

Gräfelfing / Lochham – Lochham

# Attraktives Baugrundstück mit Baugenehmigung in gehobener Lage von Gräfelfing-Lochham

Objektnummer: 23225063



KAUFPREIS: 1.160.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 523 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23225063 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

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

Objektnummer: 23225063 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Auf einen Blick

Objektnummer	23225063	Kaufpreis	1.160.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23225063 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis KEIN

---

Objektnummer: 23225063 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 23225063 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Ein erster Eindruck

Dieses ca. 523 m<sup>2</sup> große Grundstück, gelegen im Herzen einer gehobenen Wohngegend, besticht durch seine idyllische Lage in Gräfelfing-Lochham. Der Charme dieses Grundstücks beginnt mit der Umgebung. Die gewachsene Nachbarschaft ist von imposanten Einfamilienhäusern und stilvollen Anwesen geprägt, die eine Atmosphäre der Exklusivität und Eleganz schaffen. Was das Angebot noch attraktiver macht, ist der bereits abgetragene Altbestand auf dem Grundstück. Dies schafft die ideale Ausgangsbasis, um Ihr persönliches Wohnprojekt zu verwirklichen. Lochham ist nicht nur für seine erstklassige Wohnqualität und das umliegende Grün bekannt, sondern auch für seine hervorragende Anbindung an die Stadt München. Hier genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen und grünen Umgebung, ohne auf die Annehmlichkeiten der Großstadt verzichten zu müssen. Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zum Pasinger Stadtpark, der nur fünf Gehminuten entfernt liegt. Dieser Park bietet eine grüne Oase der Entspannung und Erholung, ideal für Spaziergänge, Sport und Naturgenuss. Auf Wunsch des Eigentümers wurden in Zusammenarbeit mit dem renommierten Gräfelfinger Planungsbüro Crome & Partner bereits Planungen für eine mögliche Bebauung erstellt. Die zur Verfügung stehende Wohnfläche beträgt ca. 226 m<sup>2</sup>. Eine Baugenehmigung seitens der Gemeinde Gräfelfing liegt zu dieser Planung bereits vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 23225063 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Gehobene Wohngegend in Gräfelfing-Lochham
- \* Pasinger Stadtpark in fünf Minuten fußläufig erreichbar
- \* Altbestand bereits abgerissen
- \* Baugenehmigung liegt vor
- \* Es kann sofort mit dem Bau begonnen werden
- \* Planungen für mögliche Bebauung mit Einfamilienhaus bereits vorhanden
- \* Hochwertige Kontakte zu Architekten und Baufirmen bereits hergestellt

Objektnummer: 23225063 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Alles zum Standort

Lochham ist ein Ortsteil der oberbayerischen Gemeinde Gräfelfing und ist zwischen dem Münchener Stadtgebiet und der Fünf-Seen-Region im malerischen Würmtal gelegen. Während die Stadt München mit exzellenten Ausgeh- und Kulturangeboten punktet, lockt die Fünf-Seen-Region mit optimalen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Somit bietet der Standort Lochham eine perfekte Symbiose aus Kultur, Gastronomie und hohem Freizeitwert. Im 13. Jahrhundert wird Lochham erstmals erwähnt. Der Name geht höchstwahrscheinlich zurück auf „Lohe“, was zur damaligen Zeit einen lichten Mischwald bezeichnete. Der Sitz der Hofmarksherren Schloss Seeholzen lag an der Würm, an eben jenem Platz, an dem heute das Seniorenheim St. Gisela steht. Jahrhundertlang waren Gräfelfing und Lochham kleine Dörfer an der Würm. Der karge Boden ließ keinen großen Reichtum zu, und die wenigen Höfe standen unter vielfältiger Grundherrschaft. Das erste bayerische Steuerkataster 1809 führte 32 Höfe in Gräfelfing und 18 in Lochham, von denen die meisten 1876 einem Brand zum Opfer fielen. Erst Anfang des 20. Jahrhunderts nahmen die Orte einen rasanten Aufschwung: Ausflugsgaststätten und Villenkolonien entlang der neuen Bahnlinie zum Starnberger See sowie ein Fabrikviertel an der Würm brachten zahlreiche neue Bewohner in die Dörfer. Gräfelfing wurde im Zuge der Verwaltungsreformen im Königreich Bayern 1818 eine selbständige politische Gemeinde, zu der auch das Dorf Lochham gehörte. Der Ortsteil Lochham ist für seine großzügigen Grundstücke mit stilvoll bis prestigeträchtigen Anwesen bekannt. Nahe dem Pasinger Stadtpark und Paul-Diehl-Park gelegen, genießen die Bewohner Lochhams trotz des vorstädtischen Flairs Idylle wie man sie nur auf dem Land kennt. Direkt am Jahnplatz, der das Zentrum Lochhams bildet, befindet sich einer der vier verschiedenen Kindergärten, welche den Ortsteil Lochham besonders für Familien interessant macht. In der Gemeinde Gräfelfing-Lochham befinden sich zudem zwei Grundschulen und zwei Gymnasien. Der Nachbarstadtteil Pasing verfügt zusätzlich über eine Fachoberschule und einer Realschule. Um das Gesamtpaket abzurunden, punktet Lochham zudem mit einem Alten- und Pflegeheim und einem evangelischen sowie katholischen Pfarramt. Lochham verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Ärzte und bietet nicht zuletzt mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert. Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. So verfügt Lochham über eine eigene Autobahnanschlussstelle an die A 96 oder die nahegelegene A 99 und ist somit ebenfalls hervorragend über die Autobahn zu erreichen. Vom S-Bahnhof Lochham erreicht man innerhalb von 20 Minuten die Münchener Innenstadt bzw. innerhalb von ca. 15 Minuten den Starnberger See. Der Flughafen München ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar. Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist



der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer Hebesatz von 250%.

Objektnummer: 23225063 - 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: 23225063 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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