

Gars am Inn

# Lakóoázis a természetben: Stílusos élet rengeteg térrel és tiszta természettel

VP azonosító: 24338030-01



VÉTELÁR: 596.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 171,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 771 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 24338030-01                          |
| Hasznos lakótér       | ca. 171,66 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 6                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1996                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 596.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.01.2035 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 155.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1996                       |

VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



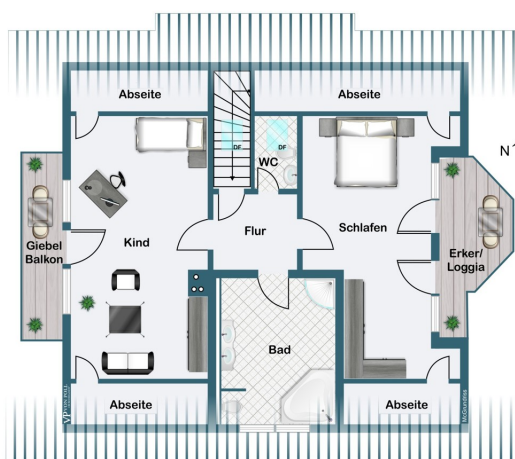
VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Az első benyomás

Családi idill közel a természethez: Stílusos élet tágas térrel és érintetlen természettel. Ez a bájos családi ház Gars zöld külvárosának csendes lakóutcájában található, és közel 172 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál egy nagyjából 771 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken. Az erdős környezet közvetlen közelsége idilli és nyugodt helyszínt biztosít – ideális családok és természetkedvelők számára, akik értékelik a harmonikus menedéket jó közlekedési kapcsolatokkal. Magát a házat a neves SchwörerHaus cég építette, és kiváló minőségű hibrid konstrukciójával lenyűgöző: Az alagsor és a pincével ellátott dupla garázs tömör betonból készült, míg a föld feletti szerkezet modern és energiatakarékos favázis szerkezettel. Építészeti szempontból a ház átgondolt és tágas elrendezéssel büszkélkedhet, összesen hat szobával, köztük két kicsi és két nagy hálószobával, valamint két modern fürdőszobával. Földszint: Az elegáns bejárat kiugró ablakkal, praktikus gardróbbal és elosztószobával melegén fogadja Önt. Innen a tágas földszintre, vagy egy lépcsőn keresztül az első emeletre juthat. A nyitott területek nappali és étkező stílusos térelválasztóval lenyűgöző, amely vizuálisan elválasztja a tereket anélkül, hogy a nyitott koncepciót veszélyeztetné. A különálló konyha a világos, kiugró ablakhoz csatlakozik, amely étkezőként szolgál, és közvetlen hozzáférést biztosít a napsütötte déli fekvésű teraszhoz. A napsütésben fürdő és a környező zöld növényzetre csodálatos kilátást nyújtó terasz pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban. A teraszra közvetlenül az ízlésesen berendezett nappaliból is ki lehet jutni. A földszinti elrendezést egy modern zuhanyzószoba fürdőszoba vendég WC-vel, valamint két további, sokoldalúan használható szoba teszi teljessé. Emelet: Az emeleten egy különösen nagy, körülbelül 27 m<sup>2</sup>-es gyerekszoba található, amelyhez saját erkély tartozik. A hasonlóan tágas hálószoba pihenést és nyugalmat biztosít. Itt is található egy privát erkély a kiugró ablakon, amelynek nagy ablakfrontja rengeteg fényt és kellemes hangulatot biztosít. A fürdőszoba szintén lenyűgöző méretével és kényelmével, és egy külön WC-vel együtt teszi teljessé az emeleti lakóteret. Alagsor és külső: A teljesen alapincézett ház bőséges hasznos területet kínál: egy nagy hobbiszoba, egy tároló, egy mosókonyha és kamra, valamint a kazánház minden kívánnivalót kielégít. A tágas dupla garázs, amelyhez pince is tartozik, nemcsak járműveknek kínál helyet, hanem egy kis muhelynek vagy további tárolóhelynek is helyet. A nyugati telekhatáron található kerti fészer extra tárolóhelyet biztosít, és ideális kerti szerszámok vagy kisebb kerti partik számára. A házat körülvevő szépen parkosított kert játékokra, pihenésre és saját zöld oázis létrehozására csábít. Konklúzió – Otthon a jóléthez és a lelassuláshoz: Természetes környezetével, békés környezetével és tágas lakóterével ez a családi ház tökéletes hely családok vagy bárki számára, aki stílusos, természetközeli otthont keres. Felkérjük, hogy fedezze fel ennek a bájos ingatlannak az összes részletét és lehetőségét, és egyeztessen velünk egy kötelezettség nélküli

megtekintési idopontot. Elso lépésként kérjük, küldjön nekünk írásos érdeklodést (az ingatlanportálon, weboldalunkon vagy e-mailben), amely tartalmazza a teljes elérhetőségét. Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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