Kosharitsa | Dom | 85 m² | działka 448 m² | 3 pokoje | Widok: tereny zielone | 163 000 euro

Kosharitsa, Bułgaria

Nr oferty **4700**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43



Dom od strony przedniej



Dom od strony boicznej



Korytarz



Przedpokój z szafami



Salon z aneksem kuchennym

CENA	POWIERZCHNIA DOMU	DZIAŁKA	POKOJE
163 000 €	**85 m²**	**448 m²**	**3**
ŁAZIENKA	KONDYGNACJE	DO PLAŻY	STATUS
1	**1** dom parterowy	**6 km**	**Dostępne**

Opiekun tej oferty

Nikola Chombasliev

Biuro nad morzem · odpowiadamy tego samego dnia

+359 899 45 42 43

telefon · WhatsApp · Viber

Dom po remoncie z garażem i dużą działką w Kosharitsa

Kosharitsa, Bułgaria

Opis nieruchomości

> **Parterowy dom 85 m² na ogrodzonej działce 448 m². 2 sypialnie, garaż, weranda z grillem i dodatkowy budynek gospodarczy, około 6 km od plaży**

Dom w Kosharitsa przeszedł kapitalny remont i jest przygotowany do zamieszkania. Ma 85 m² powierzchni, a otaczająca go działka o wielkości 448 m² daje sporo miejsca na odpoczynek i korzystanie z ogrodu.

Wewnątrz znajduje się salon połączony z aneksem kuchennym, dwie sypialnie, łazienka z kabiną prysznicową, przedpokój oraz garderoba. Parterowy układ ułatwia codzienne korzystanie z całego domu.

Na posesji przygotowano kilka dodatkowych przestrzeni. Weranda o powierzchni 25 m² ma miejsce do grillowania oraz osobną łazienkę z prysznicem. Jest też patio z rabatą kwiatową, a w osobnym budynku gospodarczym o powierzchni 22 m² urządzono letnią jadalnię pod naturalnym zadaszeniem z winorośli.

Do dyspozycji właściciela pozostaje również garaż o powierzchni 20 m². Ogrodzona działka zapewnia prywatną przestrzeń wokół domu.

Kosharitsa leży u podnóża gór, niedaleko Słonecznego Brzegu. Do plaży jest około 6 km, więc samochód przyda się zarówno na dojazdy nad morze, jak i do codziennych spraw w okolicy.

W domu i na działce działka 448 m²

Rodzaj	**Dom wolnostojący**
Kondygnacje	**1 (parterowy)**
Rynek	**wtórny**
Położenie	**poza kompleksem**

Udogodnienia

- ✓ Garaż
- ✓ Ogród
- ✓ Klimatyzacja
- ✓ Ogrodzona działka
- ✓ Miejsce parkingowe
- ✓ Taras
- ✓ Altana / grill

Lokalizacja Kosharitsa, Bułgaria

Kosharitsa | Dom | 85 m² | działka 448 m² | 3 pokoje | Widok: tereny zielone | 163 000 euro

Kosharitsa, Bułgaria

Nr oferty **4700**
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

169 469,69 €

≈ 746 853 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

163 000 €

≈ 718 341 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

6 469,69 €

≈ 4,0 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**4 890,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**716,69 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**163,00 €**
Szkic działki i budynku + wycena podatkowa bg. скица и данъчна оценка - kompletuje i opłaca sprzedający	Sprzedający	-	**0,00 €**

Kosharitsa | Dom | 85 m² | działka 448 m² | 3 pokoje | Widok: tereny zielone | 163 000 euro

Kosharitsa, Bułgaria

Nr oferty **4700**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

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 %	~~4 890,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **6 469,69 €**

Wyliczenie dla ceny **163 000 €**. 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 4700

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.