Kosharitsa | Dom | 350 m² | działka 815 m² | Widok: tereny zielone, ulica, budynek, góry | 270 000 euro

Kosharitsa, Bułgaria

Nr oferty **2025**

Weronika Ziółkowska

+359 876 265 227



CENA	POWIERZCHNIA DOMU	DZIAŁKA	KONDYGNACJE
270 000 €	**350 m²**	**815 m²**	**2**
DO PLAŻY	STATUS		
6 km	**Dostępne**		

Opiekun tej oferty

Weronika Ziółkowska

Biuro nad morzem · odpowiadamy tego samego dnia

+359 876 265 227

telefon · WhatsApp · Viber

Duży dwupiętrowy dom w pełni umeblowany i wyposażony

Kosharitsa, Bułgaria

Opis nieruchomości

Duży dwupiętrowy dom w pełni umeblowany i wyposażony w centrum Koszaricy

Duży dwupiętrowy dom w pełni umeblowany i wyposażony w centrum Koszaricy. Dom o powierzchni 350 m2, położony jest w samym centrum wsi, składa się z dwóch oddzielnych kondygnacji. Na parterze znajdują się hol wejściowy, 2 łazienki, warsztat-magazyn, trzy osobne pokoje, salon z kuchnią i jadalnią, 3 tarasy. Na drugim piętrze znajduje się duży korytarz - hol wejściowy, 2 sypialnie, gabinet, salon z kominkiem, jadalnia, kuchnia-bar, łazienka, pralnia oraz trzy tarasy. Na działce znajduje się parking z zadaszeniem, teren rekreacyjny, plac

zabaw, zadbany ogród z kolejnym placem zabaw dla dzieci. Za domem wykonano dobudówkę, zgodnie z planem - letnią kuchnię z grillem. Dom jest całkowicie gotowy do zamieszkania, wyposażony we wszystkie niezbędne meble i sprzęty. Zainstalowane są system alarmowy, telewizja, internet.

W domu i na działce działka 815 m²

Kondygnacje	**2**
Rynek	**wtórny**
Położenie	**poza kompleksem**

Lokalizacja Kosharitsa, Bułgaria



Pinezka wskazuje położenie domu — dokładny adres podajemy przy prezentacji. · Mapa: © OpenStreetMap · Geoapify

Plaża	12 min autem	**6 km**
Stare Miasto Nesebar	22 min autem	**16 km**
Lotnisko Burgas	50 min autem	**38 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

280 026,26 €

≈ 1 234 076 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

270 000 €

≈ 1 189 890 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

10 026,26 €

≈ 3,7 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA

Weronika Ziółkowska

+359 876 265 227

Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**8 100,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**956,26 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**270,00 €**
Szkic działki i budynku + 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 %	~~8 100,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **10 026,26 €**

Wyliczenie dla ceny **270 000 €**. 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 2025

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.