

Gars am Inn

Nature, sunshine and coziness – peaceful living on the green outskirts of town

Property ID: 25338013-01



PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144,06 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 560 m²

Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

At a glance

Property ID	25338013-01
Living Space	ca. 144,06 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	29.10.2025
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1976
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	187.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.10.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

The property



Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

The property



Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

The property



Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

The property



Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

The property



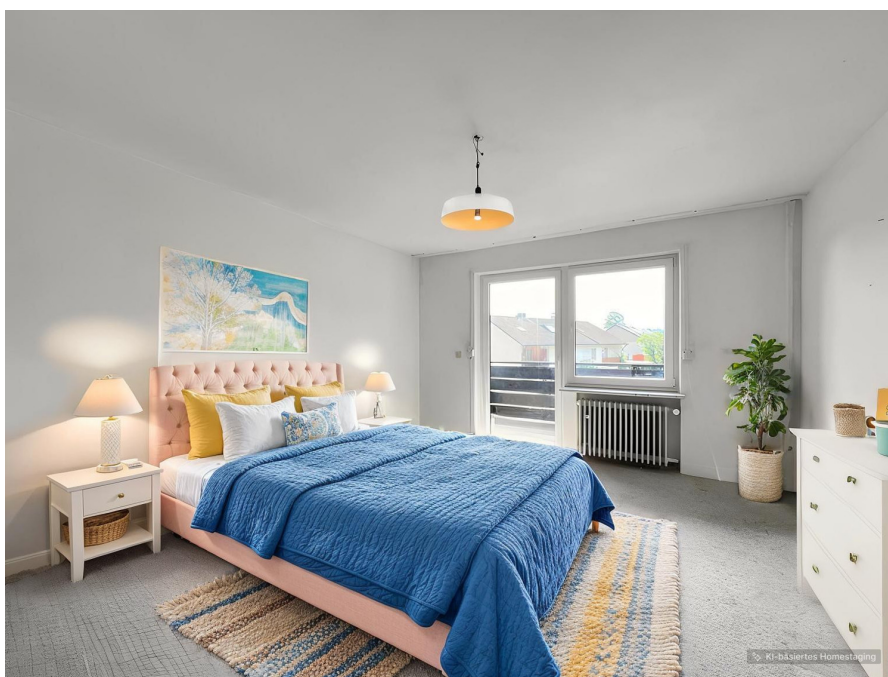
Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

The property



Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

The property



Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

The property



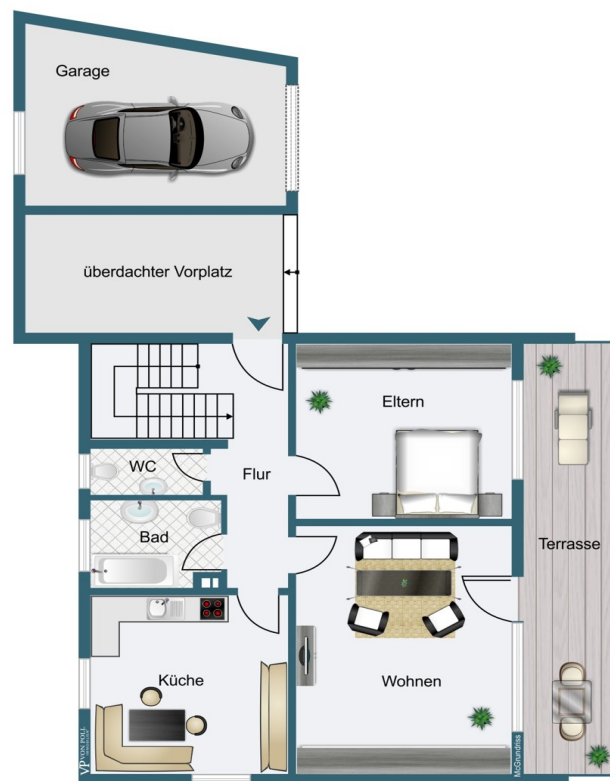
Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

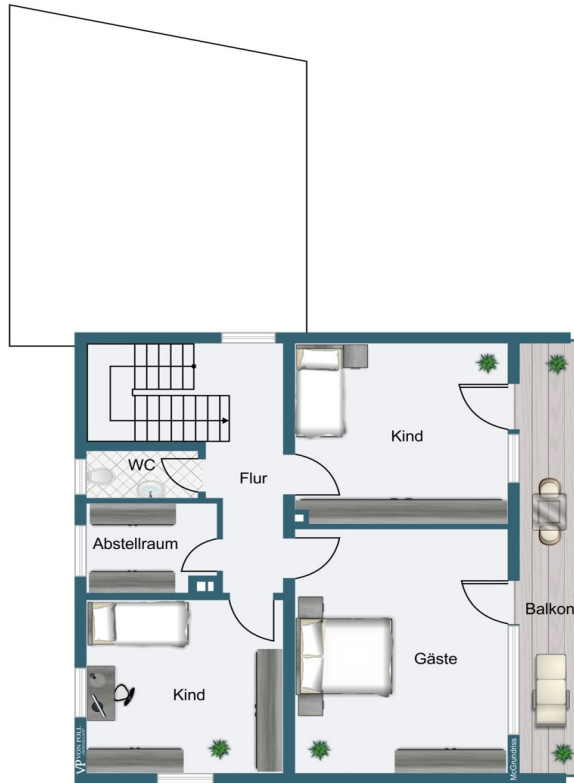
The property

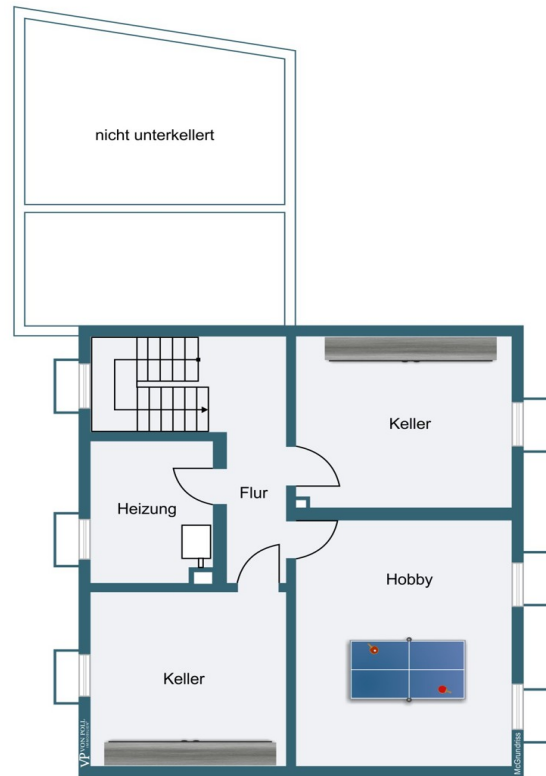


Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

A first impression

Welcome to your new home – a charming detached house built in 1976 that combines solid brick construction with modern living comfort. Situated on a sunny and lovingly landscaped plot of approximately 560 m², the property offers around 144 m² of living space, flooded with natural light and thoughtfully laid out. The location close to nature is particularly appealing, offering relaxation right on your doorstep. Surrounded by lush greenery, you can wonderfully unwind here – ideal for those who love peace and nature. On the ground floor, you are welcomed by a central hallway from which all rooms are accessible. These include a modernized bathroom, a separate guest WC, a functionally designed kitchen, a bright living room, and another versatile room. Both the living room and this additional room offer access to the covered terrace. The recently replaced windows with electric shutters ensure pleasant comfort and plenty of natural light. Upstairs, there are three further rooms, two of which have access to a balcony overlooking the idyllic garden. An additional storage room and another WC complete this level. These two rooms could also be combined to create another bathroom. The attic, currently used for storage, offers ideal conditions for conversion into additional living space thanks to its natural light and insulation – whether as a studio, guest room, or private retreat. The fully basemented building features three large, dry cellar rooms as well as a separate boiler room. The water softener installed in the house provides added comfort in everyday life. The house has been continuously modernized in recent years: the gas heating system was replaced in 2019, the facade was freshly painted in 2020, and the driveway was paved to a high standard in 2021. In 2025, a new front door and modern windows with electric shutters were added. Another advantage is the possibility of converting the house into a two-family home with minimal effort – ideal for multi-generational living or partial rental. The lovingly landscaped garden is a true haven of peace and tranquility. The covered natural stone terrace invites you to spend relaxing hours outdoors, and the modern garage with an electric door perfectly complements the property. This house is more than just a property – it's a place to arrive and start anew, waiting to be filled with life. With a few manageable renovations, the property can be presented in a new light with minimal effort. We invite you to discover all the details and potential of this charming property and arrange a no-obligation viewing appointment with us. As a first step, please send us a written inquiry (via the real estate portal, our website, or by email) including your complete contact details. We look forward to hearing from you!

Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

All about the location

Eingebettet in die sanften Hügel Oberbayerns, dort, wo sich die Natur von ihrer friedlichsten Seite zeigt, liegt Gars am Inn – ein Ort, der Geschichte atmet und zugleich den Blick offen in die Zukunft richtet. Der ruhige Lauf des Inns, der sich wie ein silbernes Band durch die Landschaft zieht, verleiht dem Markt seinen unverwechselbaren Charakter – malerisch, bodenständig und voller Lebensqualität. Hier begegnen sich Tradition und Zeitgeist auf besondere Weise. Das historische Kloster mit seiner barocken Silhouette, die liebevoll gepflegte Klostergärtnerei und die altherwürdige Kirche in Au am Inn erzählen von einer tief verwurzelten Kultur. Gleichzeitig lädt die umliegende Natur – von Auwäldern bis zum Innrادweg – dazu ein, das Leben mit allen Sinnen zu genießen: sei es bei einer entspannten Fahrradtour, einem Spaziergang am Flusssufer oder beim einfachen Innehalten im Grünen. Mit rund 4.000 Einwohnern bietet Gars eine lebensnahe Infrastruktur mit Herz. Bildung, Betreuung und Nahversorgung sind hier nicht bloß Schlagworte, sondern gelebte Selbstverständlichkeit. Familien finden ein sicheres, förderndes Umfeld, das ebenso von modernen Einrichtungen wie von menschlicher Nähe geprägt ist. Das Gemeindeleben pulsiert im Takt der Gemeinschaft: Musik, Sport, Kultur und gelebte Nachbarschaft prägen das Miteinander – herzlich, engagiert, echt. Hier kennt man sich, hier grüßt man sich – und man hilft einander. Trotz der ländlichen Idylle bleibt die Welt nicht fern: 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. Dies macht Gars am Inn zu einem charmanten Lebensmittelpunkt für alle, die Ruhe und Natur suchen, ohne auf Mobilität verzichten zu wollen. 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. Gars am Inn ist mehr als ein Ort – es ist ein Gefühl. Ein Ort zum Ankommen, zum Bleiben. Zum Leben mit Tiefe, mit Weitblick und mit Herz.

Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 187.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com