

Gars am Inn

## Une oasis résidentielle en pleine nature : un cadre de vie élégant, spacieux et préservé.

CODE DU BIEN: 24338030-01



PRIX D'ACHAT: 596.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171,66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 771 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24338030-01
Surface habitable	ca. 171,66 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	596.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.01.2035	Consommation d'énergie	155.40 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996



CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété





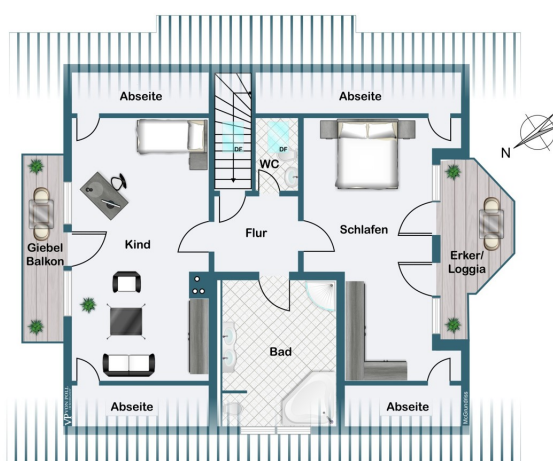
CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

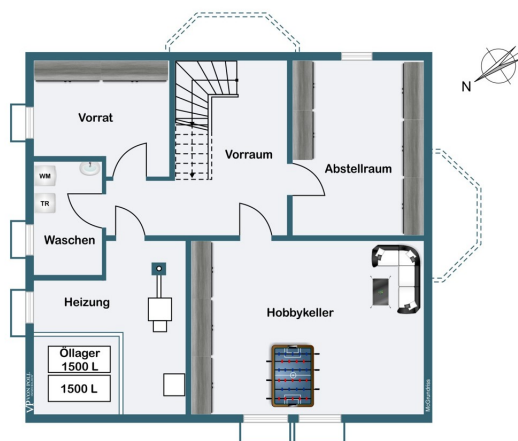
## La propriété



CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn**

## Une première impression

Un havre de paix familial au cœur de la nature : un cadre de vie élégant et spacieux, entouré d'une nature préservée. Cette charmante maison individuelle se situe dans une rue résidentielle calme, à la périphérie verdoyante de Gars, et offre une surface habitable de près de 172 m<sup>2</sup> sur un terrain généreux d'environ 771 m<sup>2</sup>. La proximité immédiate d'un environnement boisé garantit un cadre idyllique et paisible, idéal pour les familles et les amoureux de la nature en quête d'un refuge harmonieux et bien desservi par les transports. Construite par le célèbre constructeur SchwörerHaus, la maison impressionne par sa construction hybride de haute qualité : le sous-sol et le garage double avec sous-sol sont en béton massif, tandis que la structure hors sol est réalisée selon une méthode moderne et écoénergétique à ossature bois. Côté architecture, la maison bénéficie d'une distribution bien pensée et spacieuse, avec un total de six pièces, dont deux petites et deux grandes chambres, ainsi que deux salles de bains modernes. Rez-de-chaussée : l'élégant hall d'entrée avec bow-window, vestiaire pratique et vestibule vous accueille chaleureusement. De là, vous accédez au rez-de-chaussée spacieux ou, par un escalier, au premier étage. Le séjour/salle à manger décroisonné séduit par une élégante cloison qui sépare visuellement les espaces sans compromettre la fluidité de la circulation. La cuisine séparée jouxte une baie vitrée baignée de lumière, faisant office de coin repas, et offre un accès direct à la terrasse ensoleillée exposée plein sud. Ensoleillée toute la journée et offrant une vue magnifique sur la verdure environnante, cette terrasse invite à la détente. Elle est également accessible directement depuis le séjour meublé avec goût. Une salle d'eau moderne avec WC invités, ainsi que deux autres pièces aux usages multiples, complètent l'agencement du rez-de-chaussée. À l'étage : vous trouverez une chambre d'enfant particulièrement spacieuse d'environ 27 m<sup>2</sup>, agrémentée d'un balcon privatif. La suite parentale, tout aussi spacieuse, garantit repos et tranquillité. Elle dispose également d'un balcon privé sur la baie vitrée, dont la large façade apporte une belle luminosité et une atmosphère agréable. La salle de bains principale impressionne par ses dimensions et son confort. Avec ses toilettes séparées, elle complète harmonieusement l'espace de vie à l'étage. Sous-sol et extérieur : Cette maison entièrement sous-sol offre un espace de vie généreux : une grande salle de loisirs, un cellier, une buanderie et un cellier, ainsi qu'une chaufferie, répondent à tous les besoins. Le spacieux garage double, également doté d'un sous-sol, offre non seulement de la place pour les véhicules, mais aussi un espace pour un petit atelier ou du rangement supplémentaire. Un abri de jardin, situé en limite de propriété à l'ouest, offre un espace de rangement additionnel et est idéal pour les outils de jardinage ou pour organiser de petites réceptions. Le jardin paysager qui entoure la maison invite à la détente et à la création d'un véritable havre de paix. Conclusion – Une maison pour le bien-être et la



sérénité : Avec son cadre naturel, son environnement paisible et ses généreux espaces de vie, cette maison individuelle est idéale pour les familles ou toute personne recherchant une maison élégante en pleine nature. Nous vous invitons à découvrir tous les atouts et le potentiel de cette charmante propriété et à prendre rendez-vous pour une visite sans engagement. Dans un premier temps, veuillez nous adresser une demande écrite (via le portail immobilier, notre site web ou par courriel) en précisant vos coordonnées complètes. Nous avons hâte de vous lire !

CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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