

Lich

# Bella Figura - mediterraner Flair trifft großzügiges Wohngefühl

????????? ??????????: 25148032

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 304,67 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ??: 999 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25148032 - 35423 Lich

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25148032 - 35423 Lich

?? ??? ??????

???????? ??????????	25148032	????? ???????	1.100.000 EUR
????????????	ca. 304,67 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	7	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????? ?????????????	2016		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 25148032 - 35423 Lich

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	16.70 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	11.02.2036	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2014

???????? ??????????: 25148032 - 35423 Lich

?? ?????????



???????? ??????????: 25148032 - 35423 Lich

?? ?????????



???????? ??????????: 25148032 - 35423 Lich

?? ?????????



????????? ??????????: 25148032 - 35423 Lich

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





???????? ??????????: 25148032 - 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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

???????? ??????????: 25148032 - 35423 Lich

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

In einer begehrten und absolut ruhigen Wohngegend präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016, das durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung überzeugt.

Das Haus öffnet sich beim Betreten in der geräumigen Diele, ausgestattet mit einer charaktervollen Holzeingangstür, die einen ersten Eindruck von der einladenden Atmosphäre vermittelt. Die warmen Bodenfliesen aus Italien geben dem Haus einen mediterranen Charakter.

Insgesamt verteilen sich sieben gut geschnittene Zimmer auf zwei Wohnebenen und einer Galerie. Der große Wohn- und Essbereich profitiert von großzügigen Fensterfronten, die einen angenehmen Ausblick sowie viel Tageslicht bieten.

Die große Wohnküche sowie die Bäder sind mit portugiesischen Dekorfliesen gestaltet und in Kombination mit den stilvollen Fliesen in Terrakottaoptik im gesamten Haus entsteht ein harmonisches Gesamtbild.

Die Immobilie verfügt über vier Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Drei stilvoll gestaltete Bäder, jeweils mit hochwertigen Armaturen und sanitären Einrichtungen ausgestattet, unterstreichen den zeitgemäßen Komfort.

Die Eigentümer haben gemeinsam mit dem Architekten eine sehr moderne Dachform gewählt, die durch die organische Form das mediterrane Lebensgefühl fortsetzt. Das Galeriegeschoss bietet offenen Wohnraum, z. B. für eine Bibliothek, und zwei große Abstellräume.

Hinsichtlich der technischen Ausstattung entspricht das Haus gehobenen Standards. Große Außenrollen und -jalousien an den Fensterflächen ermöglichen vielseitige Möglichkeiten zur Lichtregulierung und wahren Privatsphäre. Der weitläufige Garten eröffnet Raum für Freizeit und Erholung.

Die gepflegte Gesamterscheinung des Hauses spiegelt sich sowohl im Innen- als auch im Außenbereich wider. Neben der umfassenden Ausstattung gehören praktische Ausstattungsdetails wie ausreichend Stellflächen, großzügige Lagerräume und eine durchdachte Grundrissgestaltung zu den weiteren Vorzügen.

Im Entstehungsjahr als Einfamilienhaus gebaut wird die Immobilie derzeit mit Einliegerwohnung genutzt. Hierfür wird lediglich eine Tür verschlossen bzw. wieder geöffnet. Diese doppelte Nutzung kann als absoluten Mehrwert dargestellt werden.

Bella Figura - mediterraner Flair trifft großzügiges Wohngefühl.

???????? ??????????: 25148032 - 35423 Lich

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

- 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

???????? ??????????: 25148032 - 35423 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.

??????? ???????: 25148032 - 35423 Lich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2036.

Endenergiebedarf beträgt 16.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

????????? ??????????: 25148032 - 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](http://www.von-poll.com)