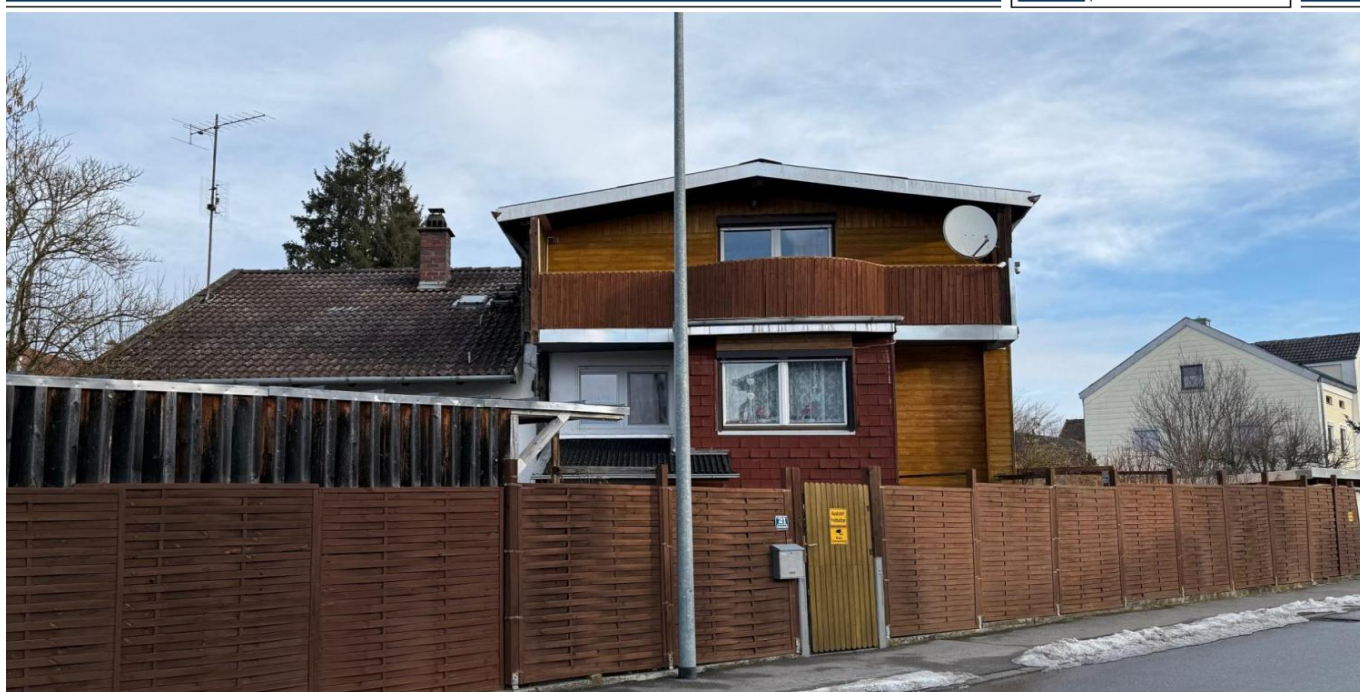


**Gangkofen**

# Ein besonderes Reihenhaus mit Garten und großer Garage.

**Codice oggetto: 26172002**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 231 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen**

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

Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26172002	Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Superficie netta	ca. 85 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1950	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	304.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.07.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen

## La proprietà



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



Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen**

## Una prima impressione

Dieses sorgfältig gepflegte Reihenhaus präsentiert sich als eine interessante Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 231 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, und zwei Badezimmern bietet das Haus ein angenehmes Raumangebot, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für seine neuen Eigentümer eröffnet.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit Kunststoff-Fenstern, ausgestattet mit Dreifachverglasung, Fliegengittern und Fensterläden. Die Küche ist mit einem Kamin versehen, der für behagliche Momente sorgt und einen besonderen Akzent setzt. Ein Flur sorgt für eine angenehme Raumverteilung, das Esszimmer bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Die im Erdgeschoss gelegene Speisekammer unterstützt eine strukturierte Vorratshaltung. Das Badezimmer auf dieser Etage verfügt über eine Dusche und eine Toilette, sowie Waschmaschinenstellplatz. Besonders praktisch ist die hohe Funktionalität: Unter der schönen Holzterrasse, die ins Obergeschoss führt, befindet sich ein Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Zimmer, die mit Laminatboden sowie Teppich gestaltet sind. Durch die Holzfenster mit Moskitonetzen und Fensterläden wird eine angenehme Atmosphäre geschaffen. Ein weiteres Duschbad mit WC sorgt für zusätzlichen Komfort, sodass die Etage sowohl als privater Rückzugsbereich als auch für Gäste geeignet ist.

Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um ein weiteres Zimmer – bei Bedarf besteht hier die Möglichkeit, den Raum zu teilen und so nochmals flexibel auf die individuellen Anforderungen zu reagieren. Der Raum ist ebenfalls mit Laminatboden und Teppich ausgestattet und verfügt über praktische Einbauschränke. Zwei

Terrassen beziehungsweise Balkone, mit einer Fläche von ca. 3 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup>, bieten attraktive Möglichkeiten für den Aufenthalt im Freien und Lassen sich vielseitig nutzen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen 80-Liter-Elektroboiler mit neuer Keramikeinlage (Einbau 12/2025). Das Haus ist mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2015 ausgestattet – mit neuen Heizleitungen und Heizkörpern – und verfügt über einen 2.000 Liter Flüssiggastank im Garten. Dadurch ist ein zuverlässiger und zeitgemäßer Heizbetrieb gewährleistet. Neuer Telekom-Internet Anschluss mit Router ist vorhanden.

Der gepflegte Gartenbereich ist ansprechend angelegt und umfasst neben einem Vorgarten auch ein Gartenhaus mit einer Fläche von ca. 10 m<sup>2</sup>. Eine Vielzahl von Pflanzen und ein rund 10 m langes Hochbeet bieten Gestaltungsspielraum. Die großzügige Garage mit ca. 30 m<sup>2</sup> Fläche ist mit einem elektrischen Garagentor und zusätzlichem neuen Motor und zwei Fernbedienungen ausgestattet. Das Grundstück ist vollständig mit einem 2 m hohen Zaun eingefriedet, der Sicht- und Lärmschutz bietet. Der Eingangsbereich verfügt zudem über eine überdachte, kleine Terrasse.

Diese Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2015. Die Ausstattung bietet beste Voraussetzungen zur individuellen Anpassung und Gestaltung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieses Reihenhauses.

**Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen**

## Dettagli dei servizi

EG:

- Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung, Fliegengittern und Fensterläden
- Küche mit Kamin, Flur, Esszimmer, Speisekammer, Badezimmer mit Dusche und Toilette
- schöne Holzterrasse mit darunterliegendem Einbauschränk zum Obergeschoss

OG:

- 2 Zimmer mit Laminatboden sowie Teppich
- Holzfenster mit Moskitonetz und Fensterläden
- Duschbad mit WC

DG:

- 1 Zimmer welches bei Bedarf geteilt werden kann mit Laminatboden sowie Teppich
- Einbauschränke
- 2 Terrassen/Balkone mit 3 m und 10 m<sup>2</sup>
- Warmwasser wird von einem 80-Liter-Elektroboiler aus mit neuen Keramikeinlage (12/2025)
- Gas Heizung aus 2015 inkl. neue Heizleitungen und Heizkörper
- 2.000 Liter Flüssig-Gas-Tank im Garten
- schön angelegte Garten inklusive Vorgarten
- Gartenhaus 10 m<sup>2</sup>
- vielen schönen Pflanzen inkl. 10 m langes Hochbeet
- große Garage ca. 30 m<sup>2</sup> mit elektrischem Garagentor (neuer Motor mit Garantie) inklusive 2 Fernbedienungen
- Einfriedung mit einem 2 m hohen Zaun als Sicht- und Lärmschutz
- am Eingangsbereich kleine, überdachte Terrasse

Baujahr unbekannt, keine Pläne vorhanden

**Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in der beliebten Ganghofer Siedlung in Gangkofen – einer 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.

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.

Hier finden Sie ein Zuhause, das Entspannung, Lebensqualität und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen perfekt miteinander verbindet.

**Codice oggetto: 26172002 - 84140 Gangkofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 304.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**Codice oggetto: 26172002 - 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)