



IMMOBILIEN

Postbank Immobilien - der
Makler der Deutschen Bank

Der Einblick in Ihre Lage.

Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang

Hauptstraße 19

82319 Starnberg

+49171 5664582

florian.lobgesang@postbank.de

www.immobilien.postbank.de/germering

Am Bauernwald 19/21, 81739 München

BUS

Am Hain

6 min
(450m)



REWE

REWE

14 min
(1,2km)



Waldheimplatz

9 min
(686m)



Schwedenstein

12 min
(995m)



00 Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang

Am Bauernwald 19/21



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Standortanalyse ist das Fundament jedes Immobiliengeschäfts.

Je gründlicher und genauer die Analyse, desto besser können Sie eine Lage einschätzen, vergleichen und bewerten.

Solch eine präzise Lageanalyse ist unser Anspruch. Transparent, individuell und in höchster Datenqualität.

Mit diesem Exposé bringen Sie sich in eine optimale Ausgangslage:

Sie erfahren auf einen Blick, wie gut eine Immobilie die diversen Kriterien erfüllt, die für Sie eine attraktive Lage ausmachen.

Somit schaffen wir für Sie die optimale Entscheidungsgrundlage.



Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang

Hauptstraße 19
82319 Starnberg

☎ +49171 5664582

✉ florian.lobgesang@postbank.de

👉 www.immobilien.postbank.de/germering

Am Bauernwald 19/21, 81739 München
23041107250693

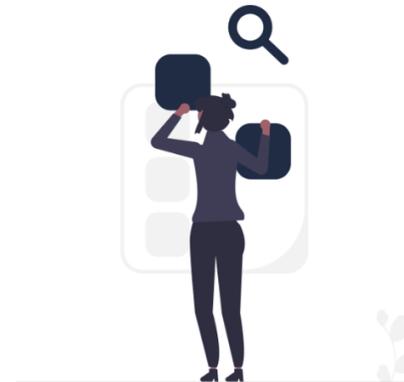
14.04.2023

00 Inhaltsverzeichnis

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Am Bauernwald 19/21

Kapitel	Themengebiet	Seite
01	Einkaufsmöglichkeiten	4
02	Mobility	5
03	Bevölkerung	6
04	Wirtschaft	7
05	Immobilien	8
06	Bildung	9
07	Medizinische Versorgung	10
08	Nightlife	11
09	Kulinarisches Angebot	12
10	Sportmöglichkeiten	13
11	Freizeit	14
12	Natur in der Umgebung	15

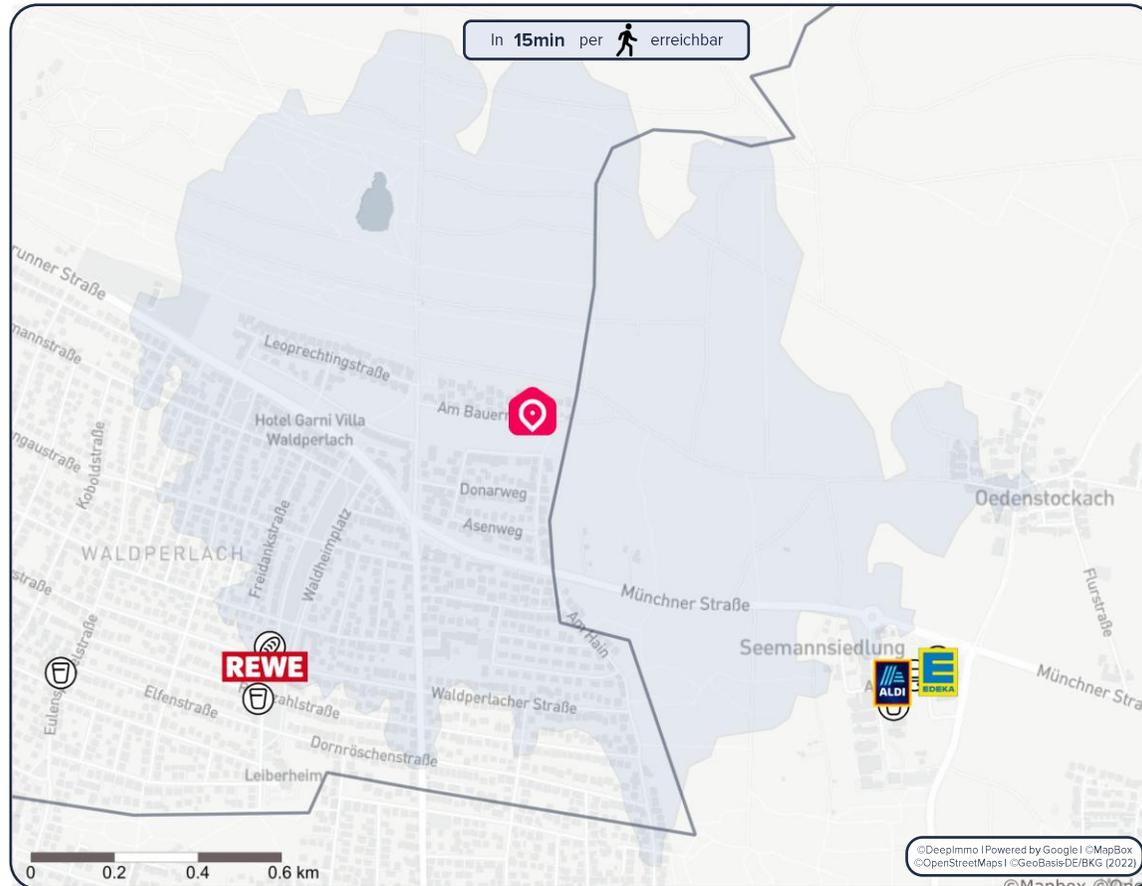


Ihr Team von Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang

01 Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Am Bauernwald 19/21

Supermärkte in der Umgebung

REWE
4.2 Sterne - 320 Bewertungen **14 min**
(1,2km)

ALDI SÜD
4.3 Sterne - 385 Bewertungen **5 min**
(2km)

Lidl
4.2 Sterne - 615 Bewertungen **6 min**
(2km)

EDEKA
4.1 Sterne - 297 Bewertungen **6 min**
(2,1km)

Bäckerei



Bäckerei Konditorei
Josef Fiegert

14 min
(1,1km)



Getränkemarkt



REWE

15 min
(1,3km)



Drogeriemarkt



ROSSMANN
Drogeriemarkt

6 min
(2,4km)

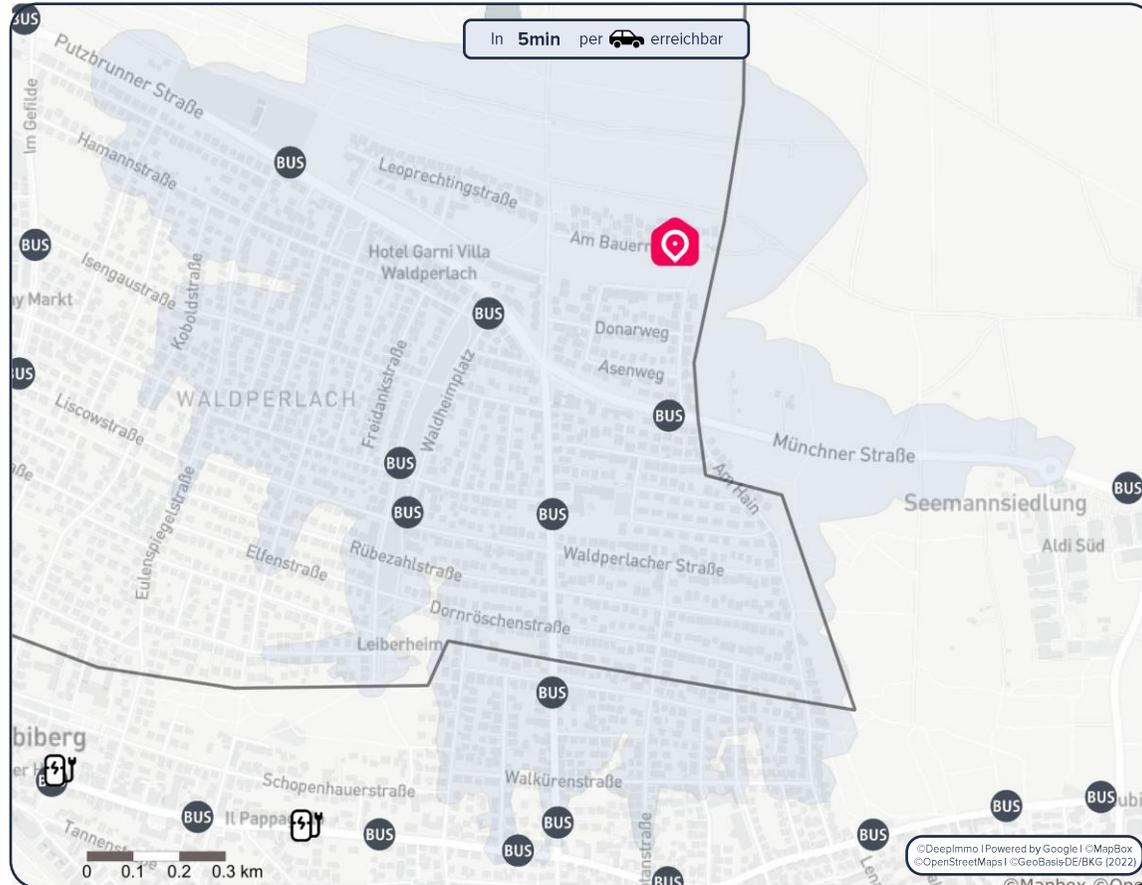


02 Mobility

ÖPNV & Fernverkehr

Am Bauernwald 19/21

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Die nächsten Haltestellen

	Am Hain Bus: 55		6 min (450m)
	Waldheimplatz Bus: 55, 221, N45		9 min (698m)
	Neuberg S-Bahn: S7		7 min (2,9km)
	Hauptstr. 47 2x (22kW), 1x (23kW)		5 min (2,1km)

Autobahn

	A 99		12 min (4,5km)
--	------	--	--------------------------

Fernverkehr

	München Ost		21 min (9,6km)
--	-------------	--	--------------------------

Intl. Flughafen

	Franz Josef Strauss, München		43 min (56,1km)
--	---------------------------------	--	---------------------------

Am Bauernwald 19/21, 81739 München
23041107250693

14.04.2023

03 Bevölkerung

Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

Am Bauernwald 19/21

Bevölkerung



1.487.708

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↗ + 2,2%

↗ + 0,5%

Ø Alter in Jahren



41,6 Jahre

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

→ 0,0%

↗ + 0,3%

Migrationsanteil



26,6%

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↗ + 1,1%

↗ + 1,4%

Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



-4,2 Einw.

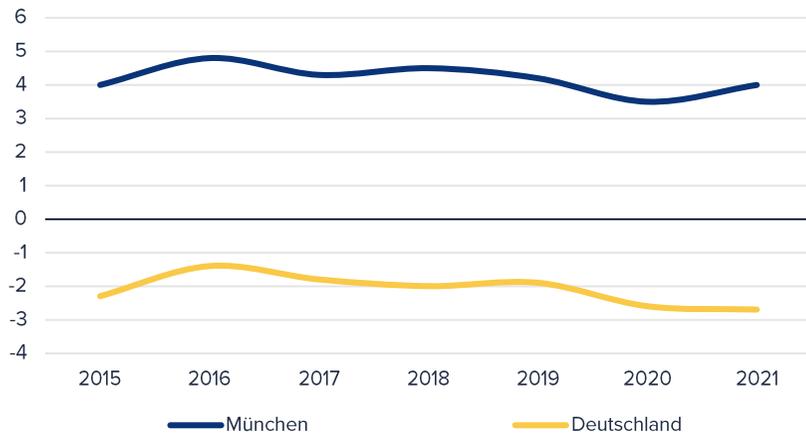
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

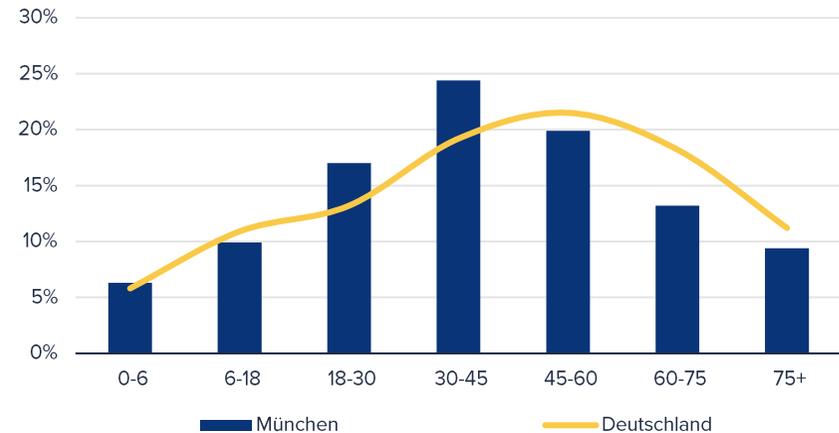
↗ + 4,4

↘ - 1,1

Geburten & Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

04 Wirtschaft

Am Bauernwald 19/21

Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

Unternehmensanzahl



90.065

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↓ -6,2%

→ -2,3%

Arbeitslosenquote



4,8%

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↗ +0,6%

→ 0,0%

Ø Nettoeinkommen



31.859€

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

→ +2,3%

↗ +9,6%

Öffentliche Schulden pro Kopf



1.033€

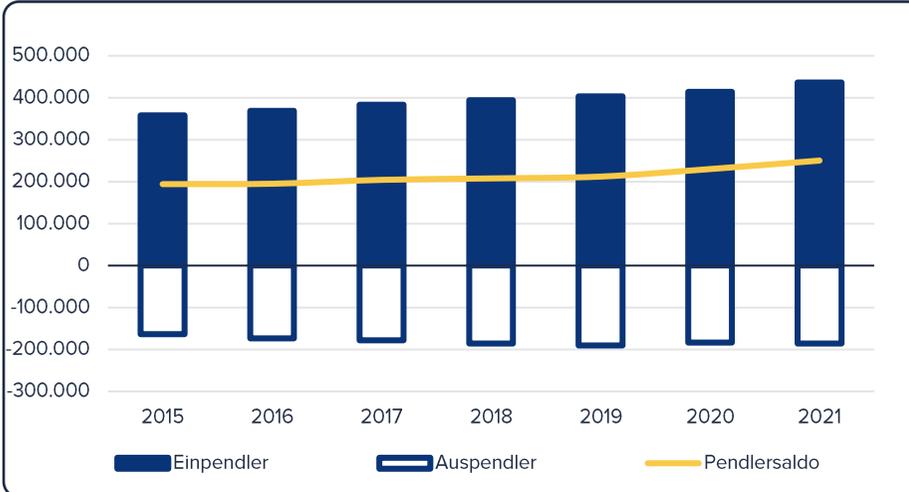
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

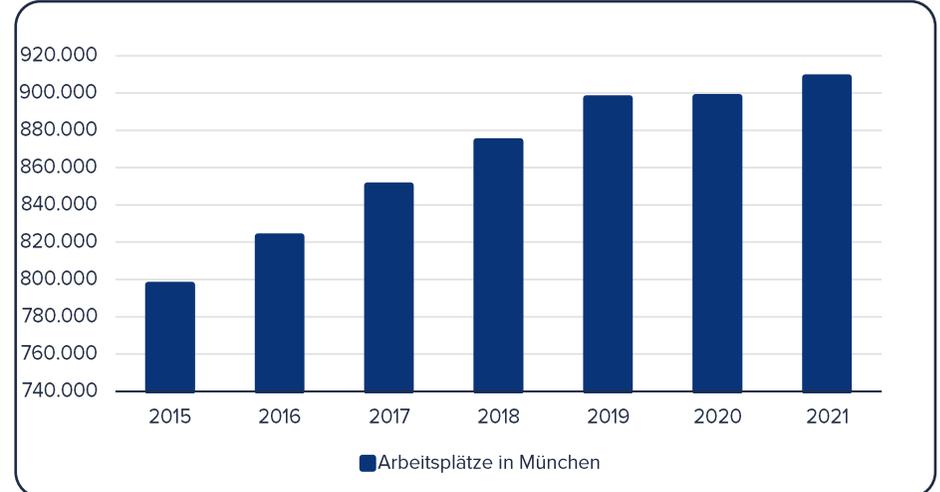
↗ +109,5%

↘ -7,7%

Pendlersaldo



Arbeitsplätze



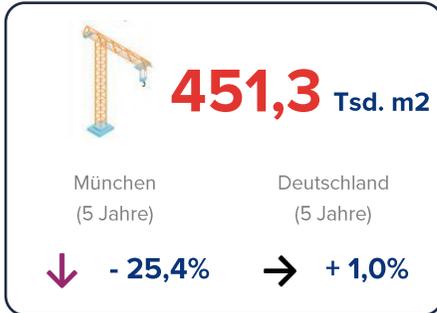
Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

05 Immobilien

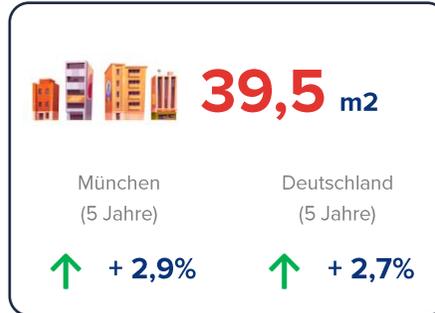
Am Bauernwald 19/21

Allgemeine Informationen zu Immobilien

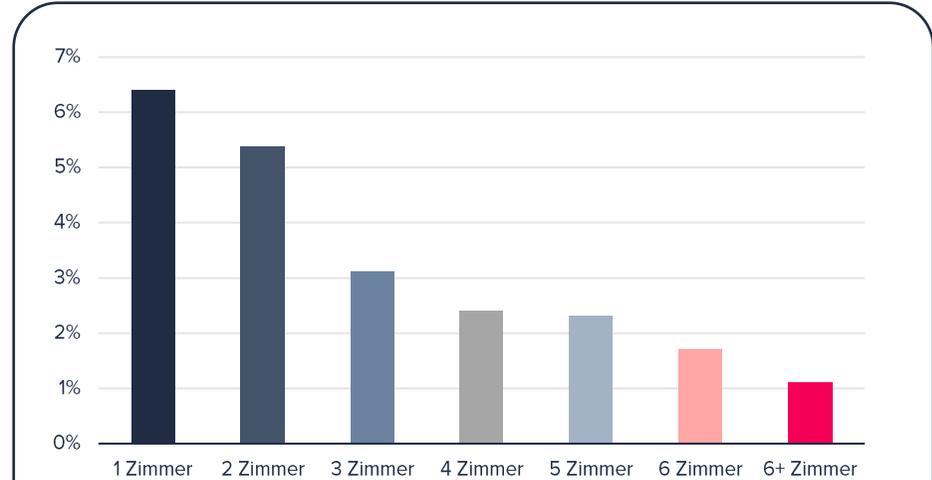
Wohnflächen Neubau



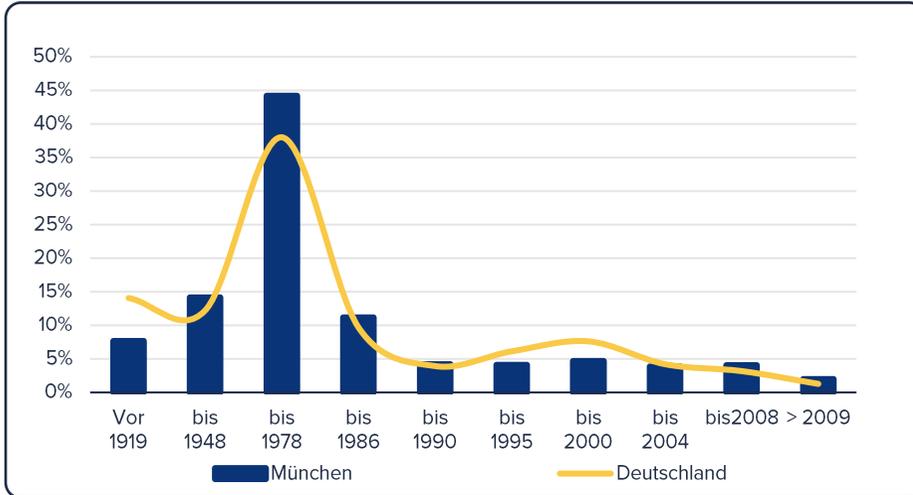
Ø Wohnfläche je Einwohner



Entwicklung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)

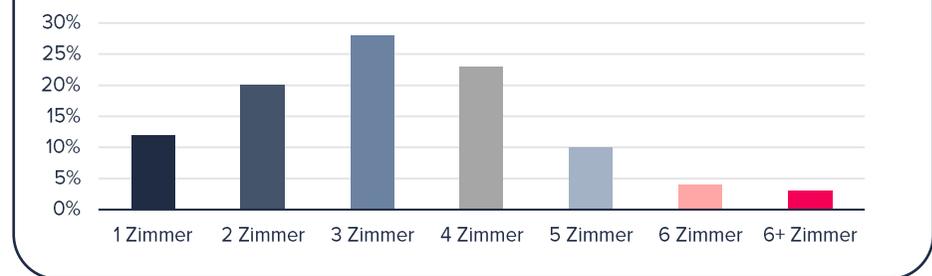


Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



Bestand an Wohneinheiten

abgeleitet aus der Entwicklung des Bestands

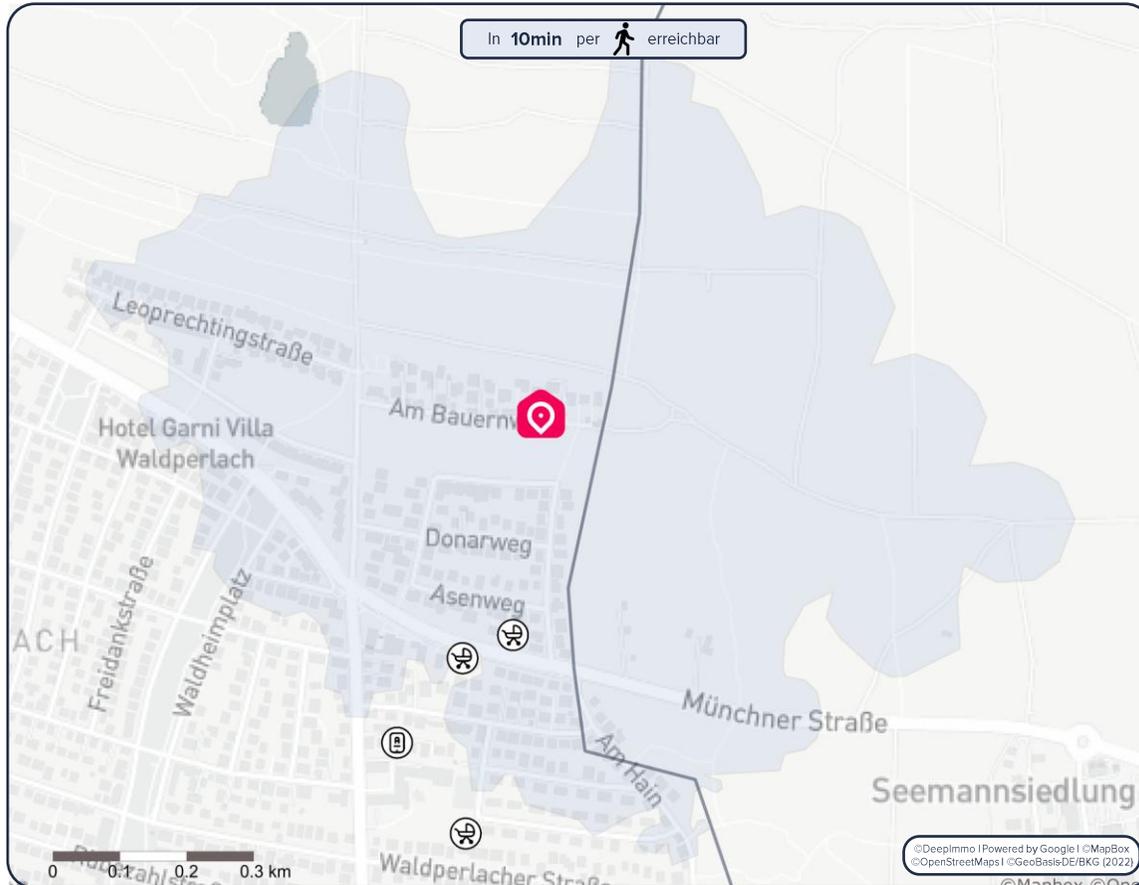


i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

06 Bildung

Kindergärten & Schulen

Ihre **Schulen & Kindergärten** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Am Bauernwald 19/21

Die nächsten Kindergärten

- | | | | |
|--|---|--|-------------------------|
| | Kindertagesstätte Little Giants
von 2 Monate bis 6 Jahre / ganztags / 40 Plätze | | 6 min
(479m) |
| | Katholischer Kindergarten St. Bruder Klaus
von 2 bis 6 Jahre / ganztags / 75 Plätze | | 10 min
(834m) |
| | Städt. Kindertagesstätte Puppenweg
von 3 bis 6 Jahre / 50 Plätze | | 11 min
(869m) |

Die nächsten Schulen

- | | | | |
|--|--|--|-------------------------|
| | Volksschule München an der Gänselieselstraße
Grundschule | | 11 min
(913m) |
| | Volksschule Neubiberg
Grundschule | | 6 min
(2,4km) |
| | Gymnasium Neubiberg
Gymnasium | | 7 min
(2,5km) |

Am Bauernwald 19/21, 81739 München
23041107250693

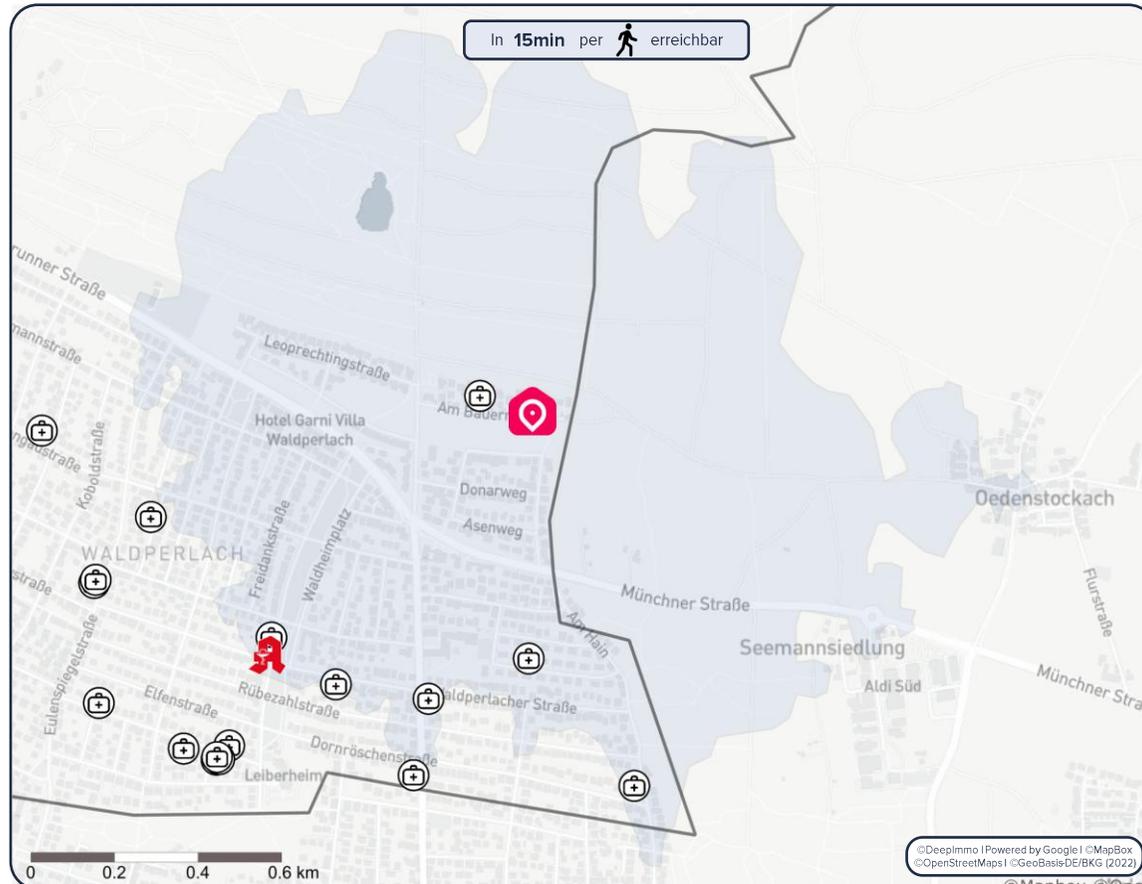
14.04.2023

07 Medizinische Versorgung

Krankenhäuser, Ärzte & Apotheken

Am Bauernwald 19/21

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Die **beliebtesten Ärzte**



**Allgemeinanzpraxis
Gabriel Fink**

4.8 Sterne - 53 Bewertungen



13 min
(1km)



**Gemeinschaftspraxis
Dr. med. Bückler**

4.8 Sterne - 23 Bewertungen



14 min
(1,1km)



Dr. med. Kittner

4.8 Sterne - 41 Bewertungen



5 min
(2,3km)

Die nächsten **Apotheken**



Ursus-Apotheke

4.3 Sterne - 21 Bewertungen



14 min
(1,2km)



Sonnen Apotheke

3.3 Sterne - 29 Bewertungen



5 min
(2km)

Das nächste **Krankenhaus**



Klinikum Neuperlach

keine zusätzlichen Infos



9 min
(2,8km)

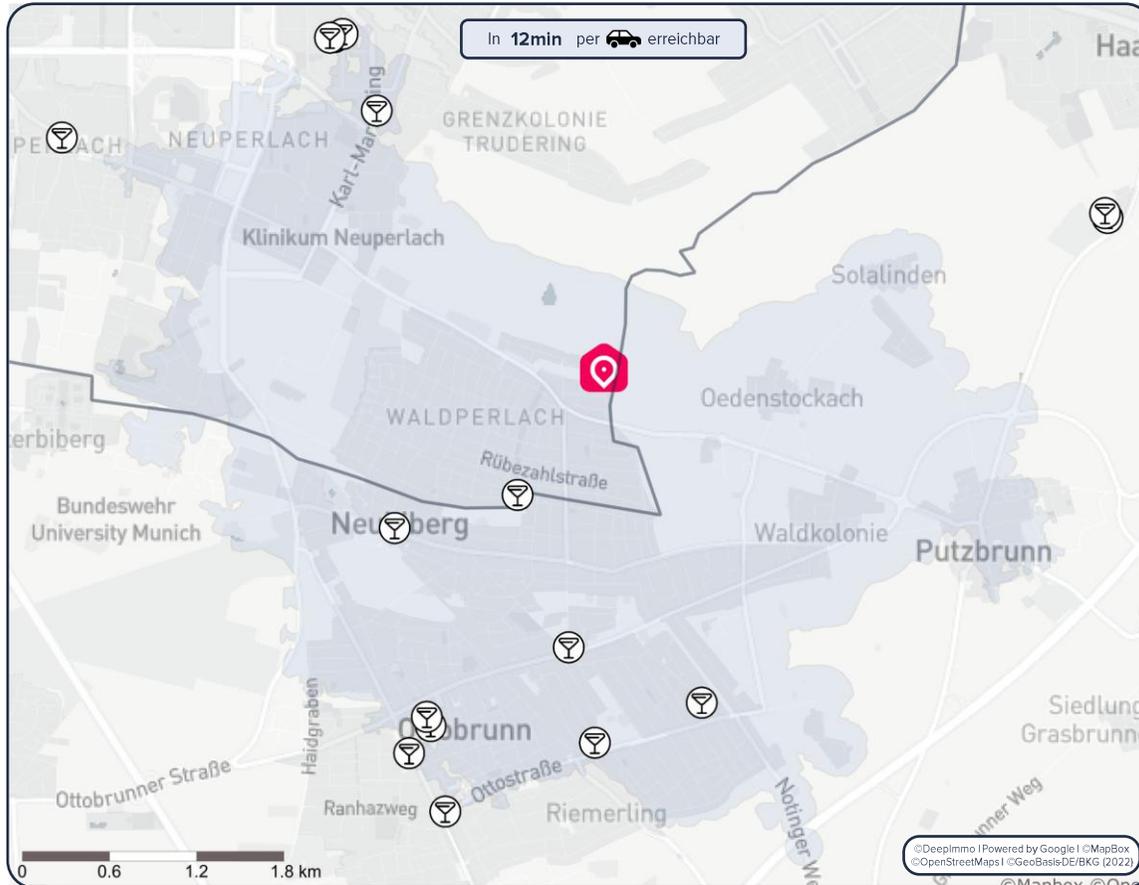
Am Bauernwald 19/21, 81739 München
23041107250693

14.04.2023

08 Nightlife

Bars und Clubs

Das **Nightlife** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Am Bauernwald 19/21

Die beliebtesten Bars, Pubs & Kneipen



Leiberheim

4.1 Sterne - 1184 Bewertungen



5 min
(1,7km)



Die 2 Bar

4.2 Sterne - 632 Bewertungen



7 min
(2,6km)



Ristorante MIO Pizzeria

4.2 Sterne - 164 Bewertungen



7 min
(2,5km)

Die beliebtesten Clubs



Crowns Club - Club x Terrace München

3 Sterne - 245 Bewertungen



18 min
(8,6km)



Mirrors Club Unterhaching

3.7 Sterne - 113 Bewertungen



20 min
(7km)



Hemmungslos Club & Bar

3.8 Sterne - 153 Bewertungen



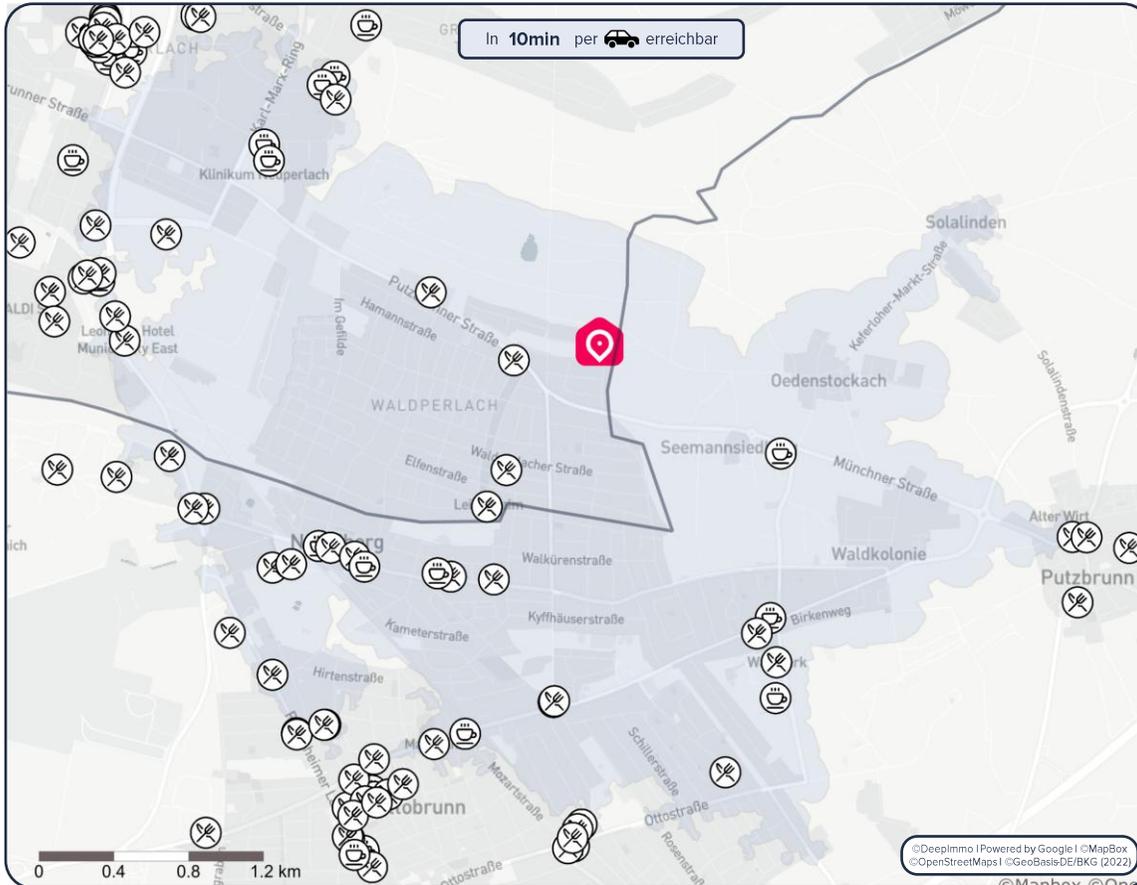
20 min
(9,2km)

09 Kulinarisches Angebot

Restaurants und Cafés

Am Bauernwald 19/21

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Die beliebtesten Restaurants



Restaurant Il Pappagallo

4.4 Sterne - 281 Bewertungen



5 min
(2,1km)



Terra Kreta

4.5 Sterne - 811 Bewertungen



14 min
(1,1km)



El Greco

4.5 Sterne - 1338 Bewertungen



7 min
(3,4km)

Die beliebtesten Cafés



Restaurant Il Pappagallo

4.4 Sterne - 281 Bewertungen



5 min
(2,1km)



Bäckerei Konditorei Josef Fiegert

4.4 Sterne - 365 Bewertungen



14 min
(1,1km)



lieblingsplatz Neubiberg

4.5 Sterne - 247 Bewertungen - €€



6 min
(2,6km)

Am Bauernwald 19/21, 81739 München
23041107250693

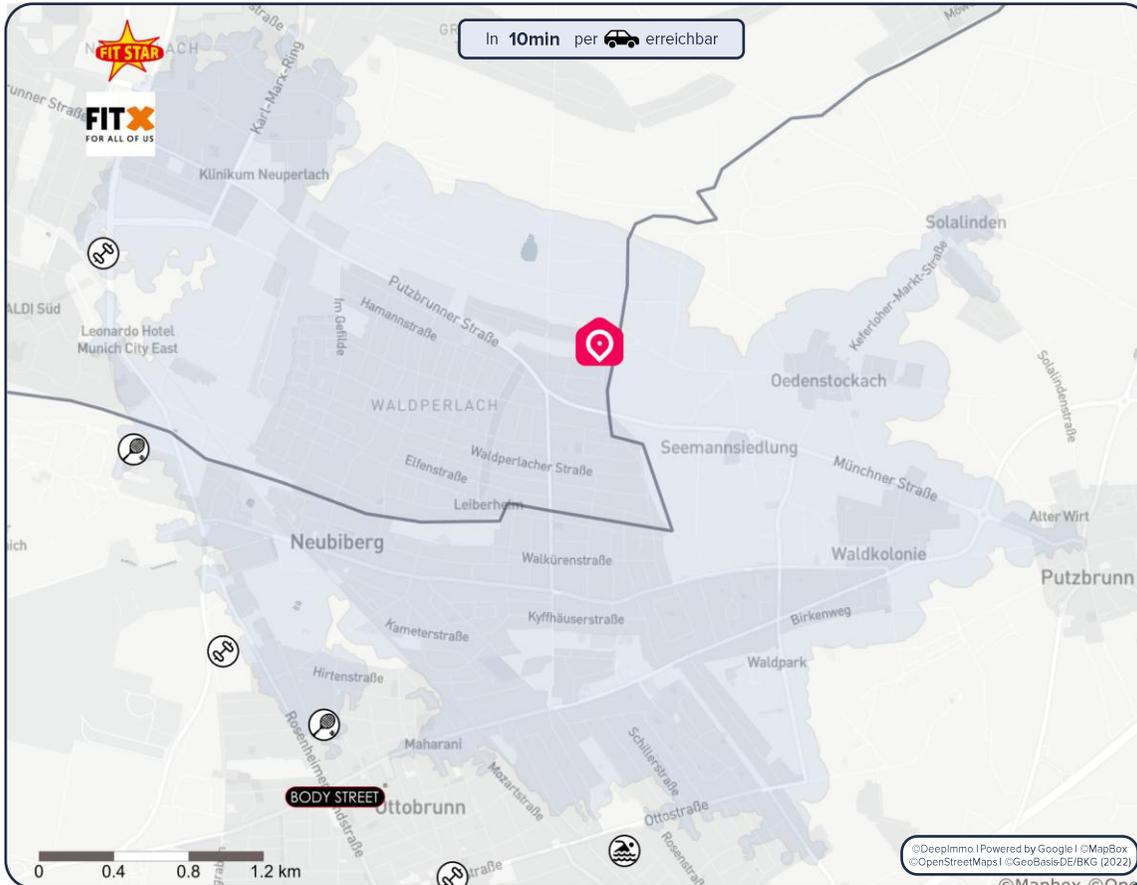
14.04.2023

10 Sportmöglichkeiten

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- & Golfclubs

Am Bauernwald 19/21

Ihre Sportangebote in der Umgebung



Die nächsten Sportmöglichkeiten



Hallenbad Riemerling

2.6 Sterne



10 min
(4,4km)



TSV Neubiberg/Ottobrunn

4.7 Sterne - 34 Bewertungen



9 min
(3,7km)



GolfRange München-Brunnthal

3.5 Sterne



18 min
(11km)



Tennishalle Heßler & Kail

4.3 Sterne - 31 Bewertungen



12 min
(4km)

Die nächsten Fitnessstudios



FitX Fitnessstudio

9 min
(3,1km)



PhysioFitness
München

10 min
(3,3km)



Body Up
Fitnessstudio

10 min
(3,9km)



Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

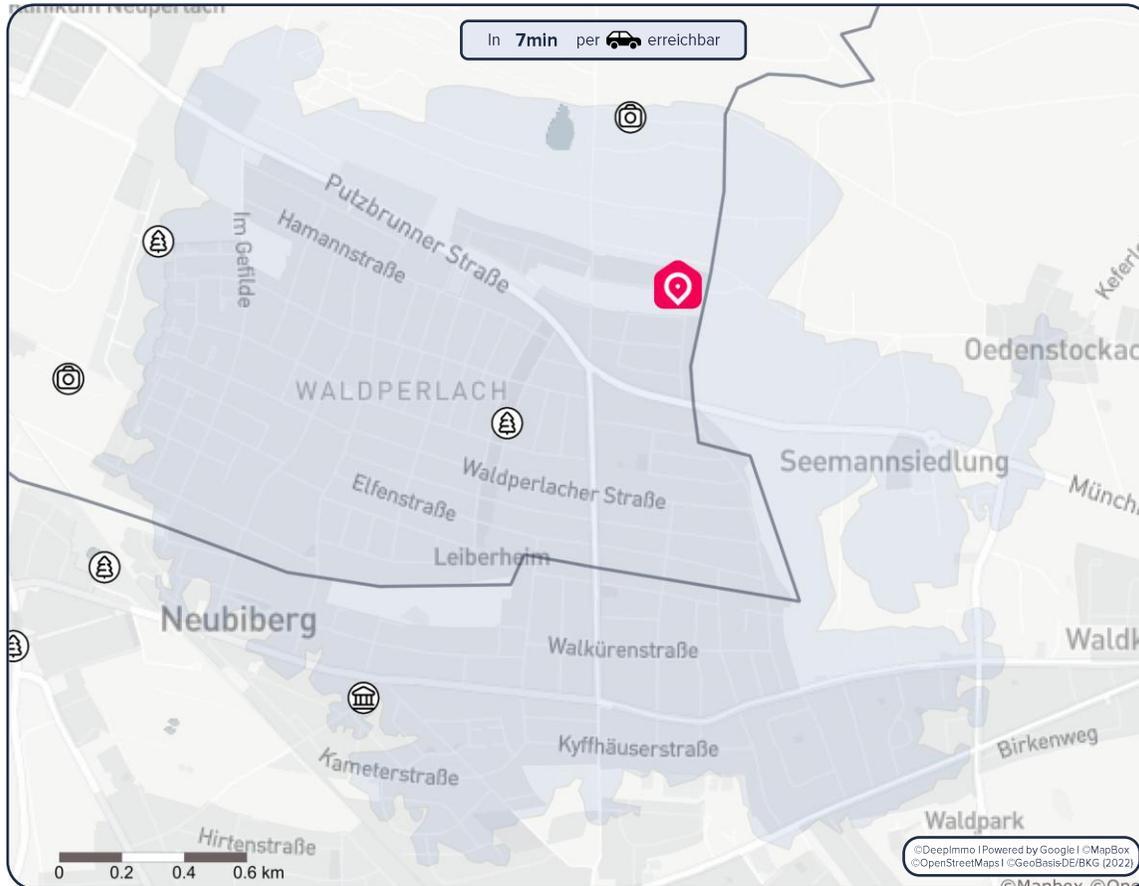
Am Bauernwald 19/21, 81739 München
23041107250693

14.04.2023

11 Freizeit

Kulturelle Highlights & Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Am Bauernwald 19/21

Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



Schwedenstein

4.6 Sterne - 74 Bewertungen



12 min
(995m)



Keltischer Steinkreis

4.2 Sterne - 57 Bewertungen



11 min
(3,9km)



Umweltgarten

4.6 Sterne - 940 Bewertungen



8 min
(3,4km)



Otto-König-von-Griechenland-Museum

4.3 Sterne - 14 Bewertungen



13 min
(3,8km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



Waldheimplatz

9 min
(686m)



Grünanlage "Im Gefilde"

5 min
(1,8km)



Landschaftspark Hachinger Tal

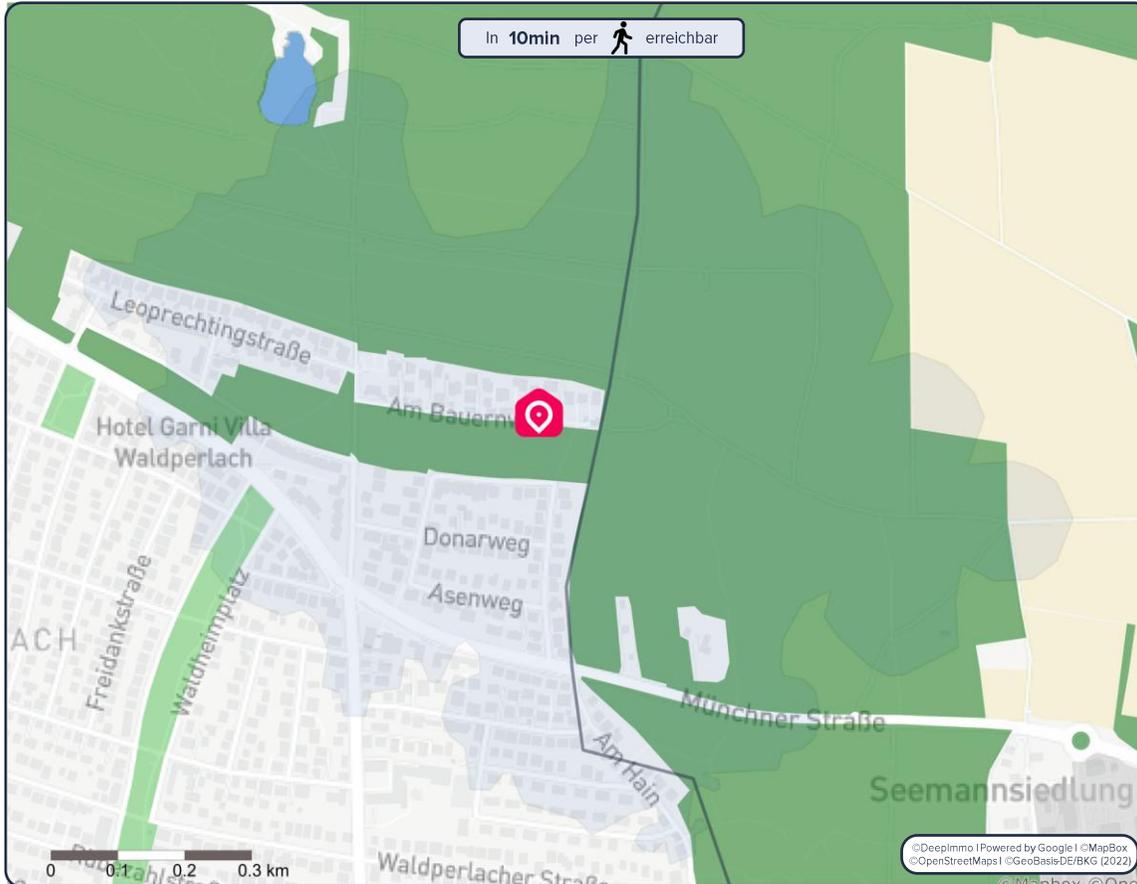
9 min
(3,4km)



12 Landschaft

Natur in der Nachbarschaft

Die **Landschaft** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Am Bauernwald 19/21

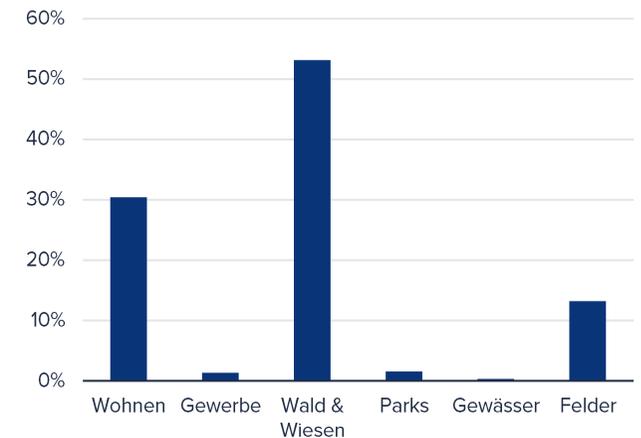
Landschaftliche Hotspots in der Umgebung

In Ihrer Nachbarschaft finden Sie mit 53% der natürlichen Flächen insbesondere Wälder und Wiesen vor.

Die Bebauung Ihrer Nachbarschaft besteht zu 96% aus Wohnsiedlungen und zu 4% aus Gewerbeflächen.

Außerdem gibt es in Ihrer Nachbarschaft 13% landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie 2% Parks

Die Landschaftsverteilung



Am Bauernwald 19/21, 81739 München
23041107250693

14.04.2023

13 Infografiken

Informationen zu den Grafiken

Am Bauernwald 19/21

Bevölkerung

- 1) Die **Bevölkerungszahl** wird für das Jahr 2021 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2021.
- 2) Das **Ø Alter** wird für das Jahr 2021 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2021.
- 3) Der **Migrationsanteil** ist der Anteil von Ausländer:innen in Bezug zur Gesamtbevölkerung und wird auf Kreisebene für das Jahr 2021 zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2021.
- 4) Die **Zu-/Abwanderung je Tsd. EW** beschreibt den Saldo aus Zu- und Fortzügen über Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner und wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2021 ausgegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2021.
- 5) Das Chart **Geburten & Sterbesaldo je 1.000 Einwohner** stellt den natürlichen Saldo je 1.000 Einwohner dar und berechnet sich aus der Summe der Lebendgeborenen abzüglich der Summe der gestorbenen Personen.
- 6) Die im Chart dargestellte **Bevölkerungspyramide** stellt die Verteilung der Gemeindebevölkerung für das Jahr 2021 zum Stichtag 31.12 dar.

Wirtschaft

- 1) Die **Anzahl der Unternehmen** wird für das Jahr 2021 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2021.
- 2) Die **Arbeitslosenquote** wird für das Jahr 2021 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2021.
- 3) Das **Ø Nettoeinkommen** wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner abgebildet und wird für das Jahr 2020 angegeben. Die ausgegebene 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2020.
- 4) Die **öffentlichen Schulden pro Kopf** wird für das Jahr 2021 zum Stichtag 31.12 angegeben und bezieht sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2021.
- 5) Das Chart **Pendlersaldo in Tausend** stellt die Ein- und Auspendler, sowie das Pendlersaldo, welches die Different aus Ein- und Auspendlern ist, über die Gemeindegrenzen dar und bezieht sich jeweils auf den Stichtag 30.06.
- 6) Das Chart **Arbeitsplätze in Tausend** stellt die sozialpflichten Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene dar und bezieht sich auf den Stichtag 30.06.

Real Estate

- 1) Die **Neubauwohnfläche** stellt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2021 dar. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2021.
- 2) Die **Ø Wohnflächen je Einwohner** wird für das Jahr 2021 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2021.
- 3) Die Charts zur **Entwicklung des Wohnungsbestand** und die **Verteilung des Immobilienbestands** werden jeweils auf Gemeindeebene dargestellt. Die Verteilung des Immobilienbestands bezieht sich auf das Jahr 2021 zum Stichtag 31.12.

Einkaufsmöglichkeiten, Mobility, Education, Medizinische Versorgung, Sportmöglichkeiten, Kulinarisches Angebot, Freizeit, Landschaft

- 1) Die Zoom Stufen der DeepImmo Karten werden für jede Adresse in Deutschland, basierend auf dem vorhandenen Angebot, individuell errechnet.
- 2) Die dargestellten Highlights der Nachbarschaft werden von DeepImmo aufwändig nach Qualität und Relevanz des Ergebnisses gefiltert und dargestellt.

Ihr Lage-Exposé

Am Bauernwald 19/21

Exklusiv für Sie von Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang

Impressum

DeepImmo GmbH
Marsstraße 21
80335 München

mail@deepimmo.com
089 2152 7878

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Tim Godejohann, Lars Eickhoff

Amtsgericht München
HRB 258053

Ust. ID nach §27a UStG: DE 332685172

Version 3.4.1

Name: Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang
Analyse ID: 23041107250693
Datum: 11/04/2023
Erstellt von der DeepImmo GmbH

Quellen

Sofern nicht anders genannt, basieren die in diesem Dokument ermittelten Informationen auf den Daten der DeepImmo GmbH.

Folgende Quellen sind zusätzlich zu nennen:
Powered by Google (2022), ©MapBox, ©OpenStreetMaps (2022) / Lizenz: Open Database Licence (ODbL),
©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022) / Lizenz: dl-de/by-2-0, ©GeoBasis-DE / BKG (2022) / Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, ©DELFI (2022) / Lizenz: CC-BY 4.0, ©Open Knowledge Foundation Deutschland e.V. (2022) / Lizenz: Creative Commons 3.0 Attribution, ©Deutsche Bahn AG / Lizenz: Creative Commons Attribution 4.0 International

Bilder und Vektoren:

Bild auf Seite 1: Bild unter Lizenz: Shutterstock.com

Bilder Einkaufsmöglichkeiten: ©REWE, ©EDEKA, ©REAL GmbH, ©V-Markt, ©Norma, ©Netto, ©Penny, ©Rossmann, ©2022 dm-drogerie markt GmbH + Co. KG., ©DroNova, ©Budnikowski, ©Müller

Bilder auf Seite 6, 7 & 8: ©freepik.com

Icons auf Seite 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14 & 15: @flaticon.com

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht: Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Verbreitungen, Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der DeepImmo GmbH.

Haftung: Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben der DeepImmo Datenbank. Die DeepImmo GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen DeepImmo, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Es wird empfohlen vor Abschluss einer wirtschaftlichen Transaktion ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen. Die Interpretation und Bewertung der Angaben obliegt dem Leser.

Ihr Lage-Exposé

Am Bauernwald 19/21

Exklusiv für Sie von Postbank Immobilien GmbH, Florian Lobgesang

Sehr geehrte Damen und Herren,

warum ist es im digitalen Zeitalter immer noch so mühsam, sich ein realistisches Bild von einem Immobilienstandort zu machen?

Unsere Antwort: Die Daten sind zwar da, aber noch nicht am richtigen Ort!

Mit unseren Standortanalysen nutzen Sie eine Plattform mit bestmöglicher Datenqualität.

Für die umfangreichste, schnellste und einfachste Lage-Analyse aller Zeiten.

Oder anders gesagt: Für Sie.

In Sachen Immobilie sind Sie bei uns in den besten Händen!

Rufen Sie uns an:

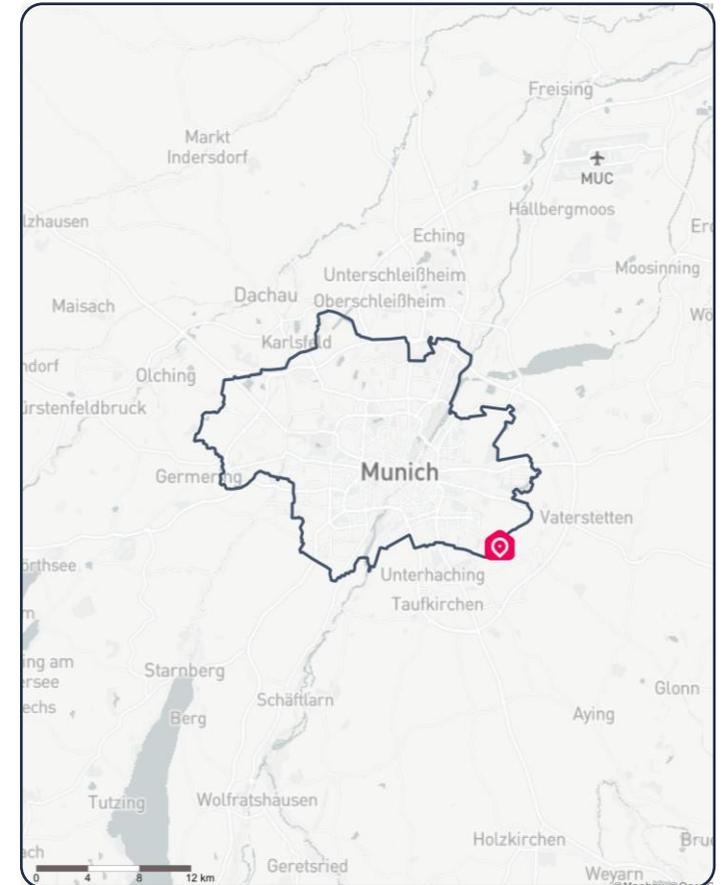
+49171 5664582

Schreiben Sie uns eine Mail:

florian.lobgesang@postbank.de

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website

www.immobilien.postbank.de/germering



Am Bauernwald 19/21, 81739 München
23041107250693

14.04.2023