



## 2-Zimmer-Apartment mit Terrasse, 350 m zur Ostsee in Lüchenthin

**136,000 €**

Baujahr 1960   2 Zimmer   ~35 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Strandnahes Apartment in Łukęcin

Dieses hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Apartment befindet sich in ruhiger Lage des beliebten Küstenortes Łukęcin, nur ca. 350 m vom Meer und etwa 1 km vom Ortszentrum entfernt. Die Anlage liegt auf einem teilweise bewaldeten, eingezäunten Grundstück und bietet beste Voraussetzungen für entspannte Aufenthalte an der Ostsee.

Das Apartment liegt im Erdgeschoss eines gepflegten, zweigeschossigen Backsteingebäudes aus dem Jahr 1960. Das Gebäude befindet sich in sehr gutem Zustand: Fassade und Installationen wurden erneuert, das Dach wurde saniert.

## Raumaufteilung

Die Wohnfläche von 35,18 m<sup>2</sup> umfasst:

- helles Wohnzimmer mit Küchenzeile und Zugang zum großen Balkon bzw. zur Terrasse mit Blick ins Grüne
- separates Schlafzimmer mit großem Einbauschränk und ebenfalls direktem Balkonzugang
- Badezimmer mit Dusche und WC

Die gesamte Möblierung und Ausstattung ist im Angebot enthalten. Kunststofffenster mit einbruchhemmenden Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die Böden sind mit Terrakotta ausgestattet.

## Ausstattung und Lage

Die Ost-Ausrichtung bietet angenehme Morgensonne und ein komfortables Raumklima, ideal für erholsame Urlaubstage. Warmwasser und Heizung werden über eine lokale Gasheizung bereitgestellt.

Im Erdgeschoss des Gebäudes stehen eine gemeinschaftliche Abstellmöglichkeit für Kinderwagen sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Vor dem Objekt befinden sich kommunale Parkplätze. Die saisonale Anmietung eines Stellplatzes für drei Monate kostet €11 (PLN 50).

Das monatliche Hausgeld beträgt €93 (PLN 408).

Das Apartment wird seit vielen Jahren erfolgreich und regelmäßig an Feriengäste aus Polen und dem Ausland vermietet. Eine attraktive Immobilie zur Eigennutzung oder als Ferienvermietung in unmittelbarer Meeresnähe.

## Details

### Gepflegte Wohnung in ruhiger Lage

Diese Wohnung mit einer Gesamtfläche von **35,18 m<sup>2</sup>** befindet sich in einem sehr

guten Zustand in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr **1960**.

- **Küchenart:** offene Küchenzeile
- **Zustand der Wohnung:** sehr gut

- **Gebäudezustand:** sehr gut
- **Etage:** Gebäude mit 2 Etagen
- **Raumhöhe:** 2,50 m
- **Bauweise:** Ziegel
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Bodenbelag:** Terrakottafliesen
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Warmwasser:** Gas-Zweikreissystem
- **Gasanschluss vorhanden**
- **Ausrichtung:** Osten
- **Zufahrt:** ruhige Straße
- **Barrierefreie Einrichtungen vorhanden**
- **Ausstattung:** Mikrowelle

## Eigenschaften der Immobilie

Garten   Balkon

## 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.

**Karol Kostyrka**

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.