**Elitonia Gardens 1 | 111 m² | 3+ pokoje | Widok: basen, tereny zielone | 155 000 euro**

Nr oferty **4674**

Nikola Chombasliev

Elitonia Gardens 1 · Ravda, Bułgaria

**+359 899 45 42 43**

**Elitonia Gardens 1 | 111 m² | 3+ pokoje | Widok: basen, tereny zielone | 155 000 euro**

Elitonia Gardens 1 · Ravda, Bułgaria

Nr oferty **4674**
Nikola Chombasliev
**+359 899 45 42 43**



Korytarz



Salon z aneksem kuchennym



Salon z wyjściem na taras



Kuchnia otwarta na salon



Kuchnia i część salonu

| CENA | POWIERZCHNIA | PIĘTRO | POKOJE |
|---|---|---|---|
| **155 000 €** | **111 m²** | **Parter**<br>z 5 pięter | **3+** |
| **ŁAZIENKI** | **OPŁATA ZA UTRZYMANIE** | **DO PLAŻY** | **STATUS** |
| **2** | **~888 € / rok**<br>8 € / m² | **450 m** | **Dostępne** |

Opiekun tej oferty

**Nikola Chombasliev**

Biuro nad morzem · odpowiadamy tego samego dnia

**+359 899 45 42 43**

telefon · WhatsApp · Viber

# Apartament 111 m² z 3 sypialniami i tarasem w Elitonia Gardens 1, Ravda

Elitonia Gardens 1 · Ravda, Bułgaria

## Opis nieruchomości

> **Duży, umeblowany apartament na parterze z trzema sypialniami, dwiema łazienkami i dwoma aneksami kuchennymi. Taras z widokiem na basen i tereny zielone, około 450 m od plaży**

Apartament ma 111 m² i znajduje się na parterze kompleksu Elitonia Gardens 1 w Ravda. Jest w pełni umeblowany i ma nietypowy układ z trzema sypialniami oraz dwoma aneksami kuchennymi.

W centralnej części mieszkania znajduje się salon połączony z kuchnią. Do dyspozycji są również trzy oddzielne sypialnie, z których jedna ma własny aneks kuchenny. Taki układ daje możliwość wygodnego korzystania z mieszkania przez większą rodzinę lub kilka osób, a dodatkowa kuchnia może być praktyczna przy niezależnym użytkowaniu części apartamentu.

W mieszkaniu znajdują się dwie łazienki z kabinami prysznicowymi. Całość jest już umeblowana i gotowa do użytkowania.

Z apartamentu można wyjść na taras. Zewnętrzna przestrzeń wychodzi w stronę basenu oraz zielonego otoczenia kompleksu i może służyć jako dodatkowe miejsce do odpoczynku.

Położenie jest wygodne również pod względem dostępu do plaży – znajduje się ona około 450 metrów od kompleksu. Roczna opłata za utrzymanie wynosi około 888 €.

## W kompleksie Elitonia Gardens 1

**Elitonia Gardens 1 | 111 m² | 3+ pokoje | Widok: basen, tereny zielone | 155 000 euro**

Elitonia Gardens 1 · Ravda, Bułgaria

Nr oferty **4674**

Nikola Chombasliev

**+359 899 45 42 43**

### Basen i relaks

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

### Bezpieczeństwo

- Ochrona 24/7
- Monitoring (CCTV)

### Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

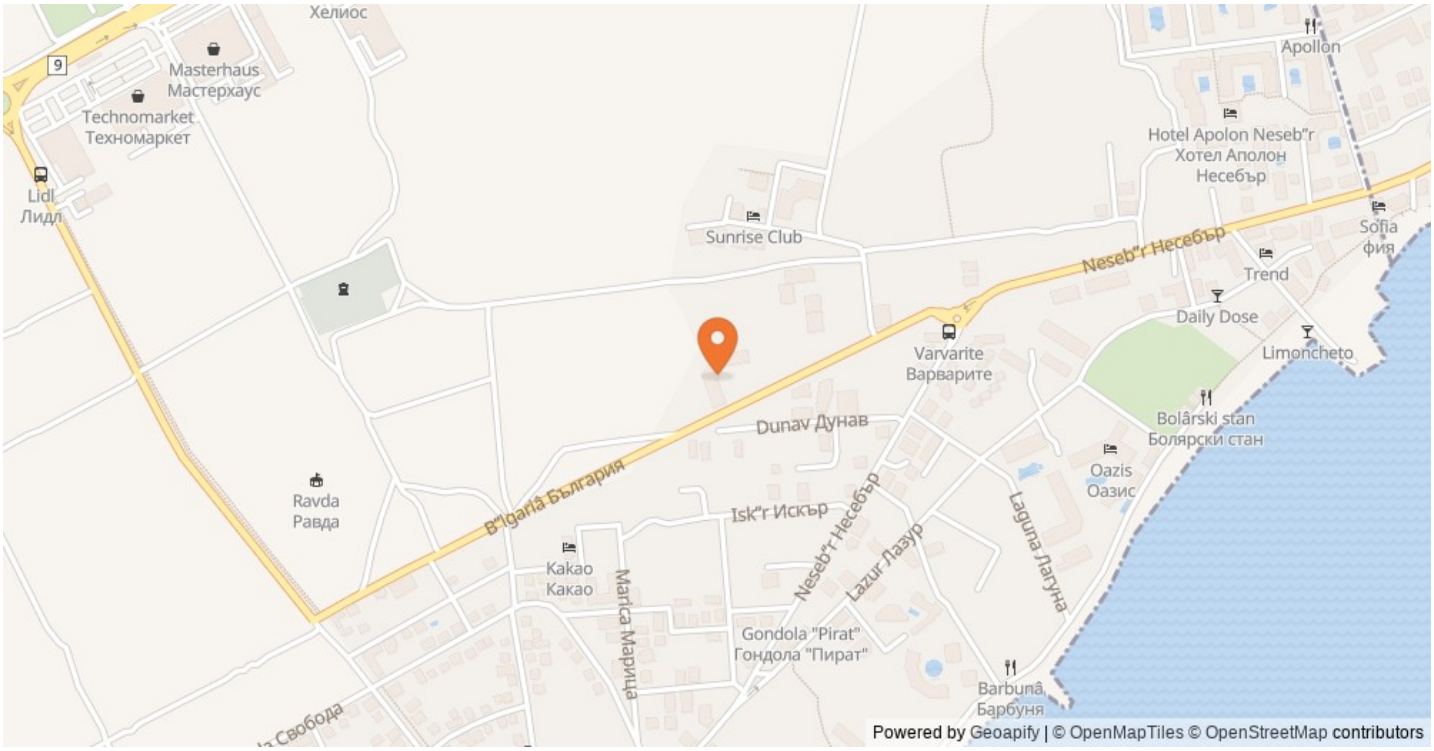
### Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren
- Ogród / tereny zielone
- Plac zabaw

### Parking i dojazd

- Parking przy ulicy

## Lokalizacja Ravda, Bułgaria




Pinezka wskazuje kompleks Elitonia Gardens 1, a nie okna konkretnego mieszkania — dokładne położenie lokalu pokazujemy przy prezentacji. · Mapa: © OpenStreetMap · Geoapify

| | | |
|---|---|---|
| **Plaża** | 6 min pieszo | **450 m** |
| **Sklep / market** | 17 min pieszo | **1276 m** |
| **Przystanek autobusowy** | 18 min pieszo | **1,4 km** |
| **Stare Miasto Nesebar** | 9 min autem | **7 km** |
| **Lotnisko Burgas** | 32 min autem | **24 km** |

## Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

| RAZEM DO ZAPŁATY | CENA OFERTOWA | KOSZTY TRANSAKCJI |
|---|---|---|
| **161 202,49 €** | **155 000 €** | **6 202,49 €** |
| ≈ 710 419 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026 | ≈ 683 085 zł | ≈ 4,0 % ceny |

| POZYCJA | PŁACI | STAWKA | KWOTA |
|---|---|---|---|
| **Podatek od nabycia**<br>gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2 | Kupujący | 3,0 % | **4 650,00 €** |
| **Taksa notarialna**<br>taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 % | Kupujący | wg taryfy | **697,49 €** |
| **Sporządzenie aktu notarialnego**<br>sporządza nasza kancelaria | Kupujący | ryczałt | **700,00 €** |
| **Wpis do rejestru nieruchomości**<br>Agencja Wpisów - minimum 5,11 € | Kupujący | 0,1 % | **155,00 €** |
| **Szkic / schemat + wycena podatkowa**<br>bg. скица и данъчна оценка - kompletuje i opłaca sprzedający | Sprzedający | - | **0,00 €** |
| **Tłumacz przysięgły / pełnomocnictwo**<br>jeśli będzie potrzebne - płatne dodatkowo, poza rozliczeniem | W razie potrzeby | - | **0,00 €** |
| **Prowizja biura**<br>w tym przypadku prowizję za Kupującego płaci Sprzedający | Kupujący | 3 % | ~~4 650,00 €~~ **0,00 €** |
| **Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący** | | | **6 202,49 €** |

Wyliczenie dla ceny **155 000 €**. 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 4674

## 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.