Aura | 59 m² | 2 pokoje | 148 680 euro

Aura · Nesebar, Bułgaria

Nr oferty **4085**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
148 680 € **w cenie 20 % VAT**	**59 m²**	**2 z 5**	**2**

OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
Brak opłaty	**100 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 59 m² w pierwszej linii morza w Aura, Nesebar

Aura · Nesebar, Bułgaria

Opis nieruchomości

> **Mieszkanie z 1 sypialnią, dużym salonem z aneksem kuchennym i balkonem. 2. piętro, około 100 m od plaży, bez opłaty za utrzymanie**

Oferujemy na sprzedaż apartamenty w budynku mieszkalnym położonym w pierwszej linii brzegowej w mieście Nesebar. Budynek wyróżnia się nowoczesną architekturą, a fasada i części wspólne zostały zaprojektowane z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów. Zastosowano wysokiej klasy izolację termiczną fasady i dachu, windę oraz podwieszane sufity w częściach wspólnych z automatycznym oświetleniem. Bezpieczeństwo zapewniają kontrolowany dostęp oraz monitoring wideo. Na fasadzie zostaną również zamontowane lampy LED.

Apartamenty przekazywane są przyszłym właścicielom w stanie deweloperskim – z tynkiem i wylewką, drzwiami z wielopunktowym zamkiem, instalacją wodno-kanalizacyjną doprowadzoną do punktów końcowych oraz instalacją elektryczną wykonaną zgodnie z projektem. Na życzenie właściciela możliwe jest również pełne wykończenie mieszkania.

Inwestycja obejmuje pięć pięter i 33 apartamenty o powierzchni od 52 do 121 m². Do dyspozycji mieszkańców przewidziano 15 miejsc parkingowych naziemnych oraz 55 miejsc w garażu podziemnym. Budynek nie pobiera opłat za utrzymanie.

Zakup możliwy jest w systemie ratalnym – płatność może zostać rozłożona w czasie, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi wybranego mieszkania.

W naszej ofercie znajdują się wszystkie mieszkania w tej inwestycji – w różnych metrażach, układach i na różnych piętrach. Jeśli interesuje Cię inne mieszkanie, skontaktuj się z nami – przedstawimy dostępne opcje i szczegóły dotyczące zakupu.

W kompleksie Aura

Bezpieczeństwo

- Monitoring (CCTV)

Parking i dojazd

- Parking przy ulicy
- Parking naziemny
- Parking podziemny

Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

Aura | 59 m² | 2 pokoje | 148 680 euro

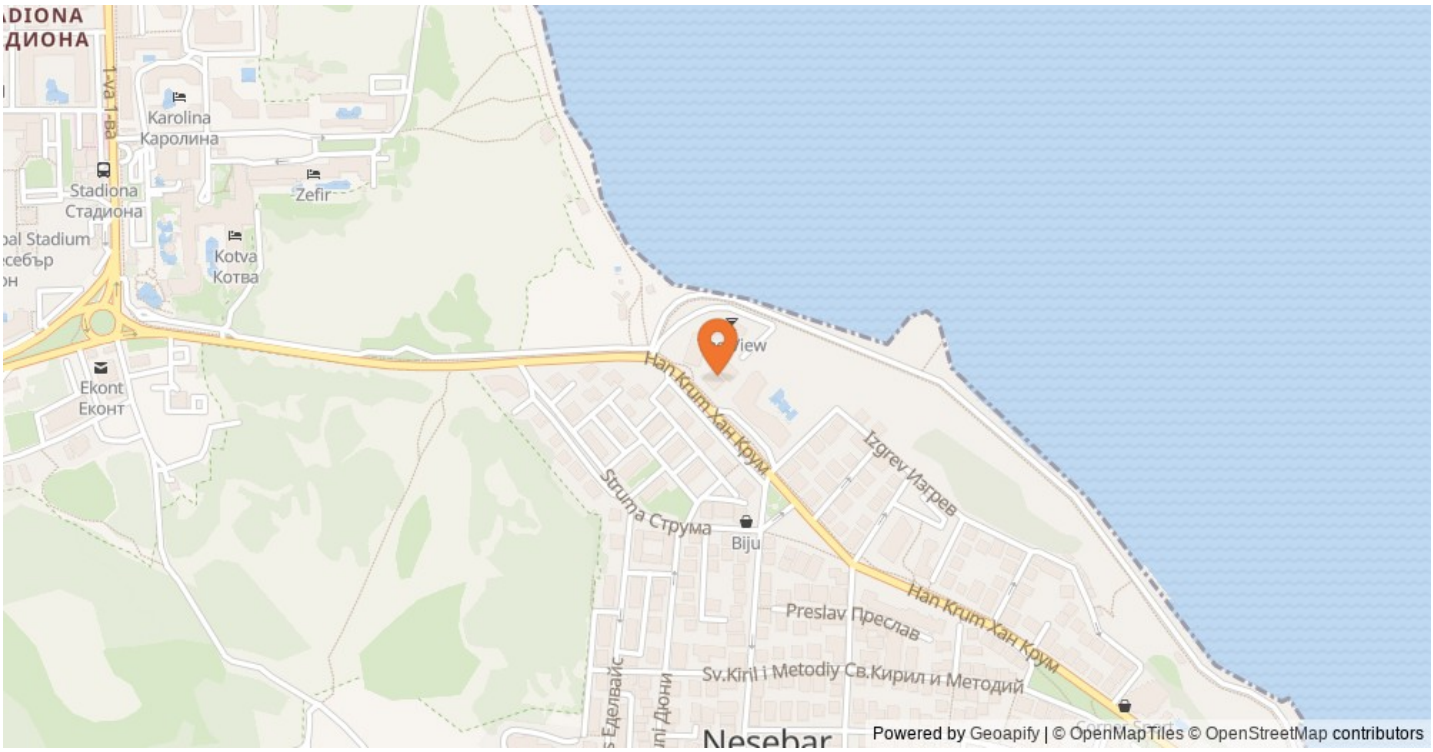
Aura · Nesebar, Bułgaria

Nr oferty **4085**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

Lokalizacja Nesebar, Bułgaria



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

Plaża	1 min pieszo	**100 m**
Sklep / market	4 min pieszo	**325 m**
Przystanek autobusowy	1 min pieszo	**82 m**
Stare Miasto Nesebar	3 min autem	**2 km**
Lotnisko Burgas	39 min autem	**29 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

154 671,40 €

≈ 681 637 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

148 680 €

≈ 655 233 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

5 991,40 €

≈ 4,0 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**4 460,40 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**682,32 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**

Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**148,68 €**
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 %	~~4 460,40 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **5 991,40 €**

Wyliczenie dla ceny **148 680 €**. Nieruchomość od dewelopera — **cena zawiera 20 % VAT** (24 780,00 €). Nie doliczamy go osobno. 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 4085

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.