

Gars am Inn

# Természet, napsütés és otthonosság – békés élet a város zöld külvárosában

VP azonosító: 25338013-01



VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 144,06 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 560 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

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

VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Áttekintés

VP azonosító	25338013-01
Hasznos lakótér	ca. 144,06 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	29.10.2025
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1976
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	450.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.10.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	187.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1976



VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

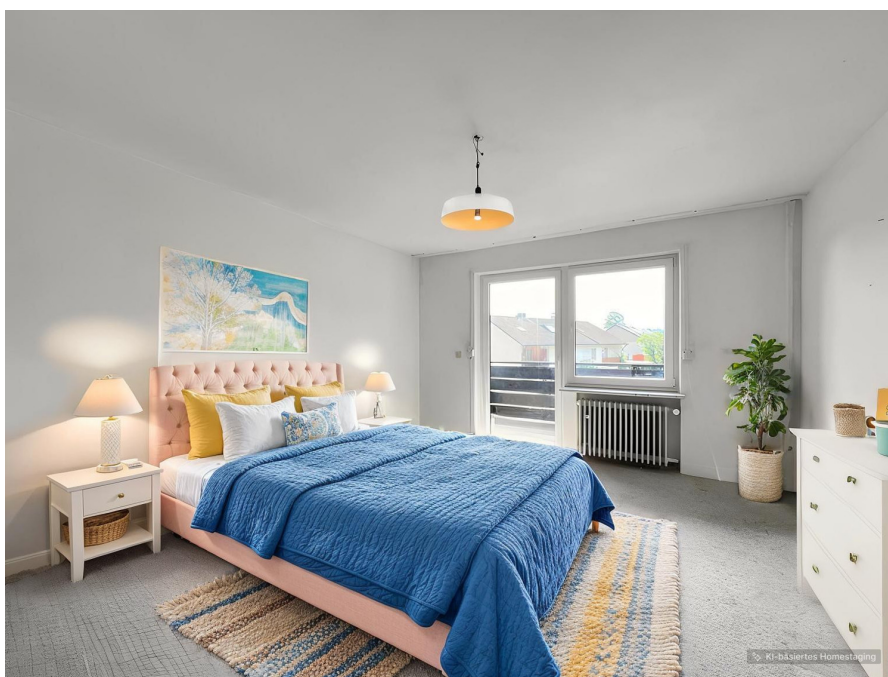
## Az ingatlan





VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan





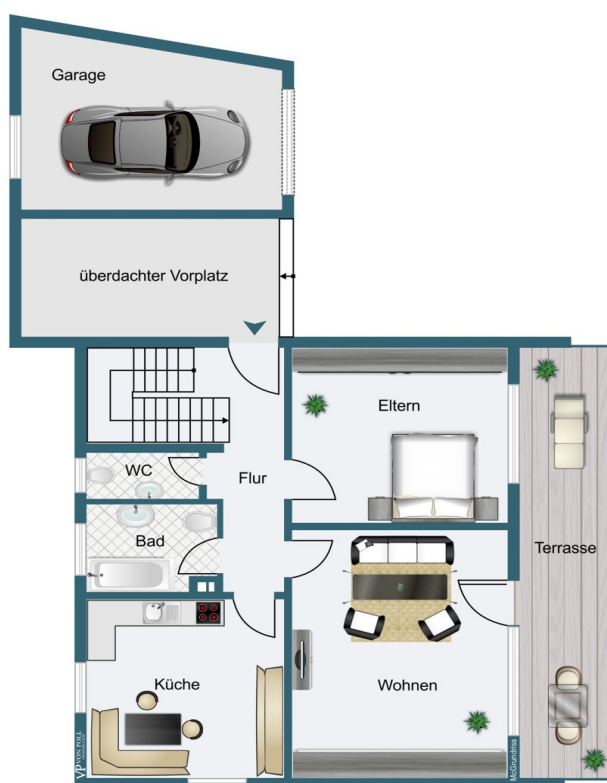
VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan

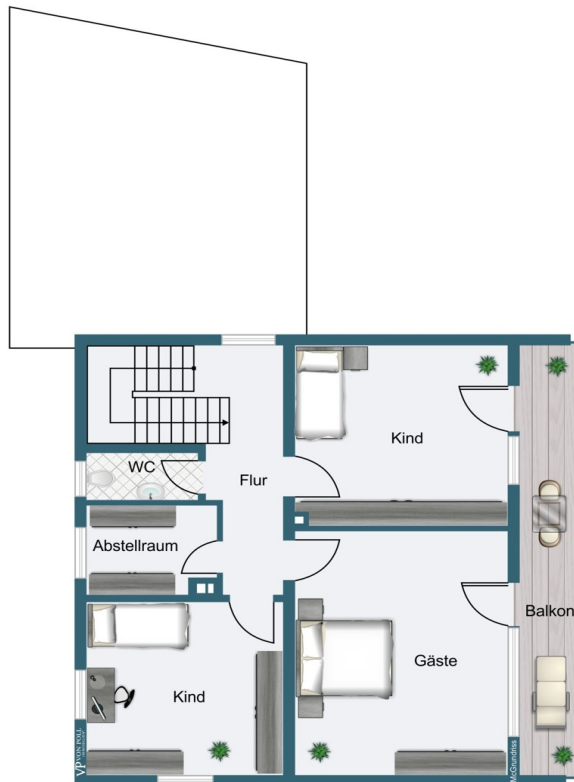


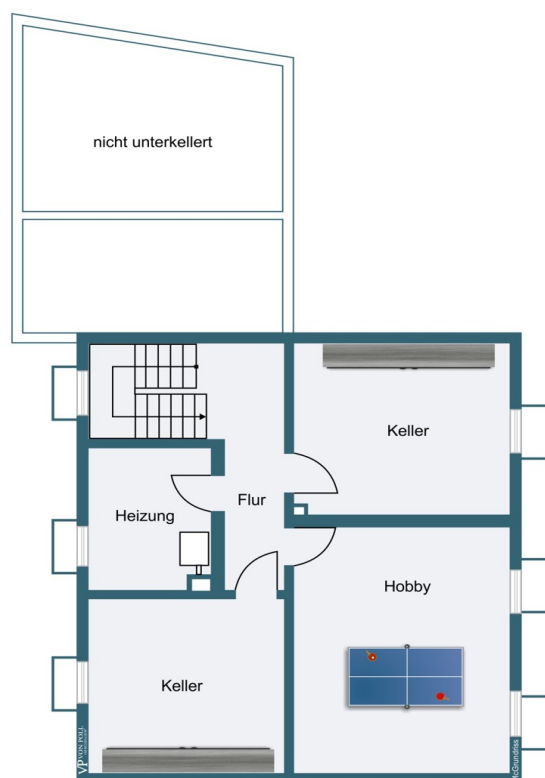
VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Alaprajzok









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



**VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn**

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában – egy bájos, 1976-ban épült családi házban, amely a tömör téglalapítást modern lakhatási kényelemmel ötvözi. Egy napsütötte és szépen parkosított, körülbelül 560 m<sup>2</sup>-es telken található, körülbelül 144 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, természetes fénnel teli és átgondoltan elrendezett. A természetközeli elhelyezkedés különösen vonzó, közvetlenül a küszöbön kínálva a pihenést. Buja zöld környezetben csodálatosan pihenhet itt – ideális azok számára, akik szeretik a nyugalmat és a természetet. A földszinten egy központi folyosó fogadja, ahonnan minden szoba megközelíthető. Ezek közé tartozik egy modernizált fürdőszoba, egy külön vendég WC, egy funkcionálisan kialakított konyha, egy világos nappali és egy másik sokoldalúan használható szoba. Mind a nappaliból, mind ebből a további szobából ki lehet jutni a fedett teraszra. A nemrégiben kicserélt ablakok elektromos redonyokkal kellemes kényelmet és rengeteg természetes fényt biztosítanak. Az emeleten további három szoba található, amelyek közül kettőből az idilli kertre néző erkélyre lehet kijutni. Egy további tárolóhelyiség és egy másik WC teszi teljessé ezt a szintet. Ez a két szoba össze is vonható egy további fürdőszoba kialakításához. A jelenleg tárolóként használt padlás természetes fényének és szigetelésének köszönhetően ideális feltételeket kínál további lakótérre alakításhoz – legyen szó akár stúdióról, vendégszobáról vagy privát pihenőről. A teljesen alapincézett épületben három nagy, száraz pincehelyiség, valamint egy különálló kazánház található. A házban beépített vízlágyító berendezés további kényelmet biztosít a mindennapi életben. A házat az elmúlt években folyamatosan modernizálták: a gázfűtési rendszert 2019-ben cserélték, a homlokzatot 2020-ban frissen festették, a kocsifelhajtót pedig 2021-ben magas színvonalon térkövezték. 2025-ben új bejárati ajtót és modern, elektromos redonyokkal ellátott ablakokat építettek be. További elony, hogy a ház minimális erőfeszítéssel kétlakásos otthonná alakítható – ideális többgenerációs együttélésre vagy részleges bérbeadásra. A szépen parkosított kert a béke és a nyugalom igazi oázisa. A fedett, terméskobol készült terasz pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban, a modern, elektromos kapuval ellátott garázs pedig tökéletesen kiegészíti az ingatlant. Ez a ház több, mint egy ingatlan – ez egy hely, ahová megérkezhet és újrakezdhetheti az életét, és várja, hogy megteljen élettel. Néhány könnyen elvégezhető felújítással az ingatlan minimális erőfeszítéssel új fényben pompázhat. Ismerje meg bájos ingatlanunk minden részletét és a benne rejlo lehetőségeket, és egyeztessen velünk egy kötelezettségmentes megtekintési időpontot. Elő lépésként kérjük, küldjön nekünk írásos érdeklődést (az ingatlanportálon, weboldalunkon vagy e-mailben) a teljes elérhetőségi adataival. Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Minden a helyszínról

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 altherwürdige 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.



VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25338013-01 - 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)