

Lich

Bella Figura - spacious single-family or two-family house with Mediterranean flair

Property ID: 25148032



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: **1.100.000 EUR** • LIVING SPACE: ca. **304,67 m²** • ROOMS: **7** • LAND AREA: **999 m²**

Property ID: 25148032 - 35423 Lich

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25148032 - 35423 Lich

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|
| Property ID | 25148032 | Purchase Price | 1.100.000 EUR |
| Living Space | ca. 304,67 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 7 | Condition of property | Well-maintained |
| Bedrooms | 4 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 3 | Usable Space | ca. 60 m ² |
| Year of construction | 2014 | Equipment | Terrace, Fireplace, Balcony |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage | | |

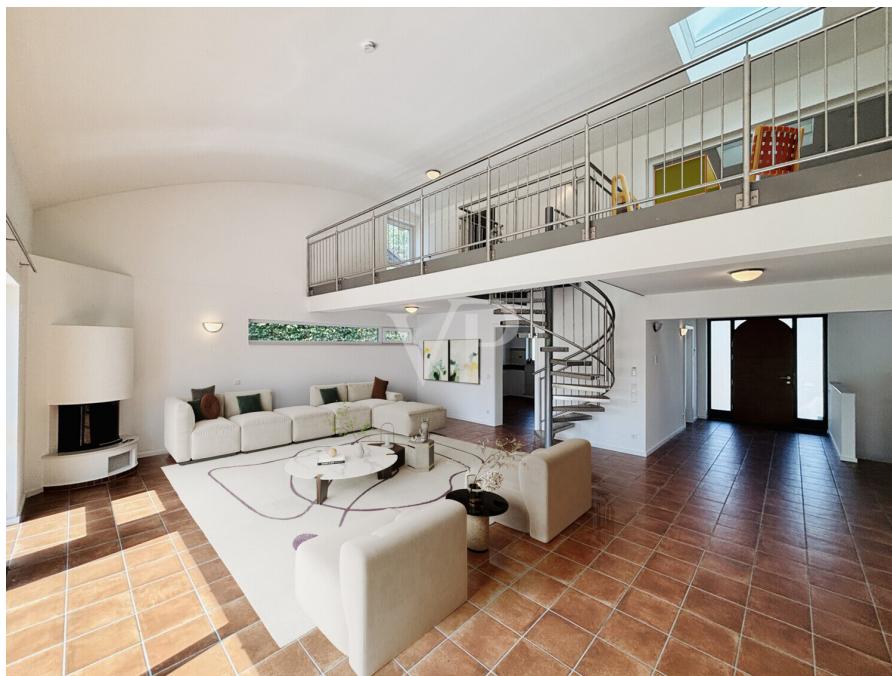
Property ID: 25148032 - 35423 Lich

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|---------------------------|--|----------------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Air-to-water heat pump | Final Energy Demand | 16.70 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 11.02.2026 | Energy efficiency class | A+ |
| Power Source | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2014 |

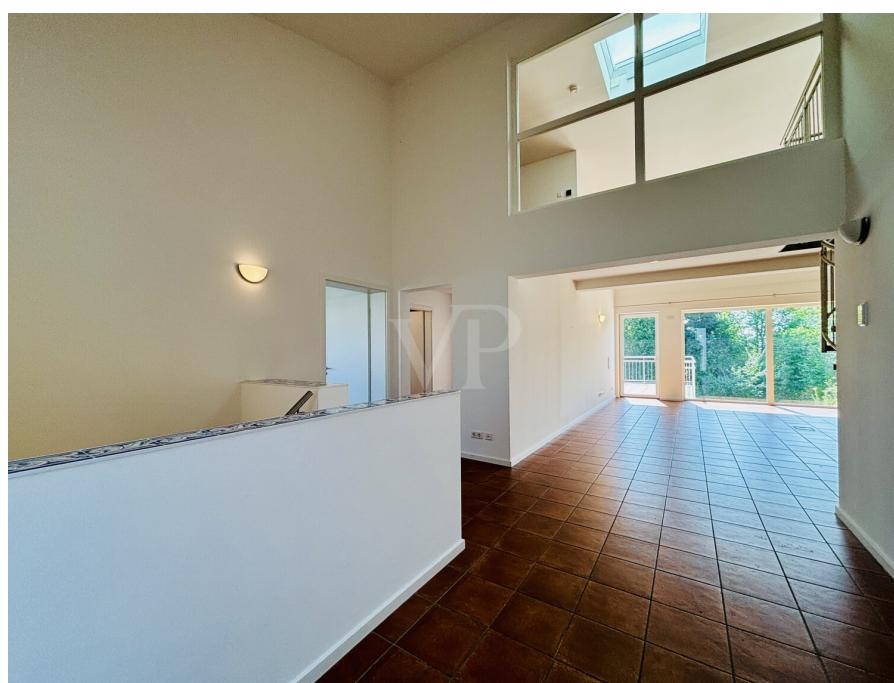
Property ID: 25148032 - 35423 Lich

The property



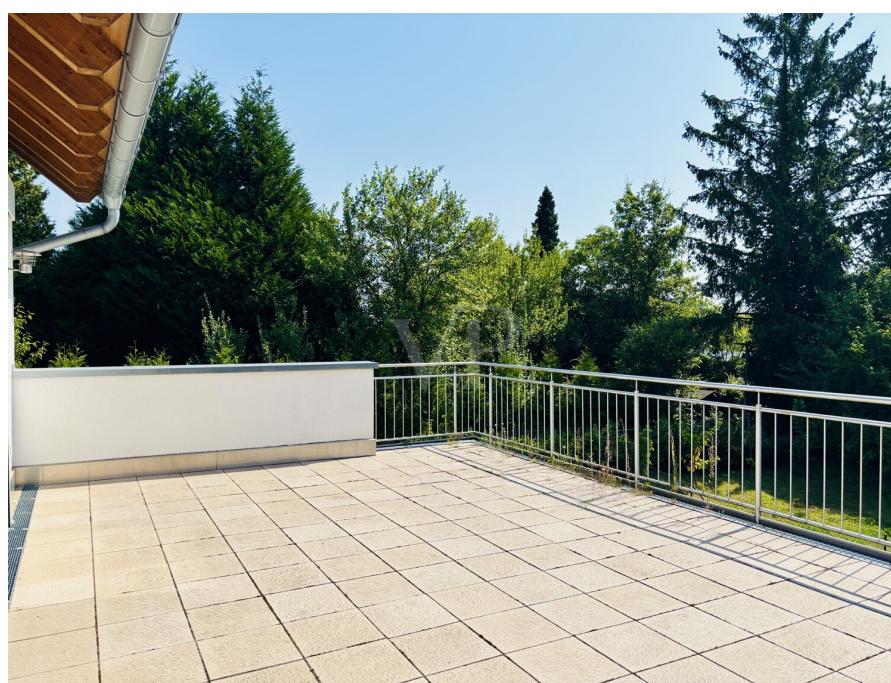
Property ID: 25148032 - 35423 Lich

The property



Property ID: 25148032 - 35423 Lich

The property



Property ID: 25148032 - 35423 Lich

The property



Property ID: 25148032 - 35423 Lich

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 OF THE WORLD®

www.von-poll.com/giessen

Property ID: 25148032 - 35423 Lich

A first impression

Located in a sought-after and exceptionally quiet residential area, this spacious detached house, built in 2014, impresses with its well-designed layout and high-quality finishes. Upon entering, the house opens into a generous foyer featuring a distinctive wooden front door, immediately conveying the welcoming atmosphere. Warm Italian floor tiles lend the house a Mediterranean feel. A total of seven well-proportioned rooms are distributed across two floors and a gallery. The large living and dining area benefits from expansive windows that offer pleasant views and abundant natural light. The spacious eat-in kitchen and bathrooms are finished with Portuguese decorative tiles, creating a harmonious overall look when combined with the stylish terracotta-look tiles throughout the house. The property boasts four bedrooms, which can be flexibly used as children's rooms, guest rooms, or offices. Three stylishly designed bathrooms, each equipped with high-quality fixtures and fittings, underscore the contemporary comfort. The owners, together with the architect, chose a very modern roof design whose organic form continues the Mediterranean lifestyle. The gallery level offers open-plan living space, suitable for a library, for example, and two large storage rooms. The house boasts high-end technical features. Large exterior blinds and shutters on the windows offer versatile light control options and ensure privacy. The spacious garden provides ample room for leisure and relaxation. The well-maintained overall appearance of the house is reflected both inside and out. In addition to the comprehensive features, practical details such as sufficient parking, generous storage rooms, and a well-designed floor plan are among its further advantages. Originally built as a single-family home, the property is currently used as a self-contained apartment. This is achieved simply by closing and opening a single door. This dual use can be considered a significant added value. Bella Figura – where Mediterranean flair meets spacious living.

Property ID: 25148032 - 35423 Lich

Details of amenities

- 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

Property ID: 25148032 - 35423 Lich

All about the location

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.

Property ID: 25148032 - 35423 Lich

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 16.70 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25148032 - 35423 Lich

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com