

Gangkofen / Geiselberg

# Seltene Gelegenheit: Großes Anwesen in Alleinlage – Ihr Refugium mit Potenzial zur Neugestaltung

Objektnummer: 24085090

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 295.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 4.575 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085090 - 84140 Gangkofen / Geiselberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24085090 - 84140 Gangkofen / Geiselberg

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24085090 | Kaufpreis | 295.000 EUR                                                                           |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,00 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |



Objektnummer: 24085090 - 84140 Gangkofen / Geiselberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085090 - 84140 Gangkofen / Geiselberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085090 - 84140 Gangkofen / Geiselberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085090 - 84140 Gangkofen / Geiselberg

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 24085090 - 84140 Gangkofen / Geiselberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Objektnummer: 24085090 - 84140 Gangkofen / Geiselberg

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet eine seltene Alleinlage mit insgesamt zwei Häusern auf einem weitläufigen Grundstück von 4.575 m<sup>2</sup>. Die Gebäude befinden sich im Altbestand und sind stark sanierungsbedürftig – ideal für visionäre Käufer, die eine Immobilie mit Potenzial suchen. Mit einer sorgfältigen Sanierung kann diese Perle wieder zum Leben erweckt werden und ein Zuhause voller Charme und Individualität bieten.

Die Liegenschaft umfasst eine geplante Geschossfläche von ca. 350 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten. Für eine umfassende Modernisierung und Neugestaltung liegen bereits fertige Planungen und die Baugenehmigung vor, die neue Perspektiven für das Anwesen schaffen und es zu einem unverwechselbaren Rückzugsort werden lassen. Die Gebäude liegen im Außenbereich, was viel Raum für Ruhe und Natur bietet – und dennoch profitieren Sie von der günstigen Lage zwischen Vilsbiburg und Gangkofen, nur etwas abseits der Bundesstraße B388. Diese Kombination aus Abgeschlossenheit und guter Erreichbarkeit macht das Anwesen einzigartig.

Das weitläufige Grundstück bietet zudem viel Raum für eine attraktive Gartengestaltung und ermöglicht Naturliebhabern, ihre eigenen Vorstellungen eines ländlichen Lebens zu verwirklichen. Wenn Sie nach einer seltenen Immobilie mit Potenzial in Alleinlage suchen, die durch Vision und Arbeit wieder zum Leben erwachen soll, dann bietet sich hier eine einmalige Chance, dieses Juwel zu neuem Glanz zu bringen.

Objektnummer: 24085090 - 84140 Gangkofen / Geiselberg

## Alles zum Standort

Dieses Anwesen liegt idyllisch im Außenbereich von Geiselberg, einem Ortsteil der Marktgemeinde Gangkofen, im Landkreis Rottal-Inn (PLZ 84140). Die Region bietet eine attraktive Mischung aus Ruhe und Naturverbundenheit inmitten der reizvollen niederbayerischen Landschaft. Hier genießen Sie die abgeschiedene Lage und trotzdem eine gute Erreichbarkeit zu nahegelegenen Orten.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt die Bundesstraße B388, die eine direkte Anbindung an Vilsbiburg und Gangkofen ermöglicht. Die nächstgelegene Stadt Vilsbiburg erreichen Sie in etwa 15 Minuten mit dem Auto, und auch Landshut ist nur rund 35 Kilometer entfernt. Diese Lage kombiniert die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit der Möglichkeit, alle Annehmlichkeiten und infrastrukturellen Angebote der Umgebung schnell zu erreichen.

Die Umgebung von Geiselberg zeichnet sich durch sanfte Hügel, Felder und Wälder aus und lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Erholung in der Natur ein. Die Marktgemeinde Gangkofen selbst bietet eine solide Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten und ist für ihre freundliche, aktive Gemeinschaft bekannt.



Objektnummer: 24085090 - 84140 Gangkofen / Geiselberg

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 24085090 - 84140 Gangkofen / Geiselberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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