**Garden of Eden | 60 m² | 2 pokoje | Widok: tereny zielone | 91 000 euro**

Garden of Eden · Sveti Vlas, Bułgaria

Nr oferty **4923**

Nikola Chombasliev

**+359 899 45 42 43**



Salon z aneksem kuchennym



Aneks kuchenny i jadalnia



Salon z aneksem kuchennym



Salon z aneksem kuchennym



Salon z aneksem kuchennym

| CENA | POWIERZCHNIA | PIĘTRO | POKOJE |
|---|---|---|---|
| **91 000 €** | **60 m²** | **1 z 5** | **2** |

| ŁAZIENKA | OPŁATA ZA UTRZYMANIE | STATUS |
|---|---|---|
| **1** | **~1 260 € / rok**<br>21 € / m² | **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

## Komfortowy apartament w zielonym otoczeniu Garden of Eden, Sveti Vlas

Garden of Eden · Sveti Vlas, Bułgaria

## Opis nieruchomości

**Mieszkanie 2-pokojowe 60 m² na 1. piętrze, umeblowane, z osobną sypialnią i balkonem. Kompleks przy samej plaży**

Apartament o powierzchni 60 m² znajduje się na 1. piętrze kompleksu Garden of Eden w Sveti Vlas. Mieszkanie jest umeblowane i wyposażone, a jego wnętrze ma praktyczny układ z wyraźnie oddzieloną częścią dzienną i sypialnianą.

Salon połączony z aneksem kuchennym tworzy przestronną strefę do wspólnego spędzania czasu. Kuchnia ma zabudowę i sprzęt AGD, a obok znajduje się miejsce do spożywania posiłków. Osobna sypialnia została wyposażona w łóżko oraz szafę, która zapewnia dodatkową przestrzeń do przechowywania. Z sypialni można wyjść na balkon z widokiem na zielone tereny kompleksu. W mieszkaniu znajduje się również łazienka i przedpokój.

## W kompleksie Garden of Eden

### Basen i relaks

- Basen odkryty
- Basen kryty
- Brodzik dla dzieci
- Jacuzzi
- Sauna
- SPA / centrum odnowy
- Leżaki i parasole przy basenie
- Bar przy basenie

### Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren
- Ogród / tereny zielone
- Plac zabaw
- Siłownia
- Boisko sportowe

### Bezpieczeństwo

- Ochrona 24/7
- Monitoring (CCTV)
- Recepcja

### Parking i dojazd

- Parking przy ulicy
- Parking naziemny

### Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

### Usługi na miejscu

- Zarządca na miejscu
- Restauracja
- Bar / kawiarnia

## Lokalizacja Sveti Vlas, Bułgaria

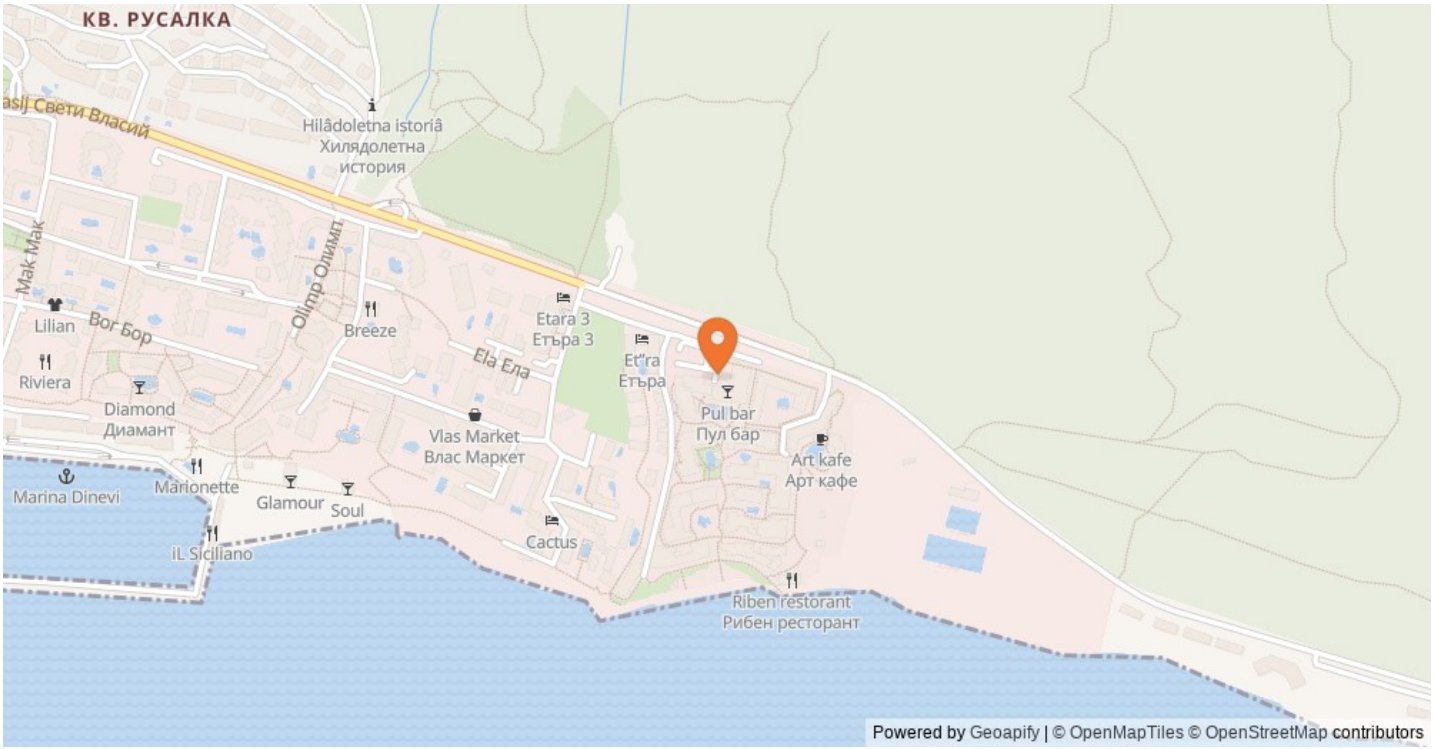
**Garden of Eden | 60 m² | 2 pokoje | Widok: tereny zielone | 91 000 euro**

Garden of Eden · Sveti Vlas, Bułgaria

Nr oferty **4923**

Nikola Chombasliev

**+359 899 45 42 43**




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

| | | |
|---|---|---|
| **Sklep / market** | 16 min pieszo | **1229 m** |
| **Przystanek autobusowy** | 5 min pieszo | **390 m** |
| **Stare Miasto Nesebar** | 13 min autem | **10 km** |
| **Lotnisko Burgas** | 53 min autem | **40 km** |

## Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

**95 064,89 €**

≈ 418 951 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

**91 000 €**

≈ 401 037 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

**4 064,89 €**

≈ 4,5 % ceny

| POZYCJA | PŁACI | STAWKA | KWOTA |
|---|---|---|---|
| **Podatek od nabycia**<br>gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2 | Kupujący | 3,0 % | **2 730,00 €** |
| **Taksa notarialna**<br>taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 % | Kupujący | wg taryfy | **543,89 €** |
| **Sporządzenie aktu notarialnego**<br>sporządza nasza kancelaria | Kupujący | ryczałt | **700,00 €** |
| **Wpis do rejestru nieruchomości**<br>Agencja Wpisów - minimum 5,11 € | Kupujący | 0,1 % | **91,00 €** |
| **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 % | ~~2 730,00 €~~ **0,00 €** |

**Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący** **4 064,89 €**

Wyliczenie dla ceny **91 000 €**. 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 4923

**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.