Gangkofen

Seltene Gelegenheit: Großes Anwesen in Ortsrandlage - Ihr Refugium mit Potenzial zur Neugestaltung

Objektnummer: 26172030



KAUFPREIS: 260.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 4575 m^2

Objektnummer: 26172030 - 84140 Gangkofen

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

Objektnummer: 26172030 - 84140 Gangkofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26172030
Dachform	Satteldach

Kaufpreis	260.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26172030 - 84140 Gangkofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26172030 - 84140 Gangkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26172030 - 84140 Gangkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26172030 - 84140 Gangkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26172030 - 84140 Gangkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26172030 - 84140 Gangkofen

Ein erster Eindruck

Weite, Ruhe und Raum für eigene Ideen: Dieses außergewöhnliche Anwesen in idyllischer Ortsrandlage vereint zwei Häuser auf einem rund 4.575 m² großen Grundstück und bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer mit Weitblick.

Die beiden Gebäude stammen aus dem Altbestand und sind umfassend sanierungsbedürftig. Gerade darin liegt ihr Reiz: Hier entsteht kein Wohnen von der Stange, sondern ein Zuhause, das nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann – vom Grundriss bis zur Materialwahl.

Ein entscheidender Vorteil ist, dass die Planungsphase bereits abgeschlossen ist. Für die Neugestaltung liegen eine ausgearbeitete Planung und eine Baugenehmigung vor. Vorgesehen sind zwei separate Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 350 m². Das Konzept eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Käufer sparen sich damit den oft langwierigen Genehmigungsprozess und können ihr Vorhaben ohne Verzögerung angehen.

Das eigentliche Herzstück des Anwesens ist sein weitläufiges Grundstück. Es bietet Platz für großzügige Garten- und Terrassenflächen, einen eigenen Nutzgarten, Spiel- und Freizeitbereiche oder eine naturnahe Gestaltung mit Streuobstwiese. Auch die Haltung von Pferden oder anderen Tieren ist – vorbehaltlich der rechtlichen und örtlichen Voraussetzungen – grundsätzlich denkbar. Die Ortsrandlage sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre, freie Blicke in die Natur und ein Lebensgefühl, das in dieser Form nur noch selten zu finden ist.

Dieses Anwesen richtet sich an Käufer, die großzügige Freiflächen, eine ruhige und naturnahe Lage sowie echte Gestaltungsfreiheit suchen. Mit genehmigter Planung bildet es die ideale Ausgangsbasis, um einen außergewöhnlichen Wohn- und Lebensort ganz nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Objektnummer: 26172030 - 84140 Gangkofen

Ausstattung und Details

Gebäude im Altbestand
Entwurfspläne zur Gebäudesanierung
Vermietete Dachflächen zur Anbringung von einer PV-Anlage

Objektnummer: 26172030 - 84140 Gangkofen

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in Geiselberg, einem ländlich geprägten Ortsteil des Marktes Gangkofen im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn. Die Lage abseits des Durchgangsverkehrs, umgeben von Wiesen, Feldern und Waldflächen des Niederbayerischen Hügellandes, bietet ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre.

Der Hauptort Gangkofen liegt rund 6 km entfernt und verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Gastronomie, Arztpraxen und einer Apotheke. Für Familien stehen Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen und ein erweitertes Einkaufs- und Dienstleistungsangebot finden sich in Vilsbiburg und Eggenfelden. Ein Freibad, die Volkshochschule und zahlreiche Vereine ergänzen das Angebot.

Die Bundesstraße B 388 verbindet Gangkofen mit Vilsbiburg im Westen sowie Eggenfelden und Pfarrkirchen im Osten. Über das regionale Straßennetz sind die Autobahnen A 94 und A 92 erreichbar. Damit bestehen gute Verbindungen zu den Wirtschaftsstandorten Landshut, Dingolfing und Mühldorf sowie in den Großraum München. Die Bahnhöfe in Vilsbiburg und Neumarkt-Sankt Veit bieten Anschluss an die Bahnstrecke Landshut–Mühldorf.

Rad- und Wanderwege durch die umliegende Hügellandschaft laden zu Spaziergängen und Ausflügen ein.

Geiselberg eignet sich damit besonders für Käufer, die ruhiges, naturnahes Wohnen in Ortsrandlage schätzen und zugleich die Infrastruktur von Gangkofen und Vilsbiburg sowie eine gute regionale Anbindung nutzen möchten.

Objektnummer: 26172030 - 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: 26172030 - 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