Eden | 74 m² | 3 pokoje | Widok: tereny zielone, budynek | 98 000 euro

Eden · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **1995**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43



Budynek od strony ulicy

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
98 000 €	**74 m²**	**1 z 5**	**3**
ŁAZIENKA	OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
1	**~444 € / rok** 6 € / m²	**750 m**	**Dostępne**

Oznaczenie w akcie notarialnym: **2** (piętra podajemy w polskim systemie: parter = poziom wejścia do budynku).

Opiekun tej oferty

Nikola Chombasliev

Biuro nad morzem · odpowiadamy tego samego dnia

+359 899 45 42 43

telefon · WhatsApp · Viber

Apartament 74 m² z tarasem w Eden, Słoneczny Brzeg

Eden · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Opis nieruchomości

Salon z kuchnią i jadalnią, 2 dodatkowe pokoje, łazienka z prysznicem i taras. Umeblowane mieszkanie na 1. piętrze, około 750 m od plaży

Eden | 74 m² | 3 pokoje | Widok: tereny zielone, budynek | 98 000 euro

Eden · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **1995**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

Apartament ma 74 m² i znajduje się na 1. piętrze kompleksu Eden w Słonecznym Brzegu. Mieszkanie jest umeblowane i wyposażone w sprzęt AGD.

Układ obejmuje salon połączony z kuchnią i częścią jadalnianą, oddzielną sypialnię oraz drugi pokój, który można wykorzystać jako dodatkową sypialnię, pokój dla dziecka lub gabinet. Do dyspozycji jest również łazienka z kabiną prysznicową oraz korytarz z miejscem do przechowywania.

Mieszkanie jest już urządzone i wyposażone, więc może być użytkowane bez dodatkowego przygotowania. Dzięki trzem pokojom układ sprawdzi się również podczas pobytów rodzinnych.

Do plaży jest około 750 metrów. Roczna opłata za utrzymanie wynosi około 444 €.

W kompleksie Eden

Basen i relaks

- Basen odkryty
- Brodzik dla dzieci
- Leżaki i parasole przy basenie

Bezpieczeństwo

- Monitoring (CCTV)
- Recepcja

Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren
- Ogród / tereny zielone
- Plac zabaw

Parking i dojazd

- Parking przy ulicy

Usługi na miejscu

- Lobby / strefa wspólna

Lokalizacja Słoneczny Brzeg, Bułgaria



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

Eden | 74 m² | 3 pokoje | Widok: tereny zielone, budynek | 98 000 euro

Eden · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **1995**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43

Plaża	10 min pieszo	**750 m**
Sklep / market	13 min pieszo	**958 m**
Przystanek autobusowy	5 min pieszo	**402 m**
Stare Miasto Nesebar	11 min autem	**8 km**
Lotnisko Burgas	44 min autem	**33 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

102 298,69 €

≈ 450 830 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

98 000 €

≈ 431 886 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

4 298,69 €

≈ 4,4 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**2 940,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**560,69 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**98,00 €**
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 %	~~2 940,00 €~~ **0,00 €**
Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący			**4 298,69 €**

Wyliczenie dla ceny **98 000 €**. 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 1995

Nikola Chombasliev

Telefon, WhatsApp i Viber · wczasywbulgarii.pl

+359 899 45 42 43

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.