

Gräfelfing / Lochham – Lochham

# Exklusives Baugrundstück in begehrter Lage von Gräfelfing-Lochham

????????? ??????????: 24225046



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

???? ??????: 1.100.000 EUR • ?????? ????: 478 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24225046 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24225046 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

?? ??? ??????

???????? ??????????	24225046	????? ???????	1.100.000 EUR
		??????	?????????
		????????????????	
		????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24225046 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

?? ?????????



???????? ??????????: 24225046 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

??? ?????? ???????????

Dieses Grundstück in Gräfelfing-Lochham bietet Ihnen eine exzellente Möglichkeit, Ihr individuelles Traumhaus in einer der gefragtesten Wohngegenden im Münchner Westen zu realisieren. Mit einer Gesamtfläche von etwa 478 Quadratmetern befindet sich das Grundstück in einer ruhigen, grünen Umgebung, die durch eine erstklassige Infrastruktur besticht. Die Lage ist besonders attraktiv für Familien, die ein idyllisches Zuhause suchen und gleichzeitig die Nähe zur Großstadt schätzen. Es gibt bereits eine sorgfältig entwickelte Planung für ein modernes Einfamilienhaus, die in enger Zusammenarbeit mit den renommierten Architektenbüro Crome Wohnbau Partner entstanden ist. Das geplante Haus umfasst etwa 172 Quadratmeter Wohnfläche und überzeugt durch seine moderne Architektur mit klaren Linien und großen Fensterfronten, die für helle und offene Räume sorgen. Die durchdachte Raumaufteilung ist perfekt auf die Bedürfnisse moderner Familien abgestimmt und bietet komfortables Wohnen auf höchstem Niveau. Besonders hervorzuheben ist, dass Sie als Käufer die Möglichkeit haben, Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen in die Planung einzubringen. Die Gestaltung des Grundrisses, die Materialwahl und die Ausstattung können individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt werden. Ein erfahrenes Architektenteam steht Ihnen bei Bedarf beratend zur Seite, um Ihre Ideen umzusetzen. Obwohl für das Grundstück derzeit keine Baugenehmigung vorliegt, eröffnet Ihnen dies die Freiheit, Ihr Bauvorhaben flexibel und ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Zusätzlich besteht die Option, zwei benachbarte Grundstücke mit einer Gesamtgröße von etwa 1.010 Quadratmetern zu erwerben, die nach WEG aufgeteilt werden können. Gerne unterstützen wir Sie bei der Kontaktaufnahme zu erfahrenen Baufirmen und Architekten, um den Bauprozess optimal zu begleiten.

???????? ??????????: 24225046 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

????????????????? ??? ??????????

#### HIGHLIGHTS

- \* Großzügiges Grundstück von ca. 478 m<sup>2</sup>
- \* Familienfreundliche, naturnahe Umgebung bei guter Infrastruktur
- \* Bebaubarkeit entsprechend qualifiziertem Bebauungsplan 1E der Gemeinde Gräfelfing
- \* Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und professionelle Beratung durch erfahrene Architekten und Baufirmen

???????? ??????????: 24225046 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

??? ??? ??? ????????????

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. Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer Hebesatz von 250%.

???????? ??????????: 24225046 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

?????? ????????????????

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.



???????? ??????????: 24225046 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)