Valencia Lux | 75 m² | 2 pokoje | 248 325 euro

Valencia Lux · Nesebar, Bułgaria

Nr oferty **3330**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
248 325 €	**75 m²**	**3 z 5**	**2**

OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
~1 125 € / rok 15 € / m²	**50 m**	**Dostępne**

Oznaczenie w akcie notarialnym: **4** (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

Valencia Lux, mieszkanie z 1 sypialnią od dewelopera, 403, 75.25 mkw

Valencia Lux · Nesebar, Bułgaria

Opis nieruchomości

> **Valencia Lux – luksusowy kompleks apartamentów w pierwszej linii brzegowej Nesebyru. Nowoczesny styl, widok na morze, basen, parking i całoroczna obsługa**

Valencia Lux – kompleks zachwyca nowatorską architekturą oraz zapierającymi dech w piersiach widokami na zatokę, które można podziwiać przez cały rok. Oferujemy dwu- i trzypokojowe apartamenty wykończone w standardzie obejmującym podłogi, pomalowane ściany i sufity, w pełni wyposażone łazienki oraz klimatyzację – idealne zarówno do całorocznego zamieszkania, jak i na letni wypoczynek.

Do dyspozycji mieszkańców dostępne są:

- Prywatny basen
- Plac zabaw dla dzieci przed budynkiem
- Sklepy i punkty usługowe
- Podziemny parking
- System bezpieczeństwa i monitoring
- Całoroczna recepcja
- Całoroczna konserwacja i zarządzanie budynkiem
- Bliskość centrum medycznego

Roczna opłata eksploatacyjna wynosi jedynie 12 €/m², co gwarantuje utrzymanie całej infrastruktury na najwyższym poziomie przez cały rok.

Istnieje możliwość zakupu mieszkania w systemie ratalnym.

W kompleksie Valencia Lux

Basen i relaks

- Basen odkryty
- Leżaki i parasole przy basenie

Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren

Valencia Lux | 75 m² | 2 pokoje | 248 325 euro

Valencia Lux · Nesebar, Bułgaria

Nr oferty **3330**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

Bezpieczeństwo

- Ochrona 24/7
- Monitoring (CCTV)
- Recepcja

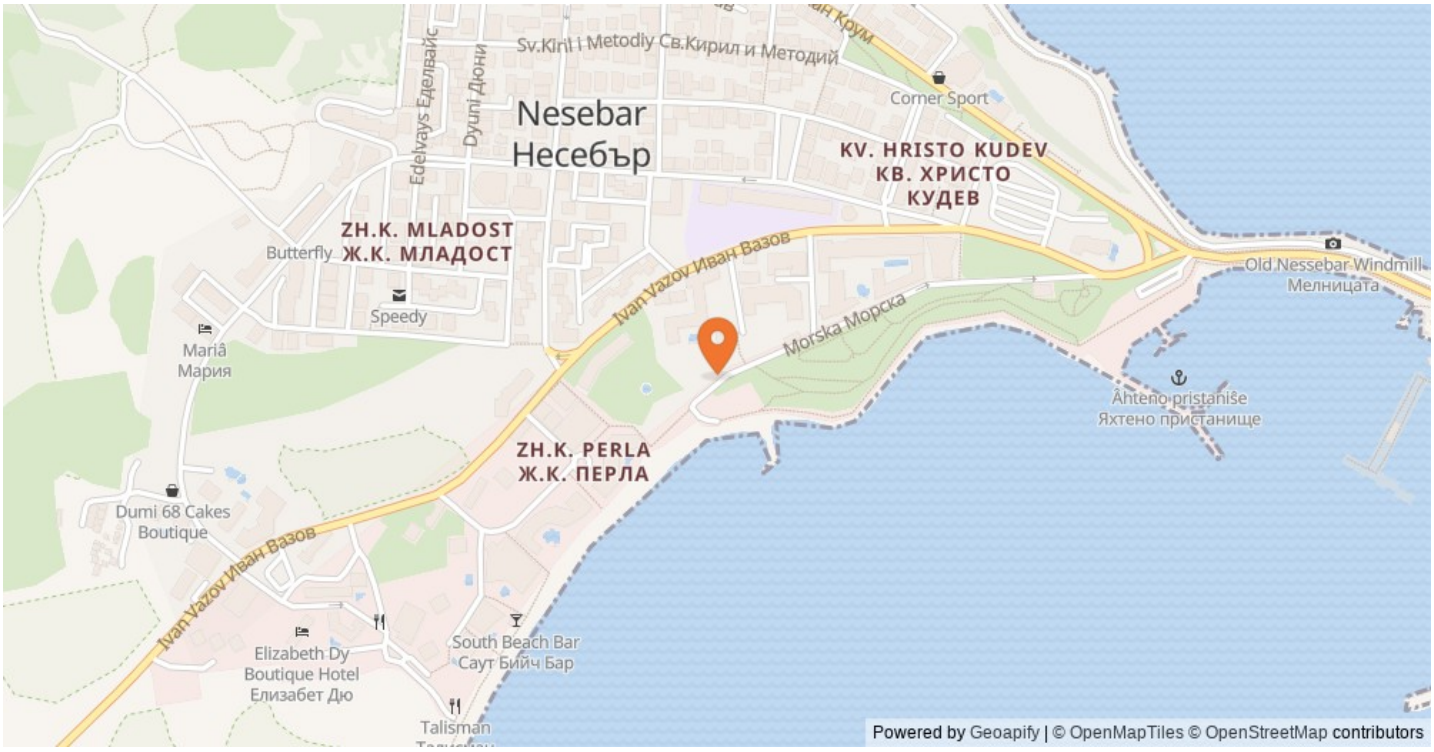
Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

Parking i dojazd

- Parking przy ulicy
- Parking naziemny
- Parking podziemny

Lokalizacja Nesebar, Bułgaria



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

Plaża	1 min pieszo	**50 m**
Sklep / market	7 min pieszo	**505 m**
Stare Miasto Nesebar	3 min autem	**2 km**
Lotnisko Burgas	39 min autem	**29 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

257 644,54 €

≈ 1 135 440 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

248 325 €

≈ 1 094 368 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

9 319,54 €

≈ 3,8 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA

Valencia Lux | 75 m² | 2 pokoje | 248 325 euro

Valencia Lux · Nesebar, Bułgaria

Nr oferty **3330**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43

Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**7 449,75 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**921,47 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**248,33 €**
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 %	~~7 449,75 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **9 319,54 €**

Wyliczenie dla ceny **248 325 €**. 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 3330

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.