



## Lüchenthin: Stilvolles Duplex-Apartment mit Pool, Balkon & Waldblick nahe Ostsee

**186,000 € (790,000 PLN)**

Rok budowy 2017   5 Pokoje   ~120 m<sup>2</sup>

### Opis

**Stilvoller Duplex-Apartment in beliebtem Badeort Łukęcin – mit Pool und Balkon mit Waldblick**

Zum Verkauf steht ein geschmackvoll eingerichtetes Apartment im malerischen Badeort Łukęcin an der Ostseeküste. Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten, abgeschlossenen Wohnanlage mit 24-Stunden-Sicherheitsdienst und Hausverwaltung und wurde seit Jahren erfolgreich als Ferienwohnung vermietet.

### Lage und Umgebung

Łukęcin ist ein ruhiger Küstenort in Westpommern, idyllisch eingebettet zwischen Dziwnówek und Pobierowo, am Trzebiatowskie Küstenstreifen. Die Anlage liegt direkt

am Rand eines dichten Kiefernwaldes, der den Ort vom nur wenige Gehminuten entfernten Strand trennt. Der breite, sandige Strand ist über eine Treppe erreichbar und verfügt über eine kleine Aussichtsplattform – ein echter Geheimtipp für Erholungssuchende.

### **Gebäude**

Das Apartment befindet sich in einem modernen, vierstöckigen Gebäude mit Aufzug aus dem Jahr 2017. Die gesamte Anlage bietet ihren Bewohnern eine Reihe attraktiver Annehmlichkeiten:

- Kostenloser Parkplatz auf dem Grundstück
- Außenpool zur gemeinsamen Nutzung
- Volleyballplatz
- Grillplatz für gesellige Abende

### **Apartment**

Das 2-geschossige Apartment ist als Nicht-Wohnobjekt ausgewiesen (z.B. Feriennutzung) und hat eine im Grundbuch eingetragene Fläche von 36,65 m<sup>2</sup>, während die Gesamtbodenfläche großzügige ca. 120 m<sup>2</sup> beträgt.

Die geschmackvolle Einrichtung spiegelt die Nähe zum Meer wider und sorgt für eine entspannte Urlaubsatmosphäre.

### **Raumaufteilung**

**1. Ebene:** - Eingangsbereich - Badezimmer mit Dusche - Großzügiger Wohnraum mit offener Küche - Separate, abschließbare Schlafzimmer - Balkon mit herrlichem Blick auf den Kiefernwald

**2. Ebene:** - Offener Raum nutzbar als zusätzliches Wohnzimmer oder Spielraum - Zugang zu zwei weiteren separaten Schlafzimmern

### **Ausstattung**

- Elektrische Heizung im gesamten Apartment
- Zwei separate Klimageräte

- Geringe monatliche Betriebskosten: ca. €94 (PLN 400)

### Highlights

- Ruhige Lage in einem beliebten Ferienort
- Strand und Natur direkt vor der Haustür
- Hochwertige Ausstattung und maritime Details
- Ideal zur Eigennutzung oder als Investition für die Vermietung
- Sofort bezugsfrei

Entdecken Sie die Ruhe des Waldes, das Rauschen der Ostsee und den Komfort eines modernen Apartments – ideal für sonnige Urlaubstage oder als Kapitalanlage.

### Szczegóły

**Art der Immobilie:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 13.05.2025

**Früherer Preis:** 915.000 PLN

**Gesamtfläche:** 120,00 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2017

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küche:** Kochnische

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

4

**Aufzug:** Ja

#### **Ausstattung:**

- Internet: Ja
- Kühlschrank: Ja
- Waschmaschine: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Sicherheitsdienst: Ja
- Videoüberwachung: Ja
- Umzäunung: Vollständig
- Garage: Ja
- Anzahl der Balkone: 1

#### **Badezimmerausstattung:**

- WC
- Waschmaschine
- Handtuchheizkörper
- Dusche
- Waschbecken

## Cechy nieruchomości

Aufzug Sicherheit Zaun Garage Balkon an der Ostsee

## Lüchenthin

Łukęcin (deutsch Lüchenthin) ist ein ruhiger Ferienort an der pommerschen Ostsee, südlich von Rewal. Umgeben von Wäldern und Dünen, hat der Ort einen breiten Sandstrand. Die Lage ist hügelig, weshalb Łukęcin auch als „Bergen am Strand“ bezeichnet wird. Es gibt ein Kurhaus mit therapeutischen Einrichtungen, weshalb Łukęcin teilweise als Kurort gilt. Das Klima ist kühlgemäßigt mit frischer Meeresluft.

## Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

## Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

## Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41