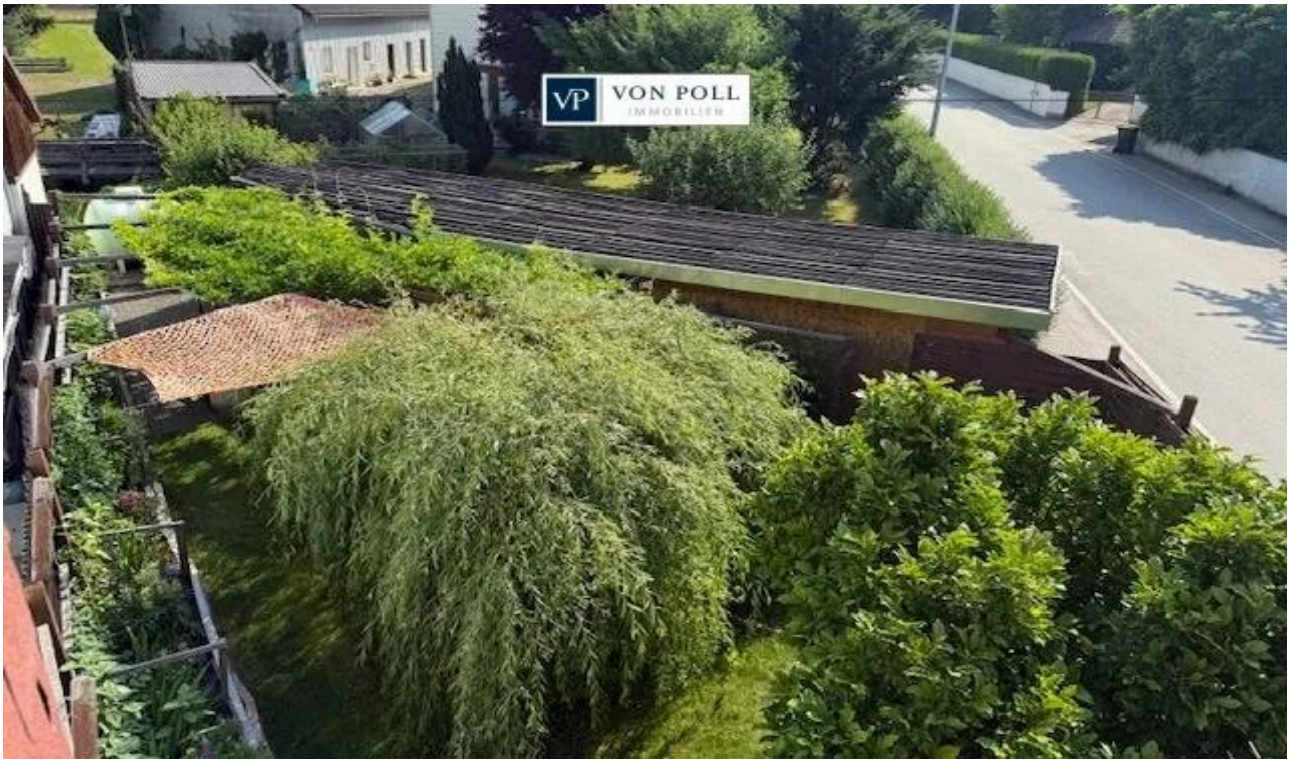
Gangkofen

Ein besonderes Reihenhaus mit Garten und großer Garage.

Objektnummer: 26172002



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 231 m²

Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26172002
Wohnfläche	ca. 85 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	229.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.07.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	304.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Ein erster Eindruck

Dieses sorgfältig gepflegte Reihenhaus präsentiert sich als eine interessante Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² auf einem Grundstück von etwa 231 m². 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 Holztreppe, die ins Obergeschoss führt, befindet sich ein Einbauschrank, 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 m² und 10 m², 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 m². Eine Vielzahl von Pflanzen und ein rund 10 m langes Hochbeet bieten Gestaltungsspielrau. Die

großzügige Garage mit ca. 30 m² 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.

Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Ausstattung und Details

EG:
- Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung, Fliegengittern und Fensterläden
- Küche mit Kamin, Flur, Esszimmer, Speisekammer, Badezimmer mit Dusche und Toilette
- schöne Holztreppe mit darunterliegendem Einbauschrank zum Obergeschoss

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

DG:
- 1 Zimmer welches bei Bedarf geteilt werde kann mit Laminatboden sowie Teppich
- Einbauschränke
- 2 Terrassen/Balkone mit 3 m und 10 m²
- 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
- Gartenhaus10 m²
- vielen schönen Pflanzen inkl. 10 m langes Hochbeet
- große Garage ca. 30 m² 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

Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26172002 - 84140 Gangkofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com