Aqua Dreams | 165 m² | 3 pokoje | Widok: morze, basen, budynek | 245 000 euro

Aqua Dreams · Sveti Vlas, Bułgaria

Nr oferty **2509**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43



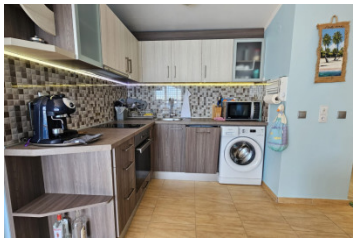
Przedpokój



Salon z wyjściem na balkon



Salon z aneksem kuchiennym



Aneks kuchenny



Kuchnia — detale

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
245 000 €	**165 m²**	**4 z 4**	**3**
ŁAZIENKI	OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
2	**~2 145 € / rok** 13 € / m²	**300 m**	**Dostępne**

Oznaczenie w akcie notarialnym: **5** (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 3-pokojowy 165 m² z dużym tarasem i widokiem na morze w Aqua Dreams, Sveti Vlas

Aqua Dreams · Sveti Vlas, Bułgaria

Opis nieruchomości

> **Przestronny apartament z dwiema sypialniami, dwiema łazienkami i dużym tarasem. Widok na morze i basen, około 300 m od plaży**

Apartament ma 165 m² i znajduje się na 4., ostatnim piętrze kompleksu Aqua Dreams w Sveti Vlas. Jest w pełni umeblowany i wyposażony w sprzęt AGD, dzięki czemu można korzystać z niego od razu.

W mieszkaniu znajduje się przestronny salon połączony z kuchnią i częścią jadalnianą, dwie oddzielne sypialnie oraz dwie łazienki z prysznicem. Taki układ daje dużo swobody podczas pobytu i pozwala wygodnie rozdzielić część dzienną od prywatnej.

Największym atutem apartamentu jest duży taras ze strefą wypoczynkową. To spora dodatkowa przestrzeń, którą można wykorzystać na wspólne posiłki, poranną kawę czy wieczorny odpoczynek. Z tarasu rozciąga się widok na morze oraz okolicę, a także na basen kompleksu.

Przy powierzchni 165 m² mieszkanie daje znacznie więcej przestrzeni niż typowy apartament wakacyjny. Dwie sypialnie zapewniają prywatność, a duży salon pozostaje wygodnym miejscem do wspólnego spędzania czasu.

W kompleksie Aqua Dreams

Basen i relaks

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

Bezpieczeństwo

- Ochrona 24/7
- 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
- Parking naziemny

Usługi na miejscu

- Lobby / strefa wspólna

Lokalizacja Sveti Vlas, Bułgaria

Aqua Dreams | 165 m² | 3 pokoje | Widok: morze, basen, budynek | 245 000 euro

Nr oferty **2509**

Nikola Chombasliev

Aqua Dreams · Sveti Vlas, Bułgaria

+359 899 45 42 43



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

Plaża	4 min pieszo	**300 m**
Sklep / market	9 min pieszo	**684 m**
Przystanek autobusowy	7 min pieszo	**488 m**
Stare Miasto Nesebar	12 min autem	**9 km**
Lotnisko Burgas	49 min autem	**37 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

254 208,49 €

≈ 1 120 297 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

245 000 €

≈ 1 079 715 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

9 208,49 €

≈ 3,8 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**7 350,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**913,49 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**245,00 €**

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 %	~~7 350,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **9 208,49 €**

Wyliczenie dla ceny **245 000 €**. 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 2509

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.