

Gangkofen

# Sanierte 2 Zimmerwohnung inkl. Einbauküche in ruhiger Siedlungslage

Objektnummer: 25172014



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

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25172014
Wohnfläche	ca. 68 m²
Etage	1
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	113.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup>, die sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattungsdetails auszeichnet. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1960 errichteten Mehrfamilienhauses. Dieser Bereich des Hauses wurde im Jahr 2014 neu in Wohnungen aufgeteilt und umfangreich saniert. Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe und Aufteilung sowohl für Singles, Paare als auch für kleine Familien.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der alle Räume miteinander verbindet und ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das helle Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Der dazugehörige Balkon bietet Ihnen einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien. Die Wohn-Küche wurde mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich – ideal für gemeinsame Mahlzeiten. Hochwertiges Parkett und großformatige Fliesen im Bad und Gäste-WC sorgen für ein stimmiges Gesamtbild. Das Schlafzimmer liegt ruhig und lässt sich vielseitig möblieren. Das Badezimmer wurde zeitgemäß ausgestattet und ist mit einer Dusche sowie einer separaten Badewanne versehen. Ein großzügiges Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Neben den Wohnräumen bietet die Wohnung ein separates Kellerabteil, das Ihnen reichlich Stauraum für persönliche Gegenstände bietet. Ein KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus ist der Wohnung fest zugeordnet und erleichtert das tägliche Parken. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die für angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt. Aktuell besteht keine Hausverwaltung. Die Verwaltung und Abrechnung erfolgt in Eigenregie mit den anderen Eigentümern.

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wird regelmäßig instand gehalten. Die Nachbarschaft ist geprägt von gewachsenen Strukturen und einer angenehmen Atmosphäre. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sind in bequemer Reichweite zu erreichen.

Die Wohnung wird ab dem Dezember 2025 frei und bietet damit Interessentinnen und Interessenten genügend Zeit für eine individuelle Planung des Einzugs. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dem durchdachten Grundriss, der guten Ausstattungsqualität und der wohnfreundlichen Lage. Gerne stehen wir Ihnen für weitere

Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.



Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Ausstattung und Details

umfangreiche Sanierung in 2014

- Leitungen, Böden, Türen, Fenster, Bäder....
- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon, Kellerabteil, KFZ-Stellplatz
- Wohn-Küche mit Platz für Essbereich inkl. Einbauküche
- Großzügiges Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Hochwertiges Parkett und Fliesen
- Frei ab 15.12.2025

Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Alles zum Standort

Diese charmante Wohnung befindet sich in der beliebten Ganghofer Siedlung in Gangkofen – einer ruhigen und gepflegten Wohngegend, die sich durch ihren hohen Wohnkomfort und ihre angenehme Nachbarschaft auszeichnet. Die Lage verbindet ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit und einer ausgezeichneten Infrastruktur, was sie sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufspendler äußerst attraktiv macht.

Die Marktgemeinde Gangkofen liegt im schönen niederbayerischen Hügelland, umgeben von Wiesen, Feldern und sanften Anhöhen entlang des Bina-Tals. Spaziergänge oder Radtouren durch die umliegende Natur beginnen praktisch direkt vor der Haustür. Trotz der naturnahen Lage erreicht man das charmante Ortszentrum in wenigen Minuten – dort finden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen, Banken und kleine Cafés, die zum Verweilen einladen. Für Freizeit und Erholung bietet Gangkofen mit seinem schönen Freibad und der modernen Kletterhalle zusätzliche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und sommerlichen Spaß – ideal für Familien und alle, die Bewegung und Natur schätzen.

Das Wohngebiet selbst präsentiert sich gepflegt, ruhig und grün – mit gewachsenen Strukturen, freundlichen Nachbarn und ausreichend Parkmöglichkeiten. Hier lebt man entspannt, naturnah und dennoch mit allem Komfort in Reichweite. Die Ganghofer Siedlung steht für ein ruhiges, angenehmes Wohngefühl – ein Ort, an dem man sich sofort zu Hause fühlt.

Auch Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur. Ein Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule sowie verschiedene Freizeiteinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe. Spielplätze und grüne Freiflächen machen das Wohnumfeld besonders kinderfreundlich.

Verkehrstechnisch ist Gangkofen ideal angebunden: Über die Bundesstraße B388 erreicht man in kurzer Zeit Eggenfelden (ca. 17 km), Dingolfing (ca. 26 km) oder Landshut (ca. 40 km). Auch Mühldorf am Inn und Pfarrkirchen liegen jeweils nur rund eine halbe Stunde entfernt. Damit ist die Wohnung perfekt geeignet für alle, die die Ruhe des Landlebens genießen möchten, ohne auf eine gute Verbindung zu den umliegenden Städten zu verzichten.

Der öffentliche Nahverkehr sorgt zusätzlich für Flexibilität – Busverbindungen führen regelmäßig in die umliegenden Orte, und auch der Bahnhof in Neumarkt-Sankt Veit ist in

etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet Anschluss Richtung Landshut und Mühldorf.

Eine Lage, die Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit auf wunderbare Weise vereint. Hier finden Sie ein Zuhause, das Entspannung, Lebensqualität und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen perfekt miteinander verbindet.

Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



Objektnummer: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

E-Mail: [rottal.inn@von-poll.com](mailto:rottal.inn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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