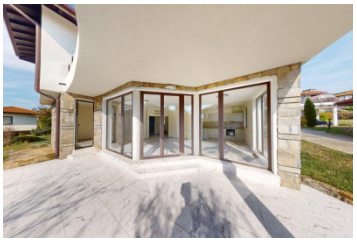
Bay View Villas | Dom | 225 m² | działka 1 m² | 5 pokoi | Widok: tereny zielone, budynek | 285 000 euro

Bay View Villas · Kosharitsa, Bułgaria

Nr oferty **4777**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43



Dom od strony ogrodu



Taras



Taras — widok z wnętrza



Salon z wyjściem na taras



Wnętrze domu z balonowymi drzwiami

CENA	POWIERZCHNIA DOMU	DZIAŁKA	POKOJE
285 000 €	**225 m²**	**1 m²**	**5**
ŁAZIENKI	KONDYGNACJE	OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY
3	**2**	**~2 700 € / rok**	**3,6 km**
STATUS			
Dostępne			

Opiekun tej oferty

Nikola Chombasliev

Biuro nad morzem · odpowiadamy tego samego dnia

+359 899 45 42 43

telefon · WhatsApp · Viber

Nr oferty **4777**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43

Dom 225 m² z 3 sypialniami i 2 salonami w Bay View Villas, Kosharitsa

Bay View Villas · Kosharitsa, Bułgaria

Opis nieruchomości

> **Dwupoziomowy dom z 3 sypialniami, 3 łazienkami, przestronnym salonem na piętrze oraz tarasem i balkonem. Kompleks Bay View Villas, około 3,6 km od plaży**

Dom o powierzchni 225 m² znajduje się na dwóch poziomach w kompleksie Bay View Villas w Kosharitsa. Jego układ pozwala oddzielić część dzienną od sypialni, a dodatkowy salon na piętrze zapewnia więcej przestrzeni do wypoczynku i przyjmowania gości.

Na parterze mieści się salon z aneksem kuchennym, sypialnia z łazienką oraz dodatkowe pomieszczenie do przechowywania. Z części dziennej można wyjść na taras.

Piętro obejmuje duży salon widokowy, dwie kolejne sypialnie oraz łazienki. Z tej części domu prowadzi również wyjście na balkon, z którego można podziwiać okolicę.

Łącznie dom ma trzy sypialnie i trzy łazienki i toaletę. Taki układ sprawdzi się w przypadku większej rodziny, podczas pobytów z gośćmi lub wtedy, gdy potrzebna jest dodatkowa przestrzeń do pracy i odpoczynku.

W domu i na działce działka 1 m²

Rodzaj	**Dom wolnostojący**
Kondygnacje	**2**
Rynek	**wtórny**
Położenie	**w kompleksie Bay View Villas**

Udogodnienia

✓ Taras
✓ Balkon

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



Pinezka wskazuje położenie domu w kompleksie Bay View Villas — dokładny adres podajemy przy prezentacji. · Mapa: © OpenStreetMap · Geoapify

Plaża	7 min autem	**3,6 km**
Sklep / market	11 min pieszo	**859 m**
Stare Miasto Nesebar	22 min autem	**16 km**
Lotnisko Burgas	50 min autem	**38 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

295 509,26 €

≈ 1 302 309 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

285 000 €

≈ 1 255 995 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

10 509,26 €

≈ 3,7 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**8 550,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**974,26 €**

Bay View Villas | Dom | 225 m² | działka 1 m² | 5 pokoi | Widok: tereny zielone, budynek | 285 000 euro

Bay View Villas · Kosharitsa, Bułgaria

Nr oferty **4777**
Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43

Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**285,00 €**
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 %	~~8 550,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **10 509,26 €**

Wyliczenie dla ceny **285 000 €**. 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 4777

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.