

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 elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Áttekintés

VP azonosító	25338013-01	Vételár	450.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 144,06 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan elérhető	29.10.2025	Modernizálás / felújítás	2025
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
Építés éve	1976		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	187.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.10.2033	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		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



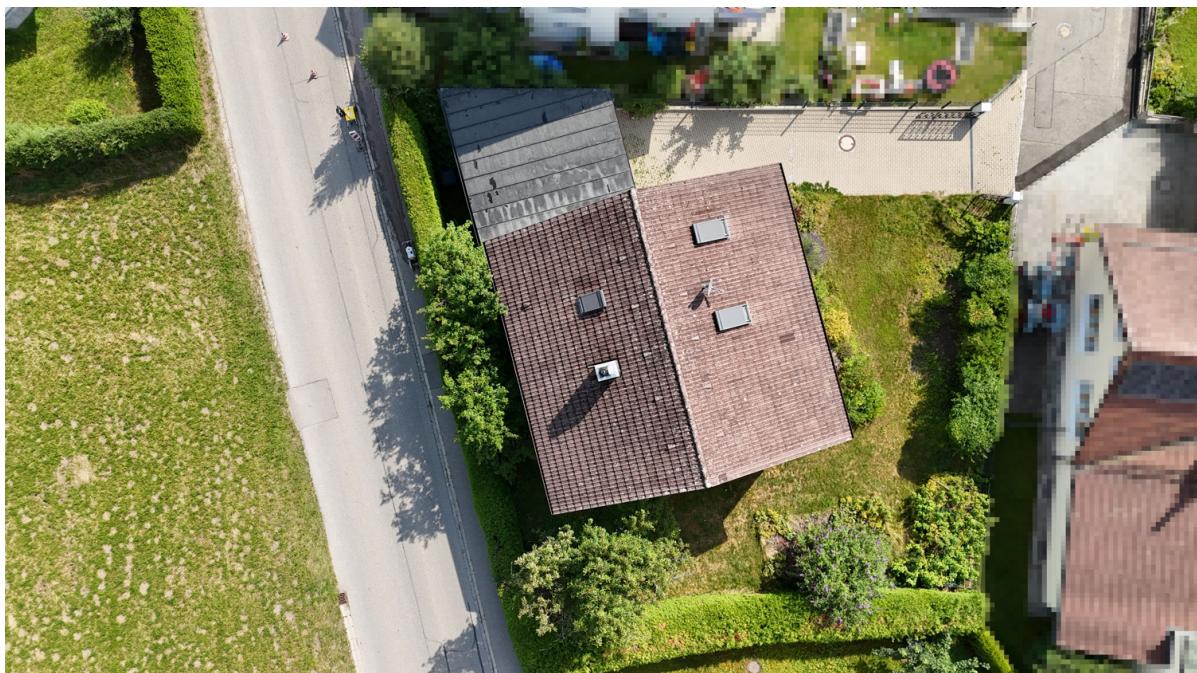
VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



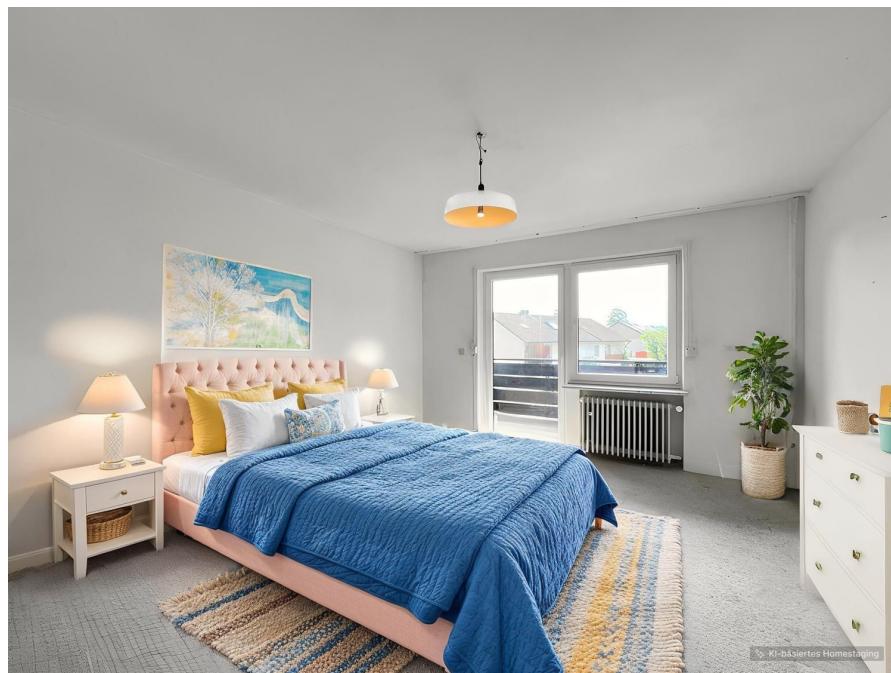
VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



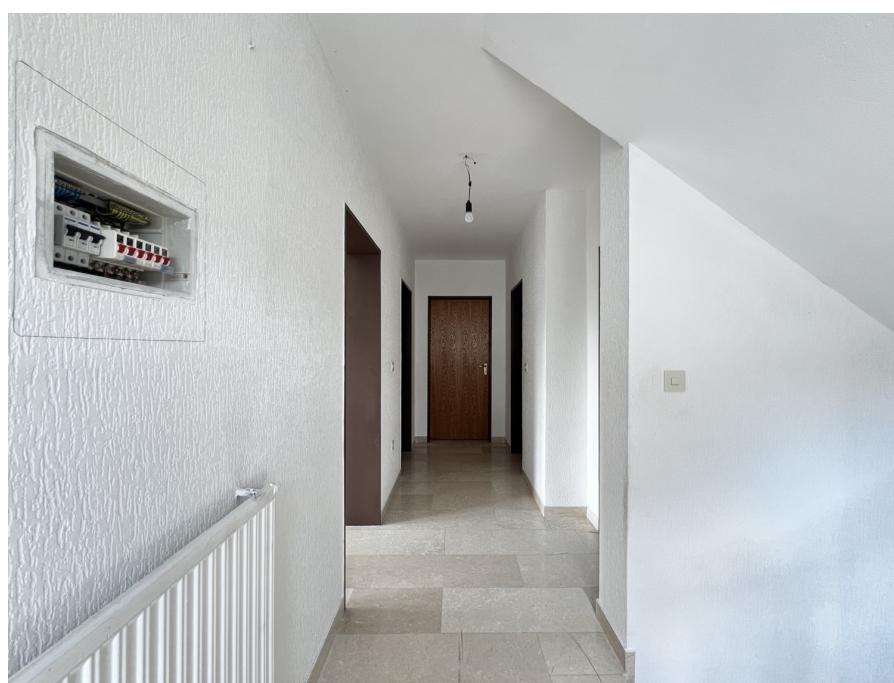
VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## Az ingatlan



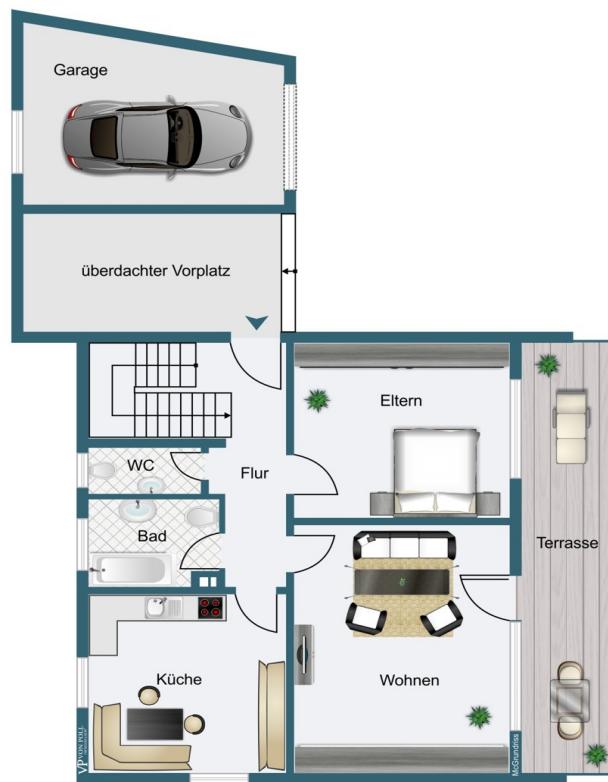
VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

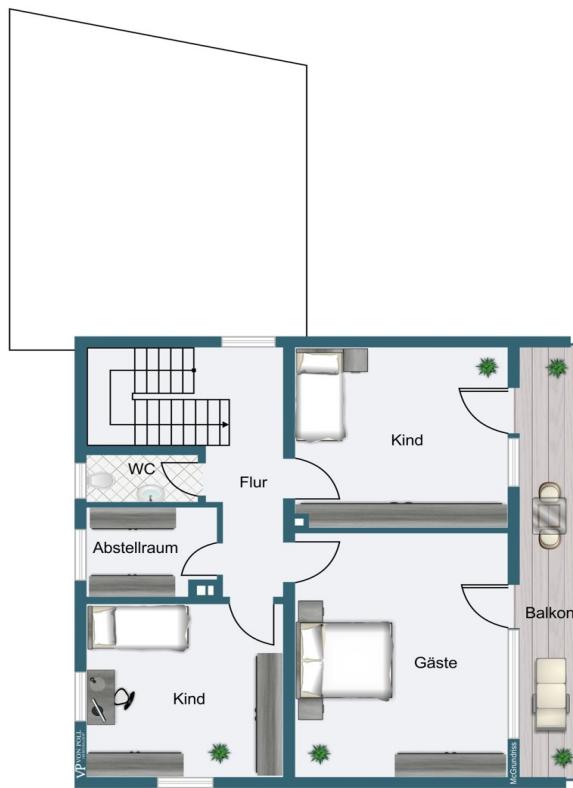
## Az ingatlan

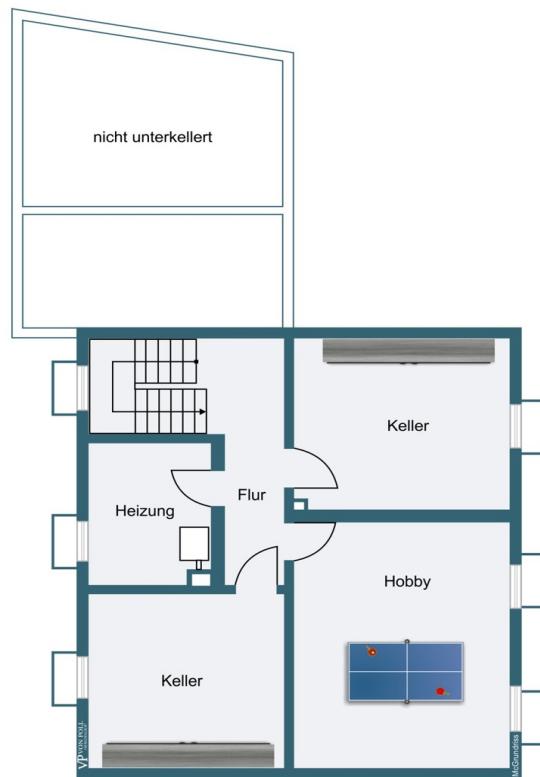


VP azonosító: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

## 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 elso benyomás

Üdvözöljük új otthonában – egy bájos, 1976-ban épült családi házban, amely a tömör téglaeğítést 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 fényvel 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 fürdoszoba, egy külön vendég WC, egy funkcionálisan kialakított konyha, egy világos nappali és egy másik sokoldalúan használható szoba. Mind a nappaliból, mind ebbol a további szobából ki lehet jutni a fedett teraszra. A nemrégiben kicserélt ablakok elektromos redonyökkel 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 tárolóhelyiséggel és egy másik WC-t teszi teljessé ezt a szintet. Ez a két szoba össze is vonható egy további fürdoszoba kialakításához. A jelenleg tárolóként használt padlás természetes fényének és szigetelésének köszönhetően ideális feltételeket kínál további lakótérré alakításhoz – legyen szó akár stúdióról, vendégszobáról vagy privát pihenorrol. A teljesen alápincézett épületben három nagy, száraz pincehelyiséggel, valamint egy különálló kazánház található. A házban beépített vízlagyító berendezés további kényelmet biztosít a minden nap életben. A házat az elmúlt években folyamatosan modernizálták: a gázfutási rendszert 2019-ben cserélték, a homlokzatot 2020-ban frissen festették, a kocsifelhajtót pedig 2021-ben magas színvonalon térkövezték. 2025-ben új bejáratit ajtót és modern, elektromos redonyökkel ellátott ablakokat építettek be. További elnyerő, hogy a ház minimális erofeszítéssel 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 újrakezdheti az életét, és várja, hogy megteljen éettel. Néhány könnyen elvégezhető felújítással az ingatlan minimális erofeszítéssel új fényben pompázhat. Ismerje meg bájos ingatlanunk minden részletét és a benne rejlo lehetőségeket, és egyeztessen velünk egy kötelezettségmentes megtekintési idopontot. Elso lépésként kérjük, küldjön nekünk írásos érdeklodést (az ingatlanportálon, weboldalunkon vagy emailben) a teljes elérhetőségi adataival. Várjuk jelentkezését!

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

## Minden a helyszínről

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 Klostergärtnerie und die altehrwürdige Kirche in Au am Inn erzählen von einer tief verwurzelten Kultur.

Gleichzeitig lädt die umliegende Natur – von Auwaldern bis zum Innradweg – dazu ein, das Leben mit allen Sinnen zu genießen: sei es bei einer entspannten Fahrradtour, einem Spaziergang am Flussufer 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 Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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 felelősségtörökítéséhez*

---

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