Esteban | 191 m² | 3+ pokoje | Widok: basen, tereny zielone | 314 000 euro

Esteban · Nesebar, Bułgaria

Nr oferty **3528**
Weronika Ziółkowska
+359 876 265 227



Salon z wyjściem na balkon



Balkon z widokiem na kompleks



Widok z balkonu na basen



Salon



Salon z meblami i aneksem

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
314 000 €	**191 m²**	**4 z 7**	**3+**
ŁAZIENKI	OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
2	**~2 292 € / rok** 12 € / m²	**300 m**	**Dostępne**

Oznaczenie w akcie notarialnym: **5** (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

Nr oferty **3528**
Weronika Ziółkowska
+359 876 265 227

Dwupoziomowy apartament 191 m² z 4 sypialniami i hamamem w Esteban, Nesebar

Esteban · Nesebar, Bułgaria

Opis nieruchomości

> **Przestronny apartament na dwóch poziomach z 4 sypialniami, 2 łazienkami i 3 tarasami. Hamam, klimatyzacja w każdym pomieszczeniu i widok na basen oraz zieleń**

Apartament ma 191 m² powierzchni całkowitej, w tym 167 m² powierzchni użytkowej, i zajmuje dwa poziomy kompleksu Esteban w Nesebar. Jest w pełni umeblowany i wyposażony w sprzęt AGD.

Na pierwszym poziomie znajduje się przestronny salon z wydzieloną częścią kuchenną i jadalnianą, trzy oddzielne sypialnie, dwie łazienki oraz trzy tarasy. W jednej z łazienek znajduje się prywatny hamam.

Na drugim poziomie znajduje się czwarta sypialnia. Taki układ pozwala wygodnie oddzielić część wspólną od bardziej prywatnej przestrzeni i daje sporo możliwości wykorzystania mieszkania.

Dużym atutem są trzy tarasy oraz dwustronna ekspozycja mieszkania – wschód i zachód. Z apartamentu rozciąga się widok na basen i zielone otoczenie kompleksu.

W każdym pomieszczeniu znajduje się klimatyzacja typu split. Mieszkanie jest również w pełni wyposażone w meble i sprzęt AGD, więc może być użytkowane bez konieczności dodatkowego urządzania.

Cztery sypialnie sprawiają, że apartament dobrze nadaje się dla większej rodziny lub kilku osób. Dwa poziomy pozwalają również stworzyć bardziej niezależną przestrzeń dla gości.

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 | 191 m² | 3+ pokoje | Widok: basen, tereny zielone | 314 000 euro

Esteban · Nesebar, Bułgaria

Nr oferty **3528**
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

325 443,06 €

≈ 1 434 228 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

314 000 €

≈ 1 383 798 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

11 443,06 €

≈ 3,6 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**9 420,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**1 009,06 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**314,00 €**
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 %	~~9 420,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **11 443,06 €**

Wyliczenie dla ceny **314 000 €**. 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 3528

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.