

Gangkofen

Apartamento modernizado de 2 habitaciones que incluye cocina equipada en una zona residencial tranquila.

Número de propiedad: 25172014



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 68 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

De un vistazo

Número de propiedad	25172014	Precio de compra	179.000 EUR
Superficie habitable	ca. 68 m ²	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	2017
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1960	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior	Espacio utilizable	ca. 4 m ²
		Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

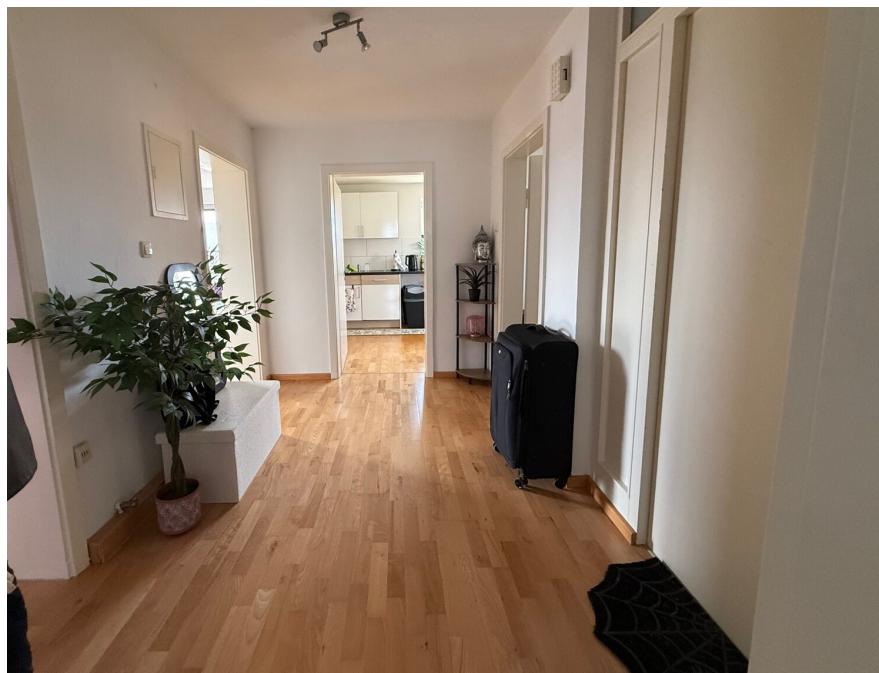
Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	113.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	26.03.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

La propiedad



Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

La propiedad



Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

La propiedad



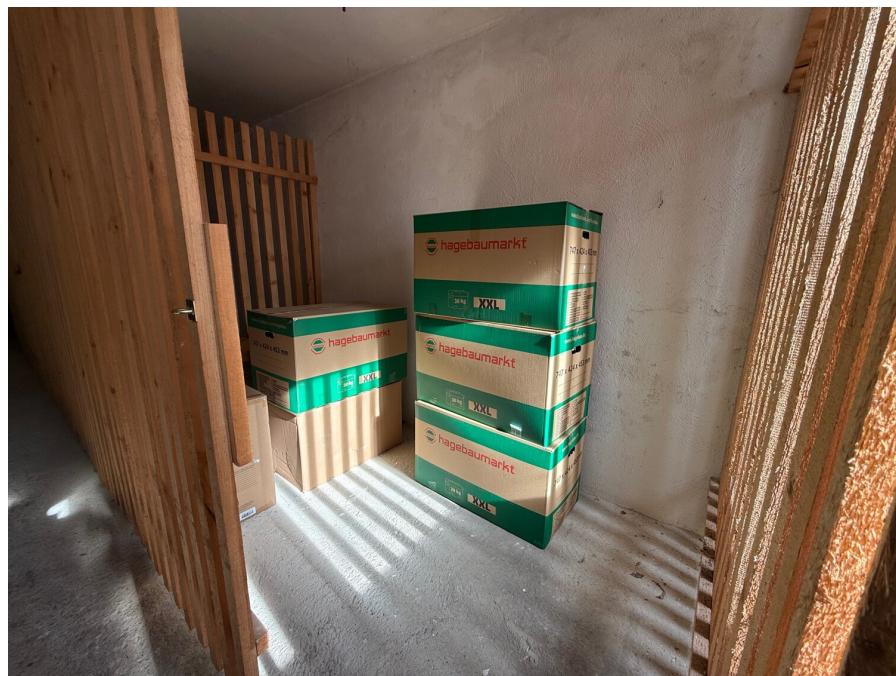
Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

La propiedad



Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

La propiedad



Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

Una primera impresión

Se vende un apartamento de 2 habitaciones en perfecto estado con aproximadamente 68 m² de superficie habitable, caracterizado por una distribución impecable y modernas comodidades. Ubicado en la primera planta de un edificio plurifamiliar construido en 1960, el apartamento ha sido continuamente modernizado. Su tamaño y distribución lo hacen ideal tanto para personas solteras como para parejas y familias pequeñas. Al entrar, un amplio pasillo conecta todas las estancias y ofrece amplio espacio para un armario. El luminoso salón es el corazón del apartamento. El balcón contiguo ofrece un rincón exterior adicional. La cocina-comedor cuenta con muebles modernos y ofrece amplio espacio para un comedor, ideal para comidas compartidas. El suelo de parquet de alta calidad y los azulejos de gran formato en el baño y el aseo de invitados crean una atmósfera armoniosa. El dormitorio es tranquilo y ofrece opciones de mobiliario versátiles. El baño ha sido modernizado e incluye ducha y bañera separadas. Un amplio aseo de invitados con conexión para lavadora ofrece mayor comodidad. Además de la sala de estar, el apartamento ofrece un sótano independiente, que ofrece amplio espacio de almacenamiento para sus pertenencias. Hay una plaza de aparcamiento justo enfrente del edificio, lo que facilita el aparcamiento diario. La calefacción es central de gas, lo que garantiza un calor agradable en los días fríos. Actualmente, no hay empresa administradora de propiedades; la administración y la facturación se gestionan de forma independiente con los demás propietarios. El edificio está bien mantenido y cuenta con servicio de mantenimiento regular. El barrio se caracteriza por sus comunidades consolidadas y un ambiente agradable. Todos los servicios esenciales, como tiendas, médicos, escuelas y transporte público, están a poca distancia. El apartamento estará disponible a partir de diciembre de 2025, lo que ofrece a los futuros inquilinos tiempo suficiente para planificar su mudanza. Le invitamos a programar una visita para que disfrute de la elegante distribución, los acabados de alta calidad y la conveniente ubicación. Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una cita para visitarlo.

Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 113.10 kWh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25172014 - 84140 Gangkofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com