

Gangkofen

## Appartamento bilocale modernizzato con cucina attrezzata in una tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25172014



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

PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25172014              |
| Superficie netta    | ca. 68 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                     |
| Vani                | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1960                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 179.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 113.10 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.03.2035    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                                |

Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## La proprietà



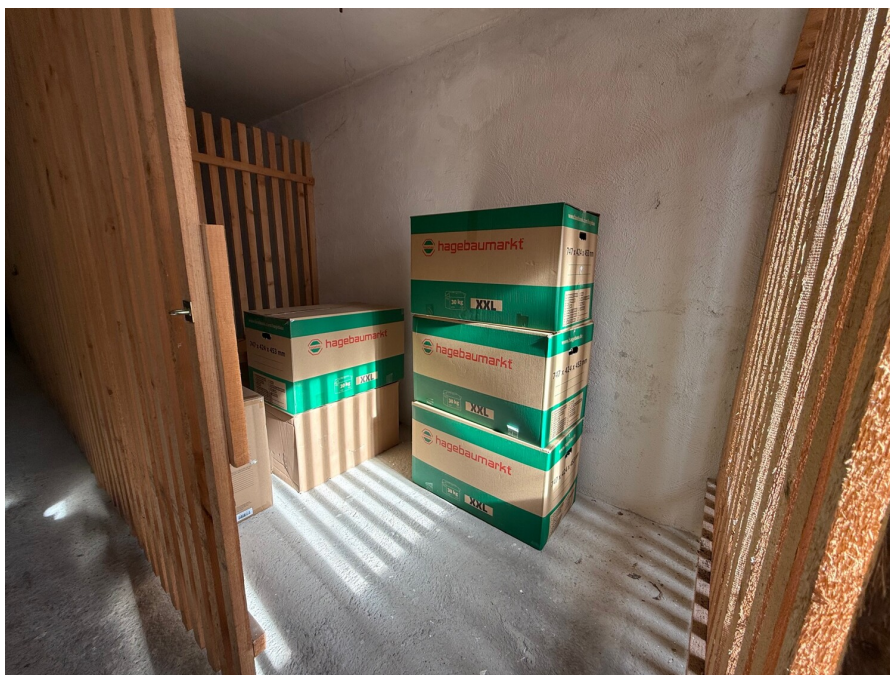
Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Una prima impressione

In vendita un appartamento di due locali ben tenuto con circa 68 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, caratterizzato da una disposizione ben progettata e comfort moderni. Situato al primo piano di un edificio plurifamiliare costruito nel 1960, l'appartamento è stato costantemente rimodernato. Le sue dimensioni e la sua disposizione lo rendono adatto a single, coppie e piccole famiglie. Entrando, si viene accolti da un ampio corridoio che collega tutte le stanze e offre ampio spazio per un guardaroba. Il luminoso soggiorno costituisce il cuore dell'appartamento. Il balcone adiacente offre un ulteriore rifugio all'aperto. La cucina abitabile è dotata di moderni mobili componibili e offre ampio spazio per una zona pranzo, ideale per pasti in comune. Il parquet di alta qualità e le piastrelle di grande formato nel bagno e nel WC per gli ospiti creano un'atmosfera generale armoniosa. La camera da letto è silenziosa e offre versatili opzioni di arredamento. Il bagno è stato rimodernato e comprende una doccia e una vasca da bagno separate. Un ampio WC per gli ospiti con attacco per la lavatrice offre ulteriore comfort. Oltre alla zona giorno, l'appartamento offre una cantina separata, che offre ampio spazio per gli effetti personali. All'appartamento è assegnato un posto auto proprio di fronte all'edificio, rendendo comodo il parcheggio giornaliero. Il riscaldamento è fornito da un impianto centralizzato a gas, che garantisce un piacevole tepore nelle giornate fredde. Attualmente non è presente una società di gestione immobiliare; la gestione e la fatturazione sono gestite in modo indipendente dagli altri proprietari. L'edificio è ben tenuto e sottoposto a manutenzione regolare. Il quartiere è caratterizzato da comunità consolidate e da un'atmosfera piacevole. Tutti i servizi essenziali, come negozi, medici, scuole e trasporti pubblici, sono facilmente raggiungibili. L'appartamento sarà disponibile da dicembre 2025, dando ai potenziali inquilini tutto il tempo necessario per pianificare il loro trasloco. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per apprezzare la planimetria ben progettata, gli infissi e gli accessori di alta qualità e la posizione comoda. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25172014 - 84140 Gangkofen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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