

Budynek kompleksu od strony ogrodu

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
310 000 €	**228 m²**	**2 z 7**	**3**
ŁAZIENKI	OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
2	**~2 736 € / rok** 12 € / m²	**300 m**	**Dostępne**

Oznaczenie w akcie notarialnym: **3** (piętra podajemy w polskim systemie: parter = poziom wejścia do budynku).

Opiekun tej oferty

Weronika Ziółkowska

Biuro nad morzem · odpowiadamy tego samego dnia

+359 876 265 227

telefon · WhatsApp · Viber

Apartament 3-pokojowy 228 m² z dużym tarasem i widokiem na morze w Esteban, Nesebar

Esteban · Nesebar, Bułgaria

Opis nieruchomości

Esteban | 228 m² | 3 pokoje | Widok: morze, basen, tereny zielone, budynek | 310 000 euro

Esteban · Nesebar, Bułgaria

Nr oferty **1979**
Weronika Ziółkowska
+359 876 265 227

> **Trzypoziomowy apartament z dwiema sypialniami, dwiema łazienkami i ogromnym tarasem z zewnętrzną kuchnią. Widok na morze i basen**

To przestronny, trzypoziomowy apartament o powierzchni 228 m², położony na 2. piętrze kompleksu Esteban w Nesebar. Mieszkanie jest umeblowane i wyposażone w sprzęt AGD, więc jest gotowe do zamieszkania.

Pierwszy poziom obejmuje przestronny salon z dużą kuchnią i częścią jadalnianą, sypialnię, łazienkę z wanną i WC oraz taras. Z tego poziomu prowadzą również schody wewnętrzne na kolejną kondygnację.

Na drugim poziomie znajduje się druga sypialnia, dodatkowy słoneczny salon, łazienka z wanną oraz korytarz. Na tę część prowadzą również zewnętrzne schody.

Najbardziej charakterystyczną częścią apartamentu jest trzeci poziom – ogromny taras z własną kuchnią i miejscem do jedzenia. Jest tu naprawdę dużo przestrzeni do spędzania czasu na świeżym powietrzu, organizowania posiłków czy wypoczynku z widokiem na morze i basen.

Na tarasie przygotowano również gniazda pod jacuzzi. Obie łazienki mają ogrzewanie podłogowe.

Nietypowy, trzypoziomowy układ daje wiele możliwości wykorzystania mieszkania. Dwie sypialnie i dwa niezależne poziomy części mieszkalnej zapewniają prywatność, a ogromny taras może pełnić funkcję dodatkowej przestrzeni dziennej przez większą część roku.

W kompleksie Esteban

Basen i relaks

- Basen odkryty · 3 odkryte
- Brodzik dla dzieci
- SPA / centrum odnowy
- Leżaki i parasole przy basenie

Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren
- Ogród / tereny zielone
- Plac zabaw
- Miejsce na grilla
- Altana / strefa wypoczynku
- Kort tenisowy

Bezpieczeństwo

- Ochrona 24/7
- Monitoring (CCTV)

Parking i dojazd

- Parking przy ulicy
- Parking naziemny
- Parking podziemny
- Garaż

Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

Usługi na miejscu

- Zarządca na miejscu
- Restauracja

Lokalizacja Nesebar, Bułgaria

Esteban | 228 m² | 3 pokoje | Widok: morze, basen, tereny zielone, budynek | 310 000 euro

Esteban · Nesebar, Bułgaria

Nr oferty **1979**
Weronika Ziółkowska
+359 876 265 227



Pinezka wskazuje kompleks Esteban, a nie okna konkretnego mieszkania — dokładne położenie lokalu pokazujemy przy prezentacji. · Mapa: © OpenStreetMap · Geoapify

Plaża	4 min pieszo	**300 m**
Sklep / market	19 min pieszo	**1416 m**
Stare Miasto Nesebar	7 min autem	**6 km**
Lotnisko Burgas	34 min autem	**26 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

321 314,26 €

≈ 1 416 032 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

310 000 €

≈ 1 366 170 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

11 314,26 €

≈ 3,6 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**9 300,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**1 004,26 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**310,00 €**
Szkic / schemat + wycena podatkowa bg. скица и данъчна оценка - kompletuje i opłaca sprzedający	Sprzedający	-	**0,00 €**

Tłumacz przysięgły / pełnomocnictwo jeśli będzie potrzebne - płatne dodatkowo, poza rozliczeniem	W razie potrzeby	-	**0,00 €**
Prowizja biura w tym przypadku prowizję za Kupującego płaci Sprzedający	Kupujący	3 %	~~9 300,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **11 314,26 €**

Wyliczenie dla ceny **310 000 €**. Rynek wtórny — sprzedaż zwolniona z VAT (art. 45 ust. 3 bułgarskiej ustawy o VAT). Prowizję biura płaci przy tej ofercie sprzedający — kupujący nie dopłaca do niej nic.

Skąd te kwoty?

Taksa notarialna wynika z taryfy zatwierdzonej rozporządzeniem Rady Ministrów (PMS 186/1998, t. 8) i jest **obowiązkowa** — notariusz nie może jej obniżyć ani podwyższyć; maksimum to 3 067,75 € + VAT. Podatek od nabycia 3 % ustala Rada Gminy Nesebar (Naredba nr 14, art. 41 ust. 2). Wpis do rejestru to 0,1 % (min. 5,11 €). Honorarium kancelarii i prowizja biura są umowne. Szkic, wycenę podatkową i pozostałe zaświadczenia kompletuje sprzedający. Tłumacz przysięgły i pełnomocnictwo płatne są tylko wtedy, gdy okażą się potrzebne — dlatego nie ma ich w podsumowaniu.

Decyzja zapadła. Co dalej?

Nieruchomość nad Morzem Czarnym to nie transakcja na jedno popołudnie. To decyzja na lata - i na poważne pieniądze. Dlatego pokazujemy całą drogę odkrytymi kartami: pięć kroków od pierwszej wpłaty do chwili, gdy nieruchomość jest Twoja, z terminami, bez prawniczego żargonu i bez drobnego druku.

1. **Rezerwacja** · 1–2 dni
   Jedna wpłata i nieruchomość znika z rynku. Nikt jej już nie sprzątnie sprzed nosa - od tej chwili wszystko toczy się wokół Twojego podpisu.
2. **Sprawdzenie dokumentów** · razem z krokiem 1
   Razem z umową rezerwacyjną - i zanim wypłynie choćby euro - prześwietlamy nieruchomość: własność, hipoteki, obciążenia, zaległe podatki, a w kompleksie także długi wspólnoty. Przy działce sprawdzamy też jej przeznaczenie w planie zagospodarowania. Pieniądze ruszają dopiero, gdy papiery są czyste.
3. **Umowa przedwstępna** · termin do uzgodnienia
   Cena, harmonogram, terminy - czarno na białym i w dwóch językach. Nic nie zostaje „na słowo”, nic nie ginie w tłumaczeniu.
4. **Akt notarialny** · 1–6 tygodni od rezerwacji
   Dzień, dla którego to wszystko się dzieje. Podpis u notariusza, wpis do księgi - i nieruchomość jest już Twoja.
5. **Po zakupie** · od razu po akcie notarialnym
   Akt to dopiero początek. Media, zgłoszenie w gminie, umowa z zarządcą kompleksu, a przy działce - pierwsze kroki do budowy. Zostajemy przy Tobie także wtedy, gdy pieniądze są już zapłacone.

Przez taką decyzję nie przechodzi się w pojedynkę. Prowadzimy transakcję od pierwszej rezerwacji do ostatniego podpisu - po polsku, z tłumaczem przy akcie i z kimś, kto zna te urzędy od środka. Ty masz podjąć decyzję. Papiery zostaw nam.

Opiekun oferty nr 1979

Weronika Ziółkowska

Telefon, WhatsApp i Viber · wczasywbulgarii.pl

+359 876 265 227

Cała obsługa po polsku

✓ Sprawdzamy stan prawny przed publikacją ✓ Cała obsługa po polsku ✓ Prowadzimy do samego końca

Dokument ma charakter informacyjny i nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Ceny podano w euro; kwoty w złotych są orientacyjne i przeliczone kursem referencyjnym — kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026. Stan na dzień 15.11.2026.