

# Exposé

## Bauernhaus in Gars am Inn

### Gemütlicher, historischer Bauernhof in Weilerlage



Objekt-Nr. OM-449081

### Bauernhaus

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:  
Inntaler

83536 Gars am Inn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1824	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.100,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	330,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Insgesamt verfügt der, in der Gemeindechronik erstmals in 1538 erwähnte Hof, über 150 qm Wohnfläche, zusätzlich 30 qm (unbeheizte) Zimmer im Wohnbereich aus, mehr als 330 qm Nutzfläche und 1.100 qm Grundstück. Das Haus hat eine Zentralheizung, die mit Flüssiggas und/oder Brennholz betrieben werden kann. Es gibt 2 große Balkone, eine Küche mit Speisekammer, ein Bad mit Dusche und Wanne und zudem eine Gästetoilette im OG. Breitbandanschluss ist vorhanden. Die beiden großen Schlafräume haben jeweils Vorräume. Der Dachboden wäre mit ca. 130 qm prädestiniert für den Ausbau. Auch im Scheunenbereich besteht großes Ausbaupotential, für weiteren Wohnraum, die Nutzung als Werkstatt, Einstellplatz, auch für grössere Maschinen, oder "sonstige Hobbys". Durch die große Nutzfläche mit Galerie und offenem Dachstuhl, ist vieles möglich. Durch den Teil-Denkmalerschutz, der nur auf einer Wand und nur aussen besteht, ist im Innenbereich alles möglich. Das alte Gewölbe im Aussenbereich und der Gewölbekeller lassen das Alter des Bauwerks mit 60cm Aussenmauern, erahnen. Die Wohnräume haben jedoch normale Größen und auch die Raumhöhen sind grösstenteils im Normbereich. Auch die Fenster und das Dach sind nicht aus dem 19. Jahrhundert. Hier besteht noch die Möglichkeit alles nach den eigenen Wünschen zu gestalten. Die Wohnlage ist sehr ruhig und idyllisch. Rundherum ist Wald. Wir trennen uns mit schwerem Herzen von unserem Kleinod. Kontaktaufnahme bitte mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer. Besichtigungen sind, nach vorheriger Terminabsprache möglich. Bitte haben Sie Verständnis, wenn wir den genauen Standort erst bei Terminvergabe mitteilen, um unsere Privatsphäre vor "Immobilientourismus" zu schützen. Kontaktaufnahme bitte schriftlich und mit Angabe des vollen Namens, Adresse und Telefonnummer.

Makleranfragen sind unerwünscht!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Der schöne alte Hof liegt in einem kleinen Weiler der Gemeinde Gars am Inn, mit 7 Häusern. Die Lage wäre perfekt für Pendler. Man ist in 2 Minuten auf der B12 und in 35 Minuten in München. In die Kreisstadt Mühldorf sind es nur 25km. Nach Haag in Obb hat man 3km.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



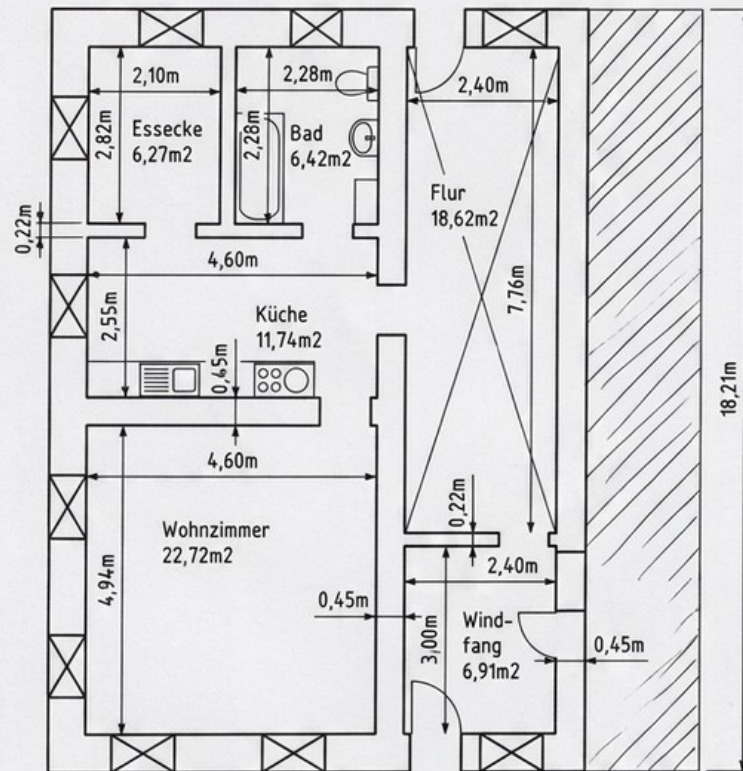
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



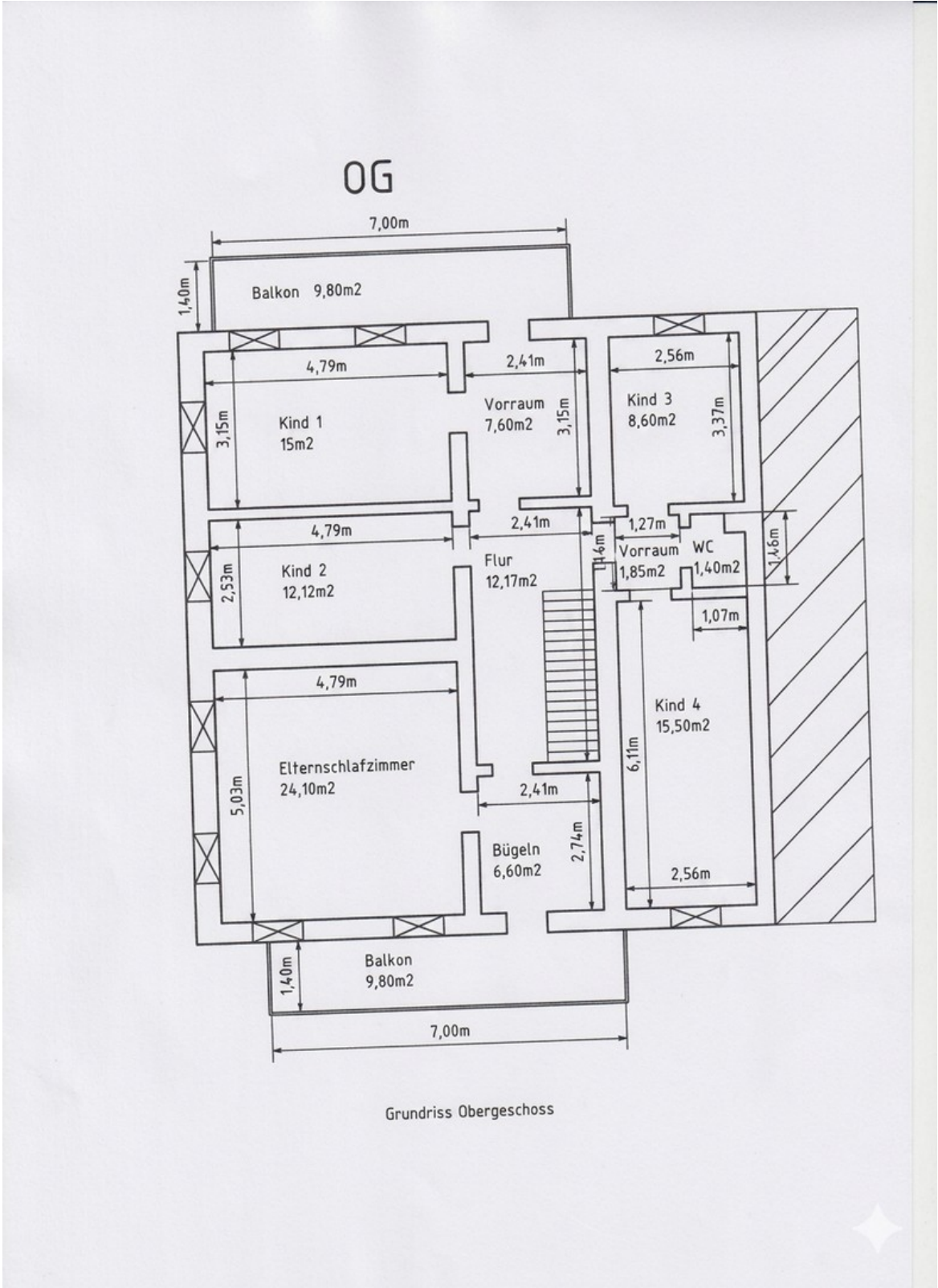
# Exposé - Grundrisse



Alle Aussenmauern 0,60m dick

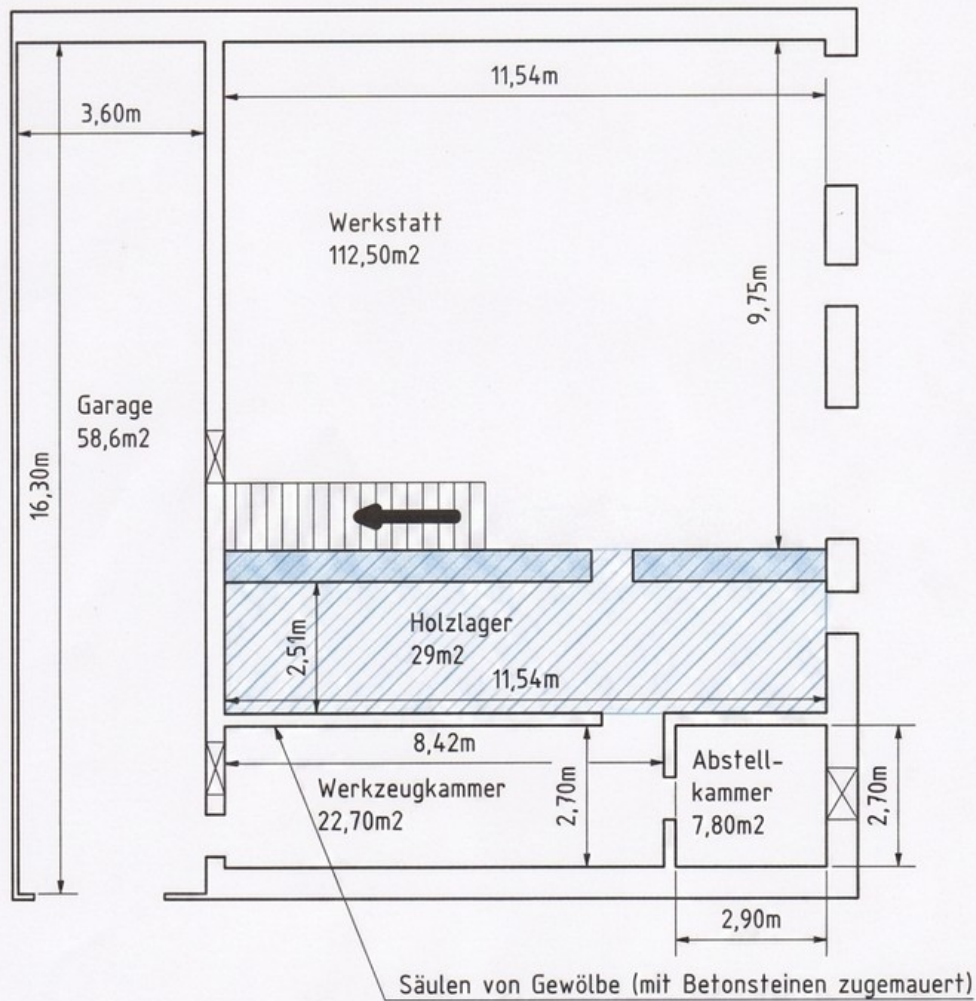
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Nebengebäude



Die schraffierte Fläche ist eine 2te Ebene (über die Treppe zu erreichen) mit den Maßen 11,60m x 3,38m = 39m<sup>2</sup>