Aphrodite 3 | 56 m² | 2 pokoje | Widok: basen | 87 900 euro

Aphrodite 3 · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4491**

Nikola Chombasliev

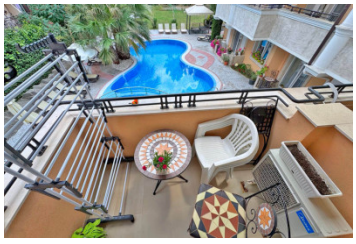
+359 899 45 42 43



Balkon z widokiem na basen



Balkon z widokiem na basen



Balkon z widokiem na basen



Balkon z budynkami kompleksu



Salon z telewizorem

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
87 900 €	**56 m²**	**1 z 5**	**2**
ŁAZIENKA	OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
1	**~672 € / rok** 12 € / m²	**900 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

Mieszkanie 2-pokojowe 56 m² w Aphrodite 3, Słoneczny Brzeg

Nr oferty **4491**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43

Aphrodite 3 · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Opis nieruchomości

Umeblowane mieszkanie z oddzielną sypialnią i balkonem z widokiem na basen. 1. piętro, około 900 m od plaży

Mieszkanie znajduje się na 1. piętrze i jest w pełni umeblowane. Składa się z salonu z aneksem kuchennym i częścią jadalnianą, oddzielnej sypialni, łazienki oraz balkonu.

Z salonu można wyjść na balkon z widokiem na basen. Przestrzeń dzienna łączy funkcję wypoczynkową i jadalnianą, natomiast osobna sypialnia zapewnia bardziej niezależną przestrzeń do spania.

Mieszkanie znajduje się w budynku z windą, a kompleks działa przez cały rok. Plaża oddalona jest o około 900 metrów. W pobliżu znajduje się sklep, a przystanek autobusowy jest oddalony o około 500 metrów. Do Starego Miasta w Nesebar jest około 6 km.

Układ z oddzielną sypialnią i balkonem sprawdzi się zarówno podczas własnych pobytów nad morzem, jak i przy sezonowym wynajmie.

W kompleksie Aphrodite 3

Basen i relaks

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

Teren i otoczenie

- Ogród / tereny zielone

Bezpieczeństwo

- Monitoring (CCTV)

Parking i dojazd

- Parking przy ulicy

Budynek

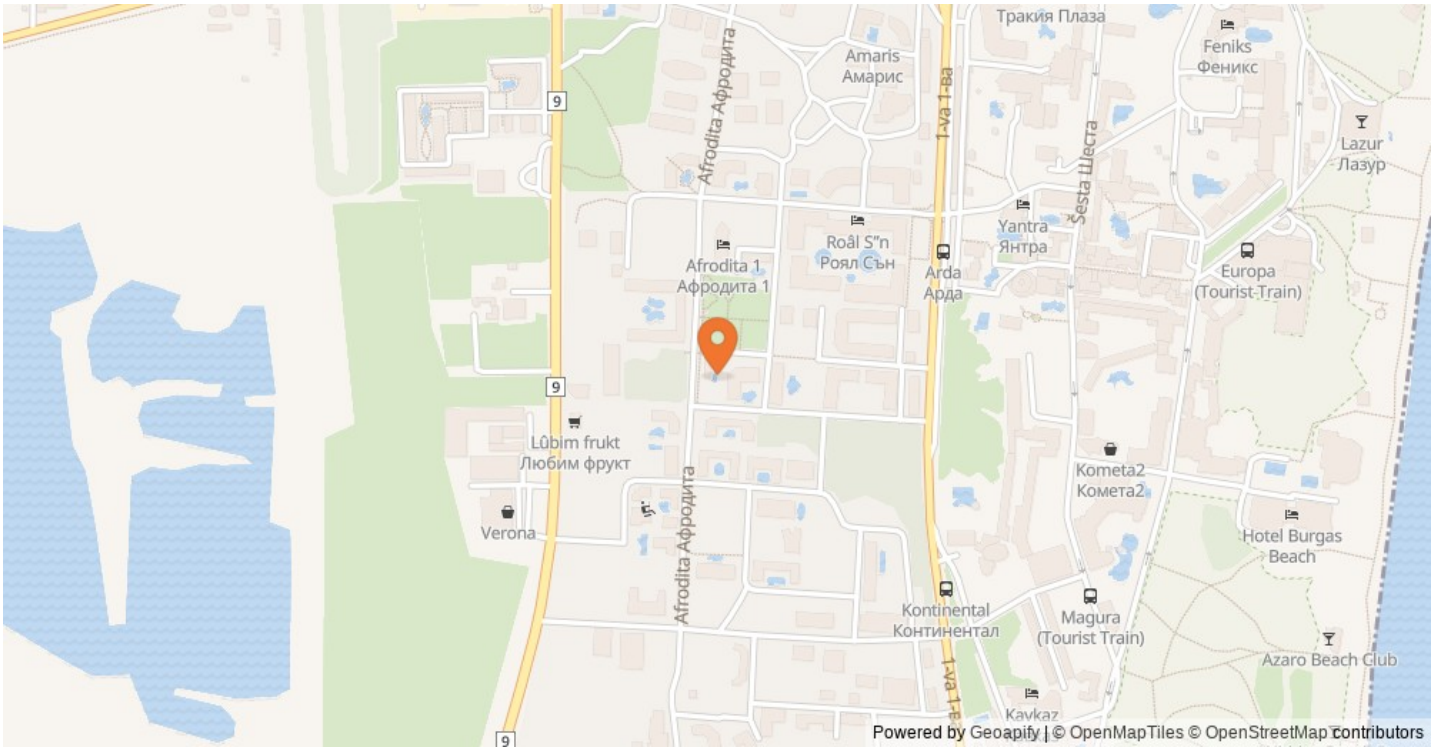
- Winda
- Kompleks czynny cały rok

Lokalizacja Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Aphrodite 3 | 56 m² | 2 pokoje | Widok: basen | 87 900 euro

Aphrodite 3 · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4491**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43



Pinezka wskazuje kompleks Aphrodite 3, a nie okna konkretnego mieszkania — dokładne położenie lokalu pokazujemy przy prezentacji. · Mapa: © OpenStreetMap · Geoapify

Plaża	12 min pieszo	**900 m**
Sklep / market	9 min pieszo	**660 m**
Przystanek autobusowy	7 min pieszo	**512 m**
Stare Miasto Nesebar	8 min autem	**6 km**
Lotnisko Burgas	40 min autem	**30 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

91 861,35 €

≈ 404 833 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

87 900 €

≈ 387 375 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

3 961,35 €

≈ 4,5 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**2 637,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**536,45 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**87,90 €**

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 %	~~2 637,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **3 961,35 €**

Wyliczenie dla ceny **87 900 €**. 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 4491

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

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

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.