

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lich

### Wunderschöne moderne Stadtvilla mit Photovoltaikanlage und Kaminofen in 35423 Lich



Objekt-Nr. OM-417880

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **849.000 €**

35423 Lich  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	501,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	215,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neuwertige Stadtvilla mit Walmdach, Doppelgarage, Photovoltaik, Kamin, Wärmepumpe (Heiz- & Kühlfunktion) mit Energieeffizienzklasse A+ in Lich

Aus persönlichen Gründen verkaufen wir unsere neuwertige Stadtvilla aus dem Baujahr 2017 im Norden der Kernstadt Lich.

Die Immobilie ist erneut verfügbar, da die Finanzierung des ursprünglich vorgesehenen Käufers leider nicht zustande gekommen ist.

Das moderne Wohnhaus befindet sich in einem hochwertigen Neubaugebiet auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück, das sich praktisch in zwei Ebenen gliedert. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen: In nur etwa einer Minute gelangt man zu Fuß in die schönen Licher Felder, Wiesen und Wälder. In die andere Richtung erreicht man ebenso schnell Einkaufsmöglichkeiten sowie die Licher Altstadt.

Das Haus überzeugt durch eine sehr energieeffiziente und zukunftsorientierte Ausstattung. Die Kombination aus Photovoltaikanlage inklusive Speicherbatterie, Luft-Wasser-Wärmepumpe und Wallbox für ein E-Auto ermöglicht einen besonders nachhaltigen Betrieb mit einer CO<sub>2</sub>-Vermeidung von ca. 2,4 Tonnen jährlich. Ergänzt wird dieses Konzept durch einen Kaminofen mit Sichtscheibe und Speicherblock im Erdgeschoss, der bei Bedarf das gesamte Haus mit Wärme versorgen kann.

Dadurch lässt sich das Haus in hohem Maße energieautark betreiben.

Ein Glasfaseranschluss sowie moderne Homeway-/WLAN-Technik sorgen für eine zeitgemäße digitale Infrastruktur.

### Kurzbeschreibung

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 215 m<sup>2</sup>, davon ca. 26 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss bei normaler Raumhöhe. Der Keller wurde in massiver Betonbauweise erstellt und bietet neben verschiedenen Abstellmöglichkeiten eine Doppelgarage sowie ein eingerichtetes Büro.

Das Wohnhaus selbst wurde in moderner Holzständerbauweise errichtet und hochwertig ausgestattet. Helle Räume, bodentiefe Fenster und eine offene, großzügige Raumgestaltung prägen den Charakter des Hauses. Im Erd- und Obergeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Zusätzlich verfügt das Haus über eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Kühlfunktion für den Sommer.

Der Keller wird über moderne Infrarotheizungen beheizt. Integrierte LED-Lichtleisten in den Decken unterstreichen das moderne Wohnambiente.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Eingangsbereich mit Galerie, ein modernes Gästebad mit Dusche sowie der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Kaminofen. Die maßgefertigte, hochwertige Einbauküche mit Kochhalbinsel und Elektrogeräten und weitere hochwertige Möbel können bei Bedarf übernommen werden.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, ein großzügiges Duschbad mit Doppelwaschbecken sowie ein offener Galeriebereich mit professionellem Billardtisch. Dieser Bereich könnte bei Bedarf zu einem vierten Zimmer umgebaut werden. Zwei der Zimmer werden derzeit als Schlafzimmer mit Ankleideraum genutzt. Zusätzliche Abstellfläche bietet ein Speicher im Dachbereich.

Das Haus erreicht die Energieeffizienzklasse A+ und verfügt über eine Photovoltaikanlage mit 6,4 kW Leistung, Speicherbatterie sowie eine Wallbox für ein E-Auto.

### Außenbereich

Der Garten und die Terrassen wurden von ortsansässigen Fachfirmen im japanisch inspirierten Design gestaltet. Gräser, Bambus, Lavastein, ein kleiner Brunnen sowie klare Linien schaffen eine ruhige und hochwertige Atmosphäre.

Das Grundstück verfügt über zwei Terrassenbereiche: eine obere, großzügige Terrasse mit ca. 60 m<sup>2</sup> sowie eine untere Ebene mit Rasenfläche und kleinerer Terrasse. Ein Gardena-

Bewässerungssystem, gespeist über eine 5.300-Liter-Zisterne, sorgt für eine komfortable Gartenpflege.

## **Ausstattung**

Hochwertige Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Lich ist bekannt und beliebt durch seine malerische Innenstadt mit vielen Fachwerkhäusern und natürlich durch das Bier aus dem Herzen der Natur. In der Innenstadt gibt es zahlreiche Geschäfte und Restaurants. Lich verfügt allgemein über eine sehr gute Infrastruktur. In wenigen Minuten erreicht man die Autobahnen A5 Frankfurt-Kassel, sowie auch die A45 Hanau-Dortmund. In der Kernstadt befinden sich drei Schulen für die Klassen 1-10 und fünf Kindergärten. Gießen ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Freizeit und Sportaktivitäten gibt es in Lich zu genüge zu Beispiel einen neuen modernen Golfplatz.

Microlage: Das Objekt liegt in zweiter Reihe am Ende einer Stichstraße, in der es keinerlei Durchgangsverkehr gibt. Nach hinten grenzt das Grundstück an einen kleinen Wald. Im direkt anliegend Häusern wohnen ruhige Nachbarn mittleren Alters. Im vorderen Bereich der Straße gibt es viele junge Familien mit Kindern.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	31,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+

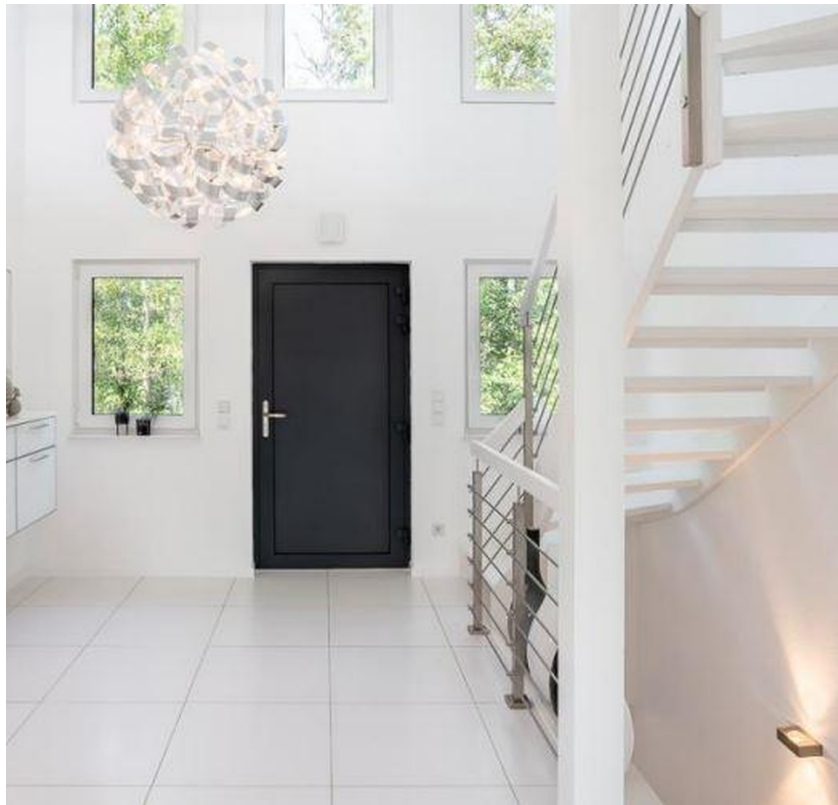


## Exposé - Galerie



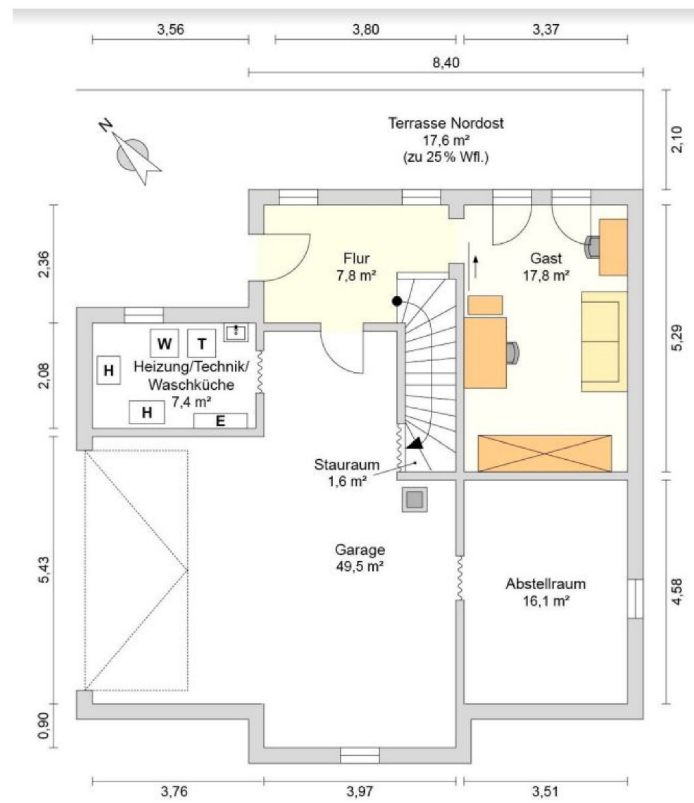
Kamin

# Exposé - Galerie

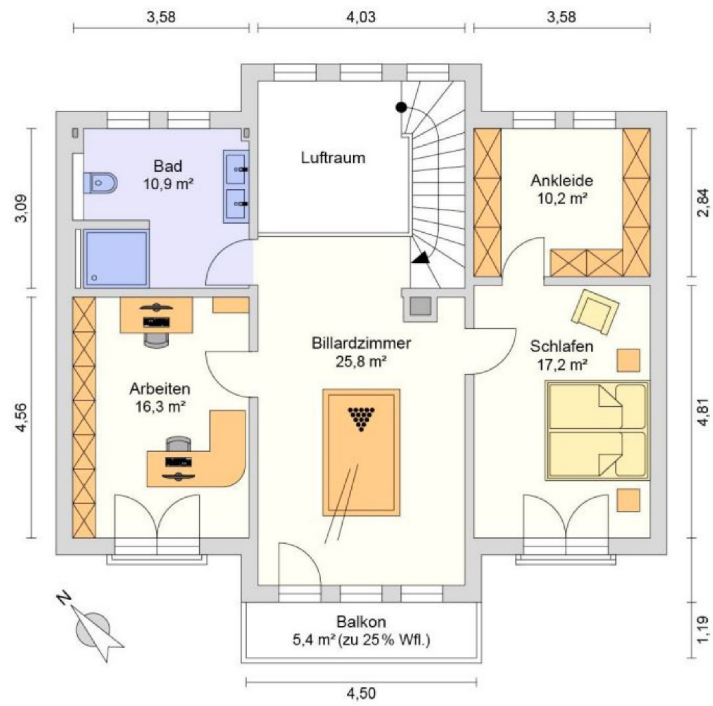


Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

