Esteban | 46 m² | Studio | Widok: ulica, budynek | 79 900 euro

Esteban · Nesebar, Bułgaria

Nr oferty **4884**

Weronika Ziółkowska

+359 876 265 227



Wnętrze apartamentu



Wnętrze apartamentu



Wnętrze apartamentu



Wnętrze apartamentu



Widok z balkonu na kompleks

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
79 900 €	**46 m²**	**1 z 7**	**Studio**
ŁAZIENKA	OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
1	**~644 € / rok** 14 € / m²	**300 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

Studio z balkonem w kompleksie Esteban, Nesebar

Esteban · Nesebar, Bułgaria

Opis nieruchomości

> **Studio 46 m² na sprzedaż w Nesebar, położone na 1. piętrze. Umeblowane wnętrze z aneksem kuchennym, łazienką z prysznicem i balkonem. Kompleks Esteban oferuje trzy baseny, SPA, kort tenisowy, restaurację i tereny rekreacyjne. Do plaży jest około 300 m**

Studio o powierzchni 46 m² znajduje się na 1. piętrze kompleksu Esteban w Nesebar. Mieszkanie składa się z przestronnego pomieszczenia z częścią wypoczynkową i aneksem kuchennym, łazienki oraz balkonu.

Wnętrze jest umeblowane. Aneks kuchenny wyposażony jest w zabudowę, sprzęt AGD i pralkę. Z części mieszkalnej prowadzi wyjście na balkon, z którego widać teren kompleksu. Łazienka wyposażona jest w kabinę prysznicową.

W kompleksie Esteban

Basen i relaks

- Basen odkryty · 3 odkryte
- Brodzik dla dzieci
- SPA / centrum odnowy
- Leżaki i parasole przy basenie

Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren
- Ogród / tereny zielone
- Plac zabaw
- Miejsce na grilla
- Altana / strefa wypoczynku
- Kort tenisowy

Bezpieczeństwo

- Ochrona 24/7
- Monitoring (CCTV)

Parking i dojazd

- Parking przy ulicy
- Parking naziemny
- Parking podziemny
- Garaż

Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

Usługi na miejscu

- Zarządca na miejscu
- Restauracja

Lokalizacja Nesebar, Bułgaria

Esteban | 46 m² | Studio | Widok: ulica, budynek | 79 900 euro

Esteban · Nesebar, Bułgaria

Nr oferty **4884**

Weronika Ziółkowska

+359 876 265 227



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

Plaża	4 min pieszo	**300 m**
Sklep / market	19 min pieszo	**1416 m**
Stare Miasto Nesebar	7 min autem	**6 km**
Lotnisko Burgas	34 min autem	**26 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

83 594,15 €

≈ 368 399 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

79 900 €

≈ 352 119 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

3 694,15 €

≈ 4,6 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**2 397,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**517,25 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**79,90 €**
Szkic / schemat + wycena podatkowa bg. скица и данъчна оценка - kompletuje i opłaca sprzedający	Sprzedający	-	**0,00 €**

Esteban | 46 m² | Studio | Widok: ulica, budynek | 79 900 euro

Esteban · Nesebar, Bułgaria

Nr oferty **4884**

Weronika Ziółkowska

+359 876 265 227

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 %	~~2 397,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **3 694,15 €**

Wyliczenie dla ceny **79 900 €**. 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 4884

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

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.