

Lich

Bella Figura - spaziosa casa unifamiliare o bifamiliare con un tocco mediterraneo

Codice oggetto: 25148032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 304,67 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 999 m²

Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25148032
Superficie netta	ca. 304,67 m ²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	16.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	11.02.2026	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

La proprietà



Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

La proprietà



Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

La proprietà



Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

La proprietà



Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

La proprietà

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

Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

Una prima impressione

Situata in una zona residenziale ricercata ed eccezionalmente tranquilla, questa spaziosa casa indipendente, costruita nel 2014, colpisce per la sua disposizione ben progettata e le finiture di alta qualità. Entrando, la casa si apre su un ampio ingresso con un caratteristico portone in legno, che trasmette immediatamente un'atmosfera accogliente. Le calde piastrelle italiane del pavimento conferiscono alla casa un'atmosfera mediterranea. Un totale di sette stanze ben proporzionate sono distribuite su due piani e una galleria. L'ampia zona giorno e pranzo beneficia di ampie finestre che offrono una piacevole vista e abbondante luce naturale. L'ampia cucina abitabile e i bagni sono rifiniti con piastrelle decorative portoghesi, creando un aspetto generale armonioso in combinazione con le eleganti piastrelle effetto terracotta presenti in tutta la casa. La proprietà dispone di quattro camere da letto, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o uffici. Tre bagni dal design elegante, ciascuno dotato di sanitari e accessori di alta qualità, sottolineano il comfort contemporaneo. I proprietari, insieme all'architetto, hanno scelto un tetto dal design molto moderno, la cui forma organica prosegue lo stile di vita mediterraneo. Il piano della galleria offre un open space, ideale ad esempio per una biblioteca, e due ampi ripostigli. La casa vanta caratteristiche tecniche di alta qualità. Ampie persiane esterne e persiane alle finestre offrono versatili opzioni di controllo della luce e garantiscono la privacy. L'ampio giardino offre ampio spazio per il tempo libero e il relax. L'aspetto generale curato della casa si riflette sia all'interno che all'esterno. Oltre alle dotazioni complete, dettagli pratici come un ampio parcheggio, ampi ripostigli e una planimetria ben progettata sono tra gli ulteriori vantaggi. Originariamente costruita come casa unifamiliare, la proprietà è attualmente utilizzata come appartamento indipendente. Questo si ottiene semplicemente chiudendo e aprendo una singola porta. Questo doppio utilizzo può essere considerato un significativo valore aggiunto. Bella Figura: dove il fascino mediterraneo incontra gli spazi abitativi spaziosi.

Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25148032 - 35423 Lich

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com