Gräfelfing / Lochham – Lochham

Großzügiges Baugrundstück in Bestlage von Gräfelfing-Lochham – ca. 849 m² mit Südausrichtung

Objektnummer: 25225029

KAUFPREIS: 1.800.000 EUR • **GRUNDSTÜCK:** 849 m²

Objektnummer: 25225029 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

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

Objektnummer: 25225029 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Auf einen Blick

Objektnummer	25225029

Kaufpreis	1.800.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25225029 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Die Immobilie

Objektnummer: 25225029 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen des Würmtals befindet sich dieses außergewöhnliche Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 849 m². Die ruhige und gewachsene Nachbarschaft besticht durch ihre hohe Lebensqualität und die hervorragende Infrastruktur – ein Umfeld, das gleichermaßen Familien wie anspruchsvolle Individualisten überzeugt. Nur wenige Gehminuten entfernt finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie der S-Bahnhof Lochham mit direkter Anbindung an die Münchner Innenstadt. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung trifft hier auf naturnahe Wohnidylle. Die ideale Südausrichtung des Grundstücks schafft beste Voraussetzungen für eine sonnendurchflutete Bebauung und eröffnet vielfältige architektonische Gestaltungsmöglichkeiten. Gemäß dem qualifizierten Bebauungsplan 1E der Gemeinde Gräfelfing ist die Errichtung eines modernen, stilvollen Wohnhauses möglich – alternativ lässt sich das Grundstück auch mit einem attraktiven Doppelhaus bebauen. Die planungsrechtlichen Vorgaben eröffnen somit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für ein individuelles Bauvorhaben, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Informationen zur Bebauung und Planung zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25225029 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Südausrichtung für optimale Besonnung
* Bevorzugte, ruhige Wohnlage in Gräfelfing-Lochham
* Gewachsene Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität
* Bebauung nach Bebauungsplan 1E der Gemeinde Gräfelfing möglich
* Ideale Voraussetzungen für ein individuelles Wohnkonzept
* Seltene Gelegenheit in erstklassiger Lage des Würmtals

Objektnummer: 25225029 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Alles zum Standort

Lochham ist ein Ortsteil der oberbayerischen Gemeinde Gräfelfing – malerisch gelegen im Würmtal zwischen der pulsierenden Metropole München und der idyllischen Fünf-Seen-Region. Während München mit exzellenten Kultur-, Bildungs- und Ausgehmöglichkeiten aufwartet, bietet die nahe Umgebung mit Wörthsee, Pilsensee oder Starnberger See ein Höchstmaß an Erholung und Freizeitwert. So vereint Lochham das Beste aus Stadt- und Landleben in perfekter Harmonie. Erstmals im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt, geht der Name Lochham vermutlich auf das mittelhochdeutsche „Lohe“ zurück, das einen lichten Mischwald bezeichnete. Historisch bedeutsam ist auch der einstige Sitz der Hofmarksherren, das Schloss Seeholzen an der Würm – heute Standort des Seniorenheims St. Gisela. Über Jahrhunderte hinweg blieb Lochham ein kleines Bauerndorf, das – ebenso wie Gräfelfing – von kargen Böden und wechselnder Grundherrschaft geprägt war. Im ersten bayerischen Steuerkataster von 1809 sind 18 Höfe in Lochham verzeichnet, von denen viele 1876 einem Brand zum Opfer fielen. Der wirtschaftliche Aufschwung begann schließlich Anfang des 20. Jahrhunderts: Mit dem Anschluss an die Bahnlinie Richtung Starnberger See entwickelte sich Lochham zu einem beliebten Wohnort – geprägt von Villenkolonien, Ausflugslokalen und einem lebendigen Fabrikviertel entlang der Würm. Seit 1818 gehört Lochham als Teil der selbständigen Gemeinde Gräfelfing zum oberbayerischen Verwaltungsgebiet. Heute ist Lochham besonders für seine großzügigen Grundstücke und stilvollen bis repräsentativen Anwesen bekannt. Die ruhige Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Pasinger Stadtpark und dem Paul-Diehl-Park vermittelt ein ländliches Idyll – mit allen Vorteilen der städtischen Infrastruktur. Am zentralen Jahnplatz liegt einer der insgesamt vier Kindergärten im Ortsteil – ein klarer Pluspunkt für Familien. Darüber hinaus befinden sich zwei Grundschulen und zwei Gymnasien direkt in der Gemeinde Gräfelfing-Lochham. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch eine Realschule und eine Fachoberschule im benachbarten Pasing. Auch die soziale Infrastruktur ist hervorragend: Lochham bietet sowohl ein Alten- und Pflegeheim als auch evangelische und katholische Pfarrämter. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und ärztliche Versorgung sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche Sportangebote sowie ein niveauvolles kulturelles Umfeld unterstreichen die hohe Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Über die A 96 und die nahegelegene A 99 ist Lochham optimal in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Der S-Bahnhof Lochham ermöglicht eine direkte Verbindung zur Münchener Innenstadt in nur etwa 20 Minuten, während der Starnberger See mit der Bahn in rund 15 Minuten erreichbar ist. Ein weiterer attraktiver Standortvorteil: Der im Vergleich zur Landeshauptstadt München deutlich niedrigere Grundsteuer-Hebesatz von nur 250 % macht Wohneigentum in Gräfelfing besonders interessant – sowohl für

Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 25225029 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. 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: 25225029 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com