

Gangkofen

## Modernized 2-room apartment including fitted kitchen in a quiet residential area

*Property ID: 25172014*



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

PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen

## At a glance

Property ID	25172014	Purchase Price	179.000 EUR
Living Space	ca. 68 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1960	Usable Space	ca. 4 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	113.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.03.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen

## The property



Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen

## The property



Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen

## The property



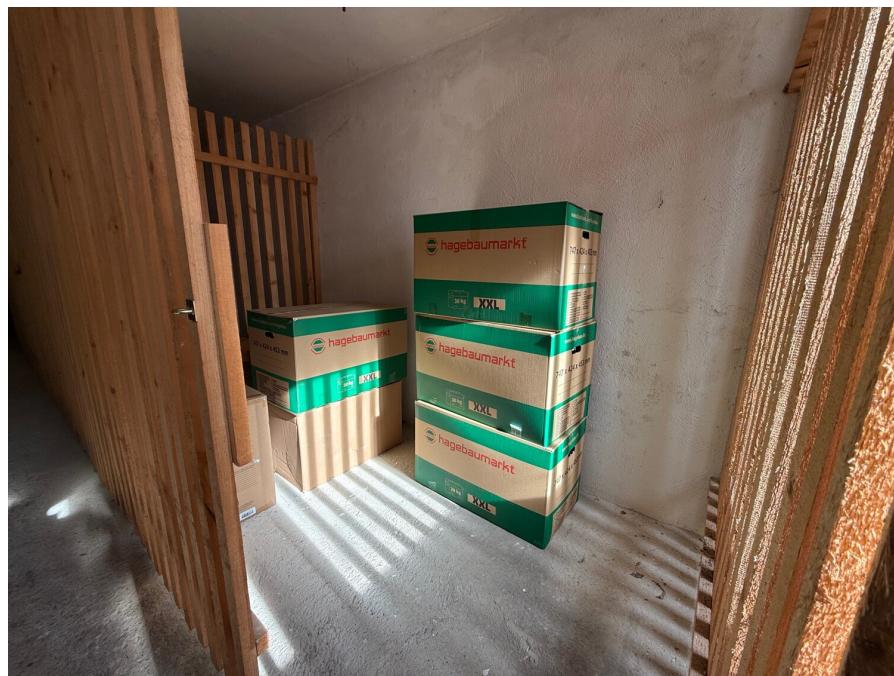
Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen

## The property



Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen

## The property



Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen

## A first impression

For sale is a well-maintained 2-room apartment with approximately 68 m<sup>2</sup> of living space, characterized by a well-designed layout and modern amenities. Located on the first floor of a multi-family building constructed in 1960, the apartment has been continuously modernized. Its size and layout make it suitable for singles, couples, and small families alike. Upon entering, you are greeted by a spacious hallway that connects all the rooms and offers ample space for a wardrobe. The bright living room forms the heart of the apartment. The adjoining balcony provides an additional outdoor retreat. The eat-in kitchen features modern fitted units and offers plenty of space for a dining area – ideal for shared meals. High-quality parquet flooring and large-format tiles in the bathroom and guest WC create a harmonious overall impression. The bedroom is quiet and offers versatile furnishing options. The bathroom has been modernized and includes a shower and a separate bathtub. A generously sized guest WC with a washing machine connection provides added convenience. In addition to the living space, the apartment offers a separate cellar compartment, providing ample storage for personal belongings. A parking space directly in front of the building is assigned to the apartment, making daily parking convenient. Heating is provided by a gas central heating system, ensuring comfortable warmth on cold days. Currently, there is no property management company; management and billing are handled independently with the other owners. The building is well-maintained and regularly serviced. The neighborhood is characterized by established communities and a pleasant atmosphere. All essential amenities, such as shops, doctors, schools, and public transportation, are within easy reach. The apartment will be available from December 2025, giving prospective tenants plenty of time to plan their move. We invite you to schedule a viewing to experience the well-designed floor plan, high-quality fixtures and fittings, and convenient location. We would be happy to provide you with further information and arrange a viewing appointment.

Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen

## All about the location

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.

**Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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