

Dom od strony ogrodu z basenem

CENA	POWIERZCHNIA DOMU	DZIAŁKA	POKOJE
385 000 €	**264 m²**	**1 m²**	**5**
ŁAZIENKI	KONDYGNACJE	DO PLAŻY	STATUS
3	**2**	**6 km**	**Dostępne**

Opiekun tej oferty

Nikola Chombasliev

Biuro nad morzem · odpowiadamy tego samego dnia

+359 899 45 42 43

telefon · WhatsApp · Viber

Dom 264 m² z 2 salonami, basenem i tarasami w Kosharitsa

Kosharitsa, Bułgaria

Opis nieruchomości

Dwupoziomowy dom z 2 sypialniami, gabinetem, 2 salonami i 3 łazienkami. Prywatny basen, kominek, zadaszony taras i balkon z widokiem na zieleń oraz góry

Ten dom w Kosharitsa wyróżnia się nie tylko dużą powierzchnią 264 m², ale przede wszystkim układem z dwoma salonami na różnych poziomach. Dzięki temu można oddzielić codzienną przestrzeń rodzinną od większego salonu przeznaczonego do przyjmowania gości.

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

Na pierwszym poziomie znajduje się salon z aneksem kuchennym, dwie oddzielne sypialnie oraz dodatkowy pokój przystosowany na gabinet. Do dyspozycji są również dwie łazienki, osobna toaleta i schowek pod schodami.

Na piętrze mieści się duży, reprezentacyjny salon z otwartą kuchnią, który może pełnić funkcję drugiej strefy wypoczynkowej lub miejsca spotkań z rodziną i przyjaciółmi. Na tym poziomie znajduje się także trzecia łazienka. Z salonu można wyjść na zadaszony taras oraz balkon, skąd widać zielone otoczenie, basen i góry.

Dom jest w pełni umeblowany i wyposażony. Na terenie ogrodzonej posesji znajduje się prywatny basen, a także altana z miejscem do grillowania. Do dyspozycji są również letnia kuchnia, klimatyzacja i kominek.

Nieruchomość znajduje się w Kosharitsa, miejscowości położonej u podnóża Starej Płaniny, niedaleko Słonecznego Brzegu. To propozycja dla osób, które szukają przestronnego domu z własnym ogrodem i basenem, a jednocześnie chcą mieć możliwość dojazdu do nadmorskich miejscowości.

W domu i na działce działka 1 m²

Rodzaj	**Dom wolnostojący**
Kondygnacje	**2**
Rynek	**wtórny**
Położenie	**poza kompleksem**

Udogodnienia

- ✓ Taras
- ✓ Balkon
- ✓ Własny basen
- ✓ Kominek
- ✓ Klimatyzacja
- ✓ Altana / grill
- ✓ Ogrodzona działka

Lokalizacja Kosharitsa, Bułgaria



Kosharitsa | Dom | 264 m² | działka 1 m² | 5 pokoi | Widok: tereny zielone, góry, basen | 385 000 euro

Kosharitsa, Bułgaria

Nr oferty **2026**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43

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

398 729,26 €

≈ 1 757 200 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

385 000 €

≈ 1 696 695 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

13 729,26 €

≈ 3,6 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**11 550,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**1 094,26 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**385,00 €**
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 %	~~11 550,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **13 729,26 €**

Wyliczenie dla ceny **385 000 €**. 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 2026

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.