

Gars am Inn

# Platz für Ihren Erfolg: Repräsentative Gewerbefläche im Ortskern von Gars am Inn

CODE DU BIEN: 22338013



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • PIÈCES: 8

CODE DU BIEN: 22338013 - 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: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 22338013          |
| Pièces                 | 8                 |
| Année de construction  | 1900              |
| Place de stationnement | 3 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 299.000 EUR                                                               |
| Retail space                 | Local commercial                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface total                | ca. 136 m²                                                                |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 33 m²                                                                 |
| Espace commercial            | ca. 136.19 m²                                                             |
| Espace locatif               | ca. 136 m²                                                                |

CODE DU BIEN: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Huile      | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.09.2032 | Classement<br>énergétique                                      | H                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                                        |

CODE DU BIEN: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



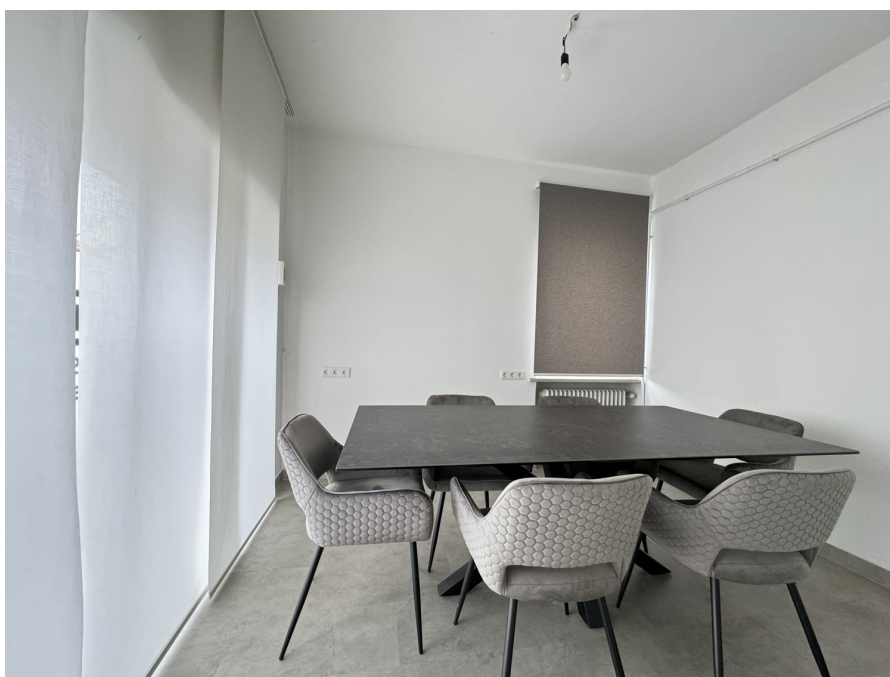
CODE DU BIEN: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



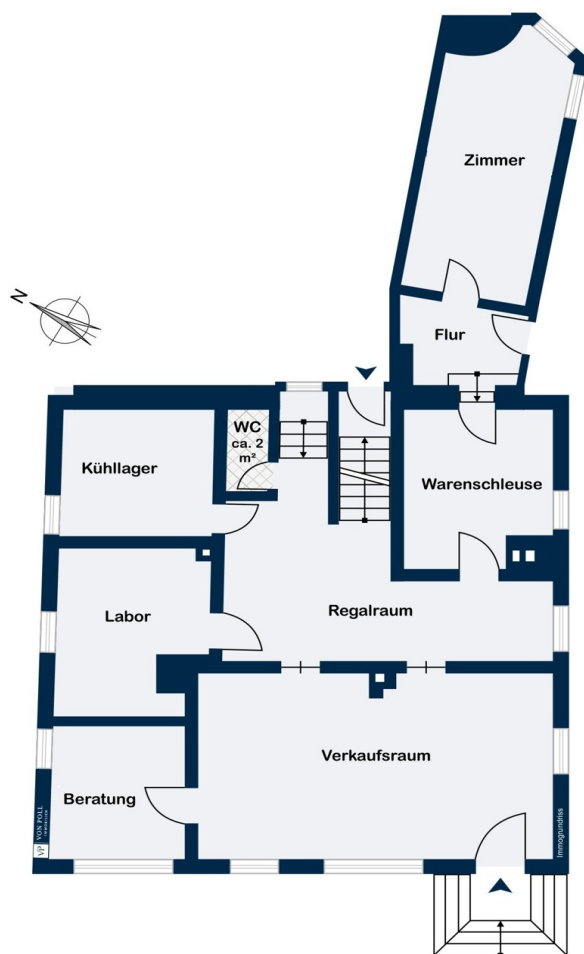
CODE DU BIEN: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 22338013 - 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: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## Une première impression

Die hier angebotene Gewerbeeinheit mit etwa 136 m<sup>2</sup> Gewerbefläche liegt im Erdgeschoss eines 1900 massiv erbauten Hauses mitten im Ortskern von Gars am Inn. Die Gewerbeimmobilie wurde 2019 umfangreich renoviert und modernisiert und bietet helle, freundliche Räume. Die Gewerbefläche eignet sich hervorragend zur Nutzung als Kanzlei, Steuer- oder Versicherungsbüro, Physiotherapiepraxis oder als Ladenfläche im Einzelhandel. Die Einheit verfügt über eine sehr angenehme Raumaufteilung mit lichtdurchflutetem hellem Hauptraum sowie einer guten Unterteilung in weitere Bereiche. Es gibt eine moderne Dusche, WC und Anschlüsse für eine Küchenzeile. Die Räumlichkeiten sind überwiegend klimatisiert. Die genaue räumliche Aufteilung des Objektes entnehmen Sie gerne dem Grundriss. Ein absoluter Pluspunkt ist die barrierefreie Erreichbarkeit der Gewerbeeinheit mittels einer Rampe sowie der einladende, überdachte Eingang. Auch von außen präsentiert sich das gesamte Haus freundlich und einladend – besonders für Laufkundschaft. Zur Immobilie gehören 3 PKW-Stellplätze, einer vor und zwei neben dem Gebäude. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich noch weitere Parkmöglichkeiten. Die Gewerbeeinheit ist aktuell zu einer monatlichen Kaltmiete von netto 1.300, - € (zzgl. der gesetzlichen MwSt. und zzgl. der Nebenkostenvorauszahlung) als Büro vermietet. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie im ersten Schritt um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und Firmenname. Vielen Dank und wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## Tout sur l'emplacement

Die ländliche Marktgemeinde Gars am Inn grenzt südlich an den Landkreis Rosenheim und südöstlich an den Landkreis Traunstein und ist eine der größten Flächengemeinden im Landkreis Mühldorf am Inn. Als bedeutende Sehenswürdigkeiten gelten die Klosterkirche der Redemptoristen mit eigener Klostergärtnerei, die Klosterkirche in Au am Inn sowie die Innwerksiedlung. Zwei Supermärkte versorgen die Bewohner mit täglich frischer Ware. Gars am Inn zählt etwa 4000 Einwohner und verfügt über eine Grund- und Hauptschule in der neben dem Hauptschulabschluss auch sogenannte M-Züge zur Erlangung der mittleren Reife eingerichtet sind. Das Kinderhaus St. Antonius bietet Kindern von 0-6 Jahren in Krippen- und Kindergartengruppen einen Platz zur Betreuung an. Diverse Vereine, von Eltern-Kind-Gruppen, über Musik- und Gospelverein, verschiedene Nachmittagstreffe bis zum großen Sportverein des Ortes bieten Jung und Alt eine breite Palette an Hobbys. Durch den bekannten und sehr beliebten Innradweg der auch an Gars a. Inn vorbeiführt, kann sich die Gemeinde jedes Jahr auf die vielen Besuche der Radler freuen. Das Gemeindegebiet wird im Süden von der eingleisigen Bahnstrecke Rosenheim–Mühldorf durchquert, die von der Südostbayernbahn betrieben wird. Haltepunkte sind Gars-Bahnhof und Mittergars. Im Ort Gars am Inn treffen sich die Staatsstraße 2352 und die von der Bundesstraße 12 kommende Staatsstraße 2353. Nach Haag in Oberbayern sind es etwa nur 10 Minuten mit dem Auto, nach Mühldorf etwas über 20 Minuten. Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist im Landkreis Mühldorf am Inn goldrichtig. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kultureiche Kreisstadt mit dem attraktiven Umland – und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen, Arbeiten und Leben.

CODE DU BIEN: 22338013 - 83536 Gars am Inn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2032.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 258.40 kwh/(m²\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 79.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
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: 22338013 - 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](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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