Sun & Sea | 40 m² | Studio | Widok: ulica, budynek | 66 000 euro

Sun & Sea · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4656**

Weronika Ziółkowska

+359 876 265 227



Pokój z wyjściem na balkon



Pokój — widok od wejścia



Balkon



Pokój z aneksem kuchennym



Wnętrze apartamentu

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
66 000 €	**40 m²**	**3 z 5**	**Studio**
ŁAZIENKA	OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
1	**~700 € / rok** 17,50 € / m²	**600 m**	**Dostępne**

Oznaczenie w akcie notarialnym: **4** (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

Studio 40 m² w Sun & Sea, Słoneczny Brzeg

Nr oferty **4656**
Weronika Ziółkowska
+359 876 265 227

Sun & Sea · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Opis nieruchomości

Przestronne, umeblowane studio z balkonem i wydzieloną częścią do spania. 3. piętro, około 600 m od plaży

Studio ma 40 m² i znajduje się na 3. piętrze. Jest w pełni umeblowane. Przestrzeń dzienna łączy część wypoczynkową, miejsce do spania oraz aneks kuchenny z częścią jadalnianą. Do dyspozycji jest również łazienka z prysznicem i balkon.

Duże przeszklenia zapewniają dostęp do naturalnego światła, a balkon stanowi dodatkowe miejsce do wypoczynku. Z mieszkania roztacza się widok na ulicę oraz sąsiedni budynek.

Układ pozwala na wygodne korzystanie z mieszkania zarówno podczas krótszych pobytów, jak i dłuższego pobytu nad morzem. Studio może być również wykorzystywane na wynajem sezonowy.

Plaża znajduje się około 600 metrów od mieszkania. Sklep jest praktycznie przy kompleksie, około 8 metrów od nieruchomości. Przystanek autobusowy znajduje się około 1,2 km dalej, a Stare Miasto w Nesebar około 5 km.

W kompleksie Sun & Sea

Basen i relaks

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

Bezpieczeństwo

- Monitoring (CCTV)

Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren
- Ogród / tereny zielone
- Plac zabaw

Parking i dojazd

- Parking przy ulicy

Lokalizacja Słoneczny Brzeg, Bułgaria

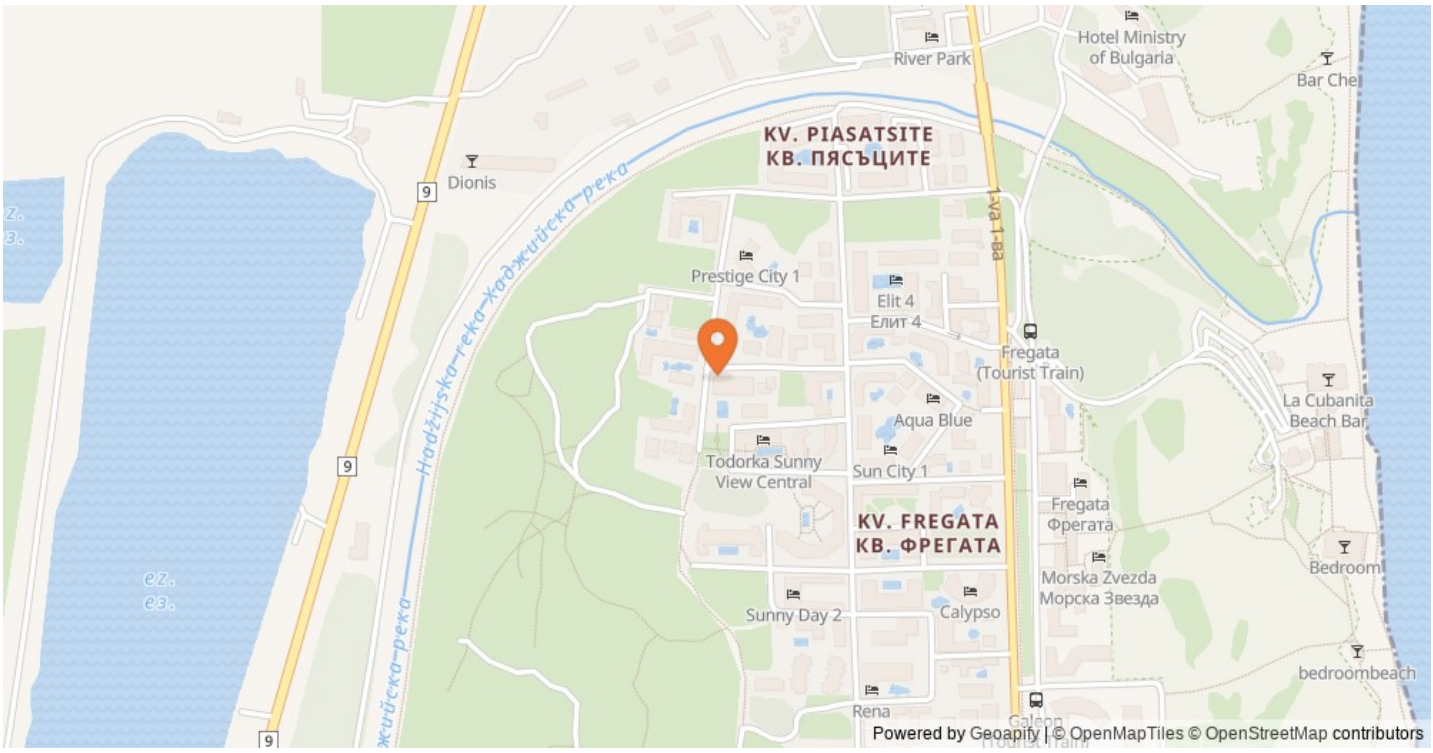
Sun & Sea | 40 m² | Studio | Widok: ulica, budynek | 66 000 euro

Sun & Sea · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4656**

Weronika Ziółkowska

+359 876 265 227



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

Plaża	8 min pieszo	**600 m**
Sklep / market	1 min pieszo	**8 m**
Przystanek autobusowy	16 min pieszo	**1,2 km**
Stare Miasto Nesebar	6 min autem	**5 km**
Lotnisko Burgas	38 min autem	**29 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

69 229,89 €

≈ 305 096 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

66 000 €

≈ 290 862 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

3 229,89 €

≈ 4,9 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**1 980,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**483,89 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**66,00 €**

Sun & Sea | 40 m² | Studio | Widok: ulica, budynek | 66 000 euro

Sun & Sea · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4656**

Weronika Ziółkowska

+359 876 265 227

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 %	~~1 980,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **3 229,89 €**

Wyliczenie dla ceny **66 000 €**. 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 4656

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

Weronika Ziółkowska

+359 876 265 227

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.