

Gangkofen

Appartement 2 pièces modernisé avec cuisine équipée, situé dans un quartier résidentiel calme.

**CODE DU BIEN: 25172014**



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

**PRIX D'ACHAT: 175.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25172014 - 84140 Gangkofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## En un coup d'œil

|                        |                       |                              |   |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25172014              | Prix d'achat                 | 175.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 68 m <sup>2</sup> | Type                         | Etage   |
| Etage                  | 1                     | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 2                     | Modernisation / Rénovation   | 2017  |
| Salles de bains        | 1                     | État de la propriété         | Bon état  |
| Année de construction  | 1960                  | Technique de construction    | massif  |
| Place de stationnement | 1 x surface libre     | Surface de plancher          | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
|                        |                       | Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon  |

**CODE DU BIEN: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  |   |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 26.03.2035           | Consommation finale d'énergie                         | 113.10 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Classement énergétique                                | D                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1960                                  |

CODE DU BIEN: 25172014 - 84140 Gangkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172014 - 84140 Gangkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172014 - 84140 Gangkofen

## La propriété



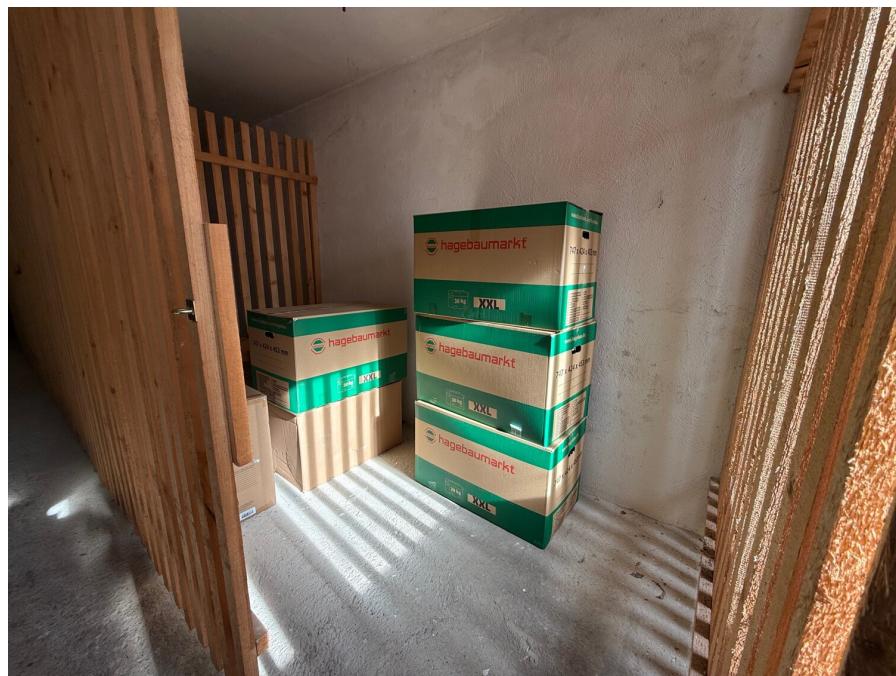
CODE DU BIEN: 25172014 - 84140 Gangkofen

## La propriété



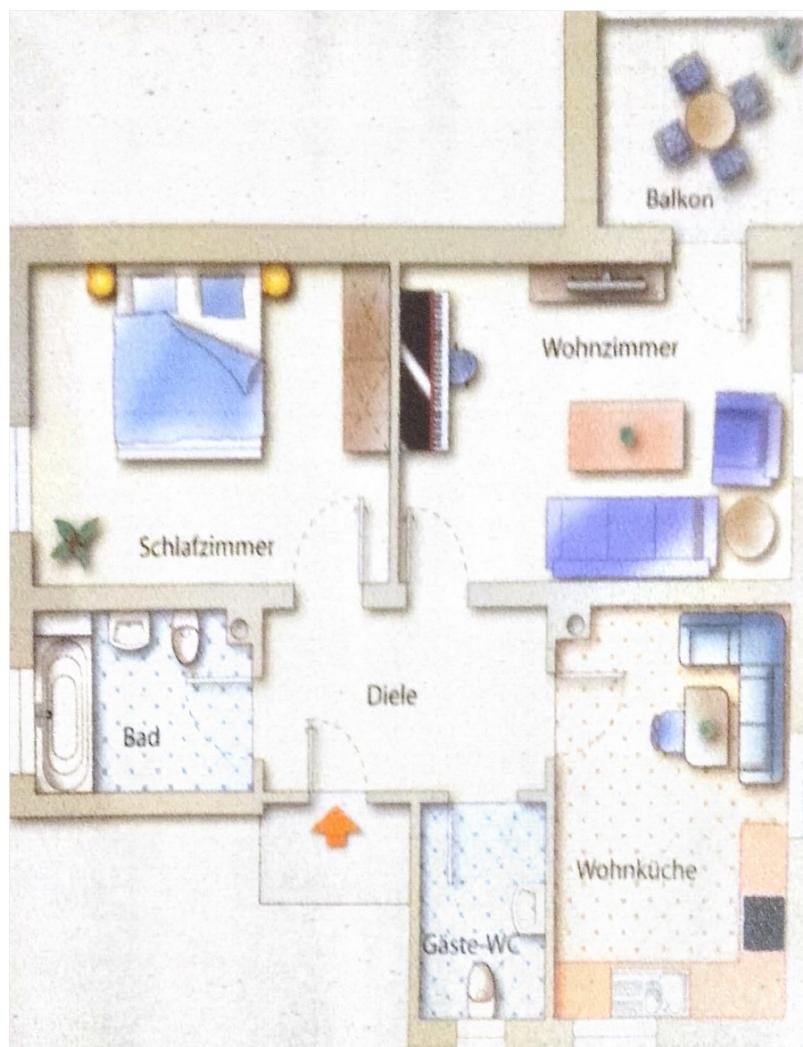
CODE DU BIEN: 25172014 - 84140 Gangkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172014 - 84140 Gangkofen

## 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: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## Une première impression

À vendre : un appartement T3 (2 pièces) en excellent état, d'environ 68 m<sup>2</sup> habitables, caractérisé par un agencement bien pensé et des équipements modernes. Situé au premier étage d'un immeuble de 1960, cet appartement a été rénové au fil des ans. Sa taille et son agencement le rendent idéal pour une personne seule, un couple ou une petite famille. L'entrée s'ouvre sur un hall spacieux desservant toutes les pièces et offrant un espace suffisant pour une armoire. Le séjour lumineux constitue le cœur de l'appartement. Le balcon attenant offre un espace extérieur supplémentaire. La cuisine dînatoire est équipée d'éléments modernes et offre un espace repas généreux, idéal pour les repas en famille. Le parquet de qualité et le carrelage grand format de la salle de bains et des toilettes invitent une ambiance harmonieuse. La chambre est calme et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La salle de bains a été modernisée et comprend une douche et une baignoire séparée. Des toilettes invités spacieuses avec branchement pour lave-linge apportent un confort supplémentaire. Outre l'espace de vie, l'appartement dispose d'une cave séparée offrant un espace de rangement conséquent pour vos effets personnels. Un emplacement de parking situé juste devant l'immeuble est réservé à l'appartement, facilitant ainsi le stationnement quotidien. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central au gaz, garantissant un confort thermique optimal même par temps froid. Actuellement, il n'y a pas de société de gestion immobilière ; la gestion et la facturation sont assurées directement par les autres copropriétaires. L'immeuble est bien entretenu et bénéficie d'un service de maintenance régulier. Le quartier se caractérise par des communautés établies et une atmosphère agréable. Toutes les commodités essentielles, telles que commerces, médecins, écoles et transports en commun, sont facilement accessibles. L'appartement sera disponible à partir de décembre 2025, laissant ainsi aux futurs locataires tout le temps nécessaire pour organiser leur déménagement. Nous vous invitons à programmer une visite afin de découvrir l'agencement bien pensé, les équipements et finitions de qualité, ainsi que l'emplacement idéal. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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