

Gars am Inn

## Spazio per il tuo successo: prestigioso spazio commerciale nel centro di Gars am Inn

**Codice oggetto: 22338013**



**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • VANI: 8**

Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	22338013	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Vani	8	Commercio al dettaglio	Locale commerciale
Anno di costruzione	1900	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Garage/Posto auto	3 x superficie libera	Superficie commerciale	ca. 136 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Ammodernato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie linda	ca. 33 m <sup>2</sup>
		Superficie commerciale	ca. 136.19 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 136 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	20.09.2032	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



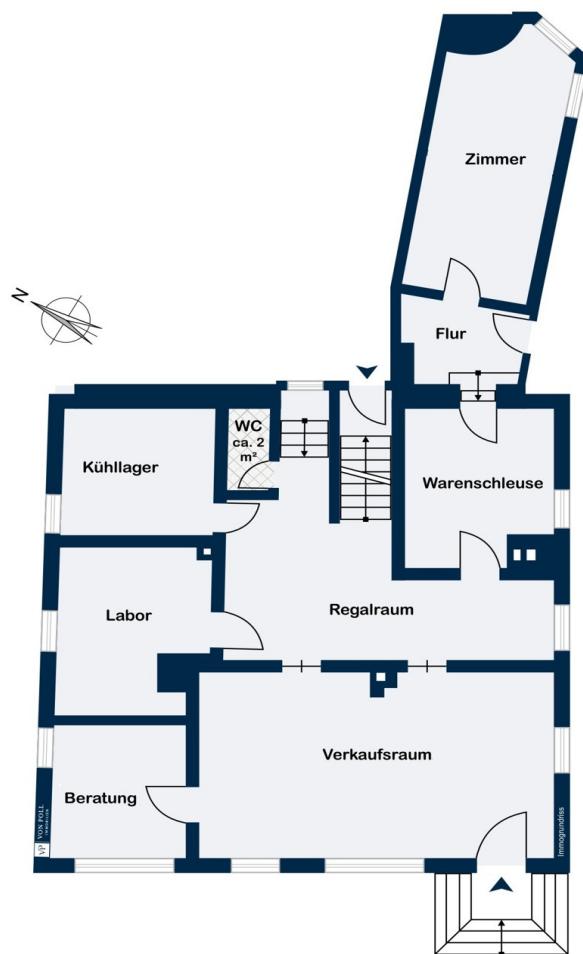
Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn**

## Una prima impressione

L'unità commerciale qui offerta, con una superficie di circa 136 m<sup>2</sup>, si trova al piano terra di un edificio in mattoni pieni costruito nel 1900 nel cuore di Gars am Inn. Ampiamente ristrutturato e modernizzato nel 2019, l'immobile offre ambienti luminosi e accoglienti. Lo spazio è ideale per l'utilizzo come studio legale, ufficio fiscale o assicurativo, studio di fisioterapia o spazio commerciale. L'unità vanta una disposizione molto gradevole, con una sala principale luminosa e ben suddivisa in altre aree. Include una moderna doccia, WC e allacciamenti per un angolo cottura. I locali sono in gran parte climatizzati. La planimetria fornisce una planimetria dettagliata dell'immobile. Un vantaggio significativo è l'accesso senza barriere architettoniche all'unità commerciale tramite una rampa, nonché l'invitante ingresso coperto. L'intero edificio presenta un aspetto amichevole e accogliente dall'esterno, particolarmente attraente per i clienti abituali. La proprietà comprende tre posti auto: uno davanti e due accanto all'edificio. Ulteriori parcheggi sono disponibili nelle immediate vicinanze. L'unità commerciale è attualmente affittata come ufficio per un canone mensile netto di 1.300 € (oltre IVA e acconto per le utenze). Se siete interessati, vi preghiamo di inviare una richiesta scritta (tramite portale immobiliare, sito web o e-mail) includendo i vostri dati di contatto completi e il nome dell'azienda. Grazie e non vediamo l'ora di sentirvi!

**Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn**

## Tutto sulla posizione

Die ländliche Marktgemeinde Gars am Inn grenzt südlich an den Landkreis Rosenheim und südöstlich an den Landkreis Traunstein und ist eine der größten Flächengemeinden im Landkreis Mühldorf am Inn. Als bedeutende Sehenswürdigkeiten gelten die Klosterkirche der Redemptoristen mit eigener Klostergrätnerei, die Klosterkirche in Au am Inn sowie die Innwerksiedlung. Zwei Supermärkte versorgen die Bewohner mit täglich frischer Ware.

Gars am Inn zählt etwa 4000 Einwohner und verfügt über eine Grund- und Hauptschule in der neben dem Hauptschulabschluss auch sogenannte M-Züge zur Erlangung der mittleren Reife eingerichtet sind. Das Kinderhaus St. Antonius bietet Kindern von 0-6 Jahren in Krippen- und Kindergartengruppen einen Platz zur Betreuung an. Diverse Vereine, von Eltern-Kind-Gruppen, über Musik- und Gospelverein, verschiedene Nachmittagstreffs bis zum großen Sportverein des Ortes bieten Jung und Alt eine breite Palette an Hobbys. Durch den bekannten und sehr beliebten Innradweg der auch an Gars a. Inn vorbeiführt, kann sich die Gemeinde jedes Jahr auf die vielen Besuche der Radler freuen.

Das Gemeindegebiet wird im Süden von der eingleisigen Bahnstrecke Rosenheim–Mühldorf durchquert, die von der Südostbayernbahn betrieben wird. Haltepunkte sind Gars-Bahnhof und Mittergars. Im Ort Gars am Inn treffen sich die Staatsstraße 2352 und die von der Bundesstraße 12 kommende Staatsstraße 2353. Nach Haag in Oberbayern sind es etwa nur 10 Minuten mit dem Auto, nach Mühldorf etwas über 20 Minuten.

Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist im Landkreis Mühldorf am Inn goldrichtig. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kulturelle Kreisstadt mit dem attraktiven Umland – und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen, Arbeiten und Leben.

**Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2032.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 258.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 79.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

**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.

**Codice oggetto: 22338013 - 83536 Gars am Inn**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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