

Lich

Bella Figura - maison spacieuse, individuelle ou bifamiliale, au charme méditerranéen

CODE DU BIEN: 25148032



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 304,67 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 999 m²

CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25148032
Surface habitable	ca. 304,67 m ²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.100.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m ²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	16.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.02.2026	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

La propriété



CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

La propriété



CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

La propriété



CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

La propriété



CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0641 - 97 29 969 0

Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | giessen@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

Une première impression

Située dans un quartier résidentiel prisé et exceptionnellement calme, cette spacieuse maison individuelle, construite en 2014, séduit par son agencement bien pensé et ses finitions haut de gamme. Dès l'entrée, un vaste hall s'ouvre sur une porte d'entrée en bois massif, créant une atmosphère chaleureuse. Un carrelage italien aux tons chauds confère à la maison une ambiance méditerranéenne. Sept pièces aux proportions harmonieuses sont réparties sur deux étages et une mezzanine. Le grand séjour/salle à manger bénéficie de larges fenêtres offrant une vue agréable et une abondante lumière naturelle. La cuisine d'îlot spacieuse et les salles de bains sont ornées de carreaux décoratifs portugais, créant une harmonie d'ensemble avec l'élégant carrelage imitation terre cuite présent dans toute la maison. La propriété comprend quatre chambres, pouvant être aménagées en chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. Trois salles de bains au design raffiné, équipées d'accessoires haut de gamme, soulignent le confort contemporain. Les propriétaires, en collaboration avec l'architecte, ont opté pour une toiture au design résolument moderne, dont les formes organiques prolongent l'esprit méditerranéen. Le niveau galerie offre un espace de vie ouvert, idéal pour une bibliothèque par exemple, et deux grands espaces de rangement. La maison bénéficie d'équipements techniques haut de gamme. De grands stores extérieurs et des volets aux fenêtres offrent une grande flexibilité pour moduler la lumière et préserver l'intimité. Le vaste jardin offre un espace généreux pour la détente et les loisirs. L'aspect général soigné de la maison se reflète aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur. Outre ces prestations complètes, des détails pratiques tels qu'un parking suffisant, de généreux espaces de rangement et un agencement bien pensé constituent d'autres atouts. Construite à l'origine comme une maison individuelle, la propriété est actuellement utilisée comme appartement indépendant. Il suffit d'ouvrir et de fermer une simple porte pour passer de l'un à l'autre. Cette double fonction représente une véritable plus-value. Bella Figura – où le charme méditerranéen rencontre l'espace.

CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

Détails des commodités

- Kamin
- italienische Keramikfliesen in Terrakottaoptik
- portugiesische Dekorfliesen
- Holzeingangstüren
- große Fensterfronten
- Außenrollos und -jalousien
- BUS/KNX System
- W-LAN/LAN Dosen
- Glasfaseranschluss
- Teil des Gartenbereichs mit Kies Rigole
- ebenes Gartengrundstück
- Hebeanlage mit Rückstauklappe
- Starkstrom
- Blitzschutz
- Außenstellplatz mit Anschluss für eine Wallbox
- Garage mit elektrischem Tor
- Aufteilung in ein oder zwei Wohnungen

CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

Tout sur l'emplacement

Lich zählt zu den beliebtesten Wohn- und Arbeitsorten im Landkreis Gießen.

Verkehrsgünstig gelegen mit guter Anbindung zur Universitätsstadt Gießen und in die Main Metropole Frankfurt wächst die Stadt stetig.

Infrastrukturell ist hier alles vorhanden: Wochenmarkt, Metzger und Bäcker sowie Supermärkte. Cafes, Restaurants und die Eisdiele mit einem herausragenden Eis. Kindergärten und Schulen für die Kinder. Ärzte und die Asklepiosklinik sowie Apotheken für die medizinische Versorgung.

Auch kulturell bietet Lich viel: das Kino Traumstern, eine rege Künstlerszene und so manches Fest.

Sportlich bietet Lich neben Waldschwimmbad, Hallenbad und Sportplatz, den Reitverein und einem 18-Loch Golfplatz viele Vereine von Karate bis Handball.

Die Kinder können in zahlreiche Kindergärten gehen, die Grundschule sowie eine Gesamtschule bis Klasse 10.

Verkehrsgünstige Anbindungen zur A45 und A5 nach Frankfurt in ca. 5 Minuten. Der Flughafen Frankfurt ist in ca. 30 Autominuten erreichbar.

In ca. 15 Autominuten erreicht man die Universitätsstadt Gießen.

CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 16.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25148032 - 35423 Lich

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com