J'Adore Dune | 100 m² | 3 pokoje | Widok: basen | 208 950 euro

J'Adore Dune · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4493**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43











CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
208 950 €	**100 m²**	**1 z 5**	**3**
w cenie 20 % VAT			

OPŁATA ZA UTRZYMANIE	STATUS
~1 500 € / rok	**Dostępne**
15 € / m²	

Oznaczenie w akcie notarialnym: **1** (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

Nr oferty **4493**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43

Apartament 100 m² z 2 sypialniami i widokiem na basen w J’Adore Dune, Słoneczny Brzeg

J'Adore Dune · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Opis nieruchomości

> **Przestronne mieszkanie z 2 sypialniami, salonem i widokiem na basen. 1. piętro, winda, pierwsza linia brzegowa. Zakup bezpośrednio od dewelopera**

Apartament o powierzchni 100 m² znajduje się na pierwszym piętrze kompleksu J’Adore Dune w Słonecznym Brzegu. Układ z dwiema oddzielnymi sypialniami zapewnia więcej przestrzeni dla rodziny lub osób planujących wspólne pobyty nad morzem.

Apartament oferowany jest przez dewelopera w standardzie „pod klucz”. Istnieje możliwość zamówienia pełnego umeblowania za dodatkową opłatą, dzięki czemu można zdecydować, czy urządzić wnętrze samodzielnie, czy skorzystać z tej opcji.

*W naszej ofercie znajdują się wszystkie mieszkania w inwestycji **J'Adore Dune** – w różnych metrażach, układach i na różnych piętrach. Jeśli interesuje Cię inne mieszkanie, skontaktuj się z nami – przedstawimy dostępne opcje i pomożemy wybrać najlepszą dla Ciebie.*

W kompleksie J'Adore Dune

Basen i relaks

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

Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren
- Ogród / tereny zielone
- Plac zabaw
- Miejsce na grilla

Bezpieczeństwo

- Ochrona 24/7
- Monitoring (CCTV)

Parking i dojazd

- Parking przy ulicy

Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

Usługi na miejscu

- Lobby / strefa wspólna

Lokalizacja Słoneczny Brzeg, Bułgaria

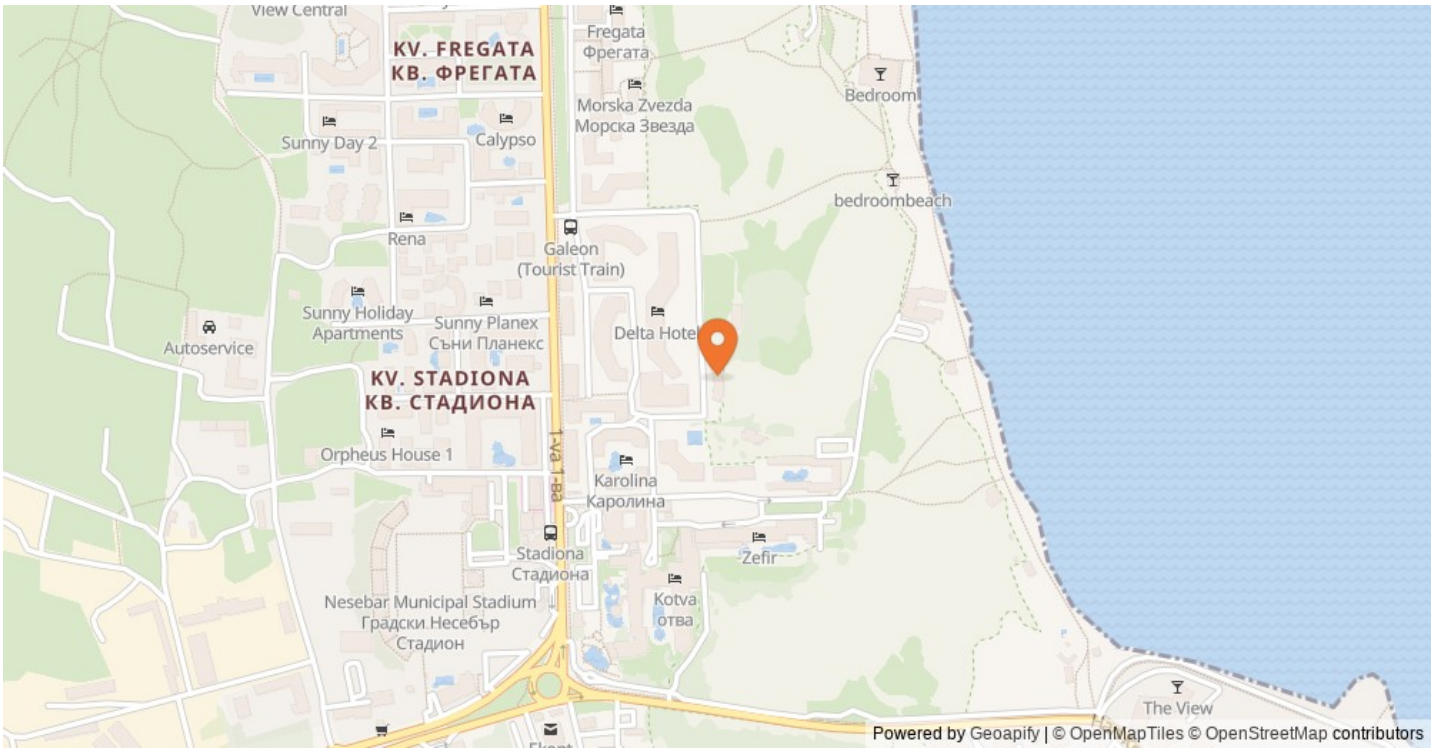
J'Adore Dune | 100 m² | 3 pokoje | Widok: basen | 208 950 euro

J'Adore Dune · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4493**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43



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

Sklep / market	9 min pieszo	**697 m**
Stare Miasto Nesebar	5 min autem	**4 km**
Lotnisko Burgas	39 min autem	**29 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

216 954,42 €

≈ 956 118 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

208 950 €

≈ 920 843 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

8 004,42 €

≈ 3,8 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**6 268,50 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**826,97 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**208,95 €**
Szkic / schemat + wycena podatkowa bg. скица и данъчна оценка - kompletuje i opłaca sprzedający	Sprzedający	-	**0,00 €**

J'Adore Dune | 100 m² | 3 pokoje | Widok: basen | 208 950 euro

J'Adore Dune · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4493**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

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 %	~~6 268,50 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **8 004,42 €**

Wyliczenie dla ceny **208 950 €**. Nieruchomość od dewelopera — **cena zawiera 20 % VAT** (34 825,00 €). 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 4493

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.