Gars am Inn

Wohnoase im Grünen: Stilvolles Wohnen mit viel Platz und Natur pur

CODICE OGGETTO: 24338030

PREZZO D'ACQUISTO: 673.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 171,66 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 771 m^2

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24338030
Superficie netta	ca. 171,66 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	673.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.01.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	155.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

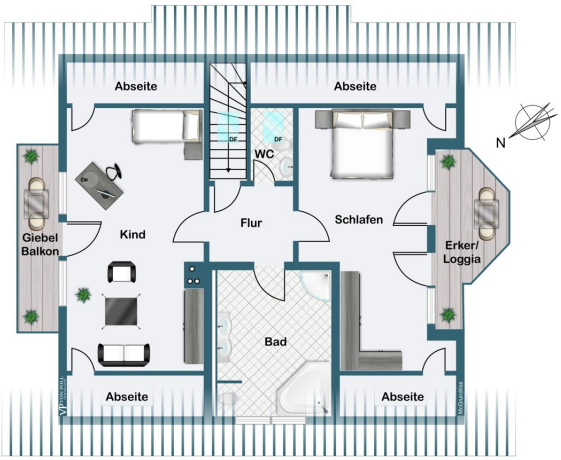
La proprietà

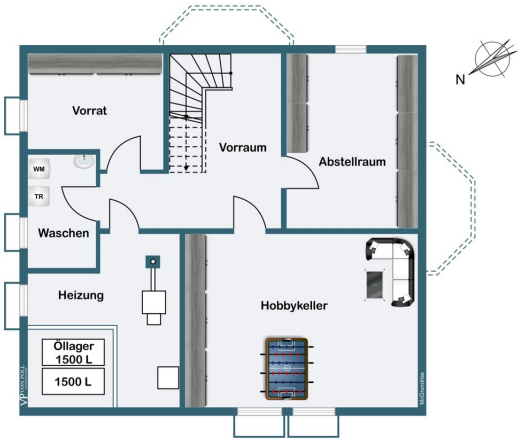
CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

Una prima impressione

Naturnahes Familienidyll: Stilvolles Wohnen mit viel Platz und Natur pur

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße am grünen Ortsrand von Gars und bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 771 m² eine Wohnfläche von knapp 172 m². Die unmittelbare Nähe zur bewaldeten Umgebung sorgt für eine idyllische und ruhige Lage – ideal für Familien und Naturfreunde, die einen harmonischen Rückzugsort mit guter Anbindung schätzen.
Das architektonisch ansprechende Haus überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, darunter zwei kleine und zwei große Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer.

Erdgeschoss:
Der elegante Eingangsbereich mit Erker, praktischer Garderobe und Windfang empfängt Sie einladend. Von hier aus gelangen Sie ins großzügige Erdgeschoss oder über eine Treppe in die erste Etage. Der offene Wohn- und Essbereich beeindruckt mit einem stilvollen Raumteiler, der die Bereiche optisch trennt, ohne das offene Konzept zu beeinträchtigen.
Die separate Küche grenzt an den lichtdurchfluteten Erker, der als Essbereich dient, und bietet direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse. Diese lädt mit ganztägiger Sonne und herrlichem Blick ins Grüne zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Terrasse erreichen Sie auch direkt über den geschmackvollen Wohnbereich. Ein modernes Duschbad mit Gäste-WC sowie zwei weitere Zimmer, die vielseitig nutzbar sind, komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoss.

Obergeschoss:
Im Obergeschoss erwartet Sie ein besonders großes Kinderzimmer mit ca. 27 m², das durch einen eigenen Balkon zusätzlichen Komfort bietet. Das ebenfalls sehr geräumige Elternschlafzimmer sorgt für Erholung und Ruhe. Auch hier findet sich ein eigener Balkon auf dem Steherker mit großer Fensterfront, die für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre sorgt. Das Masterbad besticht ebenfalls durch Größe und Komfort und rundet neben einem separaten WC das Raumangebot im Dachgeschoss ab.

Keller und Außenbereich
Das vollunterkellerte Haus bietet reichlich Nutzfläche: Ein großer Hobbyraum, ein Abstellraum, ein Wasch- und Vorratsraum sowie der Heizungsraum lassen keine Wünsche offen. Die geräumige Doppelgarage, die ebenfalls unterkellert ist, bietet nicht

nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch Raum für eine kleine Werkstatt oder zusätzliche Lagerflächen.
Eine Gartenhütte an der westlichen Grundstücksgrenze schafft zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal für Gartenutensilien oder für die kleine Gartenparty.
Der liebevoll gestaltete Garten rund ums Haus lädt zum Spielen, Entspannen und zur Gestaltung einer grünen Oase ein.

Fazit – Ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entschleunigen
Mit seiner naturnahen Lage, der ruhigen Umgebung und dem großzügigen Platzangebot ist dieses Einfamilienhaus der perfekte Ort für Familien oder alle, die ein stilvolles Zuhause inmitten der Natur suchen.

Überzeugen Sie sich gerne von sämtlichen Details und dem Potenzial dieser charmanten Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

Tutto sulla posizione

Die malerische Marktgemeinde Gars am Inn, eine der größten Flächengemeinden im Landkreis Mühldorf am Inn, liegt idyllisch im Herzen Oberbayerns. Sie grenzt im Süden an den Landkreis Rosenheim und im Südosten an den Landkreis Traunstein, was sie zu einem attraktiven Wohnort in unmittelbarer Nähe zur Natur macht.

Gars am Inn ist reich an kulturellen Sehenswürdigkeiten, darunter die beeindruckende Klosterkirche der Redemptoristen mit ihrer eigenen Klostergärtnerei sowie die Klosterkirche in Au am Inn. Ein weiteres Highlight ist die Innwerksiedlung, die den Charme der Region unterstreicht. Der beliebte Innradweg, der durch die Gemeinde verläuft, zieht jährlich zahlreiche Radfahrer an und bietet hervorragende Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur.

Mit etwa 4.000 Einwohnern verfügt Gars am Inn über eine gute Infrastruktur. Die Gemeinde ist mit zwei Supermärkten ausgestattet, die die Bewohner mit frischen Lebensmitteln versorgen. In der Grund- und Hauptschule werden neben dem Hauptschulabschluss auch M-Züge angeboten, die den Schülern den Weg zur mittleren Reife eröffnen. Das Kinderhaus St. Antonius bietet eine liebevolle Betreuung für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren in Krippen- und Kindergartengruppen.

Für eine aktive Gemeinschaft sorgen zahlreiche Vereine, darunter ein Sportverein, Musik- und Gospelvereine sowie Eltern-Kind-Gruppen und verschiedene Nachmittagstreffs. Diese Vielfalt an Freizeitangeboten ermöglicht es Jung und Alt ihre Hobbys in einem geselligen Umfeld zu pflegen.

Verkehrstechnisch ist Gars am Inn optimal angebunden. Die eingleisige Bahnstrecke Rosenheim–Mühldorf durchquert das Gemeindegebiet, mit den Haltepunkten Gars-Bahnhof und Mittergars. Darüber hinaus kreuzen sich im Ort die Staatsstraße 2352 und die von der Bundesstraße 12 kommende Staatsstraße 2353, wodurch die Städte Haag in Oberbayern (ca. 10 Minuten) und Mühldorf (etwas über 20 Minuten) schnell zu erreichen sind.

Wer die Balance zwischen ländlichem Charme und der Nähe zur pulsierenden Großstadt sucht, findet in Gars am Inn die ideale Umgebung. Die naturnahe Lage am Alpenfluss Inn bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch alle Annehmlichkeiten für ein harmonisches Wohnen, Arbeiten und Leben.

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 155.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24338030 - 83536 Gars am Inn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com