

Gars am Inn

Natura, sole e intimità: vivere in pace nella periferia verde della città

Codice oggetto: 25338013-01



PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144,06 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 560 m²

Codice oggetto: 25338013-01 - 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: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25338013-01
Superficie netta	ca. 144,06 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	29.10.2025
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	187.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

La proprietà



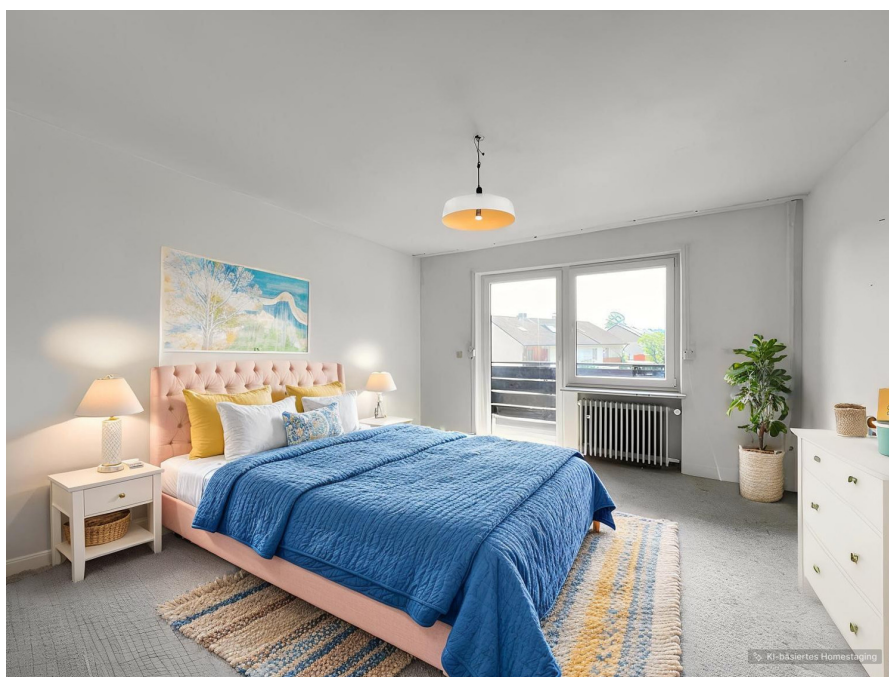
Codice oggetto: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

La proprietà



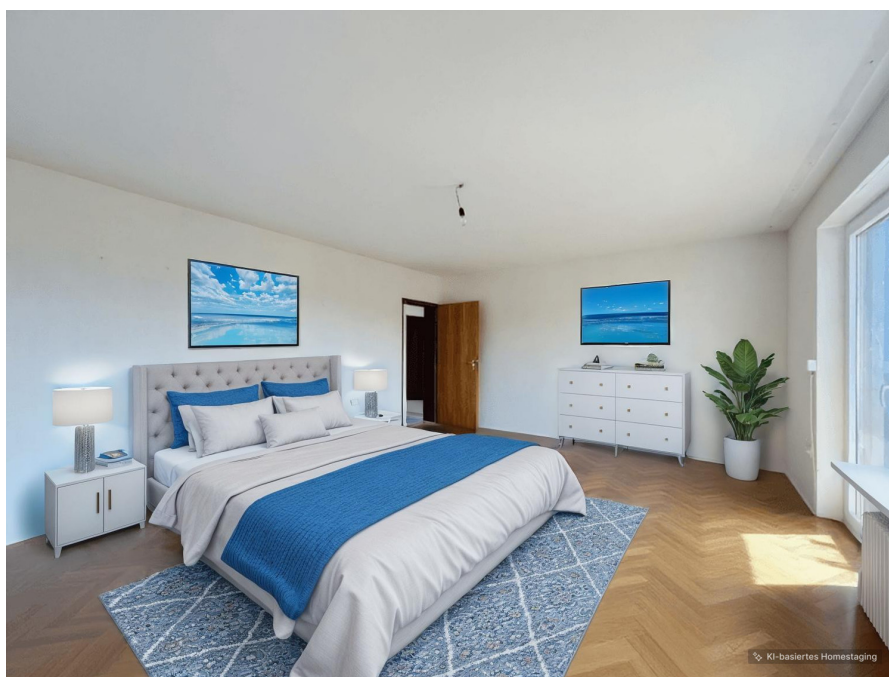
Codice oggetto: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

La proprietà



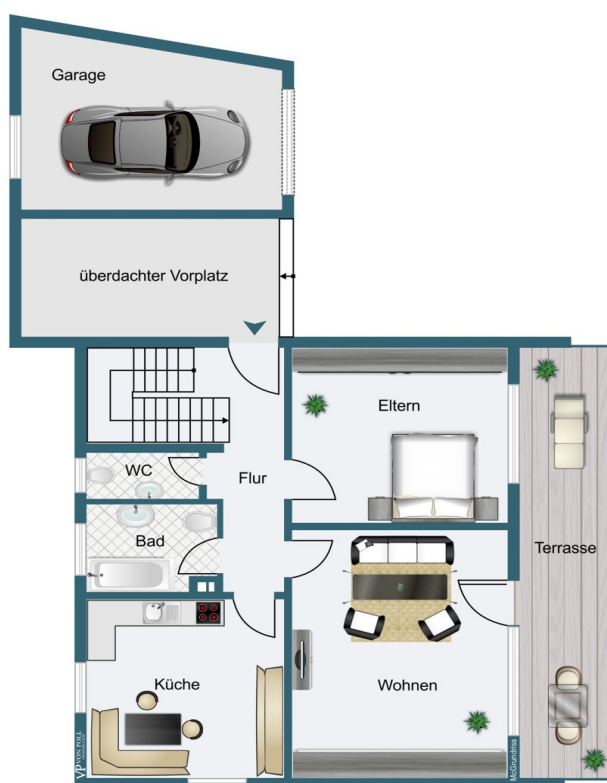
Codice oggetto: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

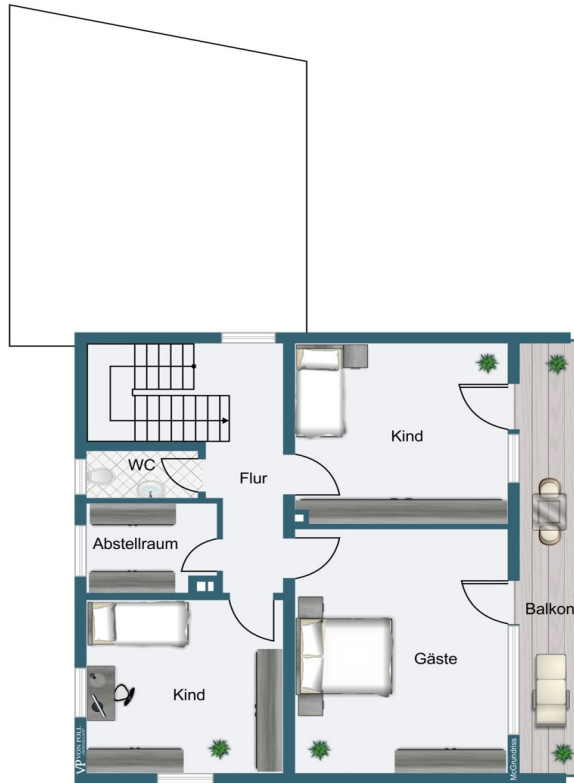
La proprietà

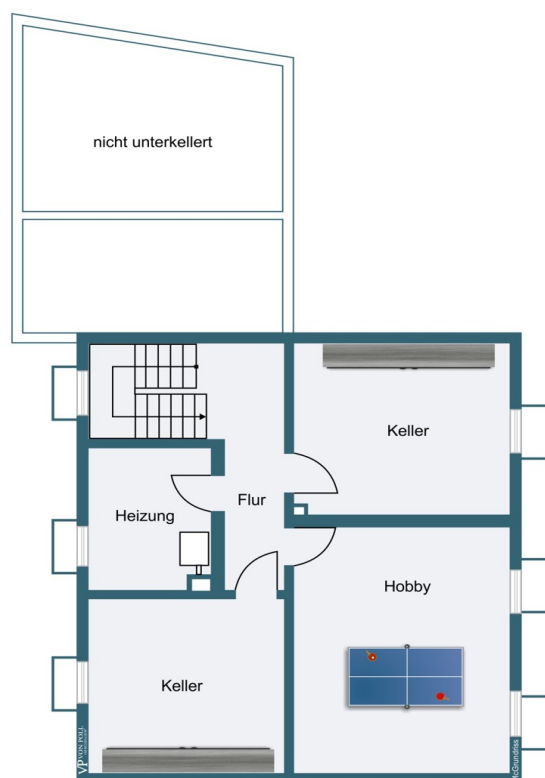


Codice oggetto: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

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: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: un'affascinante casa indipendente costruita nel 1976 che coniuga solide murature in mattoni con il comfort abitativo moderno. Situata su un terreno soleggiato e curato nei minimi dettagli di circa 560 m², la proprietà offre circa 144 m² di superficie abitabile, inondata di luce naturale e sapientemente distribuita. La posizione, immersa nella natura, è particolarmente attraente e offre relax a due passi da casa. Immersi nel verde, potrete rilassarvi in tutta tranquillità: l'ideale per chi ama la tranquillità e la natura. Al piano terra, un ingresso centrale vi accoglie da un disimpegno da cui si accede a tutte le stanze. Tra queste, un bagno rimodernato, un WC separato per gli ospiti, una cucina funzionale, un luminoso soggiorno e un'altra stanza versatile. Sia il soggiorno che quest'ultima offrono accesso alla terrazza coperta. Le finestre recentemente sostituite con tapparelle elettriche garantiscono un piacevole comfort e molta luce naturale. Al piano superiore si trovano altre tre stanze, due delle quali con accesso a un balcone con vista sull'idilliaco giardino. Un ulteriore ripostiglio e un altro WC completano questo piano. Queste due stanze potrebbero anche essere unite per creare un altro bagno. La soffitta, attualmente utilizzata come ripostiglio, offre le condizioni ideali per essere trasformata in ulteriore spazio abitativo grazie alla sua luce naturale e all'isolamento, che si tratti di uno studio, di una camera per gli ospiti o di un rifugio privato. L'edificio, completamente seminterrato, dispone di tre ampie cantine asciutte e di un locale caldaia separato. L'addolcitore d'acqua installato in casa offre un ulteriore comfort nella vita quotidiana. La casa è stata costantemente modernizzata negli ultimi anni: l'impianto di riscaldamento a gas è stato sostituito nel 2019, la facciata è stata tinteggiata a nuovo nel 2020 e il vialetto d'accesso è stato pavimentato con elevati standard qualitativi nel 2021. Nel 2025 sono stati aggiunti un nuovo portone d'ingresso e finestre moderne con tapparelle elettriche. Un ulteriore vantaggio è la possibilità di convertire la casa in una casa bifamiliare con il minimo sforzo, ideale per una vita multigenerazionale o per un affitto parziale. Il giardino curato con cura è una vera oasi di pace e tranquillità. La terrazza coperta in pietra naturale invita a trascorrere ore di relax all'aperto e il moderno garage con porta elettrica completa perfettamente la proprietà. Questa casa è più di una semplice proprietà: è un luogo in cui arrivare e ricominciare, in attesa di essere riempito di vita. Con pochi e semplici interventi di ristrutturazione, la proprietà può essere presentata sotto una nuova luce con il minimo sforzo. Vi invitiamo a scoprire tutti i dettagli e le potenzialità di questa affascinante proprietà e a fissare un appuntamento per una visita senza impegno. 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: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

Tutto sulla posizione

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 Innradweg – 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.

Codice oggetto: 25338013-01 - 83536 Gars am Inn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 187.70 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25338013-01 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com