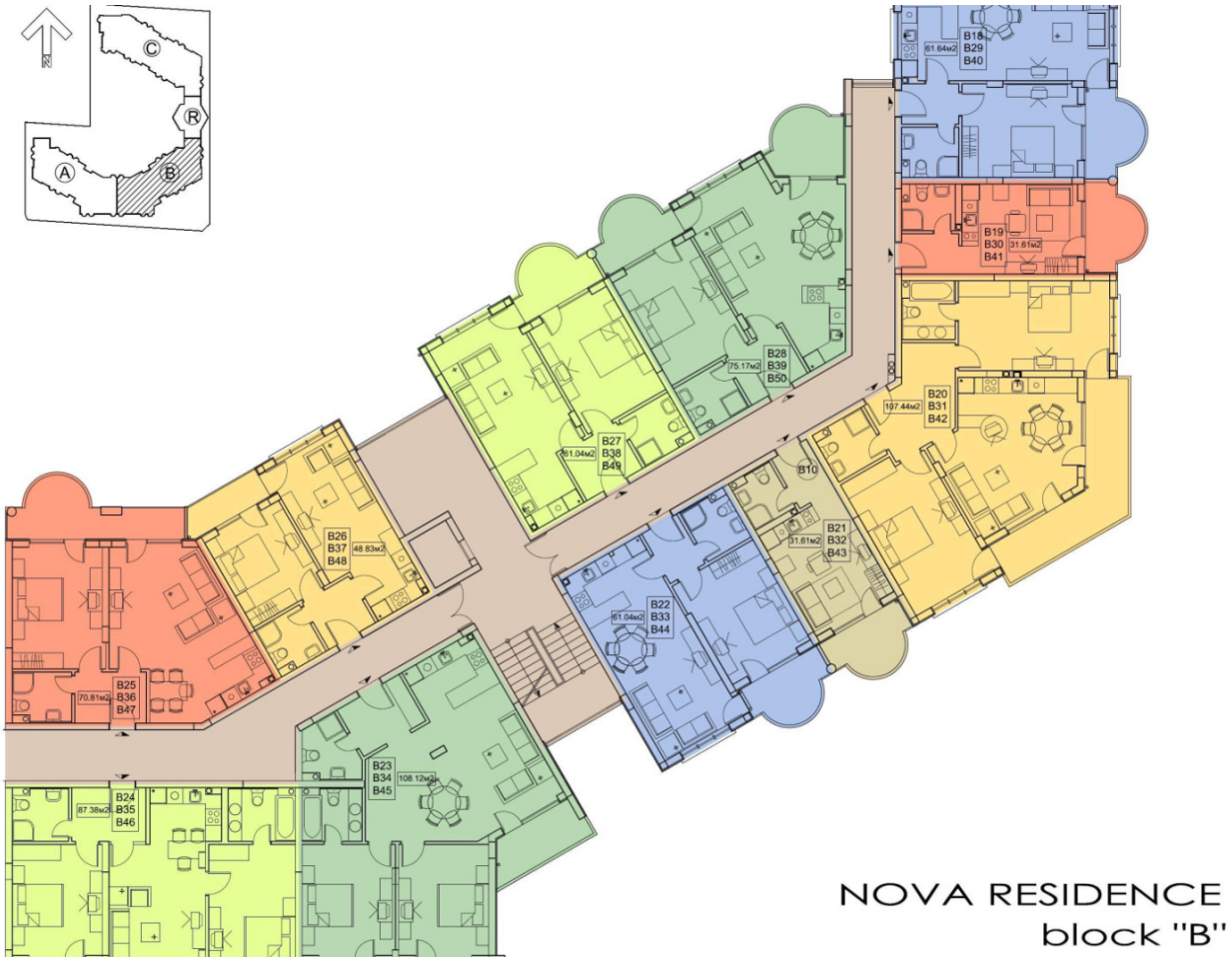
Nova Residence | 61 m² | 2 pokoje | Widok: basen | 99 000 euro

Nova Residence · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4926**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43



Plan piętra

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
99 000 € w cenie 20 % VAT	**61 m²**	**3 z 5**	**2**

OPŁATA ZA UTRZYMANIE	STATUS
~641 € / rok 10,50 € / m²	**Dostępne**

Oznaczenie w akcie notarialnym: **ет. 3** (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 blisko Cacao Beach w Nova Residence – oferta deweloperska, Słoneczny Brzeg

Nova Residence · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Opis nieruchomości

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

> **Mieszkanie 2-pokojowe o powierzchni 60,74 m², na 3. piętrze, z jedną sypialnią i balkonem. Niecałe 500 m od plaży Cacao Beach**

Nova Residence – charakterystyka kompleksu

Nova Residence to kompleks mieszkaniowy zlokalizowany w dzielnicy Fregata w Słonecznym Brzegu, w odległości poniżej 500 m od plaży Cacao Beach. Budynek jest już ukończony i posiada Akt 16. Kompleks został przejęty przez nowego dewelopera, który rozpoczął szeroko zakrojony program remontowy i modernizacyjny.

Kompleks obejmuje kilka sekcji oznaczonych literami A, B, C oraz R. W ofercie znajdują się studia oraz apartamenty z jedną, dwiema i trzema sypialniami. Dostępne lokale różnią się powierzchnią, położeniem na piętrze oraz widokiem na ogród lub basen. Mieszkania oferowane są bez umeblowania.

Program modernizacji kompleksu

Nowy deweloper realizuje kompleksowy program modernizacji **Nova Residence**, którego zakończenie planowane jest **do końca 2027 roku**. Zakres prac obejmuje między innymi:

- remont i naprawę balkonów,
- odnowienie elewacji budynków,
- remont basenu i strefy wypoczynkowej (planowany plac zabaw dla dzieci),
- kontrolę i modernizację instalacji oraz infrastruktury technicznej,
- prace remontowe wewnątrz budynków i odnowienie części wspólnych,
- modernizację wybranych elementów wykończenia mieszkań.

Prace będą prowadzone etapami, jednak ze względu na ich szeroki zakres należy liczyć się z utrudnieniami w korzystaniu z kompleksu. W okresie modernizacji komfortowe zamieszkiwanie oraz prowadzenie wynajmu mogą być ograniczone. Nie jest to zatem oferta dla osób, które planują natychmiastowe zamieszkanie lub rozpoczęcie wynajmu bezpośrednio po zakupie.

Warto jednak podkreślić, że zakup dotyczy istniejącego lokalu w budynku z uzyskanym Aktem 16, a nie nieruchomości w trakcie budowy. Nie trzeba czekać na wybudowanie obiektu ani na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Zakup apartamentu i warunki płatności

Zakup apartamentu w Nova Residence możliwy jest **w systemie ratalnym**. Dostępny jest plan 12-miesięczny bez podwyższenia ceny nieruchomości, a także możliwość rozłożenia płatności na dłuższy okres, z oprocentowaniem zależnym od wybranego okresu spłaty.

Istotną zaletą oferty jest możliwość uzyskania dostępu do mieszkania już po wpłacie początkowej wynoszącej 5% ceny nieruchomości. Nie trzeba więc czekać na spłatę całej kwoty, aby uzyskać dostęp do lokalu. Należy jednak pamiętać, że dostęp do mieszkania nie oznacza automatycznie możliwości komfortowego zamieszkiwania podczas prowadzonych prac remontowych.

Standardowy harmonogram płatności:

5% – przy podpisaniu umowy przedwstępnej,

10% – po 2 miesiącach,

10% – po 4 miesiącach,

pozostałe 75% – w ratach kwartalnych.

Oprocentowanie przy wydłużonym okresie spłaty:

do 3 lat – 5% rocznie,

powyżej 3 do 5 lat – 6,5% rocznie,

powyżej 5 do 7 lat – 9,7% rocznie.

W kompleksie Nova Residence

Nova Residence | 61 m² | 2 pokoje | Widok: basen | 99 000 euro

Nova Residence · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4926**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

Basen i relaks

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

Bezpieczeństwo

- Monitoring (CCTV)

Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

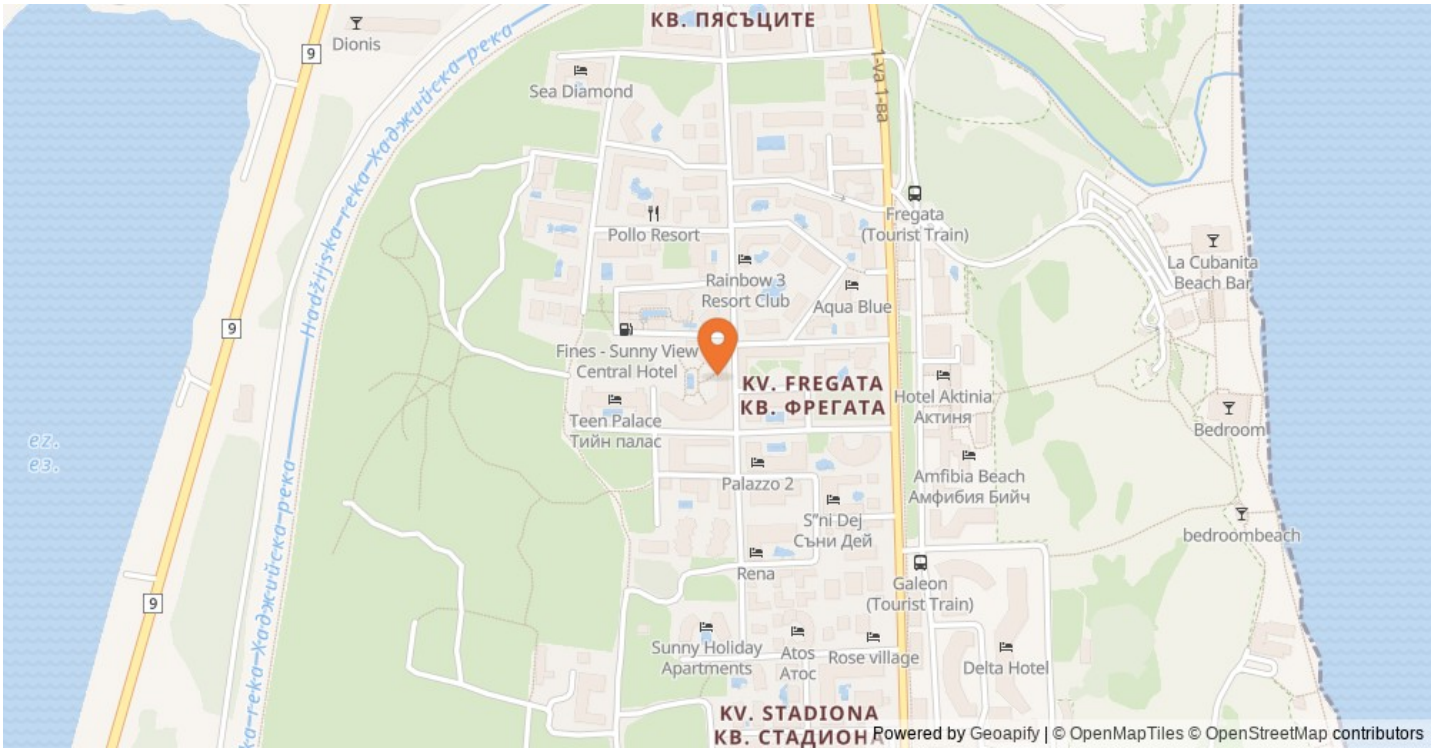
Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren

Parking i dojazd

- Parking przy ulicy

Lokalizacja Słoneczny Brzeg, Bułgaria



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

Stare Miasto Nesebar	6 min autem	**4 km**
Lotnisko Burgas	38 min autem	**29 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

103 332,09 €

≈ 455 385 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

99 000 €

≈ 436 293 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

4 332,09 €

≈ 4,4 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA

Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**2 970,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**563,09 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**99,00 €**
Szkic / schemat + wycena podatkowa bg. скица и данъчна оценка - kompletuje i opłaca sprzedający	Sprzedający	-	**0,00 €**
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 %	~~2 970,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **4 332,09 €**

Wyliczenie dla ceny **99 000 €**. Nieruchomość od dewelopera — **cena zawiera 20 % VAT** (16 500,00 €). Nie doliczamy go osobno. 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 4926

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.