

Gars am Inn

## Espacio para su éxito: prestigioso local comercial en el centro de Gars am Inn

**Número de propiedad: 22338013**



**PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • HABITACIONES: 8**

Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## De un vistazo

Número de propiedad	22338013
Habitaciones	8
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	299.000 EUR
Comercio	Local comercial
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 136 m <sup>2</sup>
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 33 m <sup>2</sup>
Superficie comercial	ca. 136.19 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 136 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	20.09.2032	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



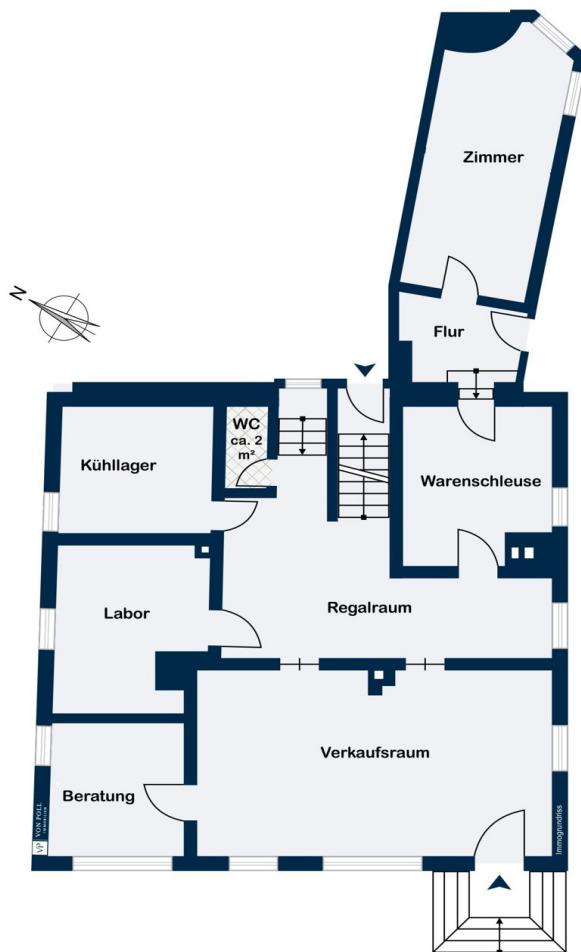
Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## Una primera impresión

El local comercial que se ofrece, con aproximadamente 136 m<sup>2</sup> de superficie, se encuentra en la planta baja de un edificio de ladrillo macizo construido en 1900 en el corazón de Gars am Inn. Completamente renovado y modernizado en 2019, el inmueble ofrece habitaciones luminosas y acogedoras. El espacio es ideal para despacho de abogados, oficina de impuestos o seguros, consulta de fisioterapia o local comercial. El local cuenta con una distribución muy agradable, con una sala principal luminosa y bien distribuida con otras zonas. Incluye una moderna ducha, aseo y conexiones para una cocina americana. El local dispone en gran parte de aire acondicionado. El plano de planta ofrece una distribución detallada del inmueble. Una ventaja significativa es el acceso sin barreras al local mediante una rampa, así como la acogedora entrada cubierta. Todo el edificio presenta un aspecto agradable y acogedor desde el exterior, especialmente atractivo para los clientes sin cita previa. El inmueble incluye tres plazas de aparcamiento: una delante y dos junto al edificio. Hay aparcamiento adicional disponible en las inmediaciones. El local comercial se encuentra actualmente alquilado como oficina por una renta neta mensual de 1300 € (más IVA y anticipo de suministros). Si está interesado, envíe una solicitud por escrito (a través del portal inmobiliario, sitio web o correo electrónico) incluyendo sus datos de contacto completos y el nombre de su empresa. Gracias, y esperamos tener noticias suyas.

Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## Todo sobre la ubicación

Die ländliche Marktgemeinde Gars am Inn grenzt südlich an den Landkreis Rosenheim und südöstlich an den Landkreis Traunstein und ist eine der größten Flächengemeinden im Landkreis Mühldorf am Inn. Als bedeutende Sehenswürdigkeiten gelten die Klosterkirche der Redemptoristen mit eigener Klostergrätnerei, die Klosterkirche in Au am Inn sowie die Innwerksiedlung. Zwei Supermärkte versorgen die Bewohner mit täglich frischer Ware.

Gars am Inn zählt etwa 4000 Einwohner und verfügt über eine Grund- und Hauptschule in der neben dem Hauptschulabschluss auch sogenannte M-Züge zur Erlangung der mittleren Reife eingerichtet sind. Das Kinderhaus St. Antonius bietet Kindern von 0-6 Jahren in Krippen- und Kindergartengruppen einen Platz zur Betreuung an. Diverse Vereine, von Eltern-Kind-Gruppen, über Musik- und Gospelverein, verschiedene Nachmittagstreffs bis zum großen Sportverein des Ortes bieten Jung und Alt eine breite Palette an Hobbys. Durch den bekannten und sehr beliebten Innradweg der auch an Gars a. Inn vorbeiführt, kann sich die Gemeinde jedes Jahr auf die vielen Besuche der Radler freuen.

Das Gemeindegebiet wird im Süden von der eingleisigen Bahnstrecke Rosenheim–Mühldorf durchquert, die von der Südostbayernbahn betrieben wird. Haltepunkte sind Gars-Bahnhof und Mittergars. Im Ort Gars am Inn treffen sich die Staatsstraße 2352 und die von der Bundesstraße 12 kommende Staatsstraße 2353. Nach Haag in Oberbayern sind es etwa nur 10 Minuten mit dem Auto, nach Mühldorf etwas über 20 Minuten.

Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist im Landkreis Mühldorf am Inn goldrichtig. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kulturelle Kreisstadt mit dem attraktiven Umland – und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen, Arbeiten und Leben.

Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2032.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 258.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 79.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

**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.

Número de propiedad: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: [muehldorf@von-poll.com](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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