# Phoenix | 100 m² | 3 pokoje | Widok: basen, budynek | 169 999 euro

Phoenix · Sveti Vlas, Bułgaria

Nr oferty **4756**
Weronika Ziółkowska
**+359 876 265 227**



Balkon z widokiem na kompleks



Salon z aneksem kuchennym



Salon



Kuchnia — widok ogólny



Kuchnia — blat i zlewozmywak

| CENA | POWIERZCHNIA | PIĘTRO | POKOJE |
|---|---|---|---|
| **169 999 €** | **100 m²** | **1 z 5** | **3** |
| ŁAZIENKA | OPŁATA ZA UTRZYMANIE | DO PLAŻY | STATUS |
| **1** | **~1 200 € / rok**<br>12 € / m² | **400 m** | **Dostępne** |

Oznaczenie w akcie notarialnym: **2** (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

Nr oferty **4756**
Weronika Ziółkowska
**+359 876 265 227**

# Apartament 100 m² z 2 sypialniami i dużym balkonem w Phoenix, Sveti Vlas

Phoenix · Sveti Vlas, Bułgaria

## Opis nieruchomości

> **Przestronne mieszkanie z salonem z aneksem kuchennym i jadalnią, 2 sypialniami, łazienką, osobnym WC i dużym balkonem z widokiem na basen oraz zabudowę kompleksu. 1. piętro, około 400 m od plaży**

Apartament ma 100 m² i znajduje się na 1. piętrze kompleksu Phoenix w Sveti Vlas. Mieszkanie ma układ z dwiema oddzielnymi sypialniami oraz dużą przestrzenią dzienną.

Salon połączony jest z aneksem kuchennym i częścią jadalnianą. Z części dziennej prowadzi wyjście na duży balkon, który stanowi dodatkową przestrzeń do wypoczynku.

Do dyspozycji są dwie oddzielne sypialnie. Jedna z nich pełni funkcję głównej sypialni, druga może być wykorzystywana jako dodatkowy pokój, np. dla dzieci lub gości.

W mieszkaniu znajduje się łazienka z kabiną prysznicową oraz osobne WC. Całość uzupełnia przedpokój.

Duży balkon wychodzi w stronę basenu i zabudowy kompleksu. Powierzchnia 100 m² daje sporo swobody podczas pobytów rodzinnych i pozwala wygodnie korzystać z mieszkania również przez większą liczbę osób.

Do plaży jest około 400 metrów.

## W kompleksie Phoenix

**Basen i relaks**

- Basen odkryty
- Leżaki i parasole przy basenie

**Bezpieczeństwo**

- Monitoring (CCTV)

**Parking i dojazd**

- Parking przy ulicy

**Budynek**

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

## Lokalizacja Sveti Vlas, Bułgaria

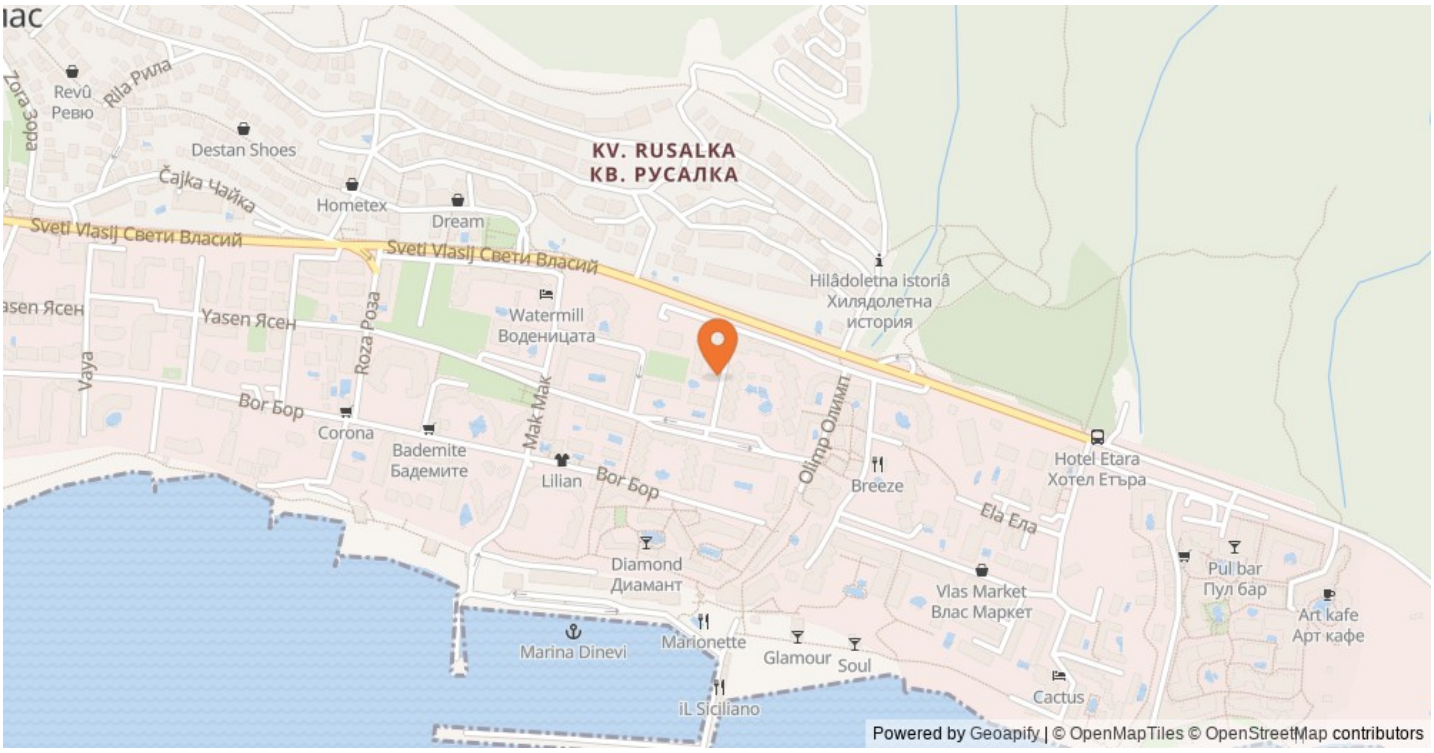
**Phoenix | 100 m² | 3 pokoje | Widok: basen, budynek | 169 999 euro**

Phoenix · Sveti Vlas, Bułgaria

Nr oferty **4756**

Weronika Ziółkowska

**+359 876 265 227**




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

| | | |
|---|---|---|
| **Plaża** | 5 min pieszo | **400 m** |
| **Sklep / market** | 8 min pieszo | **567 m** |
| **Przystanek autobusowy** | 5 min pieszo | **381 m** |
| **Stare Miasto Nesebar** | 13 min autem | **10 km** |
| **Lotnisko Burgas** | 52 min autem | **39 km** |

## Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

**176 702,46 €**

≈ 778 728 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

**169 999 €**

≈ 749 186 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

**6 703,46 €**

≈ 3,9 % ceny

| POZYCJA | PŁACI | STAWKA | KWOTA |
|---|---|---|---|
| **Podatek od nabycia**<br>gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2 | Kupujący | 3,0 % | **5 099,97 €** |
| **Taksa notarialna**<br>taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 % | Kupujący | wg taryfy | **733,49 €** |
| **Sporządzenie aktu notarialnego**<br>sporządza nasza kancelaria | Kupujący | ryczałt | **700,00 €** |
| **Wpis do rejestru nieruchomości**<br>Agencja Wpisów - minimum 5,11 € | Kupujący | 0,1 % | **170,00 €** |

**Phoenix | 100 m² | 3 pokoje | Widok: basen, budynek | 169 999 euro**

Phoenix · Sveti Vlas, Bułgaria

Nr oferty **4756**

Weronika Ziółkowska

**+359 876 265 227**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 % | ~~5 099,97 €~~ **0,00 €** |

**Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący** **6 703,46 €**

Wyliczenie dla ceny **169 999 €**. 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 4756

**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.