

# Exposé

## Wohnung in Gangkofen

**Erstbezug: Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und EBK zentral in Gangkofen**



Objekt-Nr. OM-408233

### Wohnung

Vermietung: **690 € + NK**

84140 Gangkofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	1.875 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	2. OG
Heizkosten	75 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem neu errichteten Wohnhaus direkt am Marktplatz von Gangkofen und umfasst rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie liegt im zweiten Obergeschoss, das bequem über einen Aufzug erreichbar ist. Der gut durchdachte Grundriss mit separater Speise- bzw. Abstellkammer bietet optimale Stellmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum.

Die hochwertig errichtete Wohneinheit verfügt über einen praktischen, zur straßenabgewandten Seite orientierten Balkon sowie über ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche. In allen Räumen ist eine Fußbodenheizung installiert, die über eine effiziente Luft-Wärmepumpe betrieben wird. Ein großzügiges Kellerabteil ergänzt das Angebot und sorgt für weiteren Stauraum.

Zur Wohnung gehören ein PKW-Stellplatz, der in der Kaltmiete bereits enthalten ist. Nicht enthalten ist eine neu eingebaute Einbauküche samt Einbaugeräten wie Kühlschrank und Spülmaschine, die mit 60€ pro Monat zusätzlich zur Kaltmiete berechnet wird.

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich.

## Ausstattung

Neubau-Erstbezug mit kleinem Balkon

- Hochwertige Einbauküche inklusive Einbaukülschrank und Spülmaschine
- Stellplatz inklusive
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Bodengleiche Dusche im modernen Bad
- Aufzug bis zur Wohnungsetage
- Praktische Speise-/Abstellkammer
- Großzügiges Kellerabteil

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Gangkofen (84140), einer charmanten Marktgemeinde im Landkreis Rottal-Inn, die durch ihre freundliche Atmosphäre und gute Infrastruktur überzeugt.

Gangkofen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung. Zahlreiche Vereine und Freizeiteinrichtungen bieten ein breites Spektrum an Aktivitäten, darunter Wander- und

Radwege, Sportplätze sowie kulturelle Veranstaltungen.

In wenigen Minuten sind erreichbar:

- Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker, Metzger)
- Ärzte, Apotheken und Banken
- Schulen, Kindergarten und Freizeiteinrichtungen
- Restaurants, Cafés und Wochenmarkt

Dank der verkehrsgünstigen Lage erreichen Sie die umliegenden Städte Eggenfelden, Vilsbiburg, Landshut und Mühldorf am Inn schnell mit dem Auto. Auch für Pendler bietet Gangkofen durch die Nähe zur B388 und B299 eine hervorragende Anbindung. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein - hier verbindet sich ländliche Ruhe mit moderner Lebensqualität.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Inklusive Spülmaschine

# Exposé - Galerie



Geräumiges Bad



Großer Wohn- und Essraum

# Exposé - Galerie



Großer Wohn- und Essraum



Lichtdurchflutetes Schlafzimme

# Exposé - Galerie

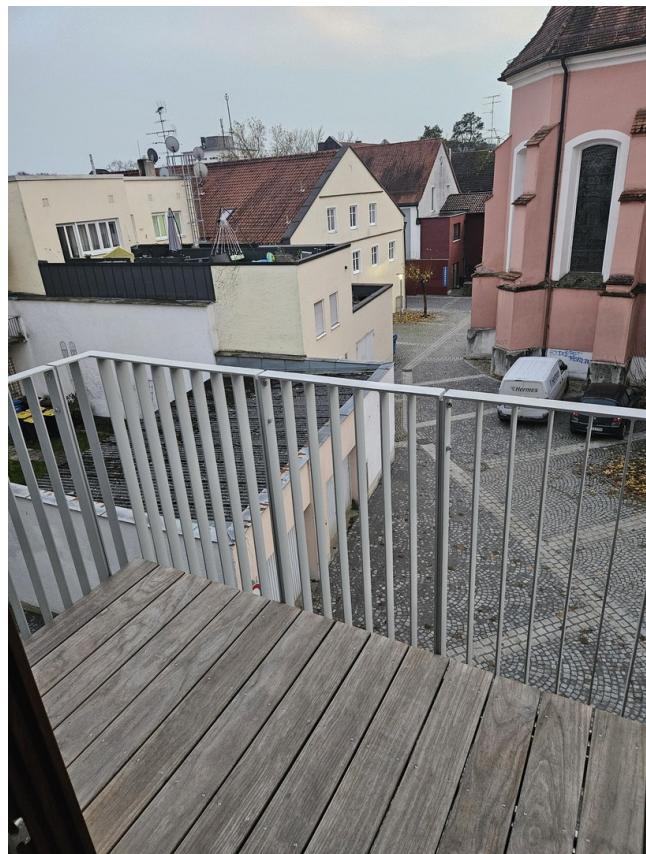


Lichtdurchflutetes Schlafzimme



Abstellkammer/Speise

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnungskonzept (Küche abw.)

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Wohnungskonzept (Küche abw.)