

IMMOBILIEN IN BULGARIEN

von einer Investment- Baufirma

Das Haus ist nicht an einem Taggebaut,
Zuhause ist kein Ort, es ist ein Gefühl.
Zuhause ist, wo dein Herz ist...

hier trifft das salzige Meer auf
die Berge, wo die Sterne das
Meer berühren, und dieses kleine
Stück Paradies, ist in Svati Vlas!



Svati Vlas - ist das Juwel der bulgarischen Schwarzmeerküste

St. Vlas ist eine charmante Kleinstadt am Schwarzen Meer,

10 Kilometer von Nessebar, 4 Kilometer von der Sonnenstrand und 40 Kilometer von der Stadt Burgas entfernt.

St. Vlas ist ein wunderschönes Resort, wo eine einzigartige Kombination von majestätischen Bergen zum Meer und zum Strand hinabsteigt. Über der Stadt gibt es beeindruckende Silhouetten von Bergen, denn die ganze Stadt Sveti Vlas liegt zwischen dem Fuße des Südhangs der Berge und dem Meer, alle Häuser blicken in Richtung des Golfs von Nessebar. Daher ist der Blick von hier aus unglaublich - tagsüber der weite und azurblauer Meereshorizont und am Abend - auf die Bucht liegt der Schein des Mondlichts.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Sonnenstrand, wo der Sommer voller Nachtleben ist und man unvergessliche Emotionen genießen kann.



Sveti Vlas ist ein exklusiver und ruhiger Ort



St. Vlas ist ein geeigneter Ort zum Entspannen, sowohl für Familien mit Kindern, als auch für Menschen, die einen ruhigen Urlaub mögen, aber auch für diejenigen, die in ihrem Urlaub Bars, Clubs und Diskotheken der benachbarten Resorts besuchen möchten.

Die Geschichte von Svati Vlas



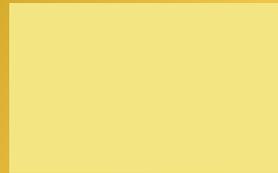
Obwohl es klein ist, hat die Stadt eine lange und reiche Geschichte. Die erste Siedlung in der Gegend wurde von den alten Thrakern gegründet und hieß Larissa. Unter diesem Namen existierte es bis ins 14. Jahrhundert, als es in St. Vlas umbenannt wurde. Der neue Name des Dorfes wurde mit dem großen und bekannten Kloster "St. Vlasia" verbunden, das direkt dem Konstantinopel-Patriarchat untergeordnet wurde. Es dauerte bis ins 18. Jahrhundert, als es durch unzählige Piratenüberfälle verbrannt wurde.

Ein ähnliches Schicksal ereilte andere Klöster in der Umgebung des Dorfes: "St. Petra, St. Ilja, Hl. Andrew" und das Jungkloster "St. Anne."

1963 wurde Vlas zum Badeort erklärt. Es gibt ein sehr günstiges Mikroklima für die Behandlung von Erkrankungen der Atemwege.

Im Jahr 2006 erhielt St. Vlas den Status der Stadt durch den Beschluss des Ministerrats.

2007 wurde in St. Vlas der größte Yachthafen Bulgariens mit einer Kapazität von 300 Yachten eröffnet.



Yacht Hafen in Svati Vlas



**Kapazität
300 Boote**

Der Yachthafen erfüllt alle Kriterien für eine moderne Hightech-Struktur.



**Elite Club
Platz für Segler**

Noch während des Projekts beeindruckte der Yachthafen mit seiner wegweisenden Vision und seinem innovativen Ansatz.



**Hoher
Service**

Der Hafen bietet eine breite Palette von Dienstleistungen, die für den Betrieb und die Wartung von Yachten erforderlich sind.



**Boulevard für Spaziergänge
in der Nähe von Yachten
und dem Strand**

Rosenbüsche entlang der Gassen, Palmen, Retro-Totems und farbenfrohe Nachtbeleuchtung sorgen für ein unbeschwertes und romantisches Gefühl.



Strand und Klima

Die einzigartige Kombination von Meer- und Bergklima in St. Vlas ist besonders nützlich für Die Gesundheitsförderung und Erholung.

Der Strand an der Küste von St. Vlas blickt nach Süden. Der Sand ist fein und golden. Saubere Bergluft, Meeresklima und schöne Natur.

Svati Vlas ist ein beliebtes Urlaubsziel für viele Bulgaren und Ausländer. Die Sommertage zeichnen sich durch einen ruhigen Morgen und einen relativ kühlen Tag aus. Einzigartig langer, warmer und ruhiger Herbst.

In den letzten Jahren gab es eine Temperatur von 15 Grad Mitte Dezember. Der Winter ist nicht mehr als ein Monat.



Sehenswürdigkeiten in der Nähe von Sveti Vlas

Nessebar ist eines der besten bulgarischen Schwarzmeerresorts. Die Traditionen dieser südöstlichen Stadt sind buchstäblich in allem von der alten Geschichte der Region bis zu seinem modernen Aussehen eines der besten touristischen Ziele entlang der bulgarischen Küste des Schwarzen Meeres. Nessebar ist auf einer kleinen Insel gebaut, die mit dem Land schräg verbunden ist, deren Länge etwa 400 m beträgt und die alte und neue Teile der Stadt verbindet.

Nessebar ist heute die mittelalterlichste Stadt Bulgariens. Die sogenannte "Altstadt" in Nessebar ist in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes aufgenommen. In der Altstadt gibt es etwa 42 Kirchen, von denen etwa die Hälfte von Archäologen entdeckt und erhalten wurde. Der bestehende Tempel hier ist immer noch nur eine, und die andere, mehr erhaltene Kirchen, heute vor allem als Kunstgalerien.

Wer wir sind

Investor



Bauherr



Makler



Reputation

Das Unternehmen [REDACTED] hat eine einzigartige Wohnanlage an der bulgarischen Küste nach dem Grundsatz „wir leben in einer grünen Oase in der Nähe des Meeres und des Stadtzentrums“ geschaffen. Ein Parkbereich für aktive Spaziergänge und Entspannung, ein SPA-Center, ein Swimmingpool und eine Poolbar drum herum - das ist Ihre All-Inclusive-Versicherung gegen schlechtes Wetter auf See und ein Garant für gute Laune.

Investitionspotential

Die Preise nach Angaben der bulgarischen Statistikbehörde für Neubau, stiegen im Jahr 2021 um 24 %. Und der Trend geht in den kommenden Jahren zu stetigem Wachstum.

Objekte mit einzigartigen **Qualitäten** wachsen und werden schneller wachsen als der Marktdurchschnitt.

Pessimistisches Szenario:

- bis zu 100 % über einen Zeitraum von 5 Jahren, von 2021 bis 2026 nach dem Vorbild des kroatischen Marktes
- aufgrund der Inflation von Baumaterialien
- nach dem EU-Beitritt Bulgariens und dem Übergang zu EURO

Was wir anbieten!

bis

10%

pro Jahr
und mehr

- ✓ Vielfalt der Immobilienauswahl
- ✓ Die besten Konditionen des Deals
- ✓ Volle rechtliche Unterstützung
- ✓ Kundendienst nach dem Verkauf
- ✓ Vertraulichkeit des Deals

Komplex **EMPERIUM 2** Sveti Vlas

INVESTIEREN SIE IN KOMFORT / BESTE INFRASTRUKTUR / FÜR IHRE FAMILIE



Komplex **EMPERIUM 2** Sveti Vlas



EMPERIUM 2 Complex, Sveti Vlas



Der Komplex „EMPERIUM 2“ befindet sich an der Küste in Sveti Vlas neben dem Strand.

Die Apartments in der Anlage sind nach Süd-Ost oder Süd-West ausgerichtet und bieten jeweils einen herrlichen Blick auf das Meer oder die Berge.

Highlights:

- Stockwerke: 8
- Aufzüge: 4
- Wohnungen: 230
- Art der Wohnungen: Studios,
Apartments mit 1-2-3 Schlafzimmer
- eigener Pool: 2
- Spielplatz
- Sportplatz
- Landschaftsgestaltung
- Videoüberwachung
- Zutrittskontrollsystem
- SPA
- Autoparkplatz / Tiefgarage



EMPERIUM - Leben am Meer



Die Lage von **EMPERIUM**



- 27 km von Flughafen Burgas
- 1.000 m von Marina Dinevi Yacht Hafen
- 4 km zum Sonnenstrand
- 10 km nach Nessebar
- 37 km von Burgas
- 100 km von Varna
- 400 km von Sofia
- 400 km von Istanbul / Türkei
- Es gibt einen Kindergarten und eine Schule in der Innenstadt
- Postamt, Kirche, Rathaus in der Innenstadt
- Viele ökologische Wanderwege
- 600 m zu einer medizinischen Einrichtung und Apotheke
- 200 m zum Supermarkt und Bushaltestelle

EMPERIUM - Leben am Meer



Studio



Das Prinzip des offenen Raums macht das Studio-Apartment geräumig. Zuerst betritt man das Esszimmer, daneben ist die Küche und dann der Wohnbereich und ein Schlafplatz. Das Wohnzimmer verfügt über eine Klimaanlage, die das Zimmer im Sommer kühlt und im Winter heizt. Und da die Tiefsttemperaturen im Winter bei durchschnittlich plus 5 Grad liegen, fallen Ihre Heizkosten kaum ins Gewicht. Der Wohnbereich wird durch einen Ausgang zu einem Balkon mit Blick auf den Innenhof des Komplexes und das Meer oder die Berge vervollständigt.

Zweizimmerwohnung



Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer und einem Schlafzimmer, die durch eine Eingangshalle getrennt sind, sowie einer Toilette mit Dusche. Das Besondere an dieser Wohnung ist die schöne Aussicht vom Balkon, der vom Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich ist.

Eine solche Wohnung zu besitzen, ist eine große Ehre. Neben dem Besitz eines Luxusapartments können Sie auch ein luxuriöses Leben mit Familienmitgliedern genießen, denn der EMPERIUM-Komplex ist ein Ort, an dem Familien erfolgreicher Menschen aus aller Welt leben.

Dreizimmerwohnung



Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern mit einem diese trennenden Vorraum, in dem ein großer Schrank vorgesehen ist, sowie einem WC mit Dusche. Das Besondere an dieser Wohnung ist die schöne Aussicht vom Balkon, der vom Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich ist.

Es wird angenommen, dass ein Komplex der Premium-Klasse nur als einer bezeichnet werden kann, in dem sich die Bewohner jeder Wohnung wohlfühlen. Die Schöpfer unseres Komplexes haben diesen Weg gewählt. Beispielsweise ist die Schalldämmung so ausgeführt, und die Breite der Wände ist so, dass Sie Ihre Nachbarn nicht hören.

Wohnungsparameter

	Studio	1 Schlafzimmer	2 Schlafzimmer	Penthouse
Zimmer	1	2	3	3
Fläche	30 m2	52,49 m2	80,47 m2	77,26 m2
Balkone	1	1	2	
Terrasse				1
Toilette und Dusche	1	1	2	2
Klimaanlagen	1	1	1	2
Preis pro m2	von 1.500 €	von 1.500 €	von 1.550 €	von 2.800 €
Preis	von 45.000 €	von 78.735 €	von 124.729 €	von 216.328 €



Die Vorteile von EMPERIUM 2 Komplex

Der gewählte Ort für die Lage des „EMPERIUM“ Komplexes - 250 m. von der Seeküste in Sveti Vlas.

„EMPERIUM“ Komplex bietet eine breite Palette von Wohnungen in verschiedenen Bereichen: Studios, Zwei-Zimmer- und Drei-Zimmer-Wohnungen, sowie die Möglichkeit, zwei benachbarte Wohnungen zu kombinieren.

Der Komplex „EMPERIUM“ ist ein Privatgrundstück mit eingeschränktem Zugang und Sicherheit, das Ruhe während Ihres Urlaubs garantiert.

Der „EMPERIUM“ Komplex ist sowohl für das Sommer- als auch für das ganzjährige Wohnen gebaut.

Das Verfahren zur Registrierung an Wohnungen

Kauf und Verkauf von Immobilien in Bulgarien unterliegen der obligatorischen notariellen Beurkundung.

1. Beim Kauf einer Wohnung in einem im Bau befindlichen Gebäude werden zwei Verträge geschlossen:
Erst- oder Vorvertrag, in dem alle Bedingungen festgelegt sind
Der endgültige Vertrag, wenn der Baufirma die Verfahren zur Annahme von Wohnungen durch staatliche Inspektoren bestanden hat, die das Gebäude als bewohnbar anerkennen und den Käufern von Wohnungen Eigentumsbescheinigungen ausstellen.
2. Nach Unterzeichnung des Vorvertrages erfolgt die Zahlung vom Käufer an den Bauträger. Entweder in Raten oder sofort vollständig, wie die Parteien untereinander vereinbart haben.
3. Nach Unterzeichnung des Hauptvertrages übergibt der Bauträger dem Käufer die Schlüssel zur Wohnung und innerhalb von 2 Wochen kann der Käufer mit Hilfe eines Notars im städtischen Kataster für Wohnobjekte eine Eigentumsurkunde für seine Wohnung erhalten.



Das Verfahren zur Registrierung an Wohnungen

4. Alle Transaktionen beim Notar werden nur in Anwesenheit eines lizenzierten Übersetzers aus dem Bulgarischen ins Russische (oder eine andere Muttersprache des Käufers) durchgeführt.
5. Es wird dringend empfohlen, alle Verträge schriftlich zu übersetzen. Diese Übersetzung wird bei der Bank des Käufers benötigt, wenn Zahlungen getätigt werden. Und eventuell auch beim Finanzamt.
6. Notar-, Steuer- und Übersetzungsleistungen gehen zu Lasten des Käufers (ca. 5 % des Wohnungspreises).

Das Unternehmen kann bei der Erlangung einer Aufenthaltserlaubnis im Namen des Käufers und seiner Familienangehörigen behilflich sein. Dazu benötigen Sie eine Eigentumsbescheinigung der Wohnung und mehrere Dokumente aus den GUS-Staaten - zum Beispiel ein Führungszeugnis und das Fehlen ausstehender Kredite.

Steuern und Wartungs- kosten

Grundsteuer - 0,3 % pro Jahr des Katasterwerts der Immobilie. Dieser liegt in der Regel etwas unter dem Verkehrswert der Wohnung.

Die Kosten für die Instandhaltung einer Wohnung für die Verwaltungsgesellschaft werden auf einer Hauptversammlung der Mieter festgelegt. Der vom Entwickler empfohlene Betrag beträgt nicht mehr als 12 € pro m² und Jahr.

SPA-KOMPLEX - als teuerster Service ist dieser Service nicht in den Wartungskosten enthalten und wird von den Bewohnern nur bezahlt, wenn sie im Rahmen eines täglichen, wöchentlichen oder monatlichen Abonnements genutzt werden. In den Zeiten, in denen Sie sich nicht im Komplex befinden, zahlen Sie nicht dafür. Dies reduziert die Kosten für die jährliche Wartung Ihrer Wohnung erheblich, wenn Sie nicht vorhaben, ganzjährig darin zu wohnen.

Das heißt, für eine 1-Zimmer-Wohnung von 50 m² beträgt dies nicht mehr als 600 € pro Jahr. Hinzu kommen die Kosten für Strom, Wasser und Internet. Aber diese Mehrkosten hängen allein vom Verbrauch der in der Wohnung lebenden Personen ab. Die Grundsteuer für eine solche Wohnung beträgt ca. 50 €. Die Gesamtkosten für den Unterhalt einer Wohnung von 50 m² betragen (pro Jahr): nicht mehr als 700 € zzgl. Nebenkosten nach Verbrauch.

An architectural rendering of a large, multi-story residential complex named 'EMPERIUM'. The building features a mix of white stone-like facades and glass-fronted sections. It has numerous balconies with dark railings and large windows. In the foreground, there is a swimming pool area with lounge chairs, white umbrellas, and some people walking. The scene is set against a blue sky with light clouds and a few birds flying. A large, semi-transparent olive-green oval is in the top-left corner, and a solid olive-green rectangle is in the bottom-left corner.

Die heute getätigten
Investitionen in den Komplex
„EMPERIUM“ verlieren im Laufe
der Jahre nicht an Wert,
aufgrund der einzigartigen Lage
des Komplexes und der stabilen
Dynamik der wirtschaftlichen
Prozesse in der Region sowie des
stabilen Immobilienmarktes in
der Region.