Sunset Beach 4 | 41 m² | Studio | Widok: basen | 49 500 euro

Sunset Beach 4 · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4937**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43



Wnętrze mieszkania



Wnętrze mieszkania



Wnętrze mieszkania



Widok z balkonu



Balkon z widokiem na basen

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
49 500 €	**41 m²**	**4 z 5**	**Studio**
ŁAZIENKA	OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
1	**~410 € / rok** 10 € / m²	**900 m**	**Dostępne**

Oznaczenie w akcie notarialnym: **5** (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

Studio z widokiem na basen w Sunset Beach 4, Słoneczny Brzeg

Sunset Beach 4 | 41 m² | Studio | Widok: basen | 49 500 euro

Sunset Beach 4 · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4937**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43

Sunset Beach 4 · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Opis nieruchomości

41 m² na czwartym piętrze, z balkonem wychodzącym na basen. Spokojna okolica i plaża w odległości około 900 metrów

Studio o powierzchni 41 m² znajduje się na czwartym piętrze kompleksu Sunset Beach 4 w Słonecznym Brzegu. Mieszkanie składa się z jednego pomieszczenia pełniącego funkcję salonu i sypialni, aneksu kuchennego, łazienki oraz balkonu z widokiem na basen.

Wnętrze jest umeblowane i wyposażone. Przestrzeń została zorganizowana tak, aby pomieścić zarówno część wypoczynkową, jak i miejsce do przygotowywania posiłków. Balkon stanowi dodatkowe miejsce do relaksu, z widokiem na teren basenowy.

W kompleksie Sunset Beach 4

Basen i relaks

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

Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren

Bezpieczeństwo

- Ochrona 24/7
- Monitoring (CCTV)

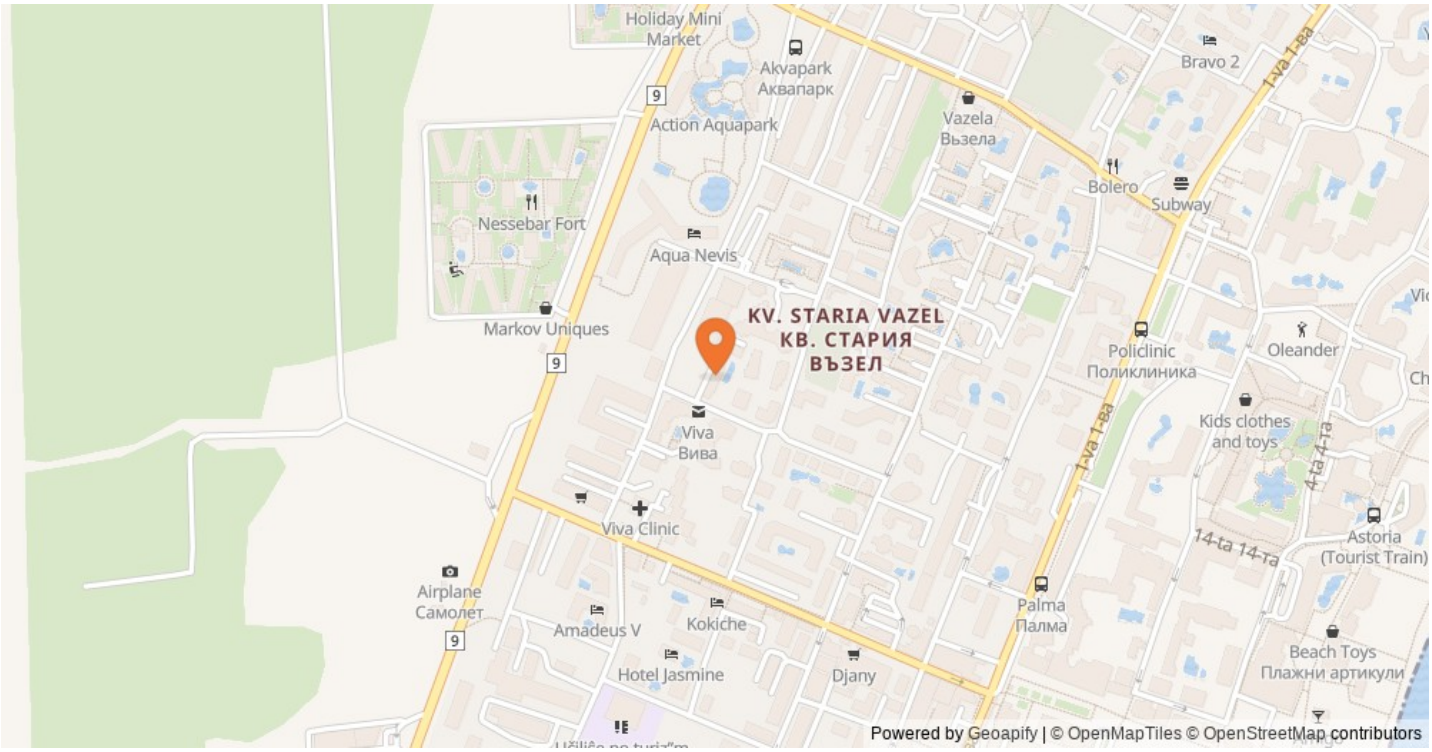
Parking i dojazd

- Parking przy ulicy

Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

Lokalizacja Słoneczny Brzeg, Bułgaria



Sunset Beach 4 | 41 m² | Studio | Widok: basen | 49 500 euro

Sunset Beach 4 · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4937**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

Pinezka wskazuje kompleks Sunset Beach 4, a nie okna konkretnego mieszkania — dokładne położenie lokalu pokazujemy przy prezentacji. · Mapa: © OpenStreetMap · Geoapify

Plaża	12 min pieszo	**900 m**
Sklep / market	2 min pieszo	**185 m**
Przystanek autobusowy	10 min pieszo	**743 m**
Stare Miasto Nesebar	10 min autem	**7 km**
Lotnisko Burgas	42 min autem	**32 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

52 172,93 €

≈ 229 926 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

49 500 €

≈ 218 147 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

2 672,93 €

≈ 5,4 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**1 485,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**438,43 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**49,50 €**
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 %	~~1 485,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **2 672,93 €**

Wyliczenie dla ceny **49 500 €**. 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 4937

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.