

Gars am Inn

# Natur, Sonne und Gemütlichkeit – Ruhig wohnen am grünen Ortsrand

CODE DU BIEN: 25338013



PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144,06 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 560 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25338013                      |
| Surface habitable      | ca. 144,06 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Disponible à partir du | 01.08.2025                    |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1976                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 485.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon               |

CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.10.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 187.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1976                      |

CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



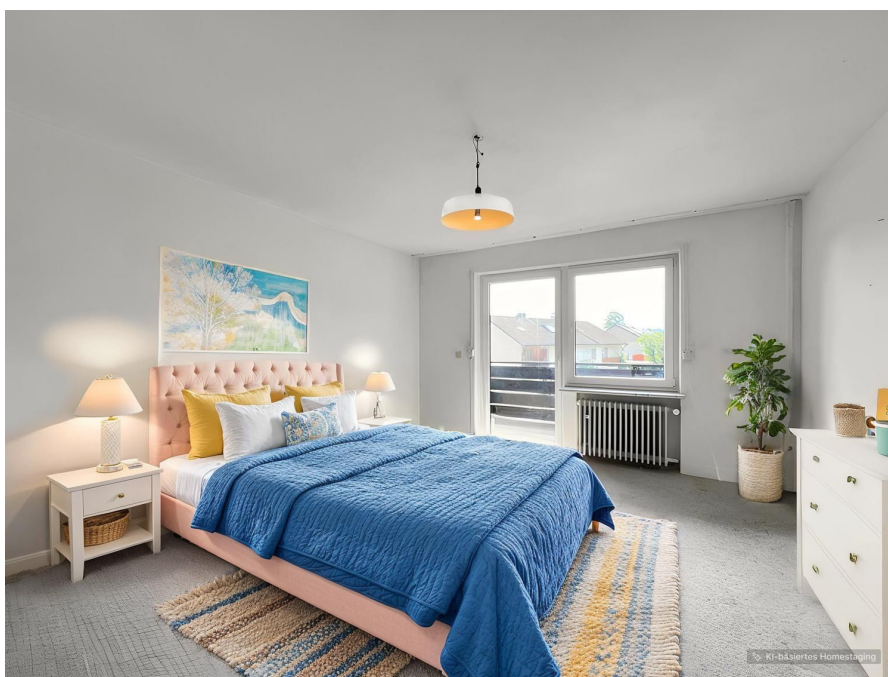
CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



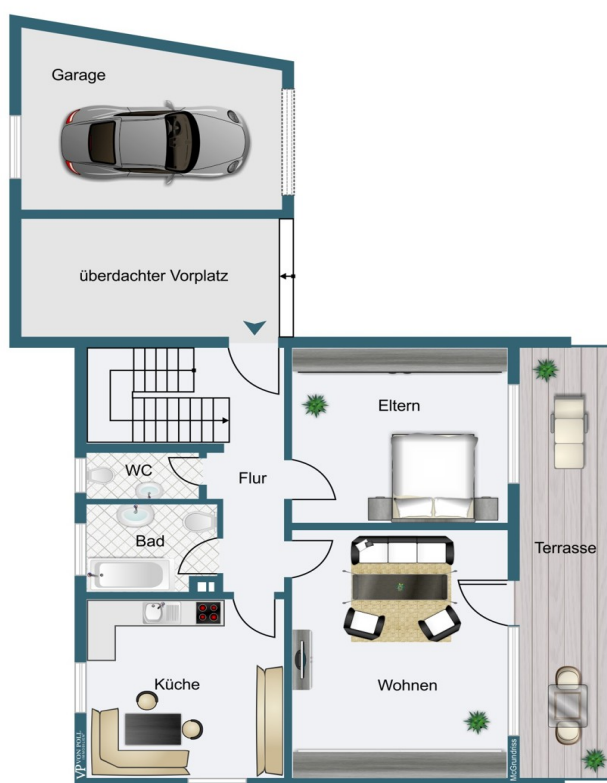
CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

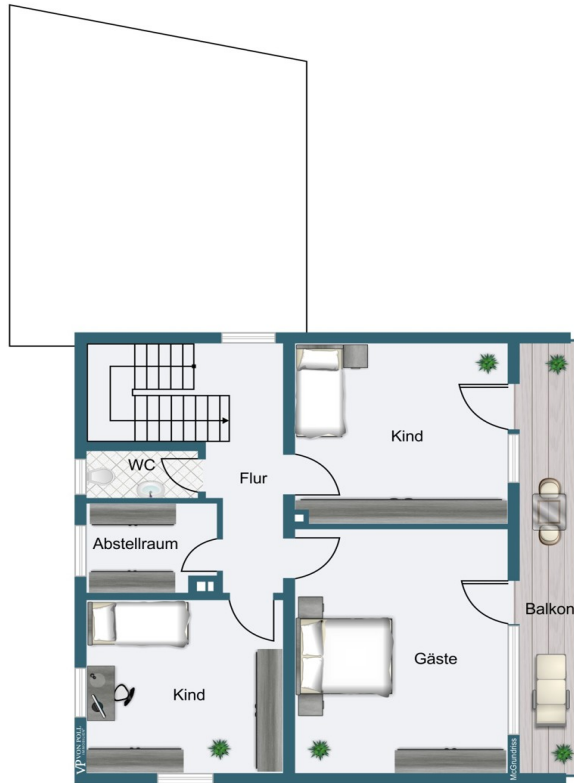
## La propriété

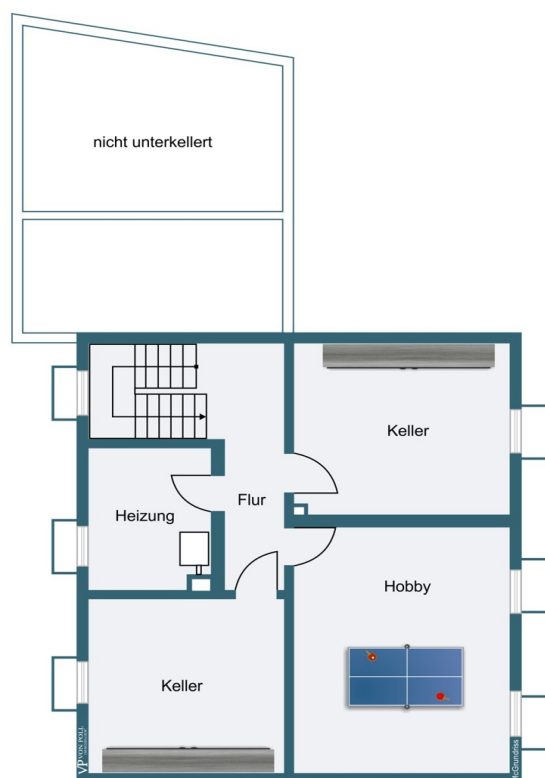


CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976, das solide Ziegelbauweise mit modernem Wohnkomfort verbindet. Auf einem sonnigen und liebevoll angelegten Grundstück von rund 560 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie etwa 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die lichtdurchflutet und durchdacht aufgeteilt sind. Besonders reizvoll ist die naturnahe Lage, die Erholung direkt vor der Haustür ermöglicht. Umgeben von viel Grün können Sie hier den Alltag wunderbar entschleunigen – ideal für alle, die Ruhe und Natur lieben.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Dazu zählen ein modernisiertes Badezimmer, ein separates Gäste-WC, eine funktional geschnittene Küche sowie ein helles Wohnzimmer und ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer. Sowohl das Wohnzimmer als auch dieses zusätzliche Zimmer bieten Zugang zur überdachten Terrasse. Die kürzlich erneuerten Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für angenehmen Komfort und viel Tageslicht. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, von denen zwei Zugang zu einem Balkon mit Blick in den idyllischen Garten bieten. Ein zusätzlicher Abstellraum und ein weiteres WC runden diese Ebene ab. Diese beiden Räume könnten auch zu einem weiteren Bad zusammengefasst werden. Das Dachgeschoss, aktuell als Stauraum genutzt, bietet dank Tageslicht und Dämmung beste Voraussetzungen für den Ausbau zu zusätzlichem Wohnraum – sei es als Atelier, Gästezimmer oder privater Rückzugsort. Der vollständig unterkellerte Bau verfügt über drei große, trockene Kellerräume sowie einen separaten Heizungsraum. Die im Haus installierte Wasserenthärtungsanlage sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. In den letzten Jahren wurde das Haus kontinuierlich modernisiert: Die Gasheizung wurde 2019 erneuert, die Fassade 2020 frisch gestrichen, die Zufahrt 2021 hochwertig gepflastert. Im Jahr 2025 kamen eine neue Eingangstür sowie moderne Fenster mit elektrischen Rollläden hinzu. Ein weiterer Pluspunkt ist die Möglichkeit, das Haus mit geringem Aufwand in ein Zweifamilienhaus umzuwandeln – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung. Der Garten mit liebevoller Bepflanzung ist ein echtes Kleinod der Ruhe und Geborgenheit. Die überdachte Natursteinterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, und die moderne Garage mit elektrischem Tor ergänzt das Angebot perfekt. Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Ort des Ankommens und Neuanfangs, der darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden. Dank seines guten Zustands ist ein zeitnahe Einzug ohne weitere Maßnahmen problemlos möglich.

Überzeugen Sie sich gerne von sämtlichen Details und dem Potenzial dieser charmanten Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal,

unsere Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## Tout sur l'emplacement

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 altehrwürdige 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.

CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25338013 - 83536 Gars am Inn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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