

Boos – Boos

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zu verkaufen

????????? ??????????: 23413030

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)???? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 226 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 625 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

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

???????? ??????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

?? ??? ??????

???????? ??????????	23413030	????? ???????	489.000 EUR
????????????	ca. 226 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8	?????????	????????
?????????????? ???	6	??????????????	????????
????????????	3	????????????????????????	ca. 131 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2003	??????	????????, ??????, ????????????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????	????????, ?????????

???????? ??????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	123.71 kWh/m²a
??????????????	01.02.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	D
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

??????? ????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

?? ????????



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



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

???????? ?????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

?? ?????????

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



??????? ???????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

?? ????????



??????? ????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

?? ????????



???????? ????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

?? ????????



??????? ???????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

?? ????????



??????? ????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

?? ????????



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

??????? ????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

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

Dieses ca. 226 m<sup>2</sup> gepflegte und große Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Boos, wurde auf einem ca. 625 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut und 2003 kernsaniert. Es verfügt über insgesamt 8 Zimmer, die sich über drei Etagen erstrecken und sich zu drei separaten Wohneinheiten gestalten lassen können. Somit bietet sich diese Immobilie nicht nur zum Eigennutz an, sondern auch ideal als Kapitalanlage mit 3 Wohnungen. Im Augenblick ist das Haus wie folgt aufgeteilt: Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit einem Schwedenofen, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Direkt angrenzend befindet sich das helle Esszimmer, von dem Sie in die separate Einbauküche gelangen. Auf die südlich ausgerichtete Terrasse mit Garten gelangen Sie von all den eben genannten Räumen. Zu der unteren Ebene gehört des Weiteren ein Tageslicht-Duschbad. Das 1. Obergeschoss bietet Ihnen drei Zimmer zu Ihrer freien Gestaltung. Eines der Zimmer verfügt über Anschlüsse für eine Küche. In dieser Etage befindet sich ein Tageslicht-Badewannenbad. Ein Balkon gehört ebenfalls zum Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist aktuell als Einliegerwohnung gestaltet und mit einer Nettokaltmiete von 490 Euro vermietet. Die Wohnung verfügt über einen Wohn-/Küchen-/Essbereich mit Zugang zu einem Balkon. Zwei weitere Zimmer und ein Tageslicht-Badewannenbad gehören ebenfalls zu dieser Wohneinheit. Über eine Außentreppe gelangt man in die Einliegerwohnung. Der Keller verfügt neben dem Heizungsraum über drei weitere Räumen, die ebenfalls zu einer Einliegerwohnung gestaltet werden könnten. Wie Sie sehen haben wir hier also eine Immobilie mit viel Potenzial. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie direkt im Anschluss Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

??????? ???????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

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

Haus nutzbar als Einfamilienhaus + Einliegerwohnung oder als Kapitalanlage mit 3 Wohneinheiten

Haus wurde 2003 kernsaniert im Zuge dessen fanden ebenfalls folgende Arbeiten statt:

- Anbau Treppenhaus
- Ausbau des Dachgeschosses zur Einliegerwohnung + Errichtung der Dachgaube
- Keller wurde ausgebaut + Zimmer mit Dusche und WC gestaltet
- Kunststofffenster 2-fach-isolierverglast + Rollläden
- Öl-Heizung wurde erneuert
- Fußbodenheizung in der Küche sowie im Bad Erdgeschoss verbaut

weitere Arbeiten der letzten Jahre:

- 2017 Terrasse und Garten neu angelegt + Sichtschutz
- 2019 elektrische Markise neu
- 2022 Schwedenofen neu eingebaut

??????? ????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

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

Die Gemeinde Boos mit dem Ortsteil Reichau, gelegen im Norden des Landkreises Unterallgäu. Die Entfernung zur Stadt Memmingen sowie zum Autobahnkreuz A96/A7 betrage ca. 12 km. Der Flughafen Allgäu Airport Memmingen sowie ein Zugbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie, von der Gemeinde Boos aus Memmingen sowie die Fuggerstadt Babenhausen. Die Gemeinde umfasst Knapp 2.000 Einwohner und zu der Verwaltungsgemeinschaft Boos gehören fünf Mitgliedsgemeinden (Fellheim, Heimertingen, Niederrieden und Pleß) Als Kleinzentrum stehen Ihnen in Boos gute Versorgungseinrichtungen fürs tägliche Leben zur Verfügung. Große Waldgebiete laden zu erholsamen Spaziergänge ein.

??????? ????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 123.71 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 23413030 - 87737 Boos – Boos

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

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

André Steidle

---

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu  
E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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