Bay View Villas | 126 m² | 3 pokoje | Widok: basen, tereny zielone, budynek | 149 000 euro

Bay View Villas · Kosharitsa, Bułgaria

Nr oferty **3142**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43



Widok z balkonu na basen kompleksu



Salon z wyjściem na balkon



Salon — widok od wejścia



Aneks kuchenny i jadalnia



Kuchnia i przejście do pomieszczeń

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
149 000 €	**126 m²**	**1 z 2**	**3**
ŁAZIENKI	OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
2	**~1 512 € / rok** 12 € / m²	**3 km**	**Dostępne**

Oznaczenie w akcie notarialnym: **2** (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

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

Dwupoziomowy apartament 126 m² z 2 sypialniami w Bay View Villas, Kosharitsa

Bay View Villas · Kosharitsa, Bułgaria

Opis nieruchomości

> **Przestronne mieszkanie na dwóch poziomach z dwiema sypialniami, trzema łazienkami/toaletami i widokiem na basen. Spokojne otoczenie willowej części Kosharitsa**

To 126 m² przestrzeni rozłożonej na dwóch poziomach. Apartament znajduje się na 1. piętrze Bay View Villas w Kosharitsa i ma układ, który dobrze oddziela część dzienną od prywatnej.

Na dolnym poziomie znajduje się przestronny salon z częścią jadalnianą i aneksem kuchennym, toaleta dla gości oraz korytarz. Schody prowadzą na górną kondygnację, gdzie znajdują się dwie oddzielne sypialnie – każda z własną łazienką.

Takie rozplanowanie daje sporo prywatności. Salon pozostaje wspólną przestrzenią do spędzania czasu, natomiast sypialnie na piętrze tworzą bardziej niezależną część mieszkania. Dodatkowa toaleta na dole jest praktyczna podczas przyjmowania gości.

Z apartamentu jest widok na basen. Mieszkanie znajduje się w spokojnej, zielonej części Kosharitsa, wśród zabudowy willowej.

To propozycja przede wszystkim dla osób, które szukają większego mieszkania z przestrzenią dla rodziny lub gości, a nie typowego apartamentu wakacyjnego. Dwa poziomy pozwalają wygodnie podzielić sposób korzystania z poszczególnych pomieszczeń.

Plaża Słonecznego Brzegu znajduje się około 3 km od kompleksu. Roczna opłata za utrzymanie wynosi około 1512 €.

W kompleksie Bay View Villas

Basen i relaks

- Basen odkryty
- Basen kryty
- Brodzik dla dzieci
- Jacuzzi
- Sauna
- SPA / centrum odnowy
- Leżaki i parasole przy basenie
- Bar przy basenie

Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren
- Ogród / tereny zielone
- Plac zabaw
- Siłownia

Bezpieczeństwo

- Monitoring (CCTV)

Parking i dojazd

- Parking przy ulicy
- Parking naziemny

Budynek

- Kompleks czynny cały rok

Usługi na miejscu

- Restauracja
- Bar / kawiarnia

Lokalizacja Kosharitsa, Bułgaria

Bay View Villas | 126 m² | 3 pokoje | Widok: basen, tereny zielone, budynek | 149 000 euro

Bay View Villas · Kosharitsa, Bułgaria

Nr oferty **3142**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43



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

Plaża	6 min autem	**3 km**
Sklep / market	11 min pieszo	**859 m**
Stare Miasto Nesebar	16 min autem	**12 km**
Lotnisko Burgas	48 min autem	**36 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

155 002,09 €

≈ 683 094 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

149 000 €

≈ 656 643 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

6 002,09 €

≈ 4,0 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**4 470,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**683,09 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**149,00 €**
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 %	~~4 470,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **6 002,09 €**

Wyliczenie dla ceny **149 000 €**. 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 3142

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.