

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
99 900 €	**94 m²**	**1 z 3**	**3**

OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
Brak opłaty	**800 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

Villa Margarita, mieszkanie z dwoma sypialniami od dewelopera, 218, 93.78 mkw

Villa Margarita · Sveti Vlas, Bułgaria

Opis nieruchomości

Apartament w nowym budynku mieszkalnym w spokojnej okolicy u podnóża gór i blisko morza

Villa Margarita | 94 m² | 3 pokoje | 99 900 euro

Villa Margarita · Sveti Vlas, Bułgaria

Nr oferty **2832**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43

Villa Margarita to nowy budynek mieszkalny bez dodatkowych opłat za utrzymanie części wspólnych, położony u podnóża Starej Płaniny, na początku miasta Święty Włas, w okolicy Jurta. Budynek jest ukończony na etapie aktu 14, posiada własny identyfikator i gotowe dokumenty do notarialnego przeniesienia własności. Trwają prace wykończeniowe w częściach wspólnych budynku, w tym hydroizolacja dachów i tarasów, montaż windy, izolacja termiczna, fasada kamienna, zagospodarowanie terenu (bogate nasadzenia w ogrodzie oraz budowa ogrodzenia z miejscami parkingowymi). Planowany termin ukończenia to koniec 2025 roku.

Na budynek Villa Margarita składają się 72 pomieszczenia, w tym 22 studia, 30 apartamentów z jedną sypialnią oraz 18 z dwiema sypialniami. Wszystkie apartamenty na parterze mają bonus – ogrodzony ogród. Tarasy i balkony wszystkich mieszkań mają widok na morze, z czego 8 z nich posiada widok frontalny. Budynek jest wykończony w nowoczesnym stylu z kamienną fasadą, szklanymi balustradami i bogato zagospodarowanym ogrodem. Przewidziano również instalację fotowoltaiczną na dachu, co pomoże zmniejszyć koszty energii elektrycznej i wody zarówno dla części wspólnych, jak i prywatnych apartamentów. Planowana jest budowa nowej asfaltowej drogi, która znacznie poprawi komfort dojazdu do budynku.

Apartamenty i studia są przekazywane w stanie do wykończenia – tynki i wylewki, drzwi wejściowe, podwójne szyby Winkhaus, instalacje wodno-kanalizacyjne, ogrzewanie oraz elektryczne okablowanie i zabezpieczenia. Istnieje możliwość wykończenia mieszkań na życzenie, w cenie 120 euro za m², co zawiera gotową łazienkę - (płytki 120/60, nowoczesny brodzik, prysznic, baterie, muszla klozetowa, umywalka, bateria, lustro, bojler),drzwi wewnętrzne, gres/laminat, włączniki i gniazdka.

Możliwe jest rozłożenie płatności do czasu oddania budynku do użytku, a po tym okresie – rozłożenie płatności do października 2028 roku, z oprocentowaniem 6% rocznie od pozostałej kwoty.

Zakup nieruchomości w Villa Margarita to idealne rozwiązanie na inwestycję i wynajem.

W kompleksie Villa Margarita

Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren
- Ogród / tereny zielone

Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

Parking i dojazd

- Parking przy ulicy

Lokalizacja Sveti Vlas, Bułgaria

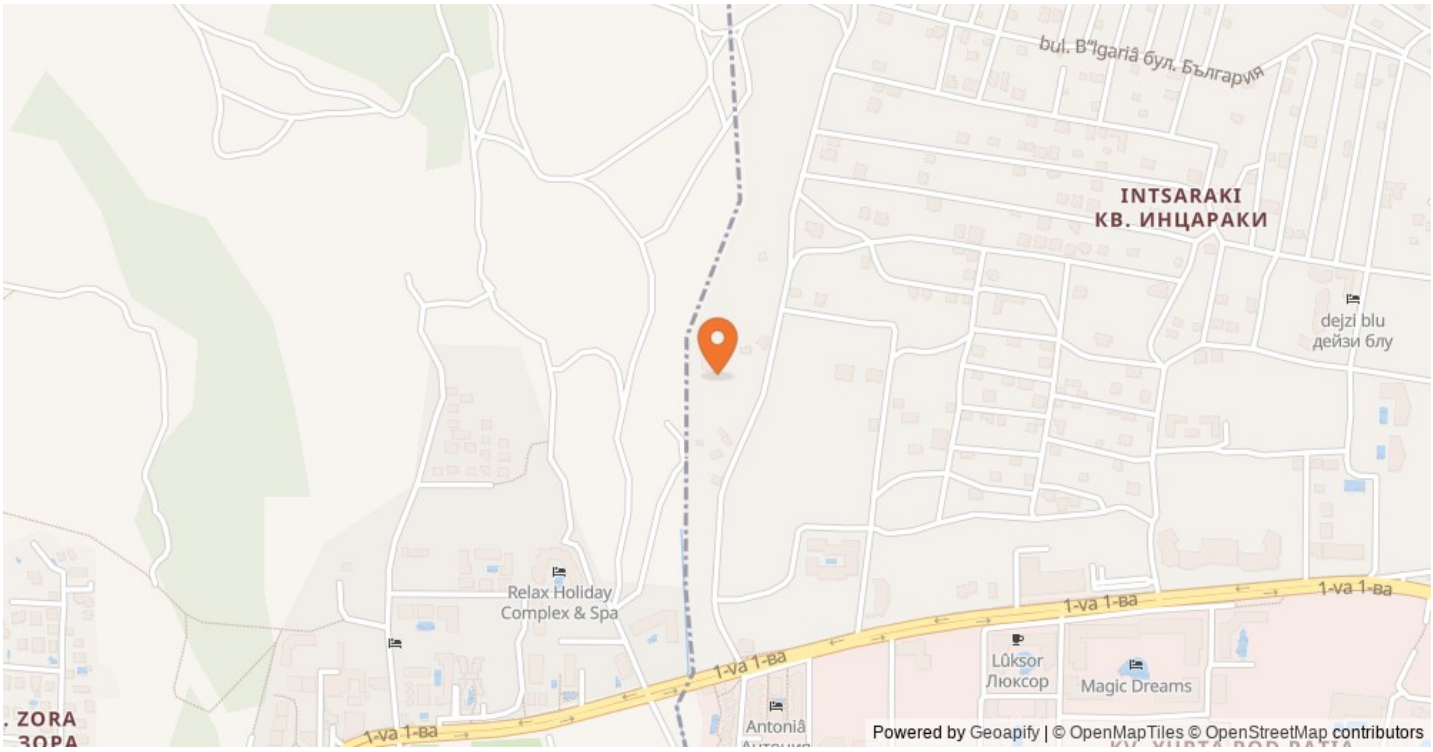
Villa Margarita | 94 m² | 3 pokoje | 99 900 euro

Villa Margarita · Sveti Vlas, Bułgaria

Nr oferty **2832**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43



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

Plaża	11 min pieszo	**800 m**
Sklep / market	10 min pieszo	**743 m**
Przystanek autobusowy	10 min pieszo	**723 m**
Stare Miasto Nesebar	13 min autem	**9 km**
Lotnisko Burgas	49 min autem	**37 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

104 262,15 €

≈ 459 483 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

99 900 €

≈ 440 259 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

4 362,15 €

≈ 4,4 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**2 997,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**565,25 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**99,90 €**

Villa Margarita | 94 m² | 3 pokoje | 99 900 euro

Villa Margarita · Sveti Vlas, Bułgaria

Nr oferty **2832**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

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 %	~~2 997,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **4 362,15 €**

Wyliczenie dla ceny **99 900 €**. 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 2832

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.