

Gars am Inn

## Naturaleza, sol y comodidad: una vida tranquila en las afueras verdes de la ciudad.

Número de propiedad: 25338013-01



PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 144,06 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 560 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25338013-01 - 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: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## De un vistazo

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad   | 25338013-01                                    |
| Superficie habitable  | ca. 144,06 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas                              |
| Ocupación a partir de | 29.10.2025                                     |
| Habitaciones          | 5                                              |
| Dormitorios           | 4                                              |
| Baños                 | 1                                              |
| Año de construcción   | 1976                                           |
| Tipo de aparcamiento  | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 450.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón               |

Número de propiedad: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 16.10.2033          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 187.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1976                   |

Número de propiedad: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



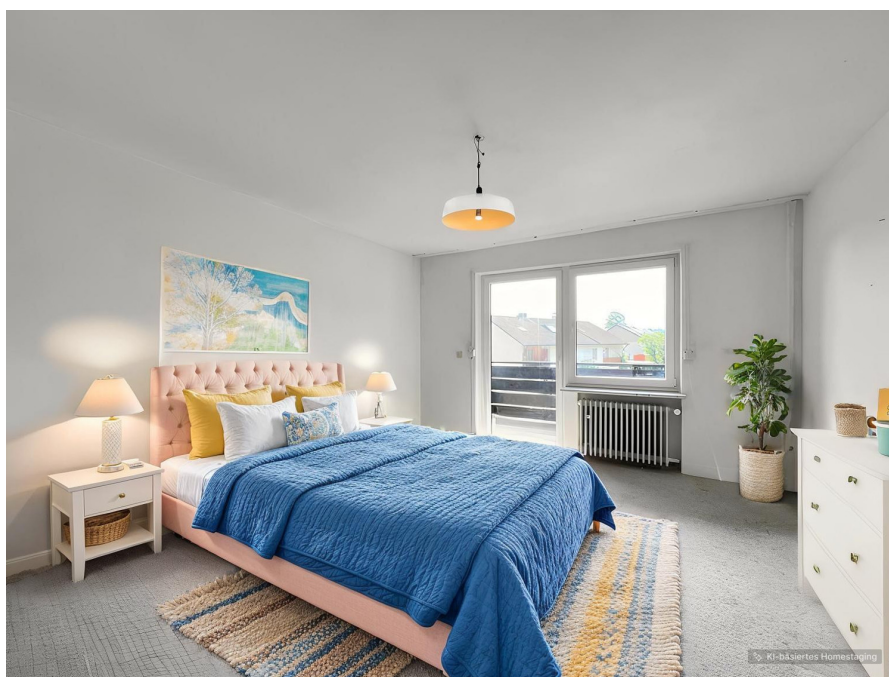
Número de propiedad: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

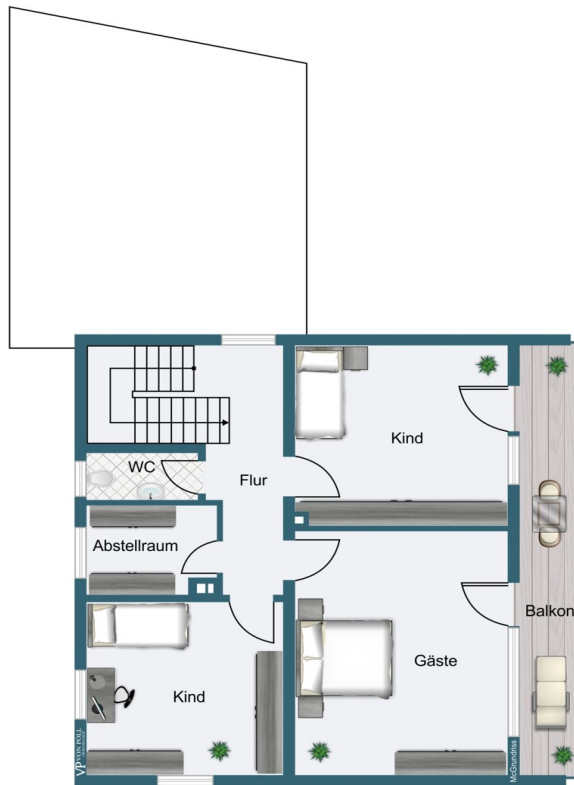
## La propiedad



Número de propiedad: 25338013-01 - 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: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: una encantadora casa unifamiliar construida en 1976 que combina una sólida construcción de ladrillo con el confort de una vida moderna. Ubicada en una soleada y cuidada parcela de aproximadamente 560 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece unos 144 m<sup>2</sup> de espacio habitable, inundados de luz natural y con una distribución cuidada. Su ubicación, en plena naturaleza, es especialmente atractiva, ofreciendo relajación a la vuelta de la esquina. Rodeado de exuberante vegetación, podrá relajarse en este lugar, ideal para quienes aman la paz y la naturaleza. En la planta baja, le da la bienvenida un pasillo central desde el que se accede a todas las habitaciones. Estas incluyen un baño modernizado, un aseo de cortesía independiente, una cocina de diseño funcional, un luminoso salón y otra habitación versátil. Tanto el salón como esta habitación adicional tienen acceso a la terraza cubierta. Las ventanas recientemente renovadas con persianas eléctricas garantizan un agradable confort y abundante luz natural. En la planta superior, hay tres habitaciones más, dos de las cuales tienen acceso a un balcón con vistas al idílico jardín. Un trastero adicional y otro aseo completan esta planta. Estas dos habitaciones también podrían combinarse para crear otro baño. El ático, actualmente utilizado como almacén, ofrece las condiciones ideales para convertirlo en espacio habitable adicional gracias a su luz natural y aislamiento, ya sea como estudio, habitación de invitados o un refugio privado. El edificio, completamente en sótano, cuenta con tres amplios sótanos secos, así como una sala de calderas independiente. El descalcificador de agua instalado en la casa proporciona mayor comodidad en el día a día. La casa se ha modernizado continuamente en los últimos años: la calefacción de gas se sustituyó en 2019, la fachada se pintó en 2020 y el camino de entrada se pavimentó con un alto estándar en 2021. En 2025, se añadieron una nueva puerta de entrada y ventanas modernas con persianas eléctricas. Otra ventaja es la posibilidad de convertir la casa en una vivienda bifamiliar con un mínimo esfuerzo, ideal para vivir con varias generaciones o para alquilar parcialmente. El jardín, cuidadosamente diseñado, es un verdadero remanso de paz y tranquilidad. La terraza cubierta de piedra natural invita a pasar horas de relax al aire libre, y el moderno garaje con puerta eléctrica complementa a la perfección la propiedad. Esta casa es más que una simple propiedad: es un lugar para empezar de cero, lleno de vida. Con unas pocas reformas, la propiedad puede lucirse con un nuevo aire y un mínimo esfuerzo. Le invitamos a descubrir todos los detalles y el potencial de esta encantadora propiedad y a concertar una visita sin compromiso. Para empezar, 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: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Todo sobre la ubicación

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 altehrwürdige 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.

Número de propiedad: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 187.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25338013-01 - 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)