

Lich

# Zeit Los - Zweifamilienhaus mit Wintergarten, Pool und stilvoller Wohnvielfalt

CODICE OGGETTO: 25148034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 784 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25148034 - 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: 25148034 - 35423 Lich

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25148034
Superficie netta	ca. 225 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	580.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25148034 - 35423 Lich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	46.18 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.08.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

CODICE OGGETTO: 25148034 - 35423 Lich

## La proprietà



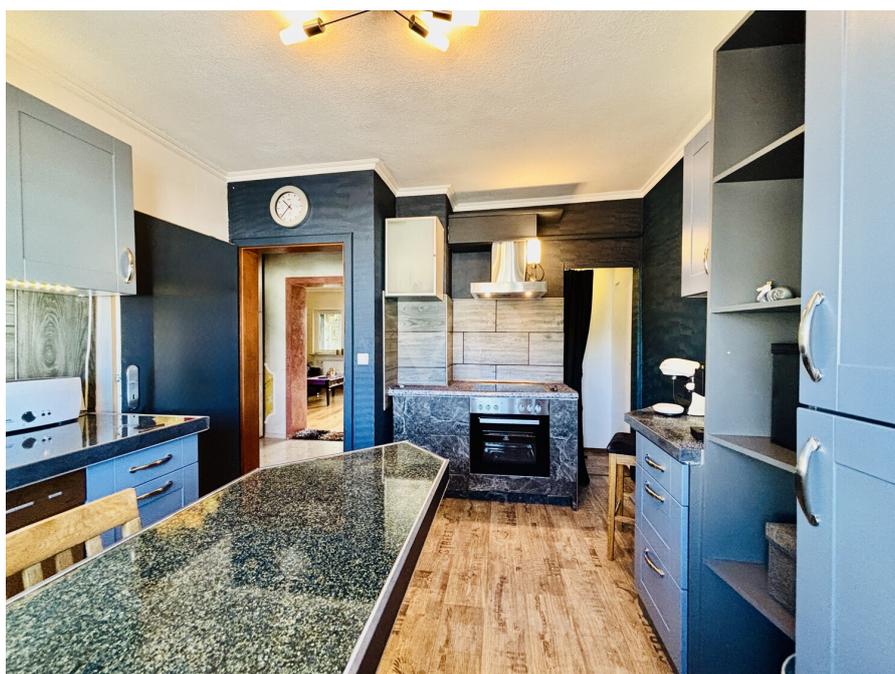
CODICE OGGETTO: 25148034 - 35423 Lich

## La proprietà



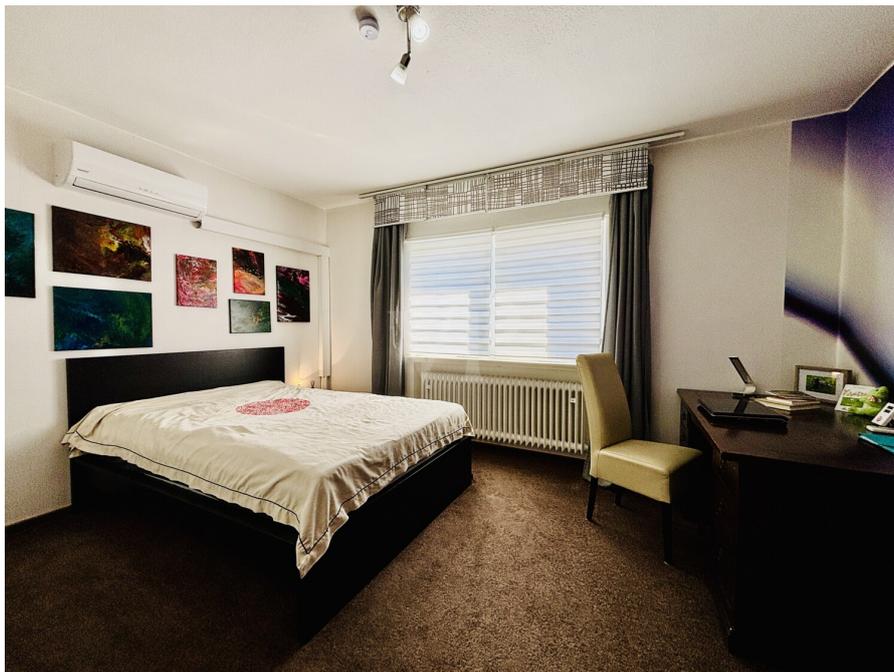
CODICE OGGETTO: 25148034 - 35423 Lich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25148034 - 35423 Lich

## La proprietà



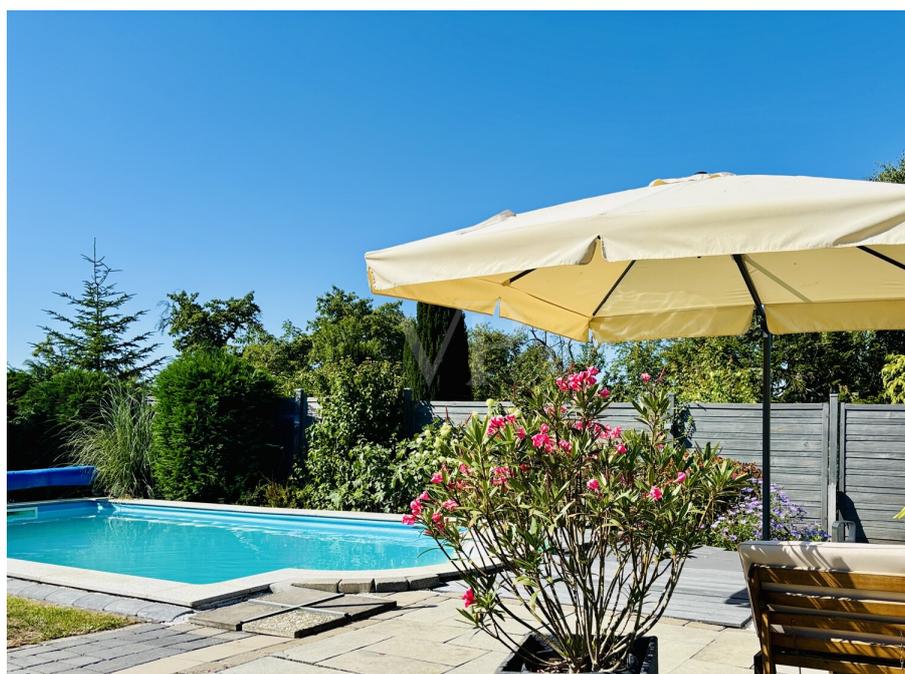
CODICE OGGETTO: 25148034 - 35423 Lich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25148034 - 35423 Lich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25148034 - 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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/giessen](http://www.von-poll.com/giessen)

**CODICE OGGETTO: 25148034 - 35423 Lich**

## Una prima impressione

Das gepflegte Anwesen wurde im Jahr 1974 erbaut und steht auf einem ca. 784 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Durch kontinuierliche Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand und verbindet klassische Bausubstanz mit zeitgemäßer Technik und Ausstattung. Die Raumaufteilung überzeugt durch eine gelungene Verbindung von Privatsphäre und offenen Wohnbereichen. Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer und zwei modernisierte Bäder. Beide Wohneinheiten verfügen über einen eigenen Zugang, was die Nutzungsmöglichkeiten besonders flexibel gestaltet.

Im Obergeschoss öffnet sich der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum im Jahr 2018 neu errichteten Wintergarten. Hier genießen Sie ganzjährig ein angenehmes Klima und können den Blick in den sorgfältig angelegten Garten schweifen lassen. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Stucco Veneziano gestaltet und wird durch Kaminofen und Pelletofen ergänzt.

Für ein besonders gesundes Raumklima sind zwei Räume mit Klimaanlage ausgestattet. Beide Bäder wurden im Jahr 2014 modernisiert und präsentieren sich zeitlos und gepflegt. Die Gasbrennwerttherme wurde 2014 installiert. Dreifach verglaste Fenster aus dem Jahr 2013 und gedämmte Außenwände (2012) gewährleisten einen effizienten Energieverbrauch und schaffen angenehme Wohnqualität. Das Dach wurde 2018 neu gedeckt und ist darüber hinaus bei Bedarf noch ausbaufähig. Das weitläufige Grundstück bietet neben gepflegten Grünflächen einen Pool. Im Garten befindet sich eine Zisterne zur Bewässerung, komfortable Beleuchtung sowie Stromanschlüsse, was die Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit und Gartenarbeit erweitert.

Für Fahrzeuge stehen drei separate Garagen sowie drei weitere Außenstellplätze zur Verfügung – ausreichend Platz auch für größere Familien oder Gäste. Dieses Zweifamilienhaus vereint großzügiges Raumangebot, einen attraktiven Gartenbereich und modernen Wohnkomfort. Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage erleichtert den Alltag und bietet kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

**CODICE OGGETTO: 25148034 - 35423 Lich**

## Dettagli dei servizi

- 2 Einbauküchen
- stucco veneziano
- zwei Kaminöfen
- ein Pelletofen
- gedämmte Außenwände 2012
- neue Haustür 2013
- 3-fach verglaste Fenster 2013
- Rolladen
- Klimaanlage in zwei Räumen
- Gasbrennwerttherme 2014
- Bäder modernisiert 2014
- neue Sicherungen
- Dach neu gedeckt 2018
- Wintergarten 2018 auf dem Anbau von 1980
- Dach ausbaufähig
- neue Außenanlage
- Pool
- Garten mit Beleuchtung und Strom
- Zisterne
- 3 Garagen
- 3 Außenstellplätze

**CODICE OGGETTO: 25148034 - 35423 Lich**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im schön gelegenen Birklar am nördlichen Rand der Wetterau und gehört zu den neun Ortsteilen von Lich.

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: 25148034 - 35423 Lich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 46.18 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25148034 - 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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)