

Lich

Zeit Los - Zweifamilienhaus mit Wintergarten, Pool und stilvoller Wohnvielfalt

????????? ??????????: 25148034



www.von-poll.com

???? ??????: 580.000 EUR • ??????????: ca. 215 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 784 m²

??????? ?????????: 25148034 - 35423 Lich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25148034 - 35423 Lich

?? ??? ??????

???????? ??????????	25148034	????? ???????	580.000 EUR
????????????	ca. 215 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 5,95 % (inkl.
?????????	8		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
????????????			Kaufpreises
??????????	2	????? ??????????????	2018
????? ??????????????	1974	?????????	???????
		?????????????	
?????? ??????????????	3 x ??????????????	?????????	?????????, ???????,
	?????? ??????????????,		??????,
	3 x ????????		??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25148034 - 35423 Lich

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	46.18 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.08.2035	?????????? ?????????????? ???????????	A
????? ????????????	??????	?????????? ????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2018

???????? ??: 25148034 - 35423 Lich

?? ???????



???????? ?????????: 25148034 - 35423 Lich

?? ????????



???????? ?????????: 25148034 - 35423 Lich

?? ????????



???????? ?????????: 25148034 - 35423 Lich

?? ????????



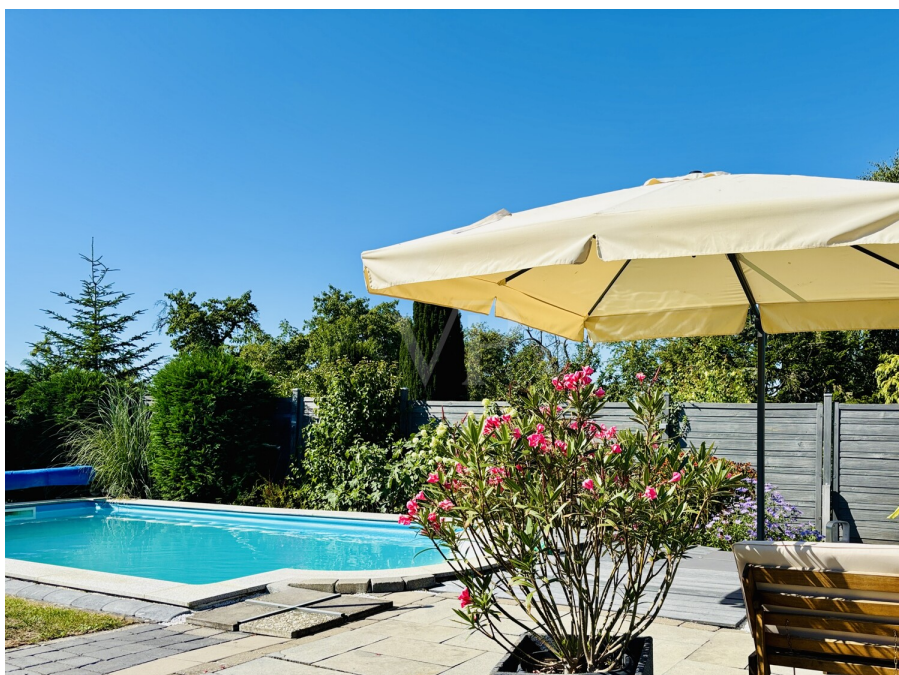
???????? ??????????: 25148034 - 35423 Lich

?? ?????????



???????? ?????????: 25148034 - 35423 Lich

?? ????????



??????? ?????????: 25148034 - 35423 Lich

?? ????????

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

??????? ???????: 25148034 - 35423 Lich

??? ?????? ??????????

Das gepflegte Anwesen wurde im Jahr 1974 erbaut und steht auf einem ca. 784 m² 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.

??????? ?????????: 25148034 - 35423 Lich

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25148034 - 35423 Lich

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25148034 - 35423 Lich

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 46.18 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 25148034 - 35423 Lich

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com