

Lich-Oberbessingen

# Neu Entdeckt - geräumiges Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage

Objektnummer: 26148006



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

**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 906 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26148006
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	95.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen**

## **Ein erster Eindruck**

Ruhig, ganz am Ende einer Waldstraße, steht dieses freistehende Haus mit wunderbarem Ausblick und einem großen Gartengrundstück. Direkt am Wald gelegen wartet das Haus, nach bereits umfangreich erfolgten Modernisierungen, auf einen Neustart und die Fertigstellung der angefangenen Kernsanierung - ein Haus mit Charme und Seele. Wer Ruhe und die grüne dörfliche Umgebung zu schätzen weiß, wird hier eine Perle zu neuem Leben erwecken und ein liebevolles Zuhause schaffen. Das charmante Haus aus dem Baujahr 1950 verfügt über eine großzügige Raumaufteilung und viel Platz, den man auf den ersten Blick gar nicht vermutet.

Im Eingangsbereich empfängt eine großzügige Diele und im Anschluss der offene Wohnbereich mit Küche, Ess- und Wohnzimmer. Von hier aus geht es auch auf den großen Balkon mit einer wunderbaren Aussicht in den Garten und auf die umliegende grüne Umgebung. Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Wannenbad. Ein Durchgangszimmer hinter der Küche kann wunderbar als Arbeitszimmer oder Hauswirtschaftsraum genutzt werden, von dort aus gelangt man zu zwei weiteren Räumen - als Schlafzimmer denkbar, oder aber als Arbeitsbereich nutzbar. Der Raum hinter dem Durchgangszimmer kann auch sehr gut zu einem großen Badezimmer ausgebaut werden, die dafür notwendigen Anschlüsse sind alle schon vorhanden.

Eine Treppe führt in das Obergeschoss. Als Familiendomizil wurde für ausreichend Schlafräume gesorgt und so liegen im oberen Bereich vier weitere schöne Räume, zum Teil mit Dachgauben sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Tageslicht und Dusche. Das Haus überzeugt durch seine vielen Möglichkeiten, die Fensterflächen lassen den Blick von nahezu jedem Raum in die grüne Natur nach draußen schweifen. Der Zugang zum Garten erfolgt über das Kellergeschoss und über eine großzügige erhöht gelegene Terrasse. Die Aussicht ist wunderbar, der Garten herrlich eingewachsen und der Blick nach rechts und links schweift in weitere Gärten und die weitläufigen Felder.

Ein kleiner Teil des Grundstücks befindet sich gegenüber des Gartens, zwischen Gartengrundstück und diesem kleinen Bereich verläuft ein Weg. Dieser Teil wird liebevoll das "Hühnergrundstück" genannt - darauf befindet sich ein neuer Hühnerstall mit Voliere. Das Hühnerhaus ist in Massivbauweise ausgeführt mit fester Bodenplatte.

Willkommen in einer grünen Oase direkt am Wald mit einem ungewöhnlich schönen Ausblick und allen Optionen, perfekt für Individualisten mit Liebe zur Natur geeignet.

**Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen**

## **Ausstattung und Details**

- offene Küche mit Einbaugeräten und Betonarbeitsplatte
- Vollholzdielen, Zementfliesen
- zweifach verglaste Fenster im ganzen Haus, erneuert in den Jahren 2013-2024
- großer Balkon zur Gartenseite
- 2 Tageslicht-Bäder, eines davon mit Badewanne, eines mit Dusche
- Terrasse (Zugang durch das Kellergeschoss)
- Einzelgarage
- Zentralheizung Scheitholzvergaser (Atmos-Holzessel aus 2012)
- Wasserpufferspeicher und heizungsunterstützende Solarthermie
- Zisterne 3000 Liter und zusätzliche Regenwassertanks im Garten
- Dacheindeckung Ziegel
- Elektrik komplett erneuert
- Zu- und Abwasserleitungen erneuert
- Dach und obere Geschossdecke gedämmt, sowie Giebel und untere Geschossdecke, in Teilen auch Innendämmung angebracht
- Dachstuhl angehoben und Sparren aufgedoppelt, teilsaniert
- alle Heizkörper bis auf Flur erneuert
- sämtliche Außenwände gedämmt

**Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen**

## **Alles zum Standort**

**Angrenzend an Wetterau und Vogelsberg liegt die schöne Stadt Lich im Landkreis Gießen. Das Einfamilienhaus liegt sehr ruhig und idyllisch im Ortsteil Ober-Bessingen.**

**Lich bietet alles, was das Herz begehrt. Neben dem historischen Stadtkern mit zahlreichen Fachwerkhäusern und dem Licher Schloss lockt auch die direkte Umgebung mit zahlreichen Freizeitaktivitäten. Wander- und Radwege entlang der Wetterauer Seenplatte oder eine Fahrt mit dem Vogelsberger Vulkanexpress laden ein zur aktiven Freizeitgestaltung. Das Licher Waldschwimmbad lockt mit seiner schönen Lage Klein und Groß an. Reiten, Tennis oder Fußball ist in Lich möglich und in kurzer Entfernung erreichbar. Durch zahlreiche Nahversorgungsadressen und die ortsansässige Gastronomie ist für das leibliche Wohl bestens gesorgt. Lich ist gut mit dem Auto über die B457 zu erreichen. Die Universitätsstadt Gießen ist 25 Minuten entfernt und bietet darüber hinaus hochwertige kulturelle Veranstaltungen mit dem Stadttheater Gießen. Frankfurt ist über die A45 und die A5 innerhalb von 60 Minuten zu erreichen. Im Rahmen des Rhein-Main-Verkehrsbundes ist die Stadt Lich mit einem Bahnhof sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.**

**Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26148006 - 35423 Lich-Oberbessingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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