

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Gangkofen

### Zentrales Wohn- und Geschäftsgebäude mit Gewerbehalle und PV-Anlage



Objekt-Nr. OM-440600

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **359.900 €**

Telefon: 0152 24836856

Bahnhofstraße 3  
84140 Gangkofen  
Bayern  
Deutschland

|                   |           |               |                |
|-------------------|-----------|---------------|----------------|
| Baujahr           | 1904      | Energieträger | Öl             |
| Grundstücksfläche | 906,00 m² | Übernahme     | sofort         |
| Etagen            | 3         | Badezimmer    | 1              |
| Zimmer            | 6,00      | Garagen       | 1              |
| Wohnfläche        | 212,00 m² | Heizung       | Zentralheizung |
| Nutzfläche        | 240,00 m² |               |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbehalle im Herzen von Gangkofen

Im Zentrum von Gangkofen gelegen, bietet dieses charmante Anwesen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie etwa 50 m<sup>2</sup> Ladenfläche im Erdgeschoss. Diese kann auch problemlos als Wohnfläche genutzt werden. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Gewerbehalle mit ca. 240 m<sup>2</sup> Nutzfläche, inklusive Büro- und Sanitärbereichen.

Ein Gasanschluss ist bereits ins Gebäude gelegt worden.

Das Grundstück umfasst insgesamt rund 900 m<sup>2</sup>.

Im Kaufpreis enthalten ist eine Photovoltaikanlage (12,5 kWp, Baujahr 2008) mit attraktiver Einspeisevergütung – ein zusätzlicher Vorteil, der bereits während möglicher Umbau- oder Entwicklungsphasen für laufende Einnahmen sorgt (Anlagenwert ca. 27.000 € - im Preis inkludiert).

Das Objekt ist derzeit leerstehend und kann kurzfristig besichtigt werden.

Vielseitige Möglichkeiten in der Nutzung!

- Selbstnutzung: Ideal zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
- Projektentwicklung: Umnutzung zu mehreren Wohnungen möglich – perfekte Basis für Sanierung und Vermietung (in Absprache mit Behörden).
- Grundstücksteilung: Gebäude und Halle können getrennt genutzt oder verkauft werden.

Sichere Einnahmequelle: Photovoltaikanlage sorgt bereits während möglicher Umbauphasen für laufende Einnahmen. Diese ist im Preis inkludiert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 331,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | H                |

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Garten

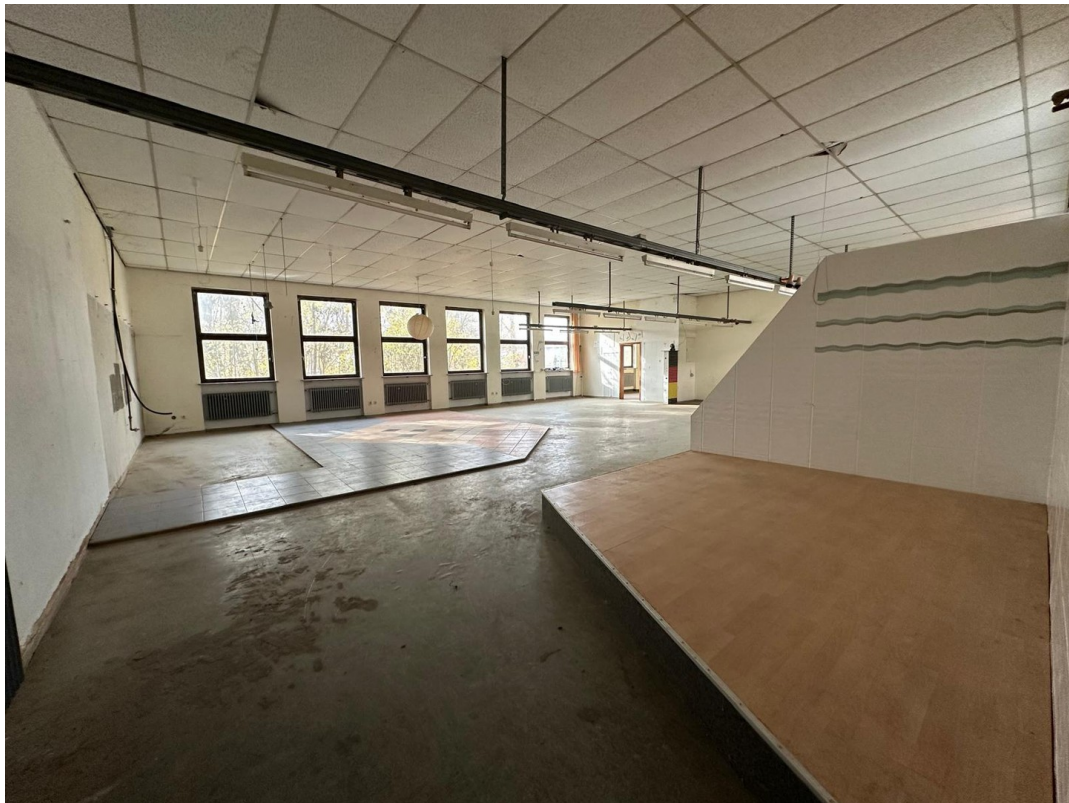
# Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafen 2 DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

