

Gangkofen

## Modernizált 2 szobás lakás beépített konyhával, csendes lakóövezetben

VP azonosító: 25172014



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

VÉTELÁR: 179.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 68 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## Áttekintés

VP azonosító	25172014	Vételár	179.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 68 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Modernizálás / felújítás	2017
Fürdoszobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1960	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Hasznos terület	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

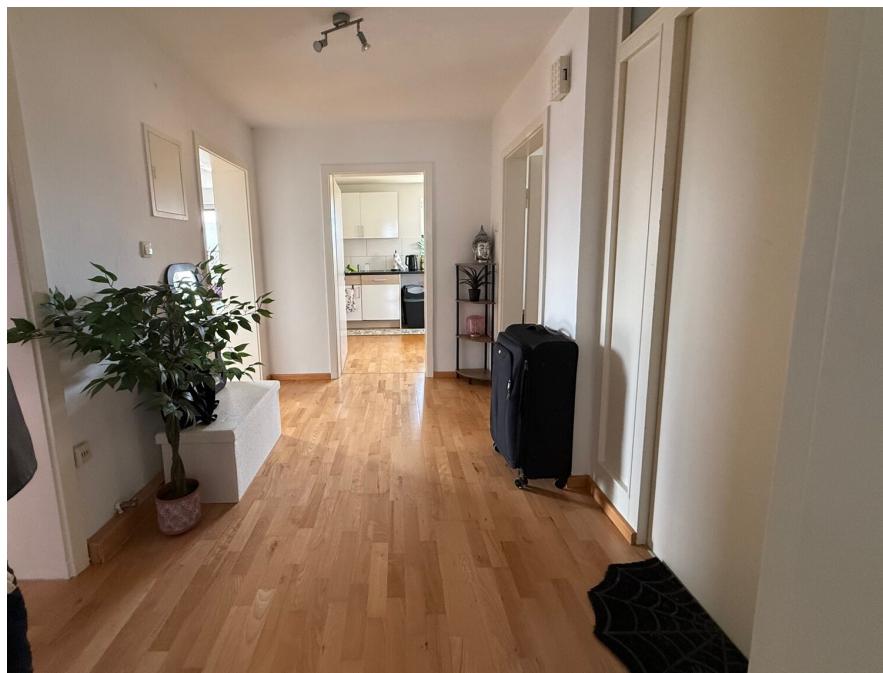
VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	113.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	26.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Az ingatlan



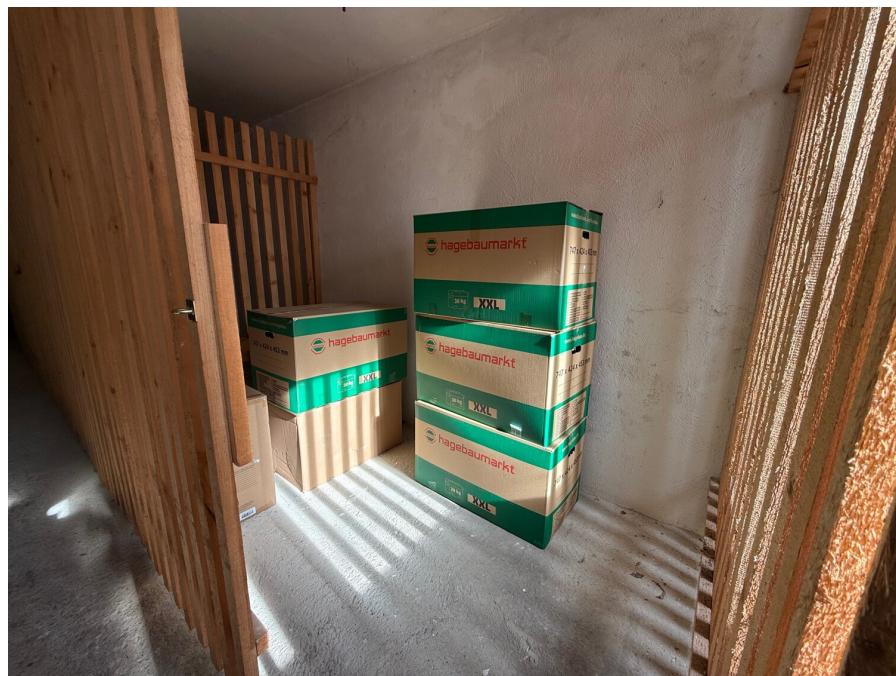
VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## Az elso benyomás

Eladó egy jól karbantartott, körülbelül 68 m<sup>2</sup> lakótérrel rendelkezo, 2 szobás lakás, melyet jól megtervezett elrendezés és modern felszereltség jellemzi. Az 1960-ban épült társasház elso emeletén található lakást folyamatosan modernizálták. Méretének és elrendezésének köszönhetően egyedülállók, párok és kisebb családok számára egyaránt alkalmas. Belépéskor egy tágas eloszoba fogadja, amely összeköti az összes szobát, és boséges helyet kínál egy gardróbnak. A világos nappali alkotja a lakás szívét. A hozzá tartozó erkély további kültéri pihenohelyet biztosít. Az étkezés konyha modern beépített szekrényekkel rendelkezik, és rengeteg helyet kínál egy étkezonek – ideális a közös étkezésekhez. A fürdoszobában és a vendég WC-ben a kiváló minőségű parketta és a nagyméretű csempék harmonikus összhatást keltenek. A hálószoba csendes és sokoldalú berendezési lehetőségeket kínál. A fürdoszoba modernizált, zuhanyzóval és külön káddal rendelkezik. A nagyméretű, mosógép-csatlakozással ellátott vendég WC további kényelmet biztosít. A lakótér mellett a lakás külön pincerészleggel is rendelkezik, amely boséges tárolási lehetoséget biztosít a személyes tárgyak számára. A lakáshoz közvetlenül az épület előtt tartozik egy parkolóhely, így a napi parkolás kényelmes. A futést gáz központi futés biztosítja, amely kellemes meleget biztosít a hideg napokon. Jelenleg nincs ingatlankezelő cég; az üzemeltetést és a számlázást a többi tulajdonostól függetlenül intézik. Az épület jól karbantartott és rendszeresen karbantartott. A környéket kiépített lakóközösségek és kellemes lékgör jellemzi. minden alapvető szolgáltatás, például üzletek, orvosok, iskolák és tömegközlekedés könnyen elérhető. A lakás 2025 decemberétől lesz elérhető, így a leendo bérloknek rengeteg idejük lesz megtervezni a költözést. Meghívuk Önt, hogy egyeztessen idopontot a megtekintésre, hogy megtapasztalhassa a jól megtervezett alaprajzot, a kiváló minőségű berendezéseket és berendezéseket, valamint a kényelmes elhelyezkedést. Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk idopontot a megtekintésre.

VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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