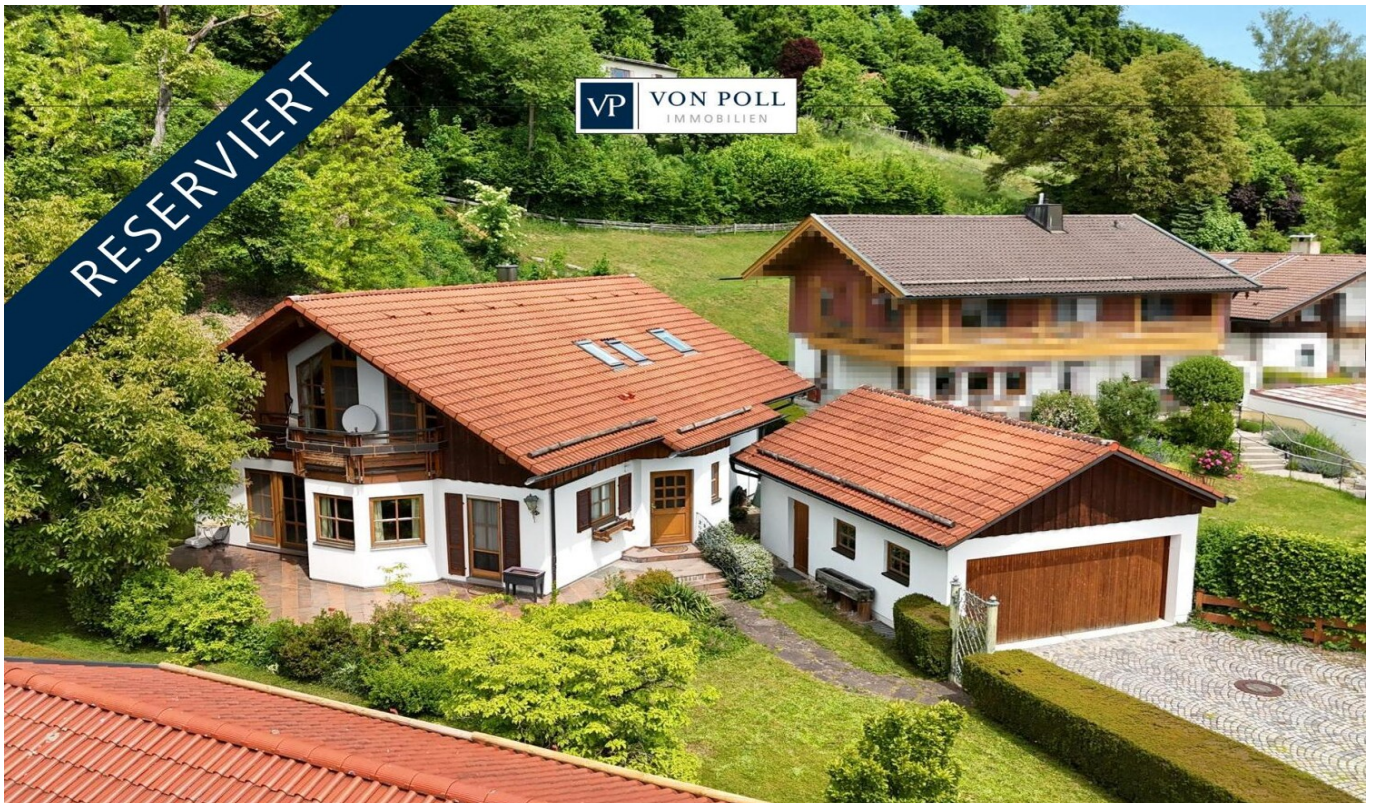


Gars am Inn

# Wohnoase im Grünen: Stilvolles Wohnen mit viel Platz und Natur pur

????????? ??????????: 24338030-01



???? ??????: 596.000 EUR • ??????????: ca. 171,66 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 771 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ??? ??????

|                                 |                                                            |               |                                                                                       |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????              | 24338030-01                                                | ????? ??????? | 596.000 EUR                                                                           |
| ???????????                     | ca. 171,66 m <sup>2</sup>                                  | ??????        | ?????????????                                                                         |
| ?????? ???????                  | ???????????????? ??????                                    |               | ?????????????????                                                                     |
| ?????????                       | 6                                                          | ????????????? | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???<br>?????????? | 4                                                          |               |                                                                                       |
| ??????????                      | 2                                                          |               |                                                                                       |
| ????? ?????????????             | 1996                                                       | ????????      | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |
| ?????? ?????????????            | 1 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ??????? |               |                                                                                       |

???????? ??????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?????????????? ???????????

|                    |            |                     |                |
|--------------------|------------|---------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ??????????????????  | BEDARF         |
| ??????????????     | 13.01.2035 | ??????????????      |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ????????   | 155.40 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ??????????????      |                |
| ???? ????????????? | ????       | ?????????????       | E              |
|                    |            | ???????????????     |                |
|                    |            | ?????????????       |                |
|                    |            | ???? ?????????????? | 1996           |
|                    |            | ?????????? ?? ??    |                |
|                    |            | ??????????????      |                |
|                    |            | ??????????????????  |                |



??????? ?????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????





??????? ???????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????





??????? ???????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????





??????? ???????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????





??????? ???????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????





??????? ?????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????



??????? ?????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????





??????? ???????? : 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????



??????? ?????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????





??????? ???????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????



??????? ?????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????





??????? ???????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????



??????? ?????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????





??????? ???????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????



??????? ?????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????





??????? ?????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

?? ????????





??????? ???????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

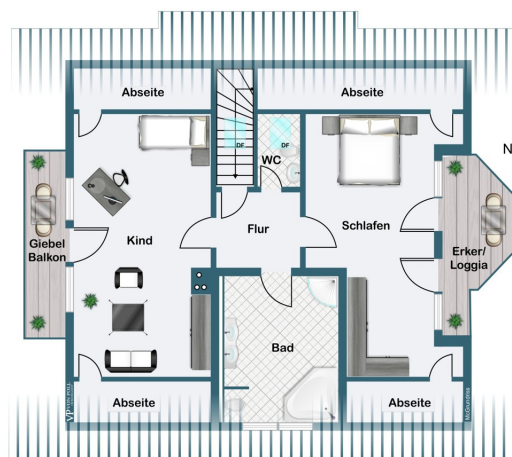
?? ????????

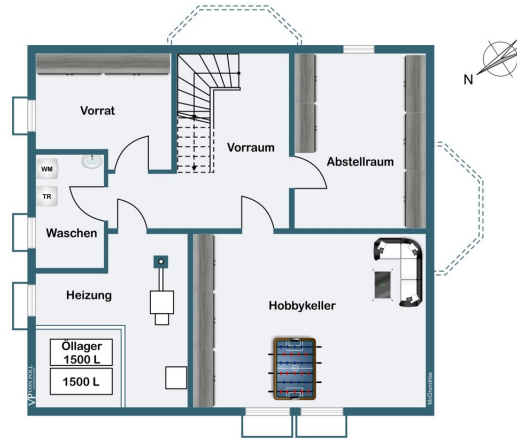




??????? ?????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.



??????? ???????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## ??? ?????? ?????????

Naturnahes Familienidyll: Stilvolles Wohnen mit viel Platz und Natur pur

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße am grünen Ortsrand von Gars und bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 771 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von knapp 172 m<sup>2</sup>. Die unmittelbare Nähe zur bewaldeten Umgebung sorgt für eine idyllische und ruhige Lage – ideal für Familien und Naturfreunde, die einen harmonischen Rückzugsort mit guter Anbindung schätzen.

Das Haus selbst wurde von der renommierten Firma SchwörerHaus errichtet und besticht durch eine hochwertige Mischbauweise: Der Keller sowie die unterkellerte Doppelgarage sind in solider Massivbauweise (Beton) ausgeführt, während das oberirdische Gebäude in moderner und energetisch hochwertiger Holzrahmenbauweise erbaut wurde.

Architektonisch überzeugt das Haus durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, darunter zwei kleine und zwei große Schlafzimmer, sowie zwei moderne Badezimmer.

### Erdgeschoss:

Der elegante Eingangsbereich mit Erker, praktischer Garderobe und Windfang empfängt Sie einladend. Von hier aus gelangen Sie ins großzügige Erdgeschoss oder über eine Treppe in die erste Etage. Der offene Wohn- und Essbereich beeindruckt mit einem stilvollen Raumteiler, der die Bereiche optisch trennt, ohne das offene Konzept zu beeinträchtigen.

Die separate Küche grenzt an den lichtdurchfluteten Erker, der als Essbereich dient, und bietet direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse. Diese lädt mit ganztägiger Sonne und herrlichem Blick ins Grüne zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Terrasse erreichen Sie auch direkt über den geschmackvollen Wohnbereich. Ein modernes Duschbad mit Gäste-WC sowie zwei weitere Zimmer, die vielseitig nutzbar sind, komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoss.

### Obergeschoss:

Im Obergeschoss erwartet Sie ein besonders großes Kinderzimmer mit ca. 27 m<sup>2</sup>, das durch einen eigenen Balkon zusätzlichen Komfort bietet. Das ebenfalls sehr geräumige Elternschlafzimmer sorgt für Erholung und Ruhe. Auch hier findet sich ein eigener Balkon auf dem Steherker mit großer Fensterfront, die für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre sorgt. Das Masterbad besticht ebenfalls durch Größe und Komfort und

rundet neben einem separaten WC das Raumangebot im Dachgeschoss ab.

#### Keller und Außenbereich

Das vollunterkellerte Haus bietet reichlich Nutzfläche: Ein großer Hobbyraum, ein Abstellraum, ein Wasch- und Vorratsraum sowie der Heizungsraum lassen keine Wünsche offen. Die geräumige Doppelgarage, die ebenfalls unterkellert ist, bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch Raum für eine kleine Werkstatt oder zusätzliche Lagerflächen.

Eine Gartenhütte an der westlichen Grundstücksgrenze schafft zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal für Gartenutensilien oder für die kleine Gartenparty.

Der liebevoll gestaltete Garten rund ums Haus lädt zum Spielen, Entspannen und zur Gestaltung einer grünen Oase ein.

#### Fazit – Ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entschleunigen

Mit seiner naturnahen Lage, der ruhigen Umgebung und dem großzügigen Platzangebot ist dieses Einfamilienhaus der perfekte Ort für Familien oder alle, die ein stilvolles Zuhause inmitten der Natur suchen.

Überzeugen Sie sich gerne von sämtlichen Details und dem Potenzial dieser charmanten Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!



??????? ???????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

????? ?????????????

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.



??????? ?????????: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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