

Gars am Inn

# Un oasis residencial en la naturaleza: Vida elegante con mucho espacio y naturaleza pura.

Número de propiedad: 24338030-01



PRECIO DE COMPRA: 596.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 171,66 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 771 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24338030-01 - 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: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24338030-01                                    |
| Superficie habitable | ca. 171,66 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1996                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 596.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                              |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                       |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 13.01.2035 | Demanda de energía final                            | 155.40 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1996                   |

Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 24338030-01 - 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: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Una primera impresión

Un idílico lugar para familias en plena naturaleza: Una vida con estilo, amplio espacio y naturaleza virgen. Esta encantadora casa unifamiliar se encuentra en una tranquila calle residencial a las afueras de Gars y ofrece una superficie habitable de casi 172 m<sup>2</sup> en una amplia parcela de aproximadamente 771 m<sup>2</sup>. La proximidad a un entorno boscoso garantiza una ubicación idílica y tranquila, ideal para familias y amantes de la naturaleza que buscan un refugio armonioso con buenas conexiones de transporte. La casa, construida por la prestigiosa empresa SchwörerHaus, impresiona por su construcción híbrida de alta calidad: el sótano y el garaje doble con sótano son de hormigón macizo, mientras que la estructura sobre rasante se construye con una moderna estructura de madera de alta eficiencia energética. Arquitectónicamente, la casa presume de una distribución espaciosa y bien pensada, con un total de seis habitaciones, incluyendo dos dormitorios pequeños y dos grandes, además de dos modernos baños. Planta baja: La elegante entrada con ventanal, un práctico guardarropa y vestíbulo le da una cálida bienvenida. Desde aquí, se accede a la espaciosa planta baja o, mediante una escalera, al primer piso. El salón-comedor de planta abierta impresiona con un elegante biombo que separa visualmente los espacios sin comprometer el concepto abierto. La cocina independiente se encuentra junto al luminoso ventanal, que sirve de comedor, y ofrece acceso directo a la soleada terraza orientada al sur. Bañada por el sol durante todo el día y con magníficas vistas a la vegetación circundante, esta terraza invita a pasar horas de relax al aire libre. También se puede acceder a la terraza directamente desde el salón, amueblado con gusto. Un moderno cuarto de ducha con aseo de cortesía, así como dos habitaciones adicionales con usos versátiles, completan la distribución de la planta baja. Planta alta: En la planta superior, encontrará una habitación infantil especialmente grande de aproximadamente 27 m<sup>2</sup>, que ofrece la comodidad adicional de su propio balcón. El dormitorio principal, igualmente espacioso, garantiza descanso y tranquilidad. Aquí también hay un balcón privado en el ventanal con un amplio ventanal frontal que proporciona mucha luz y un ambiente agradable. El baño principal también impresiona por su tamaño y comodidad y, junto con un aseo independiente, completa la sala de estar de la planta superior. Sótano y exterior: La casa, con sótano completo, ofrece un amplio espacio útil: una gran sala de ocio, un trastero, un lavadero y despensa, y la sala de calderas satisfacen todas las necesidades. El espacioso garaje doble, que también cuenta con sótano, ofrece espacio no solo para vehículos, sino también para un pequeño taller o almacenamiento adicional. Una caseta de jardín en el límite oeste de la propiedad proporciona espacio de almacenamiento adicional y es ideal para herramientas de jardinería o pequeñas fiestas en el jardín. El jardín, cuidadosamente diseñado, que rodea la casa invita a jugar, relajarse y crear su propio oasis verde. Conclusión: Un hogar para

el bienestar y la relajación: Con su entorno natural, su tranquilo entorno y su generoso espacio habitable, esta casa unifamiliar es el lugar perfecto para familias o para quienes buscan un hogar con estilo en plena naturaleza. Le invitamos a descubrir todos los detalles y el potencial de esta encantadora propiedad y a concertar una visita sin compromiso con nosotros. Como primer paso, envíenos una consulta por escrito (a través del portal inmobiliario, nuestra página web o por correo electrónico) incluyendo sus datos de contacto completos. ¡Esperamos tener noticias tuyas!

Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Todo sobre la ubicación

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 Nachmittagstreffe. 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.

Número de propiedad: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 24338030-01 - 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)