# Emilia Romana Verde | 57 m² | 2 pokoje | Widok: tereny zielone | 137 000 euro

Emilia Romana Verde · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4785**
Nikola Chombasliev
**+359 899 45 42 43**



Salon z wyjściem na balkon



Salon



Balkon — widok na tereny zielone



Kuchnia — widok ogólny



Aneks kuchenny

| CENA | POWIERZCHNIA | PIĘTRO | POKOJE |
|---|---|---|---|
| **137 000 €** | **57 m²** | **1 z 5** | **2** |
| ŁAZIENKA | OPŁATA ZA UTRZYMANIE | DO PLAŻY | STATUS |
| **1** | **~912 € / rok**<br>16 € / m² | **950 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

# Apartament 57 m² z balkonem w Emilia Romana Verde, Słoneczny Brzeg

Emilia Romana Verde · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

## Opis nieruchomości

> **Umeblowane mieszkanie z salonem z aneksem kuchennym, osobną sypialnią, łazienką z prysznicem, schowkiem i balkonem z widokiem na zieleń. 1. piętro, około 950 m od plaży**

Apartament ma 57 m² i znajduje się na 1. piętrze kompleksu Emilia Romana Verde w Słonecznym Brzegu. Mieszkanie jest umeblowane i ma funkcjonalny układ z osobną sypialnią.

Część dzienna obejmuje salon połączony z aneksem kuchennym. Z salonu prowadzi wyjście na balkon, który stanowi dodatkową przestrzeń do wypoczynku. Z balkonu rozciąga się widok na tereny zielone.

Oddzielna sypialnia została wyposażona w łóżko oraz dużą garderobę. Dzięki osobnemu pokojowi część dzienna pozostaje wyraźnie oddzielona od miejsca do spania.

W mieszkaniu znajduje się również łazienka z kabiną prysznicową, pralką i umywalką. Dodatkowym pomieszczeniem jest praktyczny schowek, który można wykorzystać do przechowywania rzeczy.

Apartament jest już umeblowany i gotowy do użytkowania.

## W kompleksie Emilia Romana Verde

**Basen i relaks**

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

**Bezpieczeństwo**

- Monitoring (CCTV)
- Recepcja

**Budynek**

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

**Teren i otoczenie**

- Ogrodzony teren
- Ogród / tereny zielone
- Plac zabaw

**Parking i dojazd**

- Parking przy ulicy
- Parking naziemny
- Parking podziemny

**Usługi na miejscu**

- Restauracja
- Bar / kawiarnia

## Lokalizacja Słoneczny Brzeg, Bułgaria

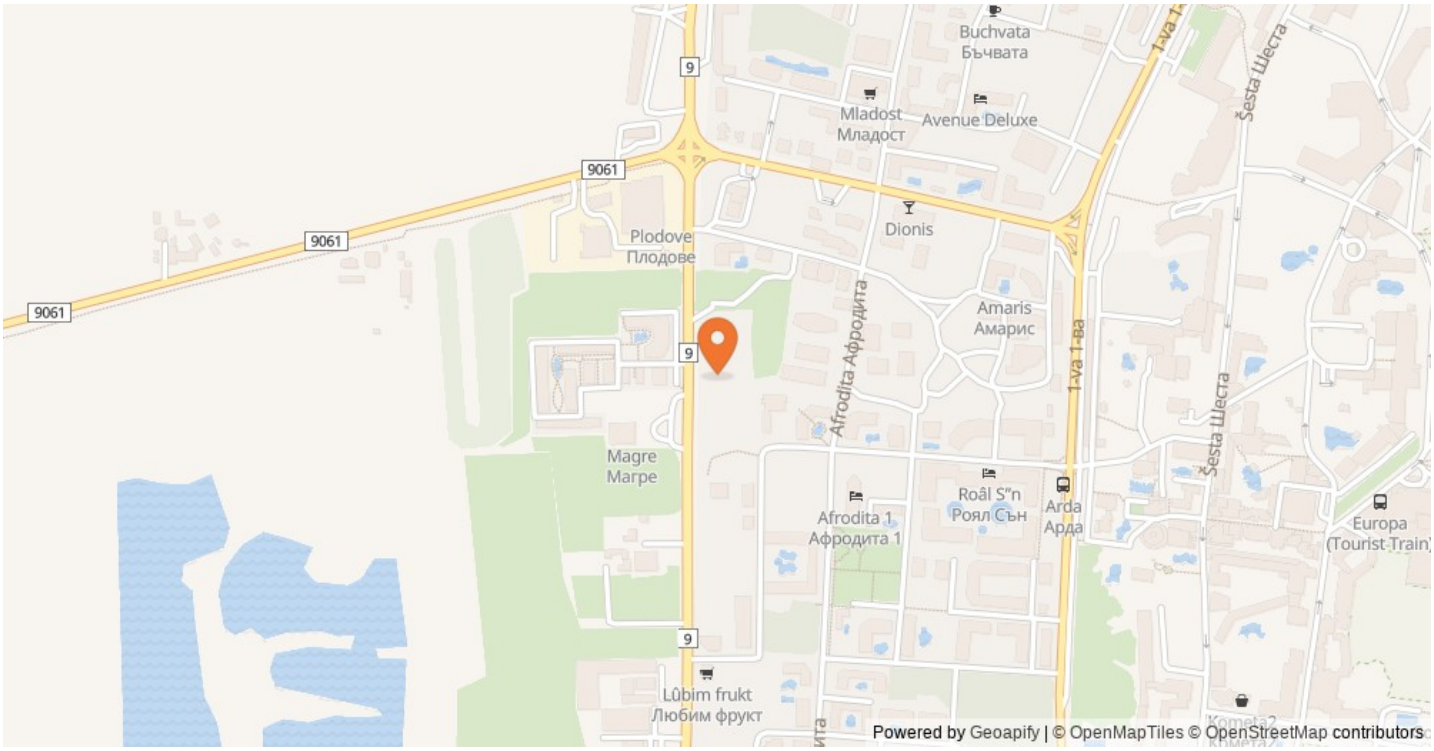
**Emilia Romana Verde | 57 m² | 2 pokoje | Widok: tereny zielone | 137 000 euro**

Emilia Romana Verde · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4785**

Nikola Chombasliev

**+359 899 45 42 43**




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

| | | |
|---|---|---|
| **Plaża** | 13 min pieszo | **950 m** |
| **Sklep / market** | 7 min pieszo | **541 m** |
| **Przystanek autobusowy** | 10 min pieszo | **771 m** |
| **Stare Miasto Nesebar** | 8 min autem | **6 km** |
| **Lotnisko Burgas** | 40 min autem | **30 km** |

## Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

**142 601,29 €**

≈ 628 444 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

**137 000 €**

≈ 603 759 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

**5 601,29 €**

≈ 4,1 % ceny

| POZYCJA | PŁACI | STAWKA | KWOTA |
|---|---|---|---|
| **Podatek od nabycia**<br>gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2 | Kupujący | 3,0 % | **4 110,00 €** |
| **Taksa notarialna**<br>taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 % | Kupujący | wg taryfy | **654,29 €** |
| **Sporządzenie aktu notarialnego**<br>sporządza nasza kancelaria | Kupujący | ryczałt | **700,00 €** |
| **Wpis do rejestru nieruchomości**<br>Agencja Wpisów - minimum 5,11 € | Kupujący | 0,1 % | **137,00 €** |

**Emilia Romana Verde | 57 m² | 2 pokoje | Widok: tereny zielone | 137 000 euro**

Emilia Romana Verde · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4785**

Nikola Chombasliev

**+359 899 45 42 43**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 % | ~~4 110,00 €~~ **0,00 €** |
| **Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący** | | | **5 601,29 €** |

Wyliczenie dla ceny **137 000 €**. 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 4785

**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.