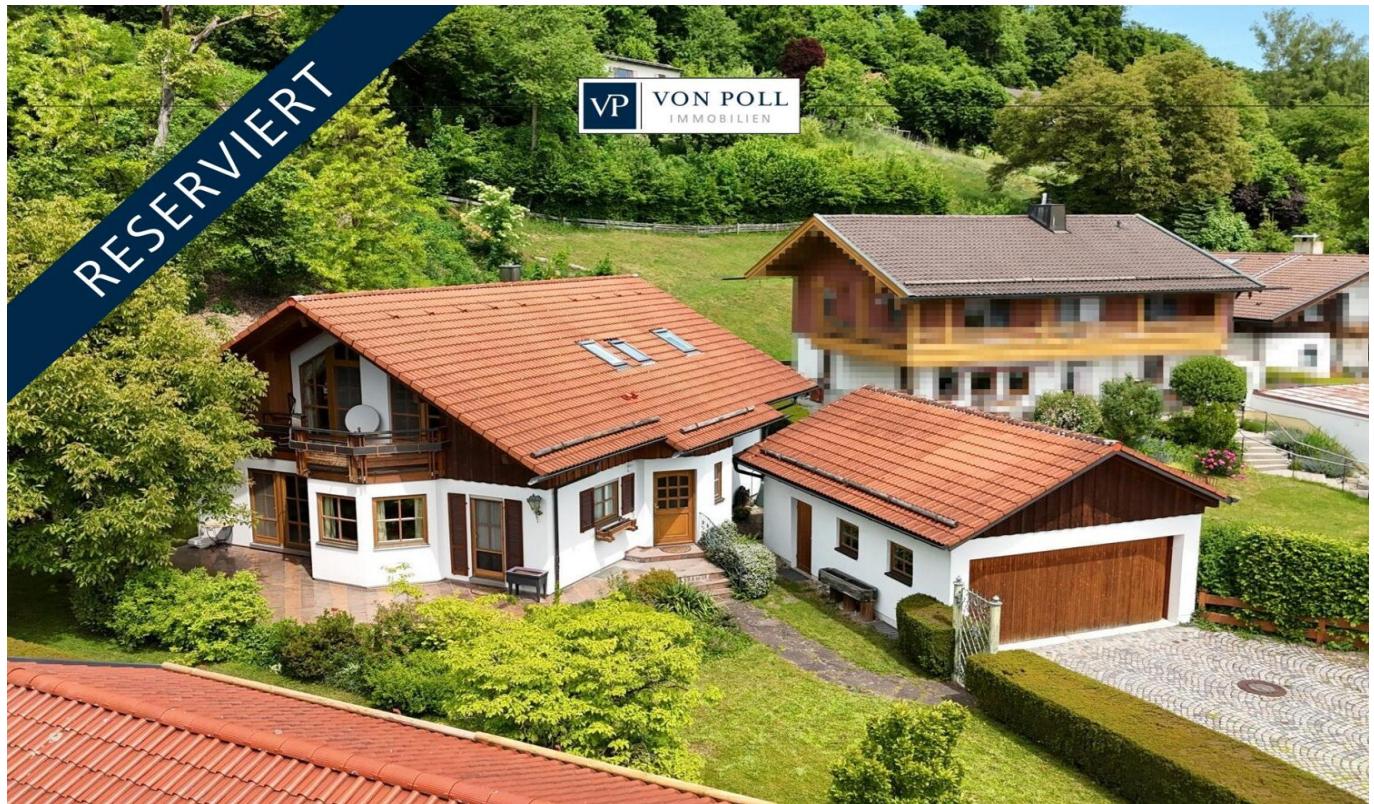


Gars am Inn

## Un'oasi residenziale nella natura: vivere con stile, tanto spazio e natura incontaminata

*Codice oggetto: 24338030-01*



**PREZZO D'ACQUISTO: 596.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171,66 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 771 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24338030-01 - 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: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24338030-01	Prezzo d'acquisto	596.000 EUR
Superficie netta	ca. 171,66 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	1996		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	13.01.2035	Consumo energetico	155.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



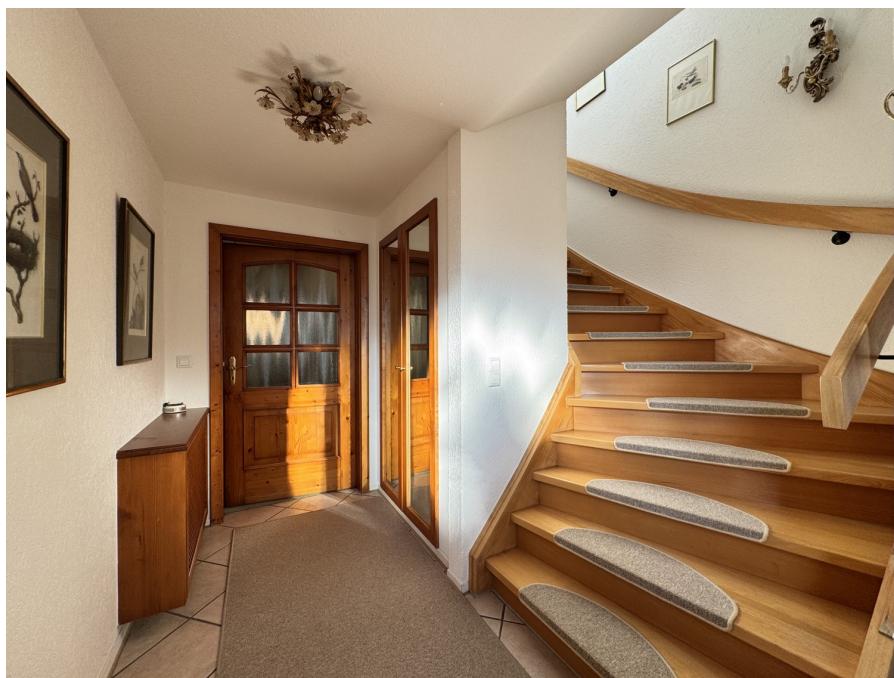
Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



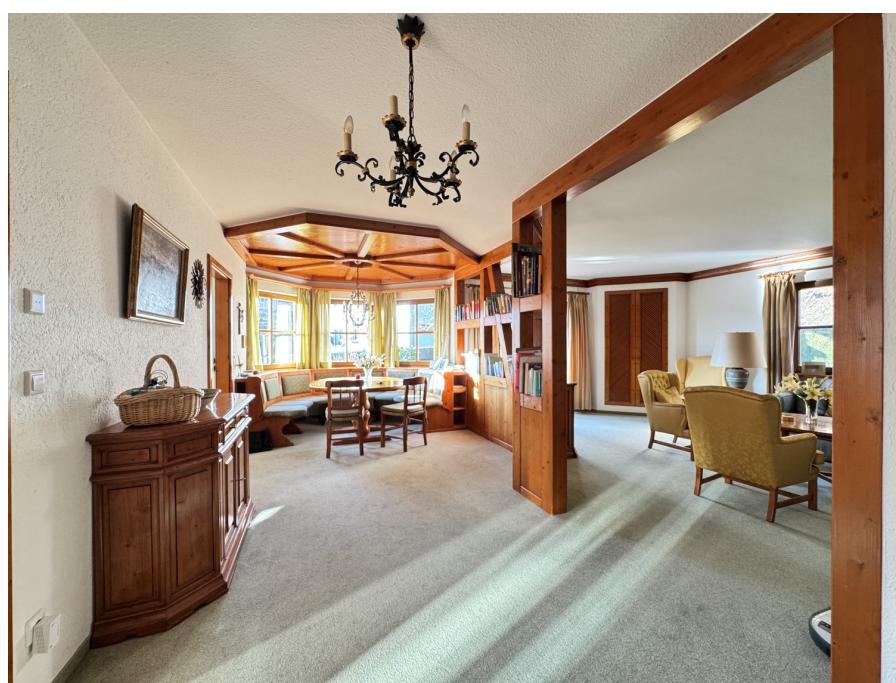
Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



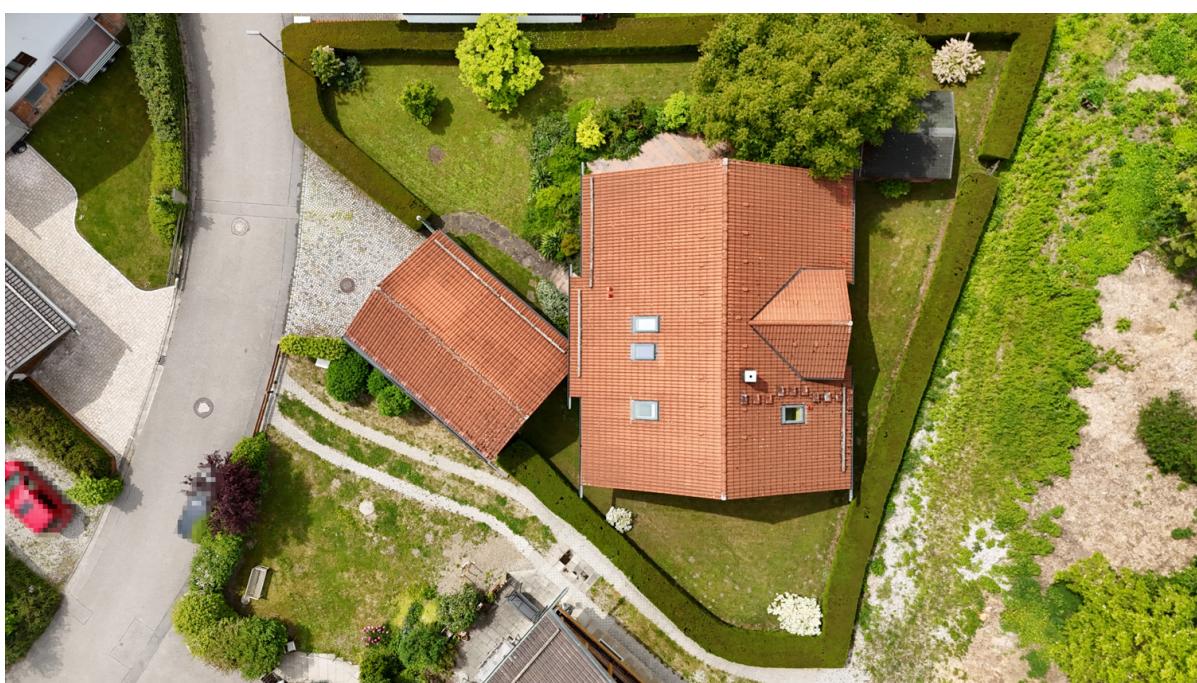
Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

## La proprietà



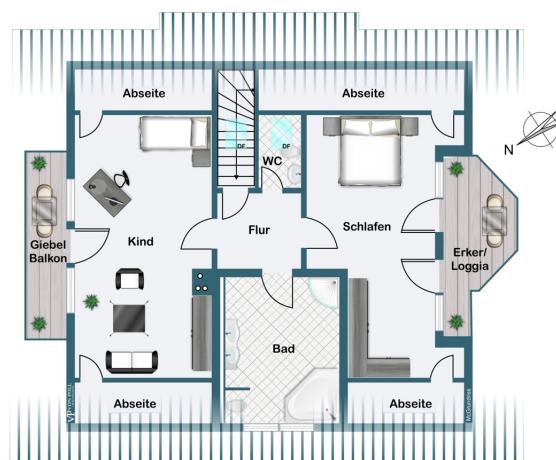
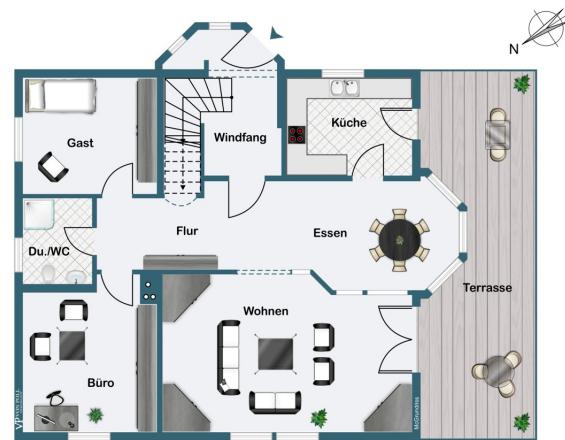
Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn

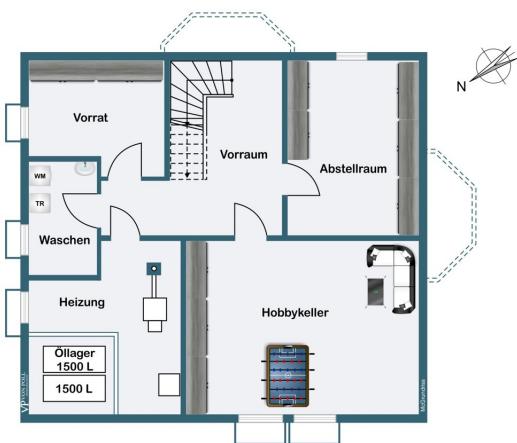
## La proprietà



Codice oggetto: 24338030-01 - 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: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn**

## Una prima impressione

Un idillio familiare a contatto con la natura: vivere con stile, con tanto spazio e natura incontaminata. Questa affascinante casa indipendente si trova in una tranquilla strada residenziale nella verde periferia di Gars e offre una superficie abitabile di quasi 172 m<sup>2</sup> su un ampio terreno di circa 771 m<sup>2</sup>. L'immediata vicinanza ai boschi circostanti garantisce una posizione idilliaca e tranquilla, ideale per famiglie e amanti della natura che apprezzano un rifugio armonioso con ottimi collegamenti di trasporto. La casa stessa è stata costruita dalla rinomata azienda SchwörerHaus e colpisce per la sua costruzione ibrida di alta qualità: il seminterrato e il garage doppio con cantina sono realizzati in calcestruzzo massiccio, mentre la struttura fuori terra è realizzata con una moderna struttura a telaio in legno a risparmio energetico. Dal punto di vista architettonico, la casa vanta una disposizione ben studiata e spaziosa con un totale di sei stanze, tra cui due camere da letto piccole e due grandi, oltre a due bagni moderni. Piano terra: l'elegante ingresso con bovindo, pratico guardaroba e vestibolo vi accoglie calorosamente. Da qui si accede all'ampio piano terra o, tramite una scala, al primo piano. La zona giorno e pranzo open space colpisce per l'elegante divisorio che separa visivamente gli spazi senza compromettere l'apertura. La cucina separata confina con la luminosa vetrata, che funge da zona pranzo, e offre accesso diretto alla soleggiata terrazza esposta a sud. Immersa nel sole per tutto il giorno e con una magnifica vista sul verde circostante, questa terrazza invita a trascorrere ore di relax all'aperto. La terrazza è accessibile anche direttamente dalla zona giorno arredata con gusto. Un moderno bagno con doccia e WC per gli ospiti, oltre ad altre due stanze versatili, completano la disposizione del piano terra. Al piano superiore: al piano superiore si trova una camera per bambini particolarmente ampia di circa 27 m<sup>2</sup>, che offre il comfort aggiuntivo di un balcone privato. La camera da letto principale, altrettanto spaziosa, garantisce riposo e tranquillità. Anche qui si trova un balcone privato sulla vetrata, con un'ampia vetrata che garantisce molta luce e un'atmosfera piacevole. Anche il bagno padronale colpisce per le sue dimensioni e il comfort e, insieme a un WC separato, completa la zona giorno al piano superiore. Seminterrato ed esterni: la casa, completamente seminterrata, offre ampi spazi utilizzabili: un'ampia sala hobby, un ripostiglio, una lavanderia e dispensa e il locale caldaia non lasciano nulla a desiderare. L'ampio garage doppio, anch'esso con seminterrato, offre non solo spazio per i veicoli, ma anche spazio per una piccola officina o ulteriore spazio di stoccaggio. Un capanno da giardino sul confine occidentale della proprietà offre ulteriore spazio di stoccaggio ed è ideale per gli attrezzi da giardino o per piccole feste in giardino. Il giardino curato con cura che circonda la casa invita a giocare, rilassarsi e creare la propria oasi verde. Conclusione: una casa per il benessere e la tranquillità: con il suo ambiente naturale, la tranquillità e gli ampi spazi abitativi, questa

casa indipendente è il luogo perfetto per famiglie o per chiunque cerchi una casa elegante immersa nella natura. Vi invitiamo a scoprire tutti i dettagli e le potenzialità di questa affascinante proprietà e a fissare un appuntamento di visita senza impegno con noi. Come primo passo, vi preghiamo di inviarci una richiesta scritta (tramite il portale immobiliare, il nostro sito web o via e-mail) includendo i vostri dati di contatto completi. Non vediamo l'ora di sentirvi!

**Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn**

## Tutto sulla posizione

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 Nachmittagstreffs. 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.

**Codice oggetto: 24338030-01 - 83536 Gars am Inn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**Codice oggetto: 24338030-01 - 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)