



83536 Gars am Inn

Gars am Inn:

Modernes Einfamilienhaus in idyllischer Alleinlage
- Großes Gartengestaltungspotential



160 m²
Wohnfläche

1100 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	1.100 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
vermietbare Fläche	160

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	2,38%
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.04.2033
Baujahr (Haus)	2023
Endenergiebedarf	63.00
Primär-Energieträger	FLUESSIGGAS
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Einfamilienhaus in Alleinlage
- Attraktive und stilvolle Ausstattung
- Potential auch für größere Familien
- Baujahr 2023
- Panoramaausblick zum Inn und nach Gars
- Wohnfläche ca. 160 m² im Erd- und Obergeschoss
- Grundstückgröße ca. 1.100 m²
- Beeindruckende Sonnenterrasse mit beeindruckendem Ausblick
- Großes Potential zum Schaffen einer tollen Gartenlandschaft
- Gas-Zentralheizung / Fußbodenheizung
- Zwei Bäder und ein Gäste-WC
- Sauna im Badezimmer möglich
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Dreifachverglasung
- Wasser-Enthärtungsanlage
- Smart-Home-Funktionen
- Vorbereitung für E-Mobilität
- Einzelgarage kann angemietet werden (25,-- monatlich)

Die Etagen im Einzelnen:

Das Erdgeschoss

- Flur / Diele mit attraktiver Treppe ins Obergeschoss
- Gäste WC
- Offener Küchen- und Essbereich zur Panoramaterrasse
- Hochwertige Küche im Wert von ca. EUR 43.000 ist im Kaufpreis enthalten
- Granitboden im Erdgeschoss / Parkettboden im Wohnbereich
- Exklusiver Wohnbereich mit Splitlevel
- Kaminofen kann im Wohnbereich angeschlossen werden
- Separates Büro



Das Obergeschoss

- Kniestock 2,20 m
- Parkettboden in den Schlafzimmern und im Flur
- Elternschlafzimmer mit eigener Ankleide
- Großes Badezimmer mit freistehender Wann und Dusche
- Saunaanschluss im Badezimmer
- Panoramablick zum Inn vom Badezimmer aus
- Gästezimmer mit integriertem Duschbad
- Kinderzimmer



Beschreibung

Gars am Inn:

Modernes Einfamilienhaus in idyllischer Alleinlage mit Panoramablick

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus – ein modernes Einfamilienhaus, das 2023 erbaut wurde und sich in einer idyllischen Alleinlage präsentiert. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 160 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.100 m² bietet dieses Zuhause nicht nur ausreichend Platz für Familien, sondern auch eine attraktive und stilvolle Ausstattung.

Der beeindruckende Panoramaausblick auf den Inn und die malerische Umgebung von Gars werden Sie jeden Tag aufs Neue begeistern. Die Sonnenstrahlen laden auf die großzügige Sonnenterrasse ein, die nicht nur als Rückzugsort dient, sondern auch das Potenzial für eine traumhafte Gartenlandschaft bietet – gestalten Sie Ihre persönliche Oase im Grünen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine offene Gestaltung mit einem exquisiten Küchen- und Essbereich, der nahtlos in die Panoramaterrasse übergeht. Die hochwertige Einbauküche im Wert von ca. 43.000 Euro ist im Kaufpreis enthalten. Elegant verlegte Granit- und Parkettböden verleihen den Räumen eine gehobene Atmosphäre. Ein separates Büro sowie ein exklusiver Wohnbereich mit Spltlevel und einem möglichen Kaminofen vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss finden Sie Komfort pur: Das Elternschlafzimmer mit einer eigenen Ankleide wird durch ein luxuriöses Badezimmer mit freistehender Badewanne, Dusche und Saunaanschluss ergänzt. Zwei weitere Schlafzimmer – eines davon mit Duschbad – bieten ausreichend Raum für die gesamte Familie.

Über moderne Smart-Home-Funktionen, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und eine Wasser-Enthärtungsanlage erfüllt dieses Haus höchste Wohnansprüche. Vorbereitet für E-Mobilität und mit der Möglichkeit, eine Einzelgarage anzumieten, ist alles auf eine zukunftsorientierte Lebensweise ausgelegt. Genießen Sie die Vorzüge dieses einzigartigen Einfamilienhauses, das Ihr neues Zuhause werden könnte!

Lage

Leben in Gars am Inn

Das Einfamilienhaus liegt im idyllischen Außenbereich von Gars am Inn, eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung. Die Gemeinde Gars am Inn zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, ihre historische Atmosphäre und die reizvolle Lage im oberbayerischen Inntal aus.

Gars am Inn bietet eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Über die Bundesstraße B15 sind die Städte Wasserburg am Inn, Rosenheim und München gut erreichbar. Der Bahnhof in Gars ermöglicht bequeme Verbindungen mit der Südostbayernbahn, unter anderem in Richtung Mühldorf und Rosenheim.

Die Gemeinde bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien befinden sich in der Nähe. Kindergarten, Grund- und Mittelschule sowie weiterführende Schulen in den Nachbargemeinden. Ärzte, Apotheken und das Klosterkrankenhaus Gars sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ein breites Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege, Radstrecken und die nahegelegene Therme in Bad Endorf.

Die Lage am Inn und die umliegenden Hügel bieten einen hohen Erholungswert. Naturliebhaber und



Outdoor-Begeisterte finden zahlreiche Wander- und Radwege, während die Flusslandschaft des Inns zum Verweilen einlädt. Auch kulturell hat die Region einiges zu bieten, darunter das Kloster Gars mit seinem vielfältigen Veranstaltungsprogramm.

Die Adresse Stadel bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle, guter Anbindung und hervorragender Infrastruktur – ein idealer Ort für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.































