Kosharitsa | Dom | 225 m² | działka 400 m² | Widok: morze - częściowo, tereny zielone | 270 000 euro

Kosharitsa, Bułgaria

Nr oferty **3481**
Weronika Ziółkowska
+359 876 265 227











CENA	POWIERZCHNIA DOMU	DZIAŁKA	KONDYGNACJE
270 000 €	**225 m²**	**400 m²**	**3**

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

Dom na sprzedaż w Koszaricy – 225 m², działka 400 m², kuchnia umeblowana

Kosharitsa, Bułgaria

Kosharitsa | Dom | 225 m² | działka 400 m² | Widok: morze - częściowo, tereny zielone | 270 000 euro

Kosharitsa, Bułgaria

Nr oferty **3481**
Weronika Ziółkowska
+359 876 265 227

Opis nieruchomości

> **Dom 225 m² w Koszaricy (gmina Nesebyr), działka 400 m² – 3 piętra, kuchnia umeblowana, bez mebli. Blisko Słonecznego Brzegu, idealny na dom wakacyjny lub inwestycję**

Na sprzedaż trzykondygnacyjny dom o powierzchni 225 m² położony na działce 400 m² w urokliwej wiosce Koszarica, zaledwie kilka kilometrów od Słonecznego Brzegu i Nadmorskiego Nesebyru.

- **Stan techniczny:** dom bez mebli, gotowy do aranżacji (kuchnia umeblowana).
- **Wnętrze:** możliwy układ to kuchnia i część dzienna na parterze, sypialnie i łazienki na piętrach wyższych.
- **Atuty lokalizacji:** cicha, zielona okolica, blisko morza (3 km), w bliskiej odległości restauracje, sklepy i trasy spacerowe.

Dlaczego warto?

- Doskonała baza na wakacyjny dom lub całoroczne zamieszkanie.
- Bliskość morza i turystycznych atrakcji regionu Burgas.
- Lokalizacja gwarantująca komfort – spokój i prywatność, ale też funkcjonalność infrastruktury lokalnej.

W domu i na działce działka 400 m²

Kondygnacje	**3**
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
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 3481

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.