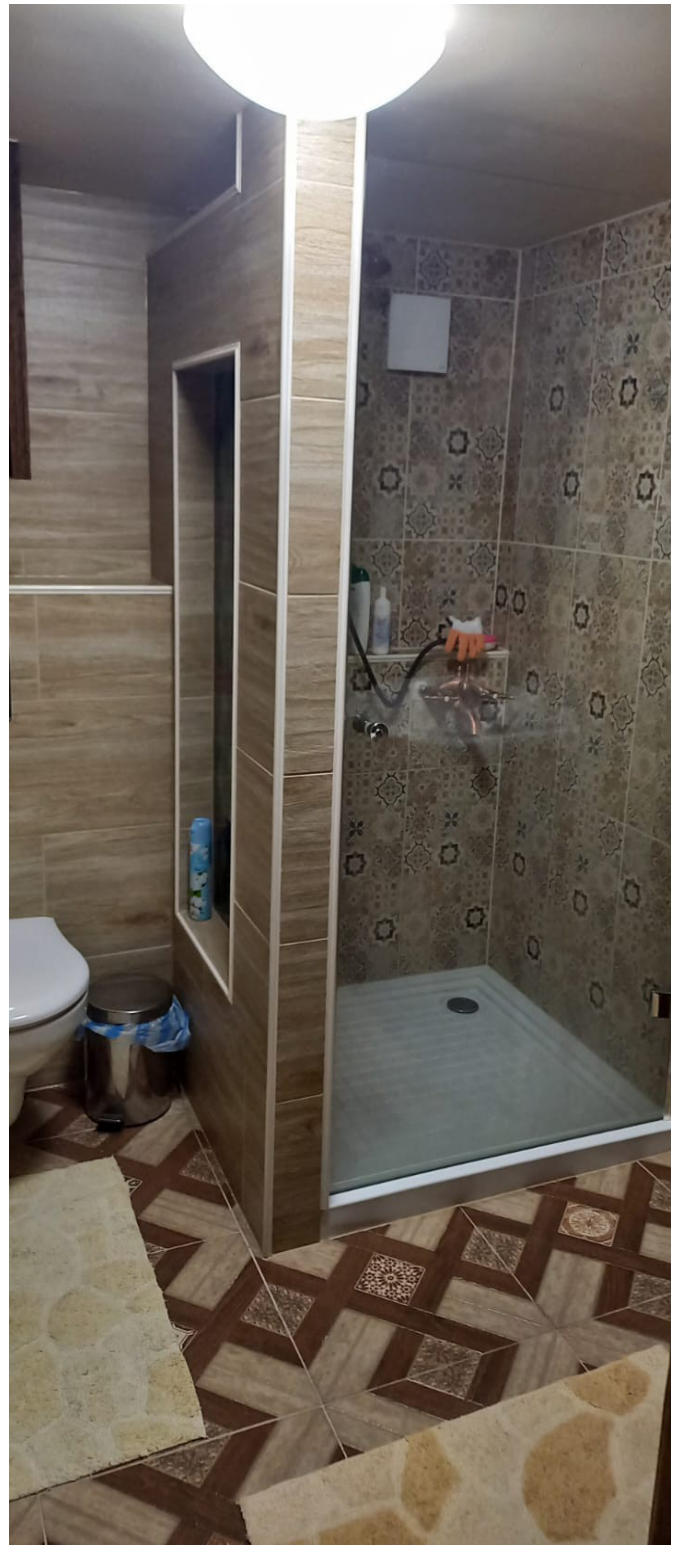
















## **9. Kaufpreis / Kosten**

### **Der Verkaufspreis liegt bei 350.000.- Euro**

In diesem Kaufpreis inbegriffen sind:

1. die Firma samt Überschreibungs- und Eintragungskosten
2. das Immobilieneigentum samt Überschreibungs- und Eintragungskosten
3. die vollständigen Renovierungs- und Sanierungsmaterialien
4. die Renovierungs- und Sanierungsarbeiten bis zur vollständigen Fertigstellung

Der Kaufpreis kann ganz oder teilweise auch in Bar und/oder Überweisung an den Verkäufer erbracht werden.

Beim Kauf verpflichtet sich der Verkäufer, die Immobilien vollständig, innerhalb von 3 Monaten nach Kauf und Bezahlung des Kaufpreises, zu renovieren und sanieren und die Immobilien, sowie das Grundstück in einen ordnungsgemäßen und einwandfreien, bezugsfertigen Zustand zu bringen.

## **10. Kontaktdaten**

### **INOVIDA OOD**

#### **Büro Bulgarien**

Velichka Mutavchieva  
Yoan Krastitel 5 App 8  
9022 Varna / Vinnitsa / Bulgarien  
Telefon: +49 6334 984573  
Mobil +49 1522 8709 714  
Mobil-BG: +359 878867711  
E-Mail info (at) inovida.de

#### **Büro Deutschland**

Hanno Jung  
Schillerstr. 10  
66987 Thaleischweiler-Fröschen  
Telefon: +49 6334 984573  
Mobil +49 177 5320218  
E-Mail info (at) pijju.de