Goritsa | Dom | 155 m² | działka 450 m² | 4 pokoje | Widok: basen, tereny zielone, budynek, góry | 189 000 euro

Goritsa, Bułgaria

Nr oferty **4840**

Weronika Ziółkowska

+359 876 265 227



Dom od strony basenu i ogrodu



Basen z leżakami, widok na dom



Dom od strony ogrodu i basenu



Parking i basen na działce



Basen

CENA	POWIERZCHNIA DOMU	DZIAŁKA	POKOJE
189 000 €	**155 m²**	**450 m²**	**4**
ŁAZIENKI	KONDYGNACJE	DO PLAŻY	STATUS
3	**2**	**23 km**	**Dostępne**

Opiekun tej oferty

Weronika Ziółkowska

Biuro nad morzem · odpowiadamy tego samego dnia

+359 876 265 227

telefon · WhatsApp · Viber

Dom 155 m² z basenem i widokiem na góry w Goritsa

Goritsa, Bułgaria

Goritsa | Dom | 155 m² | działka 450 m² | 4 pokoje | Widok: basen, tereny zielone, budynek, góry | 189 000 euro

Goritsa, Bułgaria

Nr oferty **4840**
Weronika Ziółkowska
+359 876 265 227

Opis nieruchomości

> **Dwupoziomowy dom z 3 sypialniami, 3 łazienkami, basenem i tarasami z widokiem na góry. Działka 450 m², parking na 2 samochody, około 23 km od morza**

Ten dwupoziomowy dom w Goritsa łączy przestronne wnętrze z własną strefą wypoczynkową na zewnątrz. Ma 155 m² powierzchni i znajduje się na działce o wielkości 450 m², na której urządzono basen oraz parking dla dwóch samochodów.

Na parterze mieści się salon z aneksem kuchennym i jadalnią. Na tym poziomie znajduje się również toaleta, pomieszczenie gospodarcze oraz duży taras z widokiem na basen.

Piętro przeznaczono na część prywatną. Znajdują się tu trzy oddzielne sypialnie oraz dwie łazienki — jedna z wanną, druga z kabiną prysznicową. Dwa dodatkowe tarasy oferują widok na basen i góry.

Dom jest umeblowany, wyposażony w sprzęt AGD i klimatyzację, dzięki czemu jest gotowy do użytkowania. Układ z trzema sypialniami sprawdzi się zarówno podczas pobytów rodzinnych, jak i przy przyjmowaniu gości.

Goritsa leży u podnóża Starej Płaniny, około 23 km od morza i Słonecznego Brzegu. W miejscowości znajdują się sklepy, restauracja, szkoła, park z placem zabaw, punkt medyczny i poczta. Dostępna jest również regularna komunikacja autobusowa.

W domu i na działce działka 450 m²

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

Udogodnienia

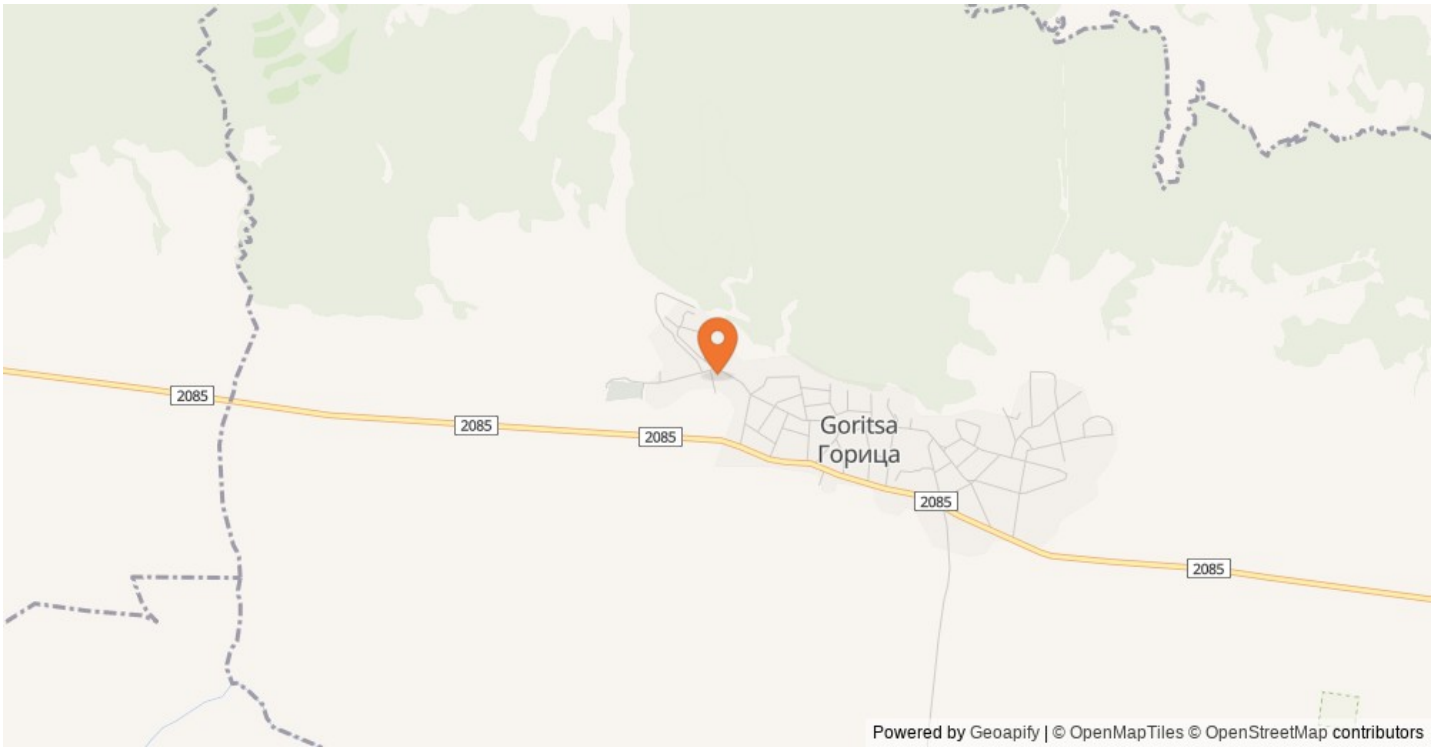
- ✓ Miejsce parkingowe
- ✓ Taras
- ✓ Własny basen
- ✓ Ogrodzona działka
- ✓ Ogród
- ✓ Balkon
- ✓ Klimatyzacja

Lokalizacja Goritsa, Bułgaria

Goritsa | Dom | 155 m² | działka 450 m² | 4 pokoje | Widok: basen, tereny zielone, budynek, góry | 189 000 euro

Goritsa, Bułgaria

Nr oferty **4840**
Weronika Ziółkowska
+359 876 265 227



Na mapie zaznaczamy miejscowość Goritsa, a nie samą nieruchomość — dokładne położenie podajemy przy prezentacji. Odległości są orientacyjne. · Mapa: © OpenStreetMap · Geoapify

Plaża	46 min autem	**23 km**
Stare Miasto Nesebar	47 min autem	**ok. 35 km**
Lotnisko Burgas	51 min autem	**ok. 38 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

196 338,09 €

≈ 865 262 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

189 000 €

≈ 832 923 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

7 338,09 €

≈ 3,9 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**5 670,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**779,09 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**189,00 €**
Szkic działki i budynku + wycena podatkowa bg. скица и данъчна оценка - kompletuje i opłaca sprzedający	Sprzedający	-	**0,00 €**

Goritsa | Dom | 155 m² | działka 450 m² | 4 pokoje | Widok: basen, tereny zielone, budynek, góry | 189 000 euro

Goritsa, Bułgaria

Nr oferty **4840**

Weronika Ziółkowska

+359 876 265 227

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 %	~~5 670,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **7 338,09 €**

Wyliczenie dla ceny **189 000 €**. 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 4840

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.