Gars am Inn

Naturnahes Familienidyll: Stilvolles Wohnen mit viel Platz und Natur pur

CODE DU BIEN: 24338030

PRIX D'ACHAT: 673.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 171,66 m² • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 771 m²

CODE DU BIEN: 24338030 - 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: 24338030 - 83536 Gars am Inn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24338030
Surface habitable	ca. 171,66 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	673.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.01.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	155.40 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

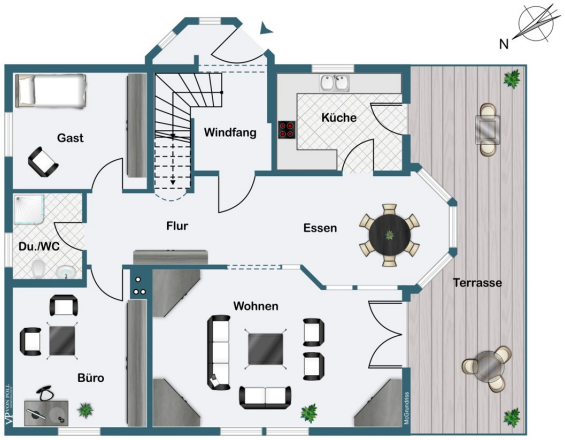
La propriété

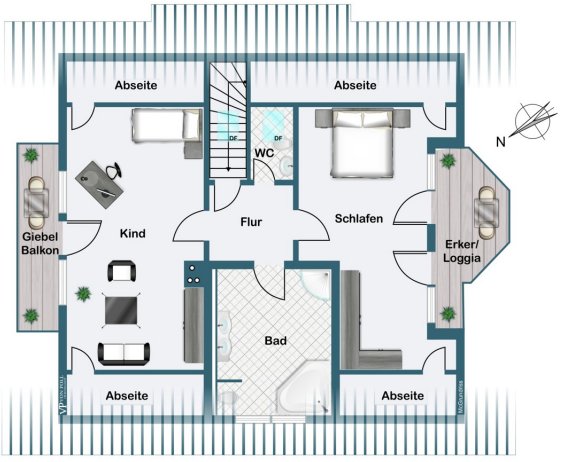
CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

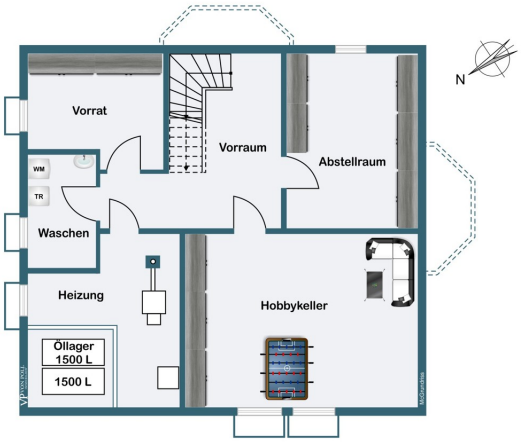
La propriété

CODE DU BIEN: 24338030 - 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: 24338030 - 83536 Gars am Inn

Une première impression

Naturnahes Familienidyll: Stilvolles Wohnen mit viel Platz und Natur pur Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße am grünen Ortsrand von Gars und bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 771 m² eine Wohnfläche von knapp 172 m². Die unmittelbare Nähe zur bewaldeten Umgebung sorgt für eine idyllische und ruhige Lage – ideal für Familien und Naturfreunde, die einen harmonischen Rückzugsort mit guter Anbindung schätzen. Das architektonisch ansprechende Haus überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, darunter zwei kleine und zwei große Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Erdgeschoss: Der elegante Eingangsbereich mit Erker, praktischer Garderobe und Windfang empfängt Sie einladend. Von hier aus gelangen Sie ins großzügige Erdgeschoss oder über eine Treppe in die erste Etage. Der offene Wohn- und Essbereich beeindruckt mit einem stilvollen Raumteiler, der die Bereiche optisch trennt, ohne das offene Konzept zu beeinträchtigen. Die separate Küche grenzt an den lichtdurchfluteten Erker, der als Essbereich dient, und bietet direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse. Diese lädt mit ganztägiger Sonne und herrlichem Blick ins Grüne zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Terrasse erreichen Sie auch direkt über den geschmackvollen Wohnbereich. Ein modernes Duschbad mit Gäste-WC sowie zwei weitere Zimmer, die vielseitig nutzbar sind, komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoss. Obergeschoss: Im Obergeschoss erwartet Sie ein besonders großes Kinderzimmer mit ca. 27 m², das durch einen eigenen Balkon zusätzlichen Komfort bietet. Das ebenfalls sehr geräumige Elternschlafzimmer sorgt für Erholung und Ruhe. Auch hier findet sich ein eigener Balkon auf dem Steherker mit großer Fensterfront, die für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre sorgt. Das Masterbad besticht ebenfalls durch Größe und Komfort und rundet neben einem separaten WC das Raumangebot im Dachgeschoss ab. Keller und Außenbereich Das vollunterkellerte Haus bietet reichlich Nutzfläche: Ein großer Hobbyraum, ein Abstellraum, ein Wasch- und Vorratsraum sowie der Heizungsraum lassen keine Wünsche offen. Die geräumige Doppelgarage, die ebenfalls unterkellert ist, bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch Raum für eine kleine Werkstatt oder zusätzliche Lagerflächen. Eine Gartenhütte an der westlichen Grundstücksgrenze schafft zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal für Gartenutensilien oder für die kleine Gartenparty. Der liebevoll gestaltete Garten rund ums Haus lädt zum Spielen, Entspannen und zur Gestaltung einer grünen Oase ein. Fazit – Ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entschleunigen Mit seiner naturnahen Lage, der ruhigen Umgebung und dem großzügigen Platzangebot ist dieses Einfamilienhaus der perfekte Ort für Familien oder alle, die ein stilvolles Zuhause inmitten der Natur suchen. 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: 24338030 - 83536 Gars am Inn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 155.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24338030 - 83536 Gars am Inn

Contact

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

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com