

Ihre Lagebewertung



Die Adresse



Belchenstraße 2a, 79336 Herbolzheim

Gleich in der Nähe



Bernhard-Galura-Schule

6 Min. / 465 m



Netto Marken-Discount

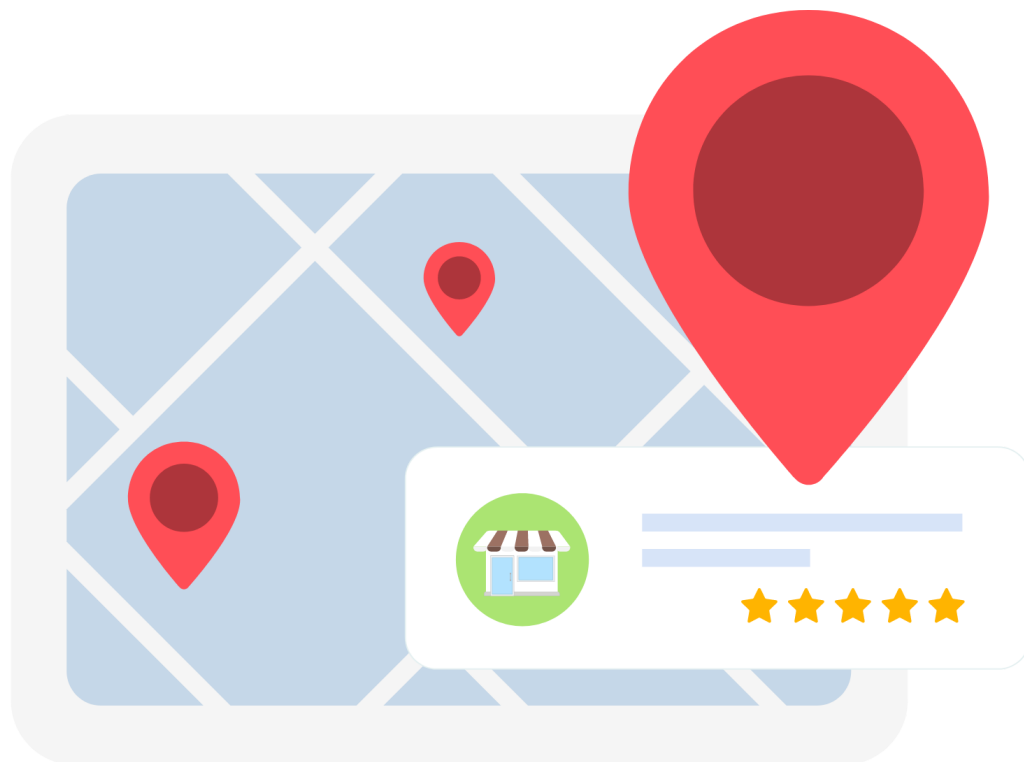
★★★★★
270 Bewertungen
9 Min. / 784 m



Alte Wache

★★★★★
17 Bewertungen
6 Min. / 522 m





Ihr Ansprechpartner →

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Standortqualität ist ein entscheidender Faktor bei der Bewertung einer Immobilie und beeinflusst maßgeblich deren Marktattraktivität und Preisbildung.

Unsere Analyse bezieht vielfältige Standortmerkmale ein, um Ihnen eine verständliche und fundierte Einschätzung zu Lagevorteilen und Entwicklungschancen Ihrer Immobilie zu ermöglichen. Mit diesen Daten unterstützen wir Sie dabei, fundierte Entscheidungen zu treffen und den Standort Ihres Objekts besser einzuordnen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.



IMA Immobilien GmbH

Herr Michael Utz

Alte Bahnhofstraße 10/4 | 77933
Lahr/Schwarzwald
Tel.: +49 7821 954580

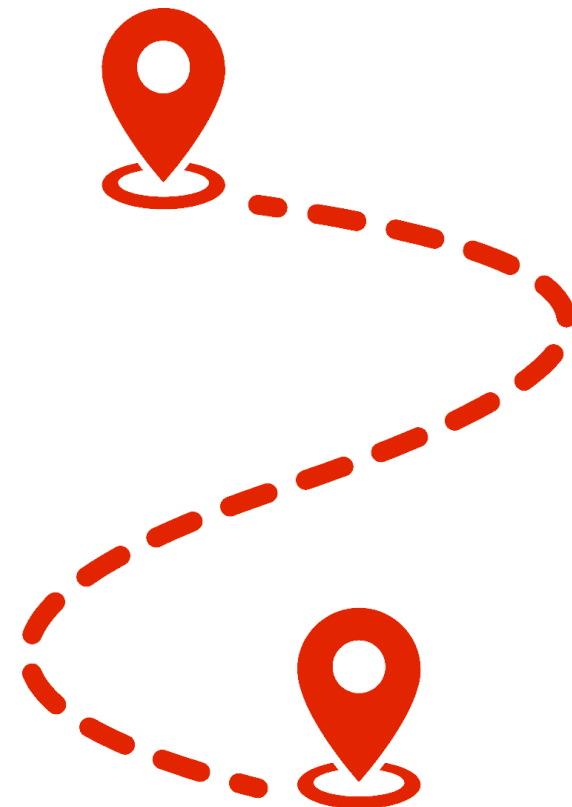
utz@ima-immobilien.de | <https://www.ima-immobilien.de/>

ABSCHNITT	THEMA	SEITE
1	Einkaufsmöglichkeiten	04
2	Verkehrsinfrastruktur	05
3	Bevölkerungsstruktur	06
4	Wirtschaft	07
5	Immobilien	08
6	Bildung	09
7	Medizinische Versorgung	10
8	Gastronomieangebot	11
9	Sportmöglichkeiten	12



Dargestellte Karten

Die hier enthaltenen Karten werden für die angegebene Adresse in einem individuellen Maßstab berechnet und dargestellt. Die auf den Karten abgebildeten Punkte werden von Expowand entsprechend der Relevanz gefiltert.



1 Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



SUPERMÄRKTE



Netto Marken-Discount



270 Bewertungen

9 Min. / 784 m



Treff 3000 Discount



41 Bewertungen

9 Min. / 768 m



REWE



942 Bewertungen

10 Min. / 864 m



Lebensmittel Levant



25 Bewertungen

8 Min. / 691 m



Marktpassage



35 Bewertungen

8 Min. / 676 m

BÄCKEREI



H. + J. Armbruster Back-Shop



31 Bewertungen

11 Min. / 877 m

GETRÄNKEMARKT



Euvinum



24 Bewertungen

15 Min. / 1,2 km

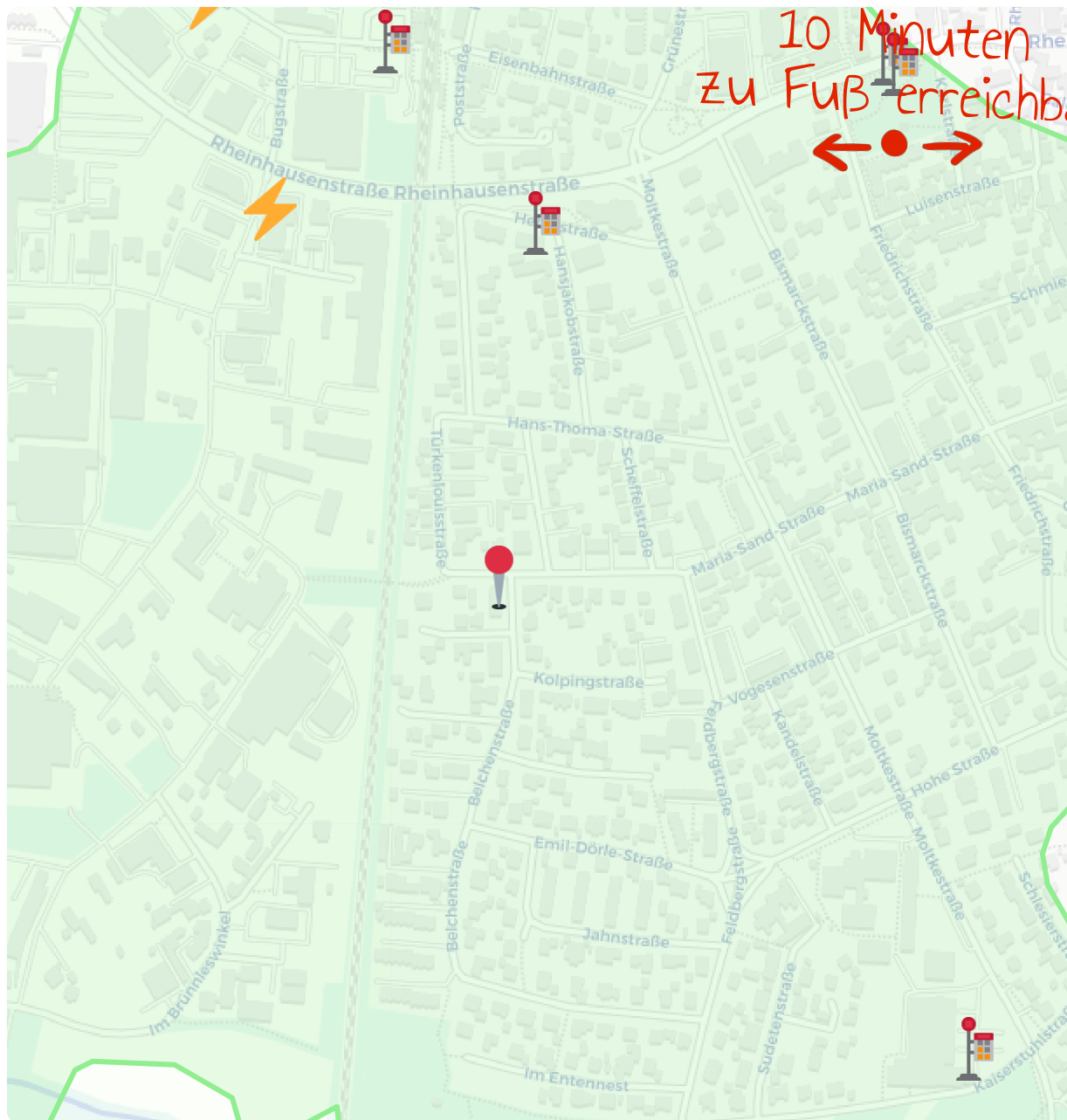
DROGERIEMARKT



dm-drogerie markt

11 Min. / 940 m

2 Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung



HALTESTELLEN

	Bernhard-Galura-Schule	6 Min. / 465 m	
	Herbolzheim(Breisg)	9 Min. / 751 m	
	Emil-Dörle-Schule, Herbolzheim	9 Min. / 758 m	

LADESTATION

	Elli - VW Group Charging Station	8 Min. / 628 m	
---	-------------------------------------	----------------	---

AUTOBAHN

	Herbolzheim	6 Min. / 2,5 km	
---	-------------	-----------------	---

FERNVERKEHR

	Kenzingen	11 Min. / 4,6 km	
--	-----------	------------------	--

3 Bevölkerungsstruktur

1



BEVÖLKERUNG

10.783

HERBOLZHEIM

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↘ -3,1%

↗ +2,0%

2



Ø ALTER IN JAHREN

43,6

HERBOLZHEIM

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +1,6%

↗ +0,5%

3



MIGRATIONSANTEIL

13,0%

EMMENDINGEN

DEUTSCHLAND

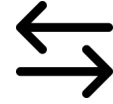
5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +3,0%

↗ +2,9%

4



ZU-/ABWANDERUNG / 10 TSD. EW.

191,8

EMMENDINGEN

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

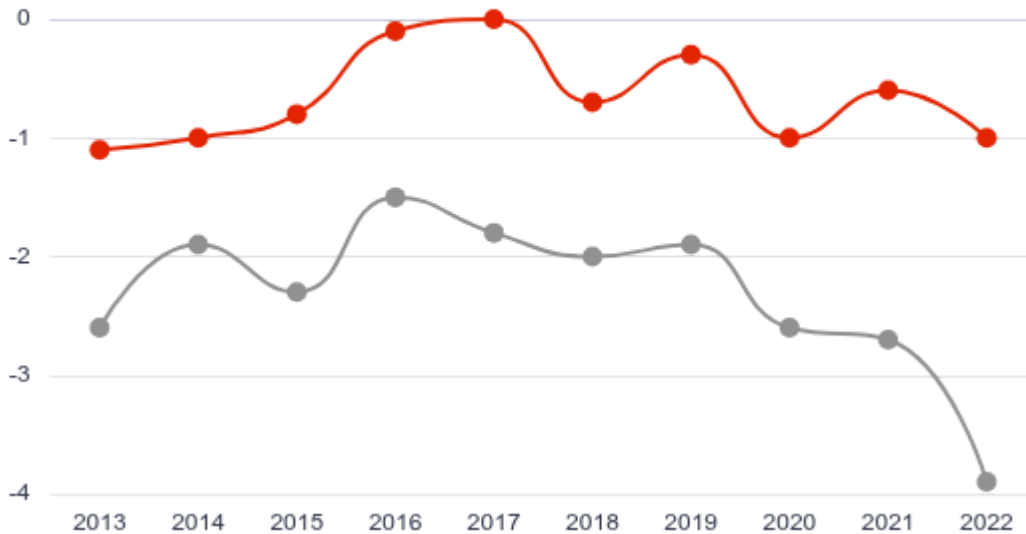
↗ +102,7%

↗ +124,2%

5 GEBURTEN UND STERBESALDO

JE 1.000 EINWOHNER

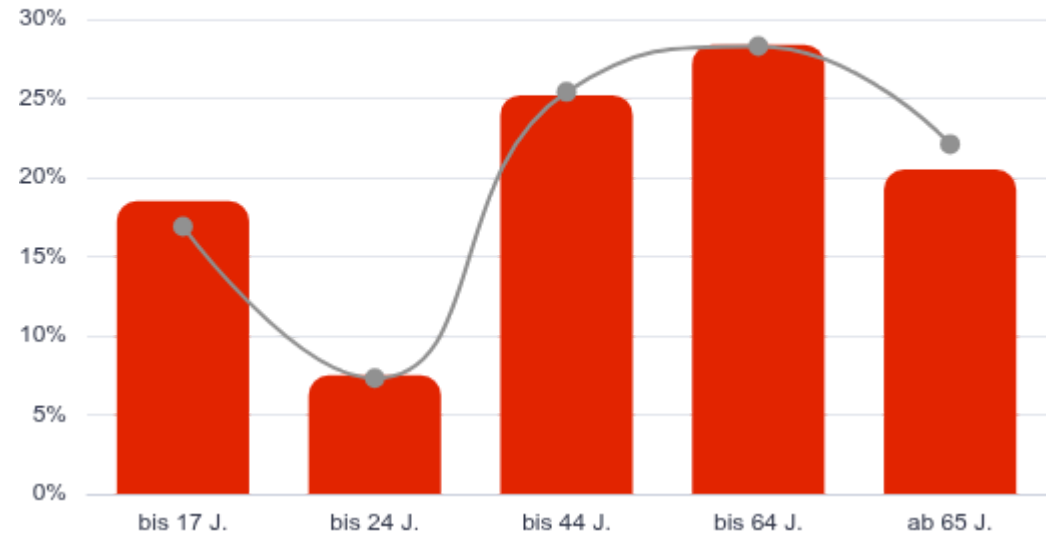
Herbolzheim Deutschland



6 BEVÖLKERUNG

HERBOLZHEIM UND DEUTSCHLAND

Herbolzheim Deutschland



1 Die Bevölkerungszahl für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 2 Das Ø Alter für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 3 Der Migrationsanteil stellt den Anteil der ausländischen Bevölkerung im Vergleich zur gesamten Bevölkerung für das Jahr 2022 dar. Er wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. 4 Die Zu- und Abwanderung je 1.000 Einwohner beschreibt den Saldo aus Zuzügen und Fortzügen über Gemeindegrenzen

hinweg, bezogen auf je 10.000 Einwohner, für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung auf Gemeindeebene umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm „Geburten- und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner“ zeigt den natürlichen Saldo pro 1.000 Einwohner. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen der Anzahl der Lebendgeborenen und der Anzahl der Verstorbenen. 6 Die dargestellte Altersstruktur zeigt die Verteilung der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde zum jeweiligen Stichtag für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12..

1



UNTERNEHMENSANZAHL

6.950

EMMENDINGEN

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↘ -3,5%

↘ -1,4%

2



ARBEITSLOSENQUOTE

2,8%

EMMENDINGEN

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +0,7%

↗ +1,5%

3



Ø NETTOEINKOMMEN

25.074€

EMMENDINGEN

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +8,3%

↗ +12,6%

4



ÖFFENTLICHE SCHULDEN PRO KOPF

589€

EMMENDINGEN

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

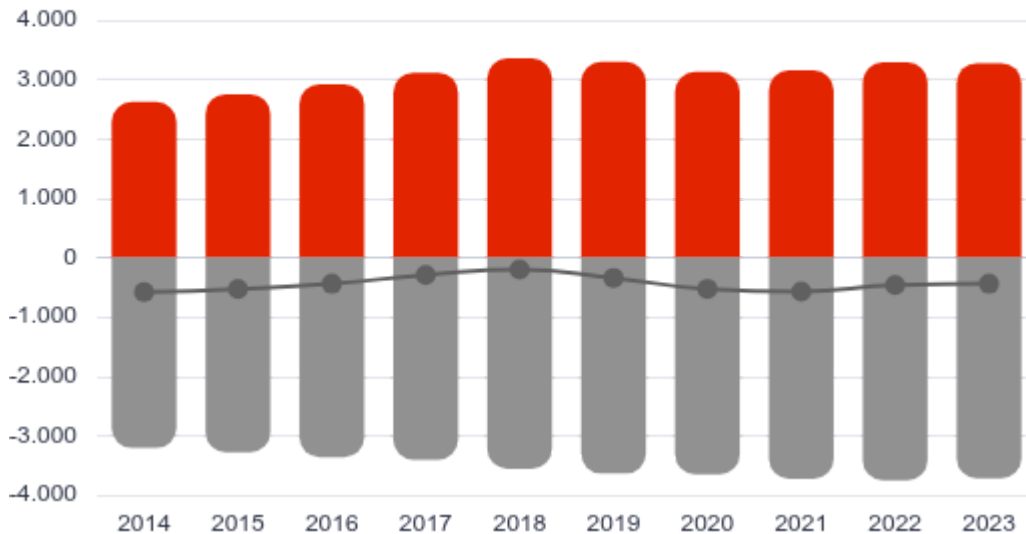
↗ +2,1%

↗ +2,9%

5 PENDLERSALDO

HERBOLZHEIM

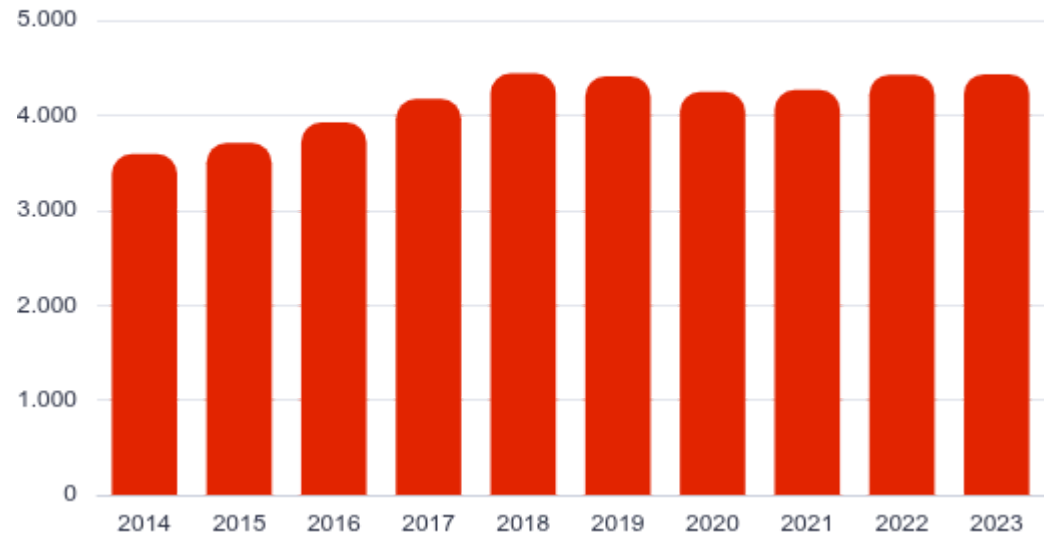
Einpendler Auspendler Pendlersaldo



6 ARBEITSPLÄTZE

HERBOLZHEIM

Arbeitsplätze



1 Die Anzahl der Unternehmen für das Jahr 2022 wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. 2 Die Arbeitslosenquote für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 3 Das durchschnittliche Nettoeinkommen für das Jahr 2021 wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner dargestellt. Die abgebildete 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2016 bis 2021. 4 Die öffentlichen Schulden pro Kopf für das Jahr 2022

werden zum Stichtag 31.12. angegeben und beziehen sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm zeigt die Ein- und Auspendler mit dem entsprechenden Pendlersaldo, das die Differenz zwischen Ein- und Auspendlern darstellt, über Gemeindegrenzen hinweg. Der Stichtag ist jeweils der 30.06.. 6 Das Diagramm zeigt die sozialversicherungspflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene und bezieht sich auf den Stichtag 30.06..

1



WOHNFLÄCHEN

NEUBAU

1,40 Tsd. m²

HERBOLZHEIM

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↓ -39,1%

↑ +1,6%

2



Ø WOHNFLÄCHE

JE EINWOHNER

44,99 m²

HERBOLZHEIM

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

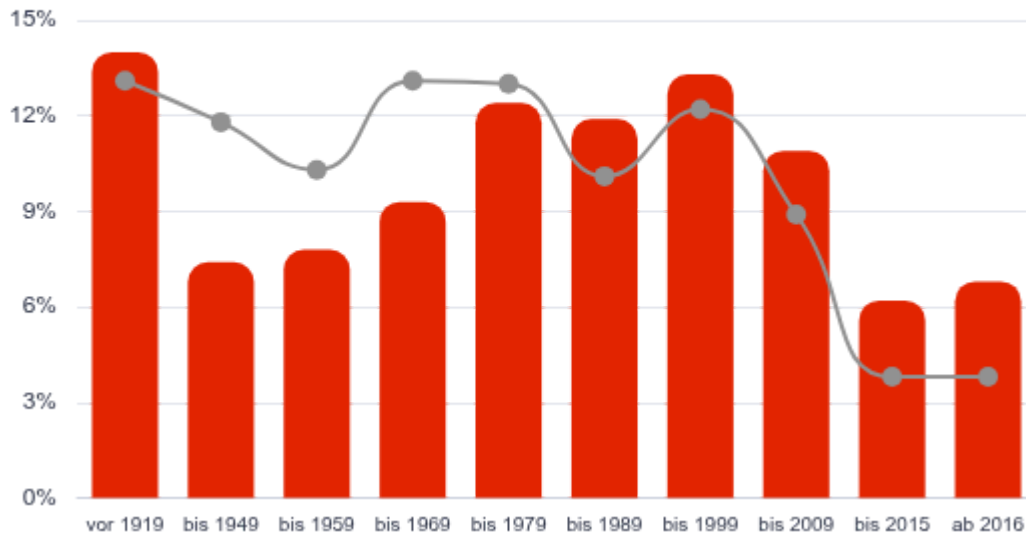
↑ +1,4%

↑ +1,5%

4 VERTEILUNG DER WOHNIMMOBILIEN NACH BAUJAHR

HERBOLZHEIM UND DEUTSCHLAND

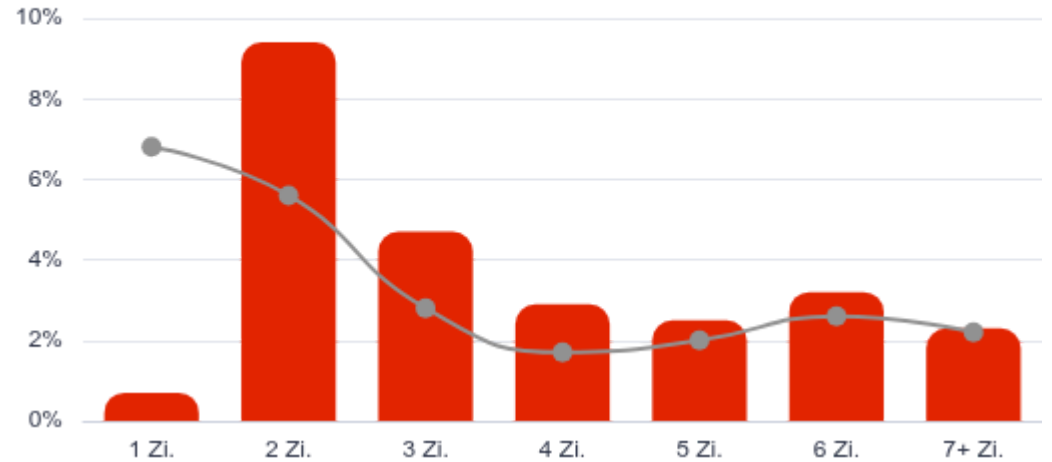
Herbolzheim Deutschland



3 ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND

IN DEN LETZTEN 5 JAHRE

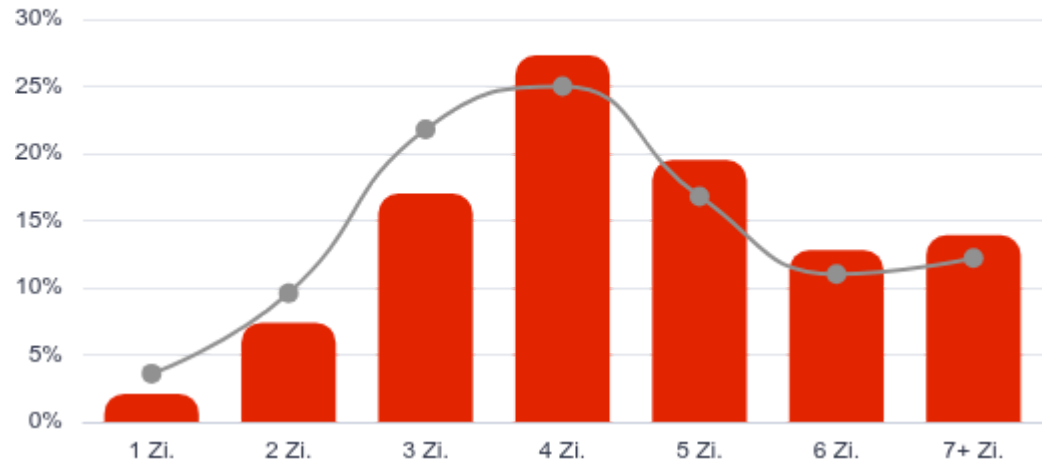
Herbolzheim Deutschland



5 BESTAND AN WOHN EINHEITEN

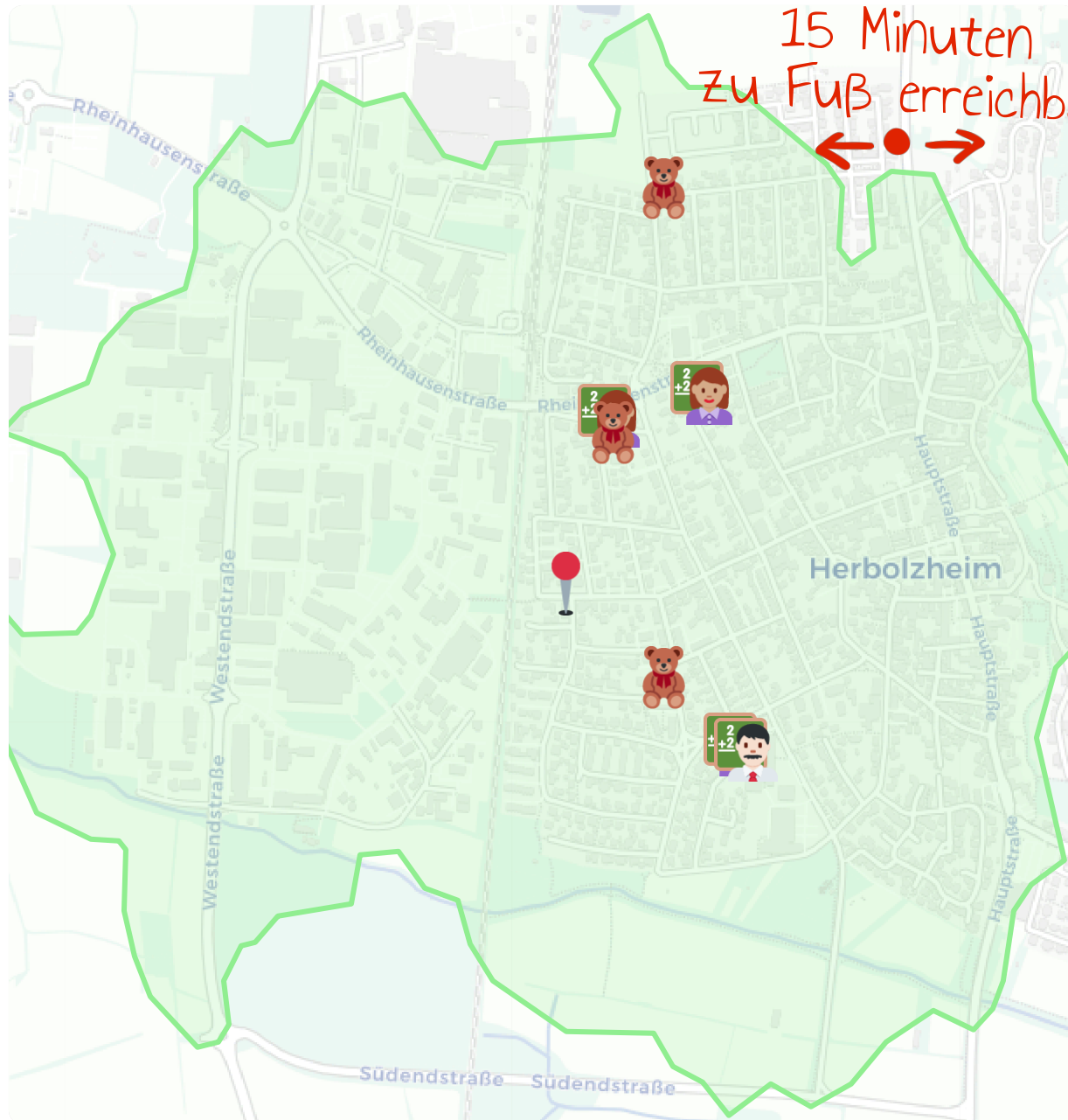
ABGELEITET AUS BESTANDS-ENTWICKLUNG

Herbolzheim Deutschland



1 Die Neubauwohnfläche zeigt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. 2 Die Ø Wohnfläche pro Einwohner wird für das Jahr 2022 in der Gemeinde angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. 3 Das Diagramm zur Entwicklung des Wohnungsbestands wird auf

Gemeindeebene für die letzten 5 Jahre dargestellt. Der Stichtag ist jeweils der 31.12.. 4 Das Diagramm zur Verteilung der Immobilien nach Baujahr wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2022 angezeigt. 5 Der Bestand an Wohneinheiten wird abgeleitet aus der Bestands-Entwicklung.

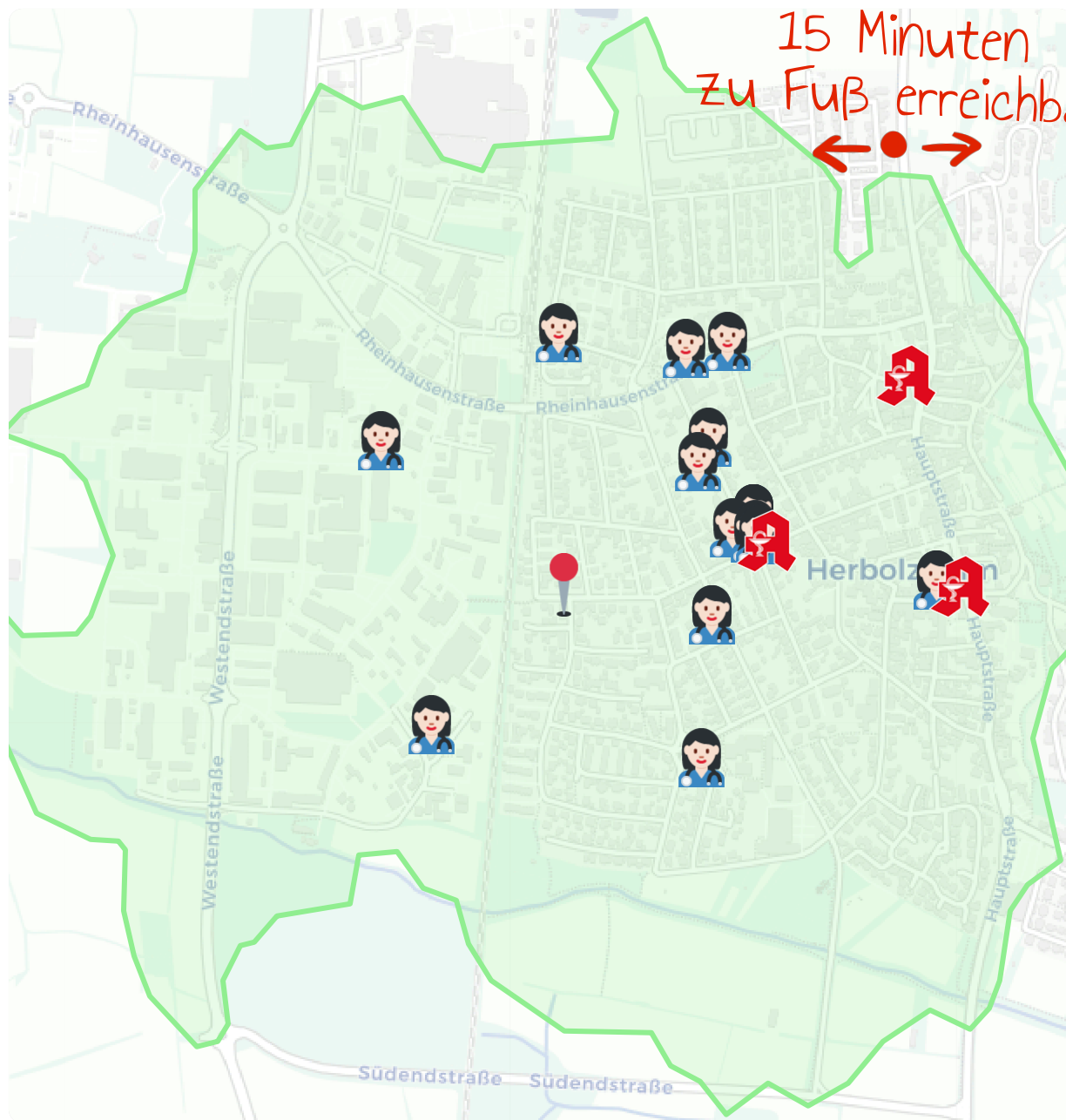


KINDERGÄRTEN

	Kath. Kindergarten St. Josef	3 Min. / 286 m	
	Evangelischer Kindergarten	6 Min. / 489 m	
	Städtischer Kindergarten Kita am Fliederweg	12 Min. / 1,0 km	
	Naturkindergarten auf dem Rotackerhof	5 Min. / 2,1 km	

SCHULEN

	Bernhard-Schule	6 Min. / 489 m	
	Emil-Dörle-Schule	6 Min. / 496 m	
	Grundschule	8 Min. / 685 m	
	Johann-Peter-Hebel-Schule Grundschule Wagenstadt	8 Min. / 4,2 km	



ÄRZTE

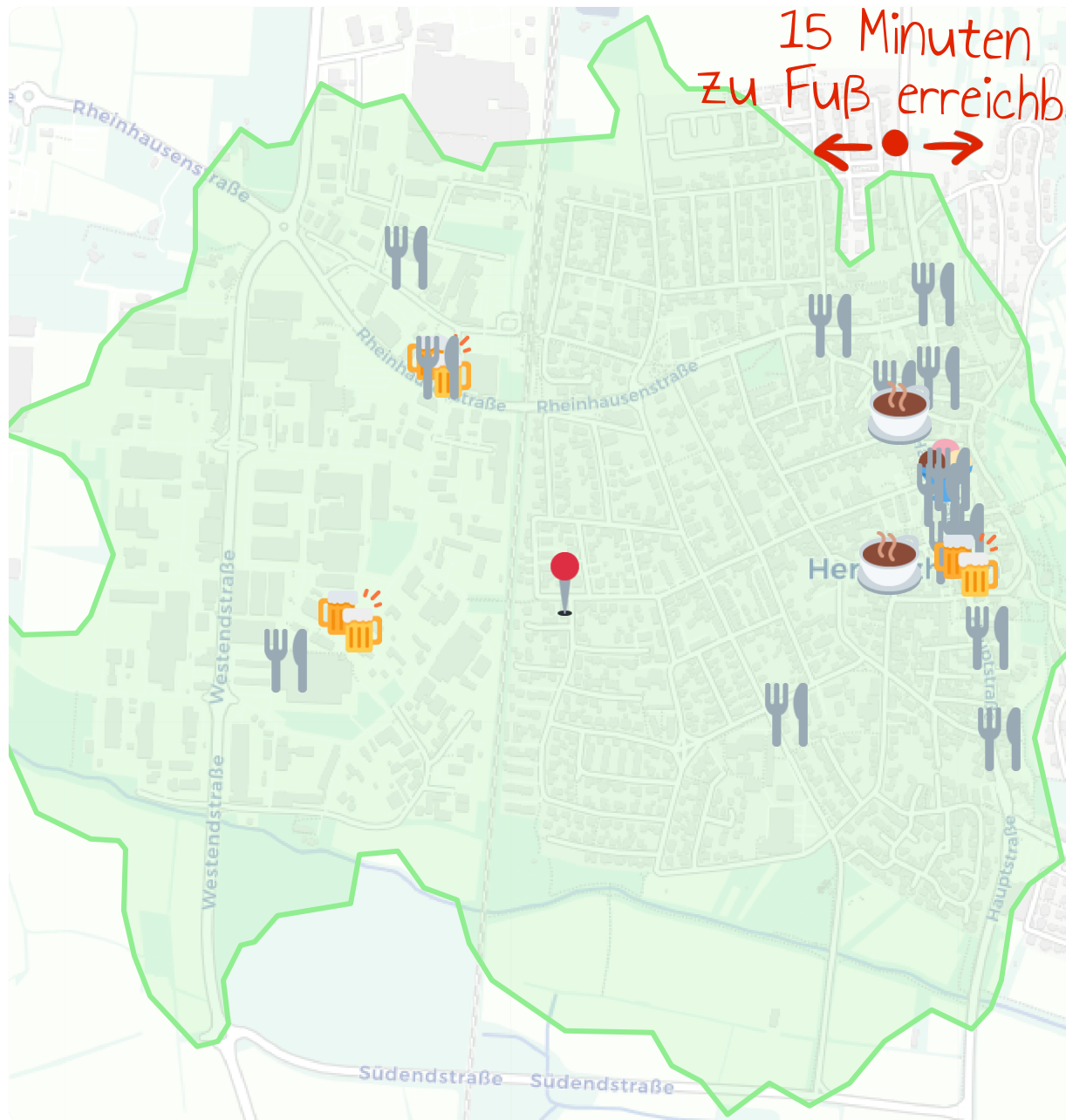
	Physiotherapie Jacqueline Steib	★★★★★ 3 Bewertungen
		4 Min. / 351 m
	I. Kölblin Krankengymnastik Praxis	4 Min. / 351 m
	Physiozentrum Freiburg	9 Min. / 723 m
	Elke Klose	★★★★☆ 4 Bewertungen
		5 Min. / 453 m

APOTHEKEN

	Maria Sand Apotheke	5 Min. / 417 m
	Brunnen Apotheke	11 Min. / 883 m
	Stadt Apotheke	11 Min. / 950 m
	Üsenberg-Apotheke	10 Min. / 4,4 km

KRANKENHAUS

	Besondere Wohnform Schwerpunkt Pflege Kenzingen, B...	10 Min. / 4,3 km
--	---	------------------



RESTAURANTS



Alte Wache



17 Bewertungen

6 Min. / 522 m



Ristorante Pizzeria Ulivo



472 Bewertungen €€

7 Min. / 563 m



Dartstube



1 Bewertung

9 Min. / 724 m



Bistro Happy

9 Min. / 722 m



CAFÉS



CAFÉ VIVA! Im Werk und
KunsTraum



11 Bewertungen

8 Min. / 703 m



Pavillon am Marktplatz
Herbolzheim - Eisdiele, Lou...



666 Bewertungen €€

11 Min. / 882 m



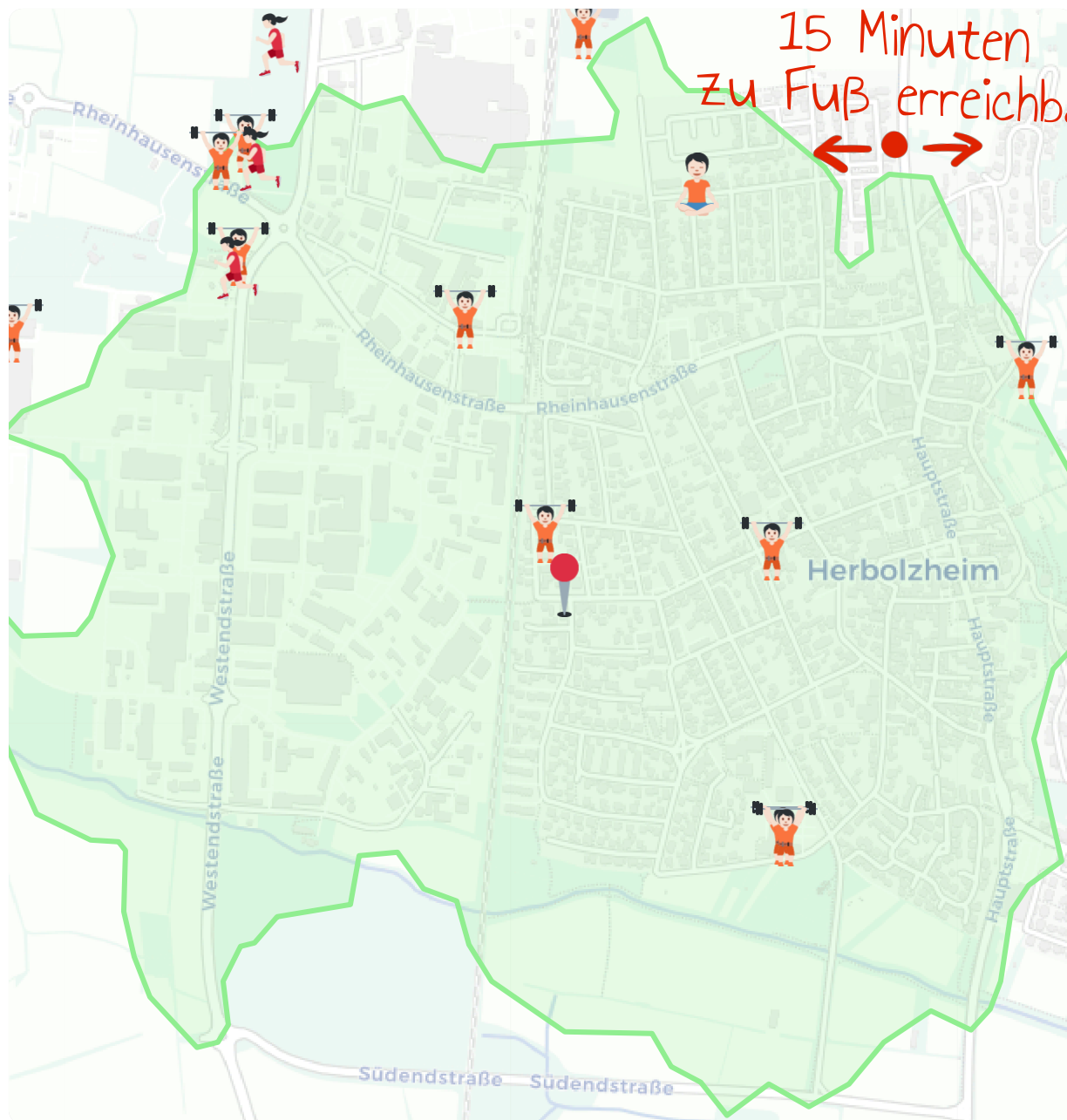
Eisdiele Nart



409 Bewertungen €€

9 Min. / 765 m





SPORTMÖGLICHKEITEN

- | | | |
|---|----------------------------------|---|
|  | KK-Schützenverein 1927 Rust e.V. | ★★★★☆
1 Bewertung
3 Min. / 225 m  |
|  | KTH Kunstturnen Herbolzheim e.V. | ★★★★★
21 Bewertungen
9 Min. / 775 m  |
|  | Sportplatz | ★★★★★
48 Bewertungen
14 Min. / 1,2 km  |
|  | TV Herbolzheim von 1902 e.V. | ★★★★★
3 Bewertungen
13 Min. / 1,0 km  |

FITNESSSTUDIOS

- | | | |
|---|---|--|
|  | Breisgauhalle Herbolzheim
Mehrzweckhalle | ★★★★☆
14 Bewertungen
9 Min. / 772 m  |
|  | Fitnesstreff Herbolzheim
Unternehmergesellschaft (...) | ★★★★★
143 Bewertungen
9 Min. / 789 m  |
|  | Yoga Studio Ananda | ★★★★★
4 Bewertungen
13 Min. / 1,1 km  |
|  | Skaterpark SH-Allee | ★★★★☆
2 Bewertungen
14 Min. / 1,2 km  |

DIESE LAGEBEWERTUNG

Diese Lagebewertung wurde mithilfe der Expowand CRM von der Lead Value GmbH erstellt (expowand.de/home).

Version 1.0

Name: IMA Immobilien GmbH

Analyse ID: 20251119598

Datum: 19.11.2025

IMPRESSUM

Lead Value GmbH

Siemensstraße 8

40885 Ratingen

02102-3076863

info@leadvalue.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:

Vladislav Chernetskiy, Alevtina Lade

Handelsregister

Amtsgericht Düsseldorf

HRB 83435

Ust-IdNr.: DE318676619

QUELLEN

Die in diesem Dokument ermittelten Lageinformationen basieren auf den Daten der Lead Value GmbH, sofern nicht anders angegeben. Die folgenden externen Quellen wurden verwendet: Geodaten und Abbildungen: Powered by Google, ©OpenStreetMap und ©MapBox. Umgebungsdaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2025), ©Google (2025), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025). Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder (2025) (Lizenziert unter: „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter [by-2-0 - GovData](#).)

URHEBERRECHT

Der Inhalt dieses Dokuments ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Reproduktion, Verteilung, Modifikation, Verkürzung, Erweiterung oder Ergänzung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Lead Value GmbH.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Ergebnisse und Berechnungen in diesem Bericht basieren auf Daten aus der Lead Value Datenbank. Die Lead Value GmbH übernimmt keine Gewährleistung für die Aktualität, Genauigkeit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Ansprüche gegen Lead Value aufgrund von materiellen oder immateriellen Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der bereitgestellten Informationen oder durch fehlerhafte oder unvollständige Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen. Vor dem Abschluss wirtschaftlicher Transaktionen wird empfohlen, ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen einzuholen. Die Interpretation und Bewertung der Informationen liegt in der Verantwortung des Lesers.

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Analyse bietet Ihnen wertvolle Einblicke und Entscheidungshilfen.

Für eine noch genauere Bewertung empfehlen wir die ergänzende Einschätzung durch einen regionalen Immobilienfachmann.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder für detaillierte Beratungen gerne zur Verfügung. Ihr Erfolg ist unser Anliegen.

Mit besten Grüßen

Michael Utz

