

Lich

# Bella Figura - tágas családi vagy kétlakásos ház mediterrán hangulattal

VP azonosító: 25148032



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

VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 304,67 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 999 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

## Áttekintés

VP azonosító	25148032
Hasznos lakótér	ca. 304,67 m <sup>2</sup>
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2014
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.100.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.02.2026
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	16.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

## Az első benyomás

Egy keresett és kivételesen csendes lakóövezetben található ez a tágas, 2014-ben épült családi ház, amely jól megtervezett elrendezésével és kiváló minőségű kivitelezésével nyugodt. Belépéskor a ház egy tágas elosztóba nyílik, melynek jellegzetes fa bejárati ajtója azonnal a barátságos légkört közvetíti. A meleg olasz padlólapok mediterrán hangulatot kölcsönöznek a háznak. Összesen hét arányos szoba található két szinten és egy galérián. A nagy nappali és étkező tágas ablakokkal rendelkezik, amelyek kellemes kilátást és bőséges természetes fényt biztosítanak. A tágas étkezős konyha és a fürdőszobák portugál díszcsempével vannak burkolva, ami harmonikus összképet teremt a ház egész területén található stílusos terrakotta hatású csempékkel kombinálva. Az ingatlan négy hálószobával büszkélkedhet, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. Három stílusosan kialakított fürdőszoba, mindegyik kiváló minőségű berendezési tárgyakkal és szerelvényekkel, hangsúlyozza a kortárs kényelmet. A tulajdonosok az építéssel közösen egy nagyon modern tetőszerkezetet választottak, amelynek organikus formája a mediterrán életstílust követi. A galérian szint nyitott területet kínál, amely például könyvtárnak is alkalmas, valamint két nagy tárolóhelyiséget. A ház magas színvonalú muszaki megoldásokkal büszkélkedhet. A nagyméretű külső redőnyök és zsalugáterek az ablakokon sokoldalú fény szabályozási lehetőségeket kínálnak, és biztosítják a magánéletet. A tágas kert bőséges területet biztosít a kikapcsolódáshoz és a kikapcsolódáshoz. A ház jól karbantartott összképe belülről és kívülről is tükröződik. Az átfogó szolgáltatások mellett további előnyöket jelentenek olyan praktikus részletek, mint a bőséges parkolóhely, a tágas tárolóhelyek és a jól megtervezett alaprajz. Az eredetileg családi házként épült ingatlan jelenleg önálló lakásként funkcionál. Ezt egyetlen ajtó egyszerű nyitásával és zárásával lehet elérni. Ez a kettős funkció jelentős hozzáadott értéknek tekinthető. Bella Figura – ahol a mediterrán hangulat találkozik a tágas élettel.

VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

## Minden a helyszínról

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. Cafés, 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.

VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2026.

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 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.

VP azonosító: 25148032 - 35423 Lich

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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