



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

**186,000 € (790,000 PLN)**

Baujahr 2017   5 Zimmer   ~120 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**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.**

### Details

**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

## **Eigenschaften der Immobilie**

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.

## **Zusammenarbeit mit uns**

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

**Lukasz Szulborski**  
**+49 172 971 53 41**

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## **Steuerliche Vorteile**

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.