

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Áttekintés

VP azonosító	25172014
Hasznos lakótér	ca. 68 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	179.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 4 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	113.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
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

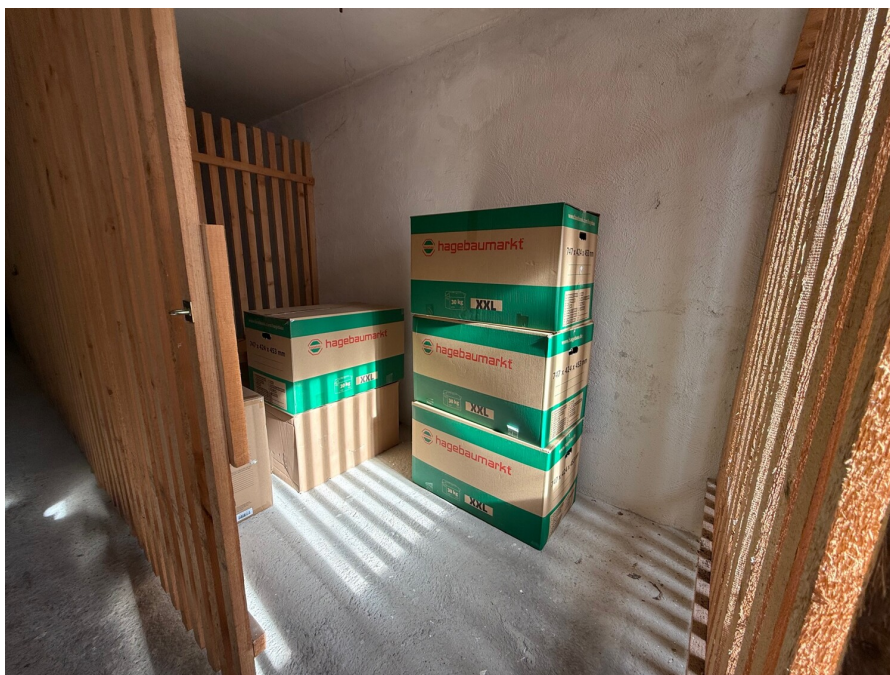
## Az ingatlan





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 első benyomás

Eladó egy jól karbantartott, körülbelül 68 m<sup>2</sup> lakótérrel rendelkező, 2 szobás lakás, melyet jól megtervezett elrendezés és modern felszereltség jellemez. Az 1960-ban épült társasház első emeletén található lakást folyamatosan modernizálták. Méretének és elrendezésének köszönhetően egyedülálló, párok és kisebb családok számára egyaránt alkalmas. Belépéskor egy tágas elosztó fogadja, amely összeköti az összes szobát, és bőséges helyet kínál egy gardróbna. A világos nappali alkotja a lakás szívé. A hozzá tartozó erkély további kültéri pihenőhelyet biztosít. Az étkezős konyha modern beépített szekrényekkel rendelkezik, és rengeteg helyet kínál egy étkezőnek – ideális a közös étkezésekhez. A fürdőszobában 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 fürdőszoba 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 bőséges tárolási lehetőséget biztosít a személyes tárgyak számára. A lakáshoz közvetlenül az épület előtt tartozik egy parkolóhely, így a napi parkolás kényelmes. A futást gáz központi fűtés 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 légkör jellemzi. Minden alapvető szolgáltatás, például üzletek, orvosok, iskolák és tömegközlekedés könnyen elérhető. A lakás 2025 decemberétől lesz elérhető, így a leendő bérloknek rengeteg idejük lesz megtervezni a költözést. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot a megtekintésre, hogy megismerhesse a jól megtervezett alaprajzot, a kiváló minőségű berendezéseket és berendezéseket, valamint a kényelmes elhelyezkedést. Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk időpontot 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 helyszínról

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 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.

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 felelősségkizárásához*

---

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