

Gars am Inn

## Nature, soleil et confort – une vie paisible dans la verdure environnante de la ville

CODE DU BIEN: 25338013-01



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144,06 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 560 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25338013-01 - 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: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25338013-01                   |
| Surface habitable      | ca. 144,06 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Disponible à partir du | 29.10.2025                    |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1976                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 450.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon               |

CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.10.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 187.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1976                      |

CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



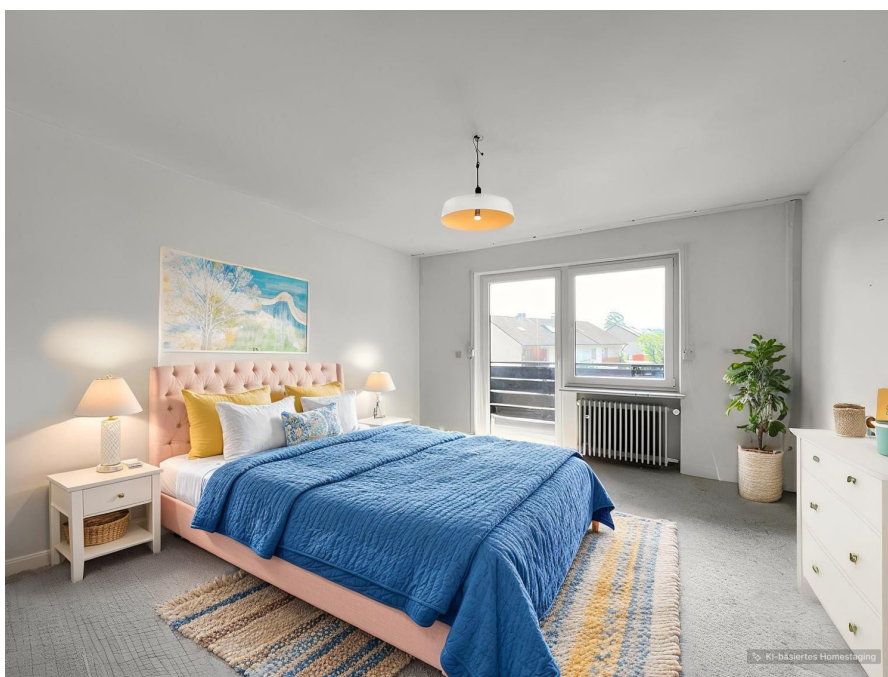
CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



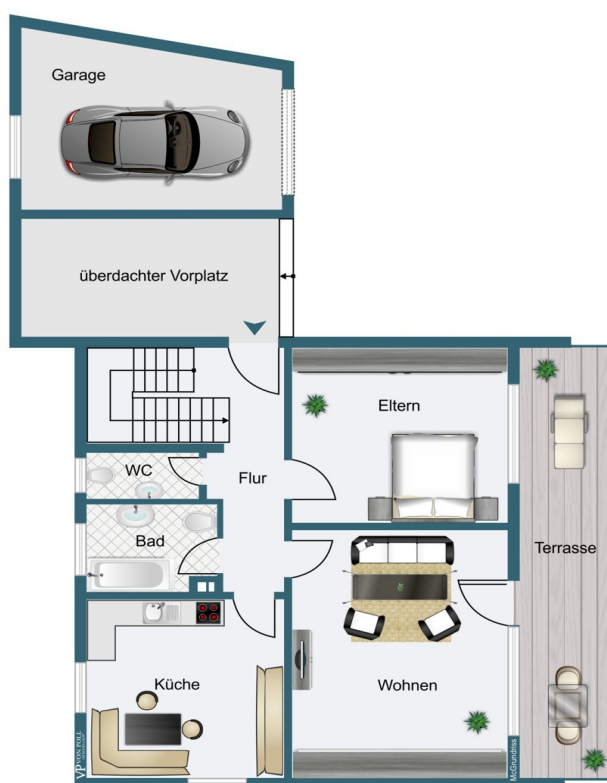
CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

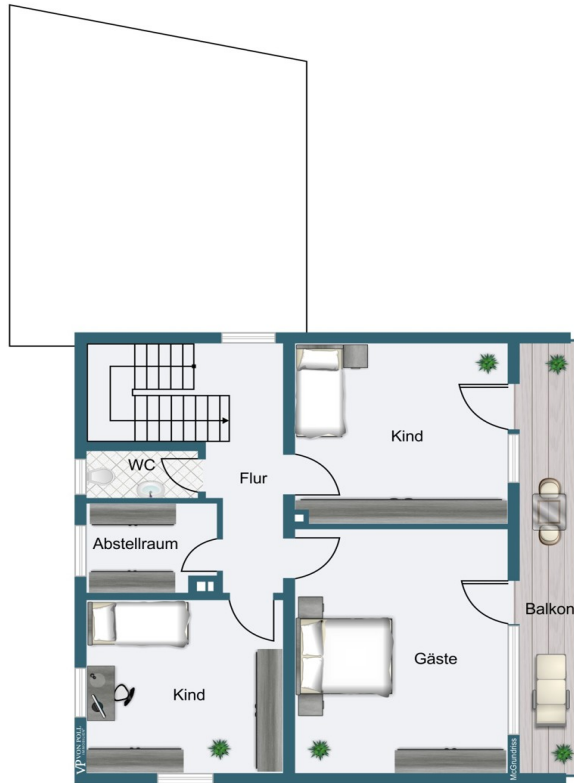
## La propriété

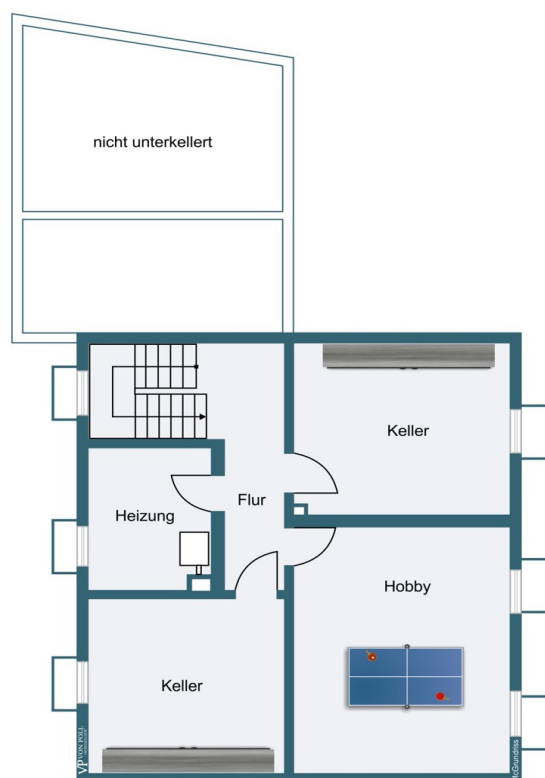


CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## 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: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette charmante maison individuelle, construite en 1976, allie la robustesse de la construction en briques au confort moderne. Située sur un terrain ensoleillé et paysagé d'environ 560 m<sup>2</sup>, la propriété offre environ 144 m<sup>2</sup> de surface habitable, baignée de lumière naturelle et agencée avec soin. Son emplacement à proximité de la nature est particulièrement attrayant, offrant une détente immédiate. Entourée d'une végétation luxuriante, cette maison est idéale pour se ressourcer au calme, un véritable havre de paix pour les amoureux de la nature. Au rez-de-chaussée, un hall central dessert toutes les pièces : une salle de bains moderne, des toilettes séparées, une cuisine fonctionnelle, un salon lumineux et une pièce polyvalente. Le salon et cette pièce supplémentaire donnent tous deux accès à la terrasse couverte. Les fenêtres, récemment remplacées et équipées de volets électriques, garantissent un confort optimal et une luminosité abondante. À l'étage, trois autres chambres, dont deux avec accès à un balcon surplombant le jardin idyllique, un débarras et des toilettes. Ces deux dernières pièces pourraient être réunies pour créer une salle de bains supplémentaire. Le grenier, actuellement utilisé comme espace de rangement, offre des conditions idéales pour être transformé en espace de vie supplémentaire grâce à sa luminosité naturelle et son isolation – que ce soit en studio, chambre d'amis ou espace de détente privé. La maison, entièrement sous-sol, comprend trois grandes caves sèches ainsi qu'une chaufferie indépendante. L'adoucisseur d'eau installé assure un confort optimal au quotidien. La maison a fait l'objet de modernisations continues ces dernières années : le système de chauffage au gaz a été remplacé en 2019, la façade a été repeinte en 2020 et l'allée a été entièrement pavée en 2021. En 2025, une nouvelle porte d'entrée et des fenêtres modernes avec volets roulants électriques ont été installées. Autre atout : la possibilité de transformer facilement la maison en maison bifamiliale – idéale pour une famille multigénérationnelle ou une location partielle. Le jardin paysager, soigneusement aménagé, est un véritable havre de paix et de tranquillité. La terrasse couverte en pierre naturelle invite à la détente en plein air, et le garage moderne avec porte motorisée complète harmonieusement la propriété. Cette maison est bien plus qu'une simple propriété : c'est un lieu où s'installer et prendre un nouveau départ, qui ne demande qu'à s'animer. Quelques rénovations à la portée de tous lui permettront de se révéler sous un nouveau jour, sans effort. Nous vous invitons à découvrir tous les atouts et le potentiel de cette charmante maison et à prendre rendez-vous pour une visite sans engagement. Dans un premier temps, merci de nous adresser une demande écrite (via le portail immobilier, notre site web ou par e-mail) en précisant vos coordonnées complètes. Nous avons hâte de vous lire !

CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25338013-01 - 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)