

**Der Einblick** in Ihre Lage.

**Deutsche Bank Immobilien GmbH**

Herzog-Wilhelm-Straße 19

80331 München

+491715664582

florian.lobgesang@db.com

[www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen](http://www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen)



**Von-Koch-Straße 5, 82194 Gröbenzell**



**Gröbenzell,  
Sportzentrum**

**5 min**  
(318 m)



**Denns BioMarkt**

**14 min**  
(1,1 km)



**Bürgerpark**

**0 min**  
(0 m)



**Russenbrücke**

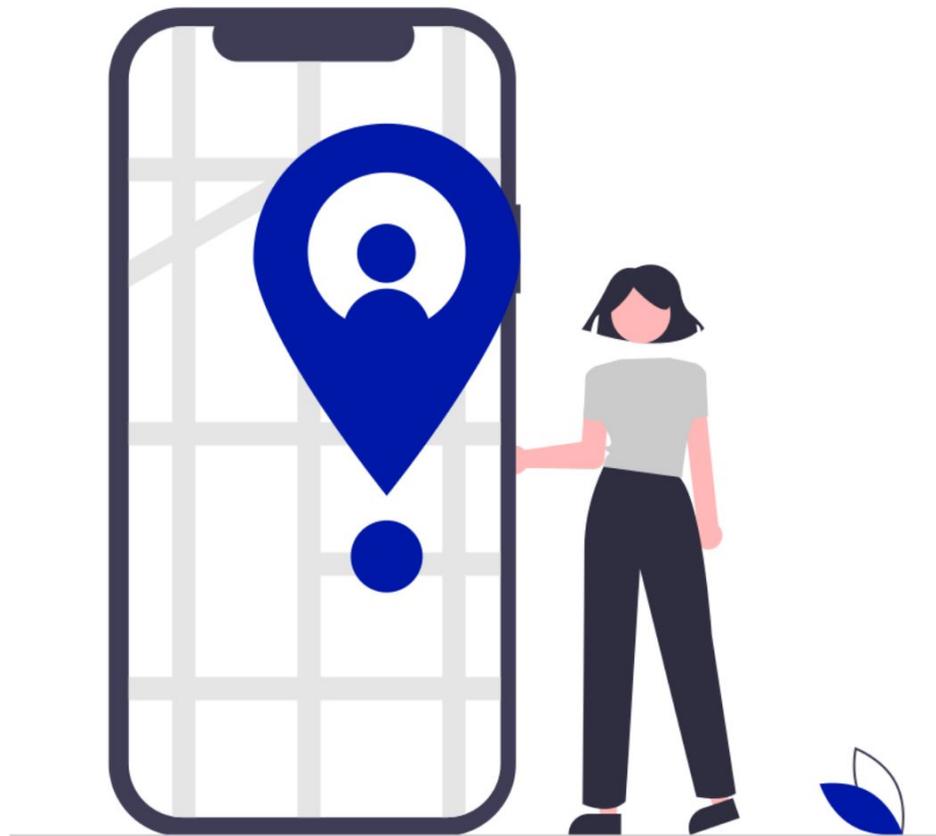
**4 min**  
(1,7 km)



# Lage, Lage, Lage!

Exklusiv für Sie von DeepImmo

Von-Koch-Straße 5



Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Die Standortanalyse ist das Fundament jedes Immobiliengeschäfts. Je gründlicher und genauer die Analyse, desto besser können Sie ein Objekt 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 Ihre Immobilie die diversen Kriterien erfüllt, die eine attraktive Lage ausmachen (können).

So wird aus Wissen Vertrauen. Und ein guter Abschluss.

## Deutsche Bank Immobilien GmbH

Herzog-Wilhelm-Straße 19

80331 München

 +491715664582

 [florian.lobgesang@db.com](mailto:florian.lobgesang@db.com)

 [www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen](http://www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen)

# Inhaltsverzeichnis

Von-Koch-Straße 5

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Kapitel	Themengebiete	Seite
01	Einkaufsmöglichkeiten	4
02	Mobilitätsangebot	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



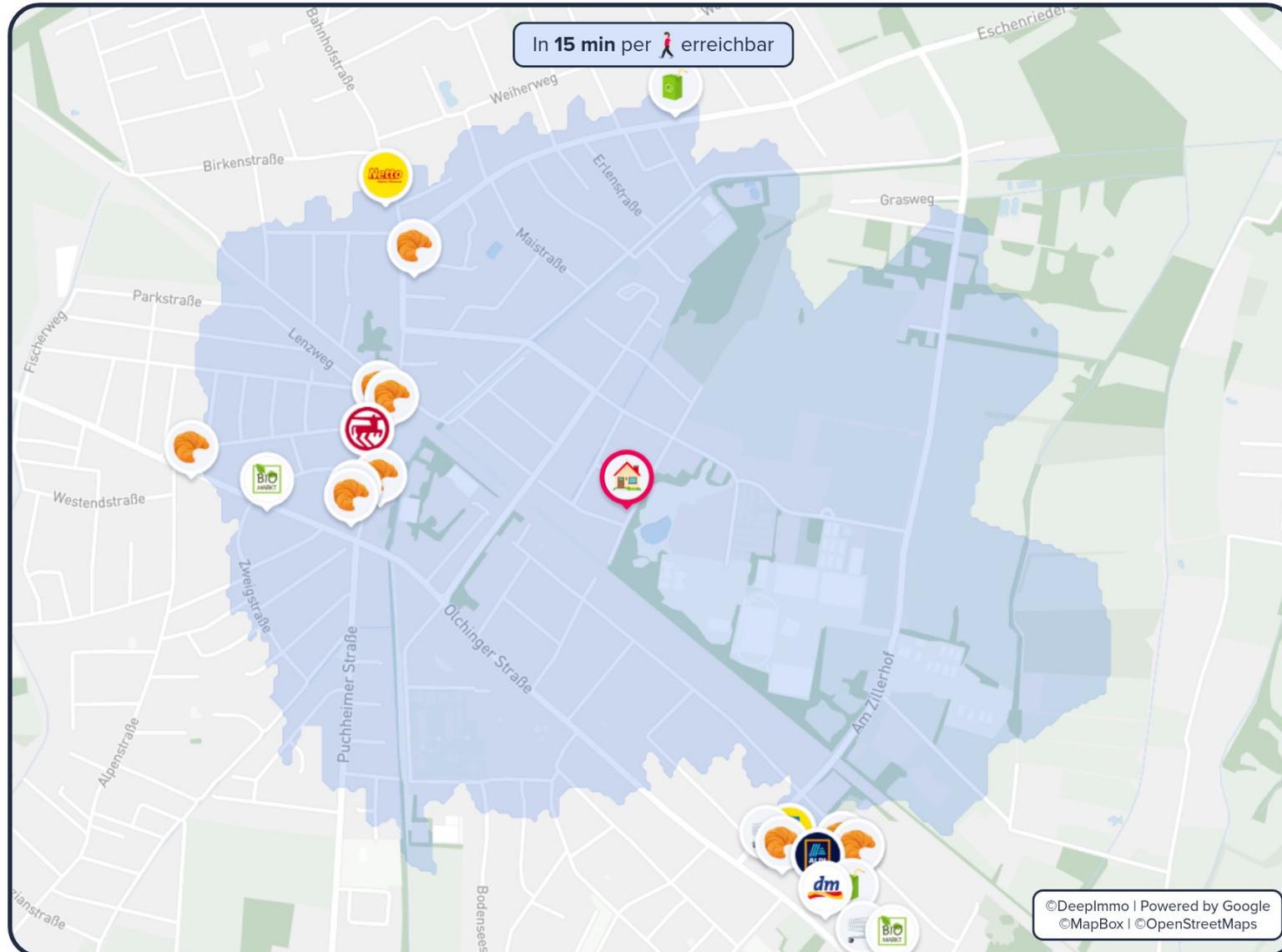
Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien GmbH

# Einkaufsmöglichkeiten

## Geschäfte des täglichen Bedarfs

Von-Koch-Straße 5

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



**Supermärkte** in der Umgebung



**Denns BioMarkt**

4.3 Sterne • 35 Bewertungen



**14 min**

(1,1 km)



**Netto City**

3.9 Sterne • 185 Bewertungen



**15 min**

(1,2 km)



**Kaufland Gröbenzell**

4.2 Sterne • 2368 Bewertungen



**5 min**

(1,8 km)



**ALDI SÜD**

4.1 Sterne • 370 Bewertungen



**5 min**

(1,7 km)

**Bäckerei**



Ihle

**10 min**

(793 m)



**Getränkemarkt**



Getränke City

**15 min**

(1,2 km)



**Drogeriemarkt**

**ROSSMANN**  
Mein Drogeriemarkt

ROSSMANN  
Drogeriemarkt

**11 min**

(837 m)



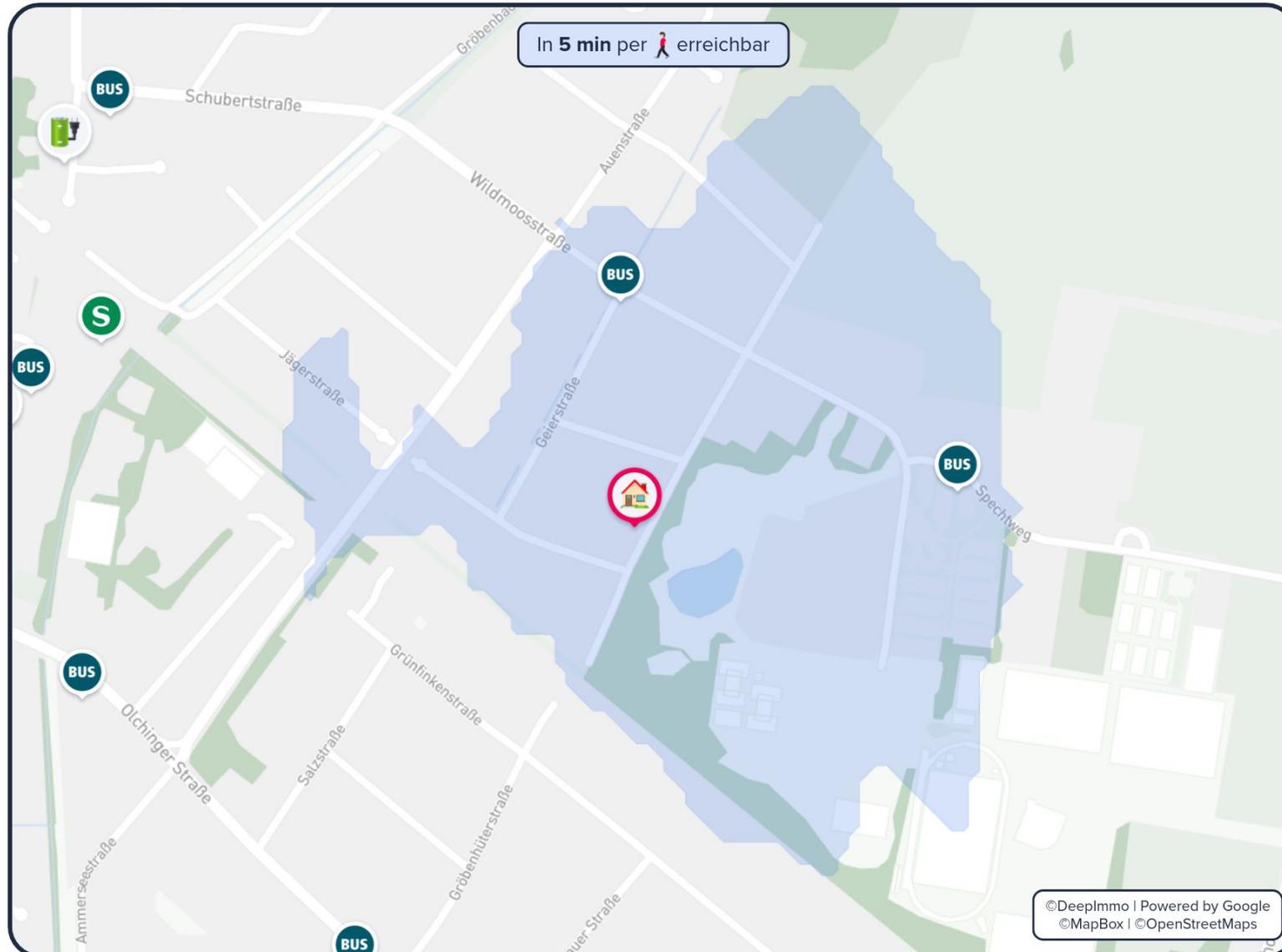
**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Mobilitätsangebot

## ÖPNV und Fernverkehr

Von-Koch-Straße 5

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**



**Gröbenzell, Sportzentrum**

8300, 832



**5 min**

(318 m)



**Gröbenzell**

S3



**10 min**

(760 m)



**Gröbenzell, Freyastraße**

8300, 832



**5 min**

(341 m)



**22kW Charger Bahnhofstraße 5**

2x (22kW)



**10 min**

(773 m)

**Autobahn**



A 8

**8 min**

(4 km)



**Fernverkehr**



München-Pasing

**23 min**

(12,2 km)



**Intl. Flughafen**



Franz Josef  
Strauss, München

**40 min**

(41,5 km)



**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Bevölkerung

## Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

### Bevölkerung



**19.731**

Gröbenzell  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↘ -1,2%

↗ +2,0%

### Ø Alter in Jahren



**46,8 Jahre**

Gröbenzell  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ +1,7%

↗ +0,5%

### Migrationsanteil



**18 %**

Fürstenfeldbruck  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ +3,0%

↗ +3,1%

### Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



**15,81 Einw.**

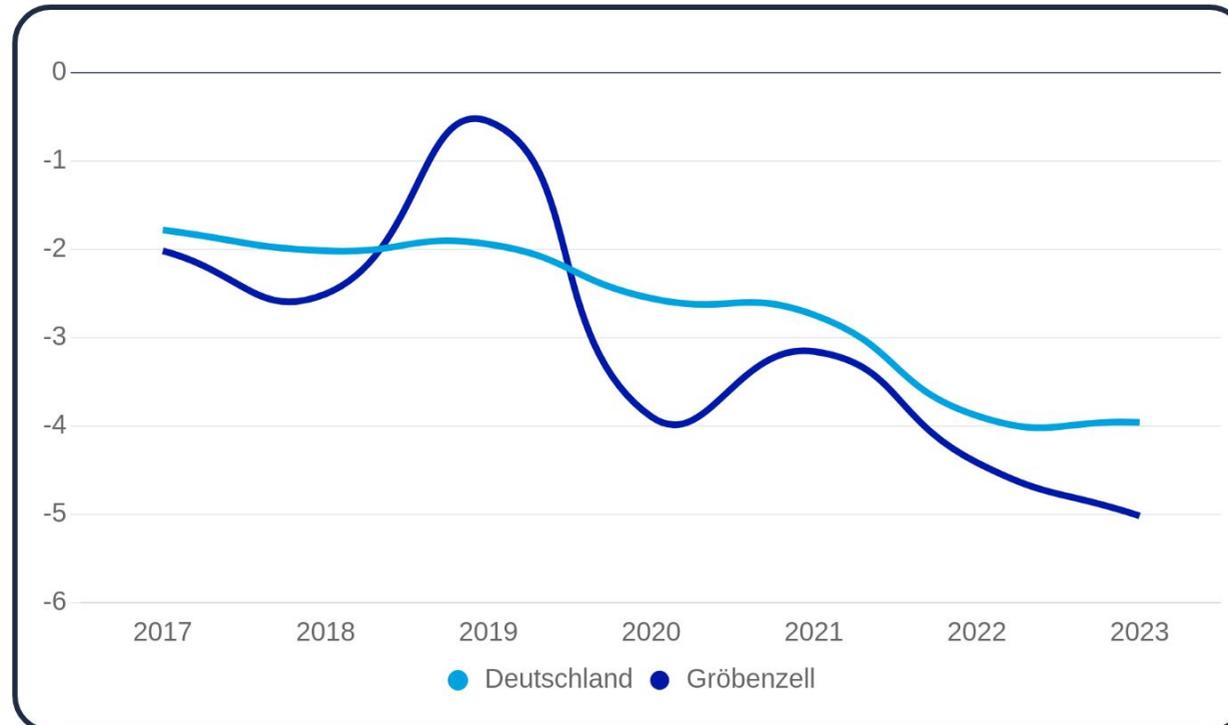
Gröbenzell  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

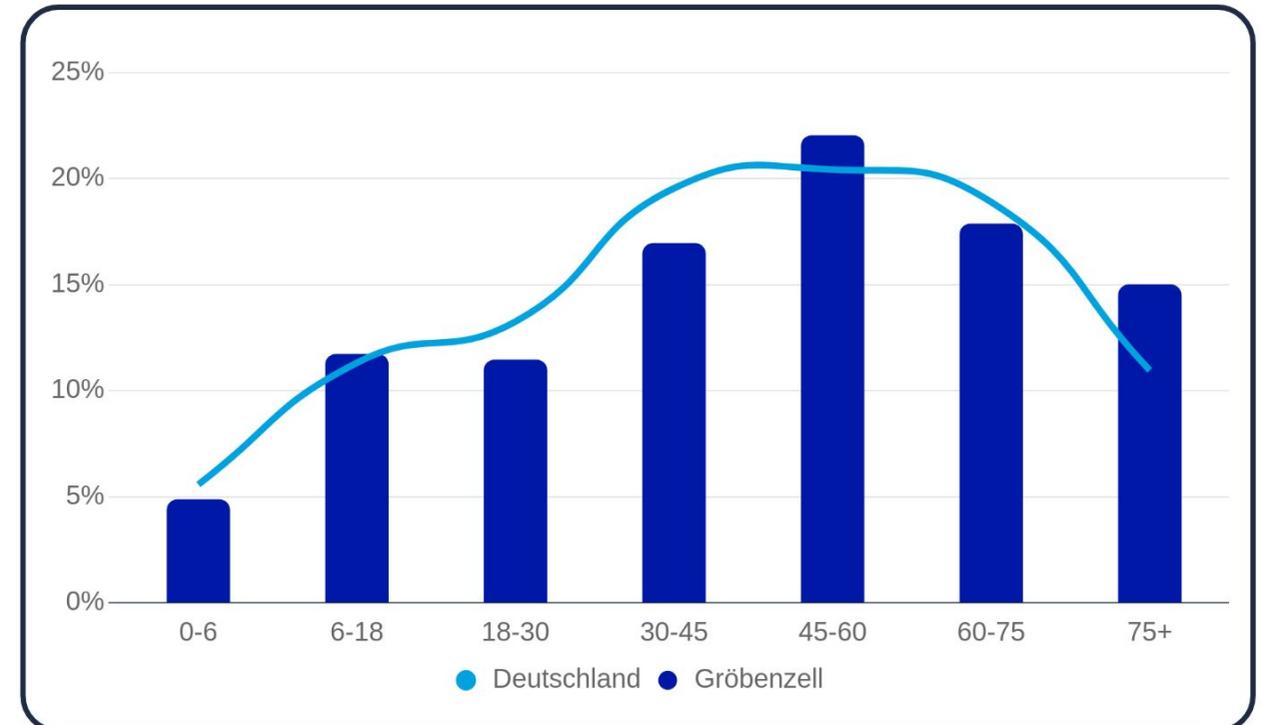
↗ +12

↗ +12,3

### Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



### Bevölkerungspyramide



# Wirtschaft

Von-Koch-Straße 5

## Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

### Unternehmensanzahl



**10.842**

Fürstenfeldbruck  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↘ **-3,6%**

↘ **-0,9%**

### Arbeitslosenquote



**3 %**

Fürstenfeldbruck  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+0,5%**

↗ **+0,5%**

### Ø Nettoeinkommen



**28.257 €**

Fürstenfeldbruck  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+11,8%**

↗ **+12,6%**

### Öffentliche Schulden pro Kopf



**900 €**

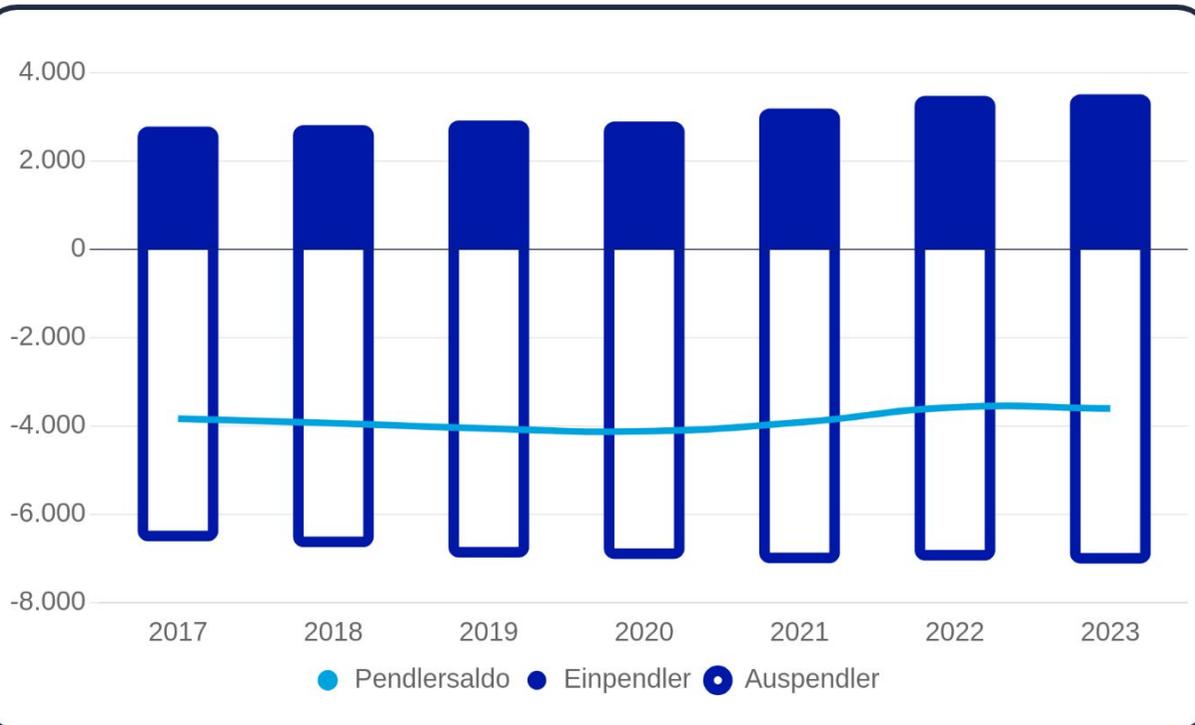
Fürstenfeldbruck  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

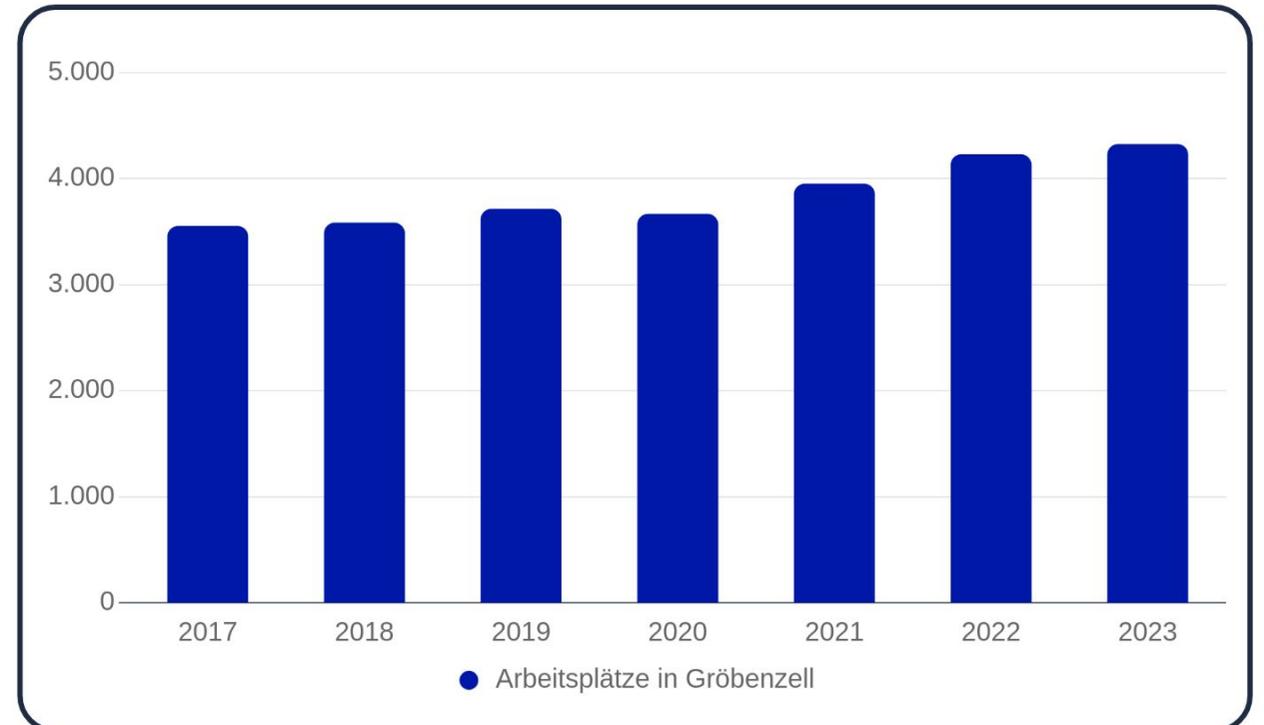
↗ **+102**

↘ **-72**

### Pendlersaldo



### Arbeitsplätze



# Immobilien

## Allgemeine Informationen zu Immobilien

### Wohnflächen Neubau



**6,2 Tsd. m<sup>2</sup>**

Gröbenzell  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

**+87,9%**

**+2,3%**

### Ø Wohnfläche je Einwohner



**49,87 m<sup>2</sup>**

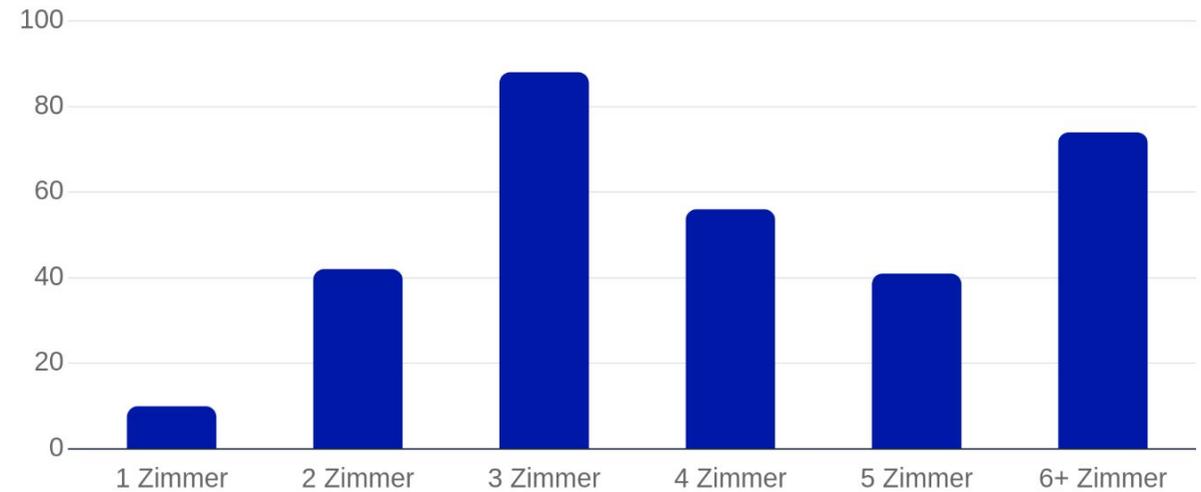
Gröbenzell  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

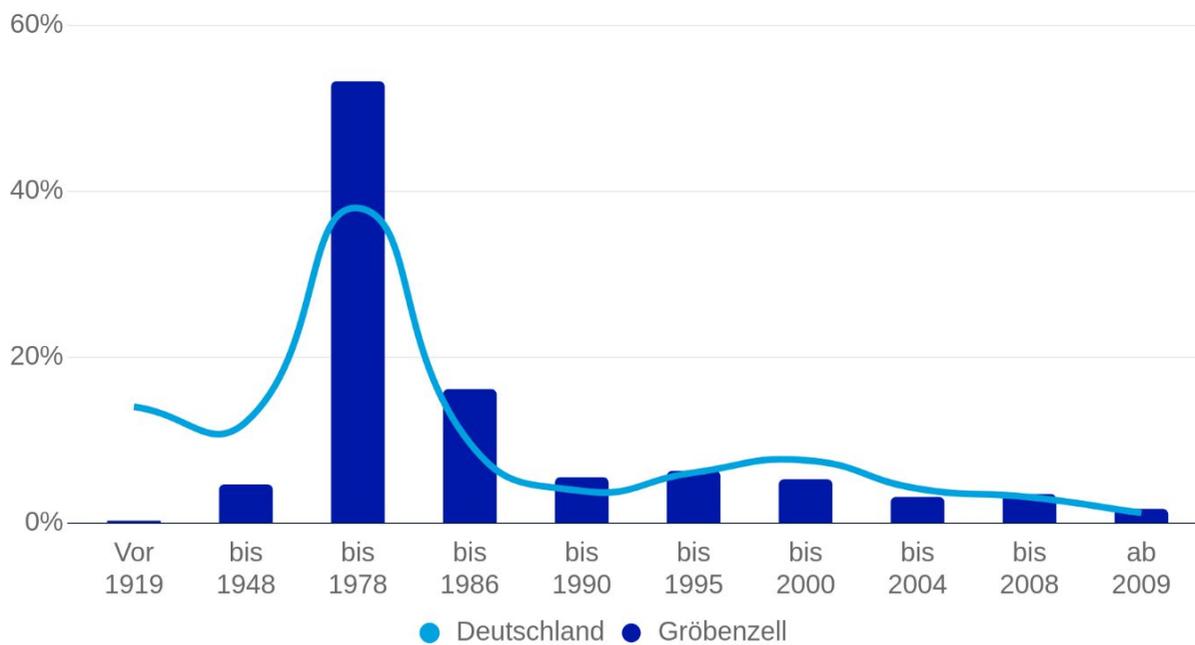
**+4,8%**

**+1,8%**

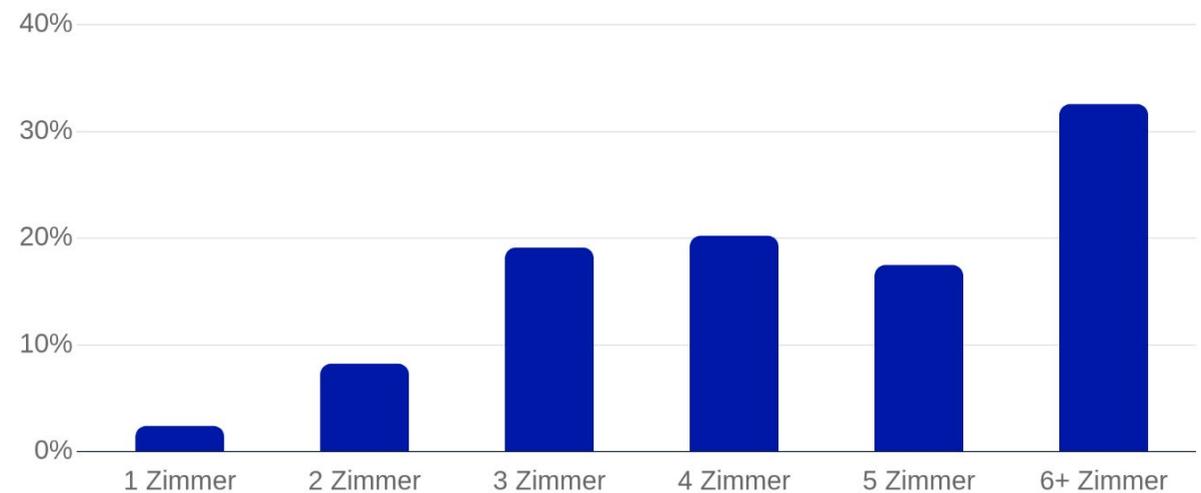
### Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



### Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



### Aktueller Bestand an Wohneinheiten

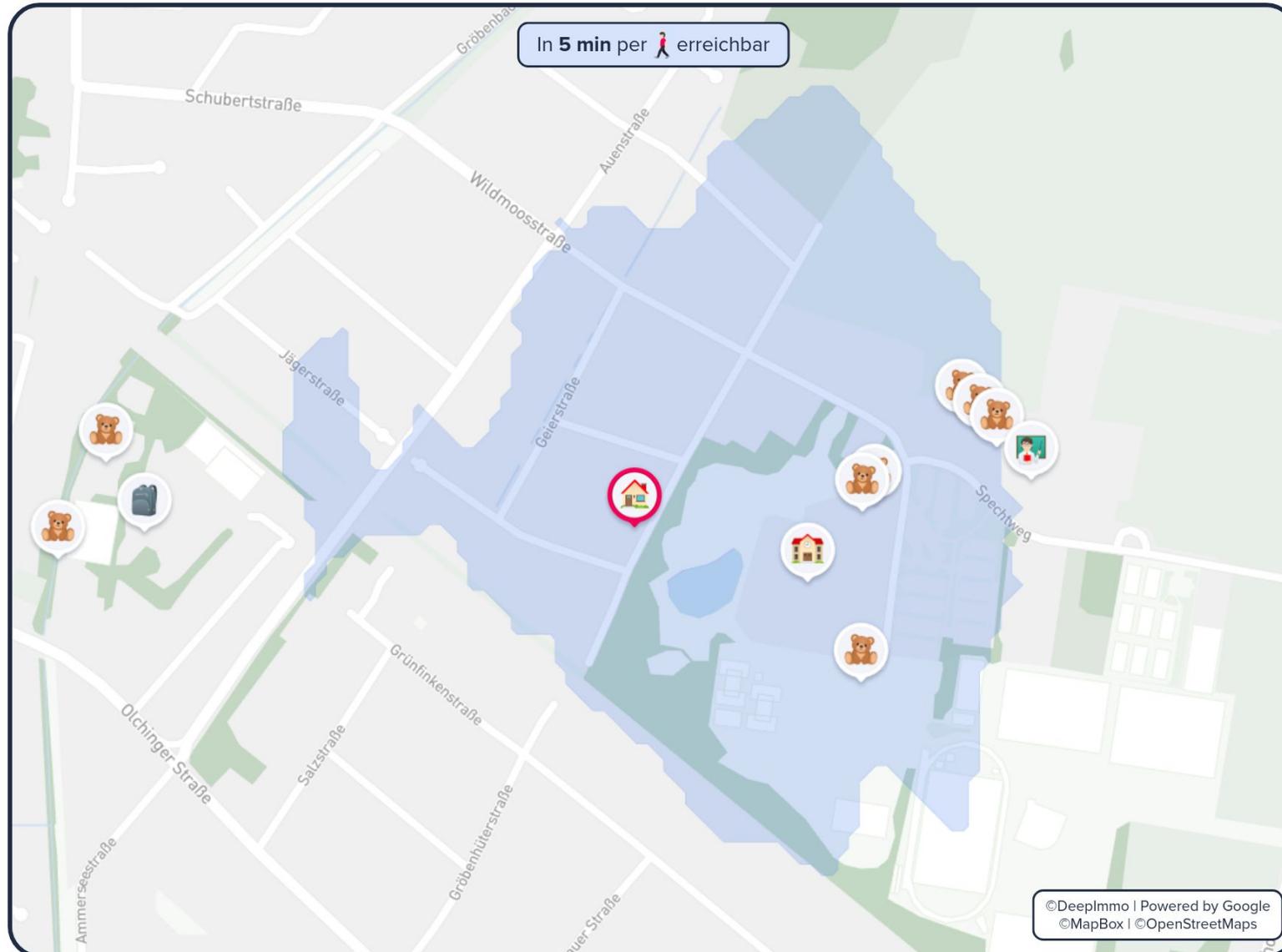


# Bildung

## Kindergärten und Schulen

Von-Koch-Straße 5

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



**Gemeindekindergarten Flohkiste**

keine zusätzlichen Infos



**4 min**

(253 m)



**Kinderkrippe "Sterntaler"**

von 6 Monate bis 3 Jahre • 48 Plätze



**4 min**

(253 m)



**Gemeindekindergarten  
Wichelhaus**

keine zusätzlichen Infos



**4 min**

(294 m)

Die **nächsten Schulen**



Gymnasium Gröbenzell

**Gymnasium**



**3 min**

(173 m)



Rudolf-Steiner-Schule Gröbenzell

**Weiterführende Schule**



**6 min**

(406 m)



Volksschule Gröbenzell

- Ährenfeldschule

**Grundschule**



**9 min**

(713 m)

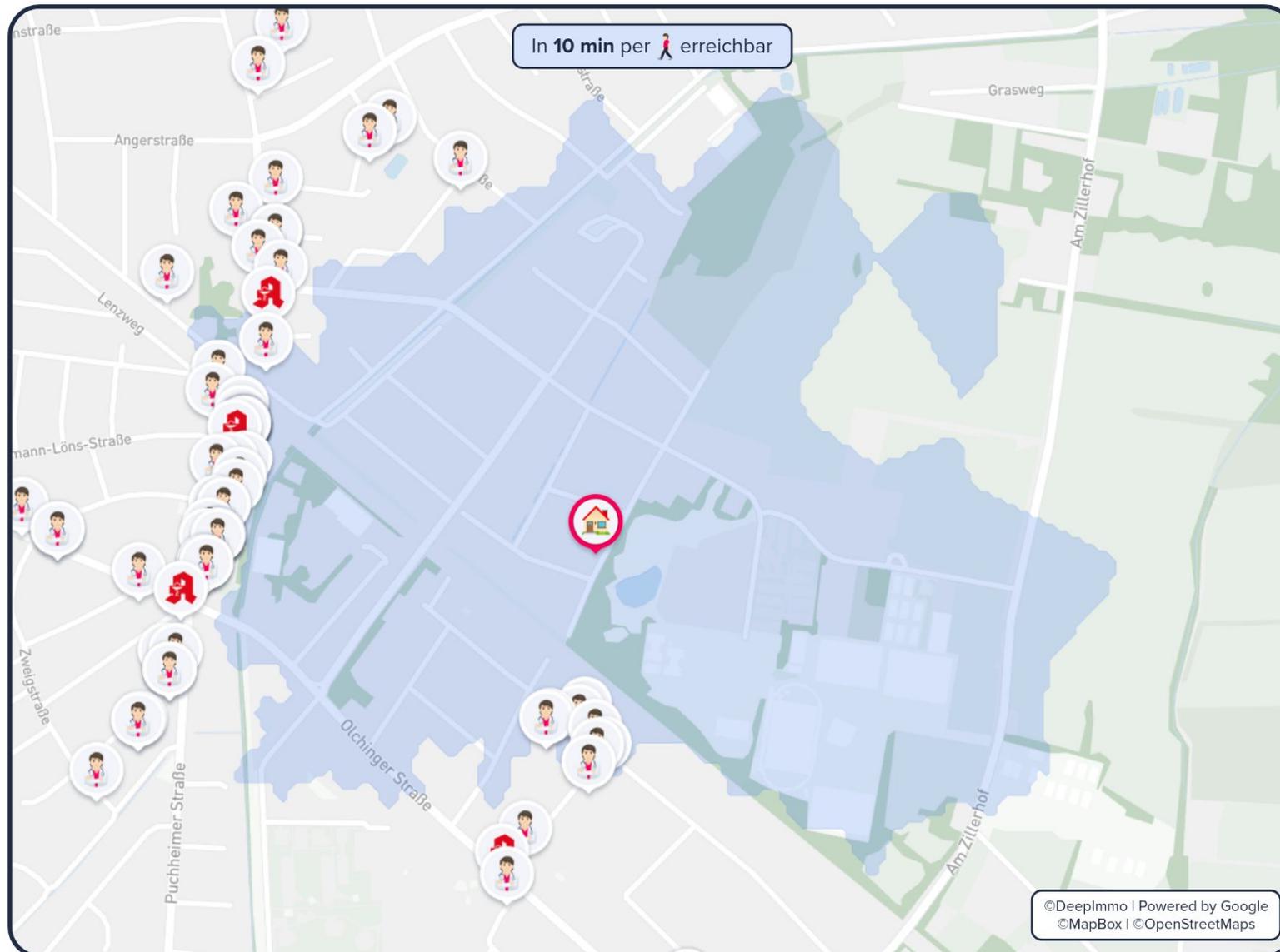
Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Medizinische Versorgung

## Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Von-Koch-Straße 5

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die **beliebtesten Ärzte**



**Praxis Dr.med. Erich-Mathias von Krosigk Facharzt für...**

Dermatologe • 4.5 Sterne  
• 125 Bewertungen



**12 min**  
(921 m)



**Praxis Gunnar Lutz Zahnarzt**

Zahnarzt • 5.0 Sterne • 70 Bewertungen



**13 min**  
(1 km)



**Praxis Dr.med. Hans-Peter Knüppel Facharzt für...**

Allgemeinmediziner • 5.0  
Sterne • 32 Bewertungen



**13 min**  
(979 m)

Die **nächsten Apotheken**



**Johannes-Apotheke Gröbenzell**

4.3 Sterne • 49 Bewertungen



**10 min**  
(778 m)



**Sonnen- Apotheke**

4.4 Sterne • 13 Bewertungen



**10 min**  
(792 m)

Das **nächste Krankenhaus**



**Klinikum Fürstentfeldbruck**

Öffentlich • 14 Fachabteilungen



**20 min**  
(13,1 km)

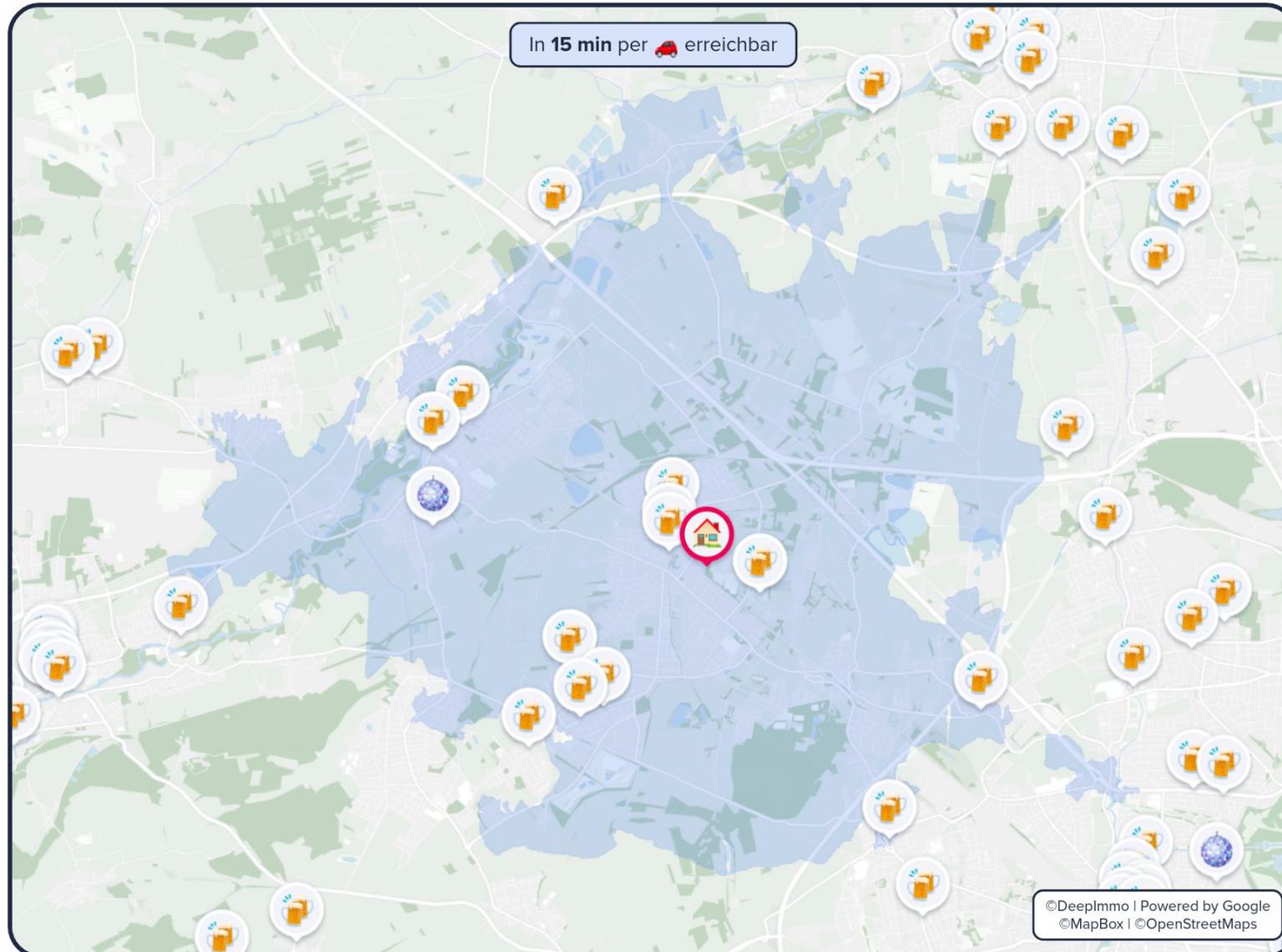
**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Nightlife

## Bars und Clubs

Von-Koch-Straße 5

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



### Cafe Valentin

4.6 Sterne • 102 Bewertungen • €€



**9 min**

(738 m)



### Buongiorno Gröbenzell Café

4.7 Sterne • 90 Bewertungen



**10 min**

(805 m)



### Tennispark Zillerhof

4.8 Sterne • 63 Bewertungen



**12 min**

(989 m)

Die **beliebtesten Clubs**



### MEC Musik-Erlebnis-Center

4.1 Sterne • 352 Bewertungen • €€



**11 min**

(4,9 km)



### Ape Club

2.5 Sterne • 4 Bewertungen



**24 min**

(12,4 km)



### Jazzbar Vogler

4.7 Sterne • 1027 Bewertungen • €€



**40 min**

(35,7 km)

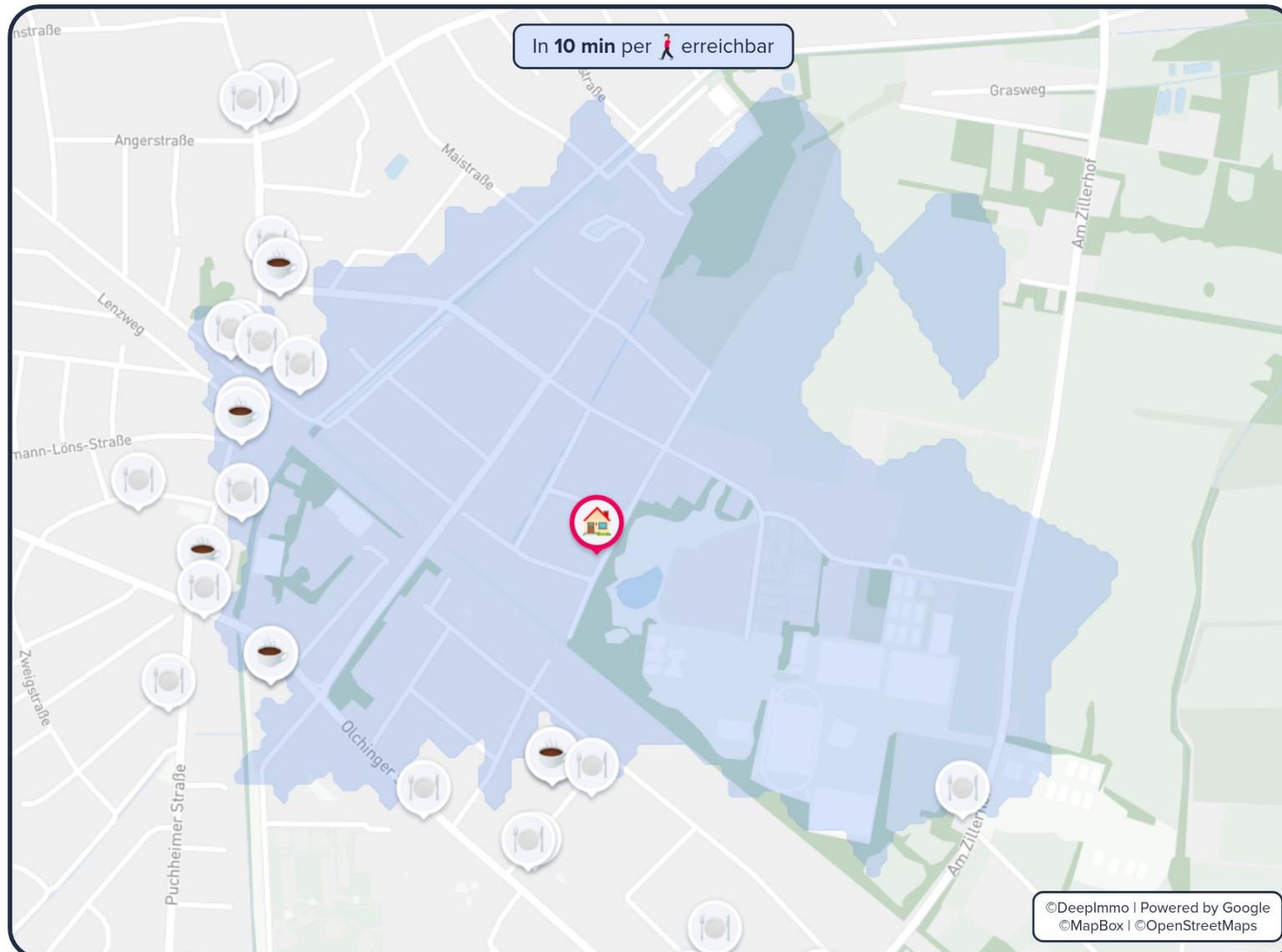
**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Kulinarisches Angebot

## Restaurants und Cafés

Von-Koch-Straße 5

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die **beliebtesten Restaurants**

-  **METEORA GRIECHISCHES RESTAURANT**  **8 min**  
(629 m)  
4.7 Sterne • 988 Bewertungen • €€
-  **El Greco**  **11 min**  
(840 m)  
4.5 Sterne • 1871 Bewertungen • €€
-  **Taj Indian**  **10 min**  
(799 m)  
4.8 Sterne • 379 Bewertungen • €€

Die **beliebtesten Cafés**

-  **Café am Gröbenbach**  **12 min**  
(916 m)  
4.4 Sterne • 389 Bewertungen • €€
-  **Maya Coffee**  **11 min**  
(878 m)  
4.7 Sterne • 123 Bewertungen
-  **Cafe Valentin**  **9 min**  
(738 m)  
4.6 Sterne • 102 Bewertungen • €€

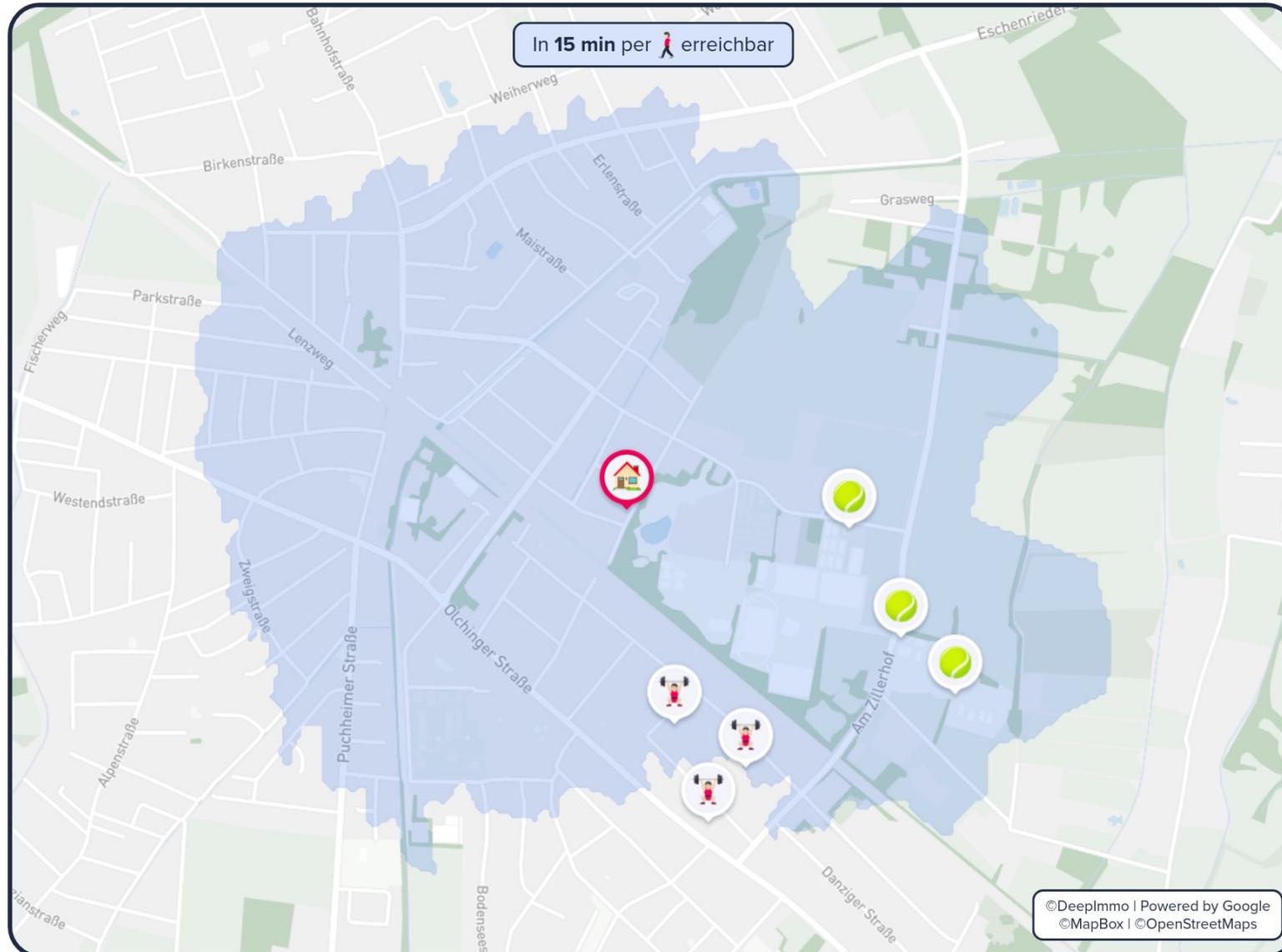
 Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Sportmöglichkeiten

Von-Koch-Straße 5

## Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



**Tennisclub Edelweiss  
Gröbenzell e.V.**

4.5 Sterne • 13 Bewertungen



**8 min**  
(594 m)



**TC WEISS BLAU Gröbenzell**

4.6 Sterne • 24 Bewertungen



**10 min**  
(759 m)



**Hallenbad an der Schule**

2.4 Sterne



**9 min**  
(3,3 km)



**Münchner Golf Eschenried  
- Golfplatz Gröbenbach**

9 Löcher • Greenfee: 45 - 55 € • 3.2 Sterne



**11 min**  
(4,5 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



fitness lounge  
- motion sports

**13 min**  
(1,1 km)



Vitaparc Sport &  
Health Gröbenzell...

**15 min**  
(1,2 km)



fitness ZONE  
Gröbenzell

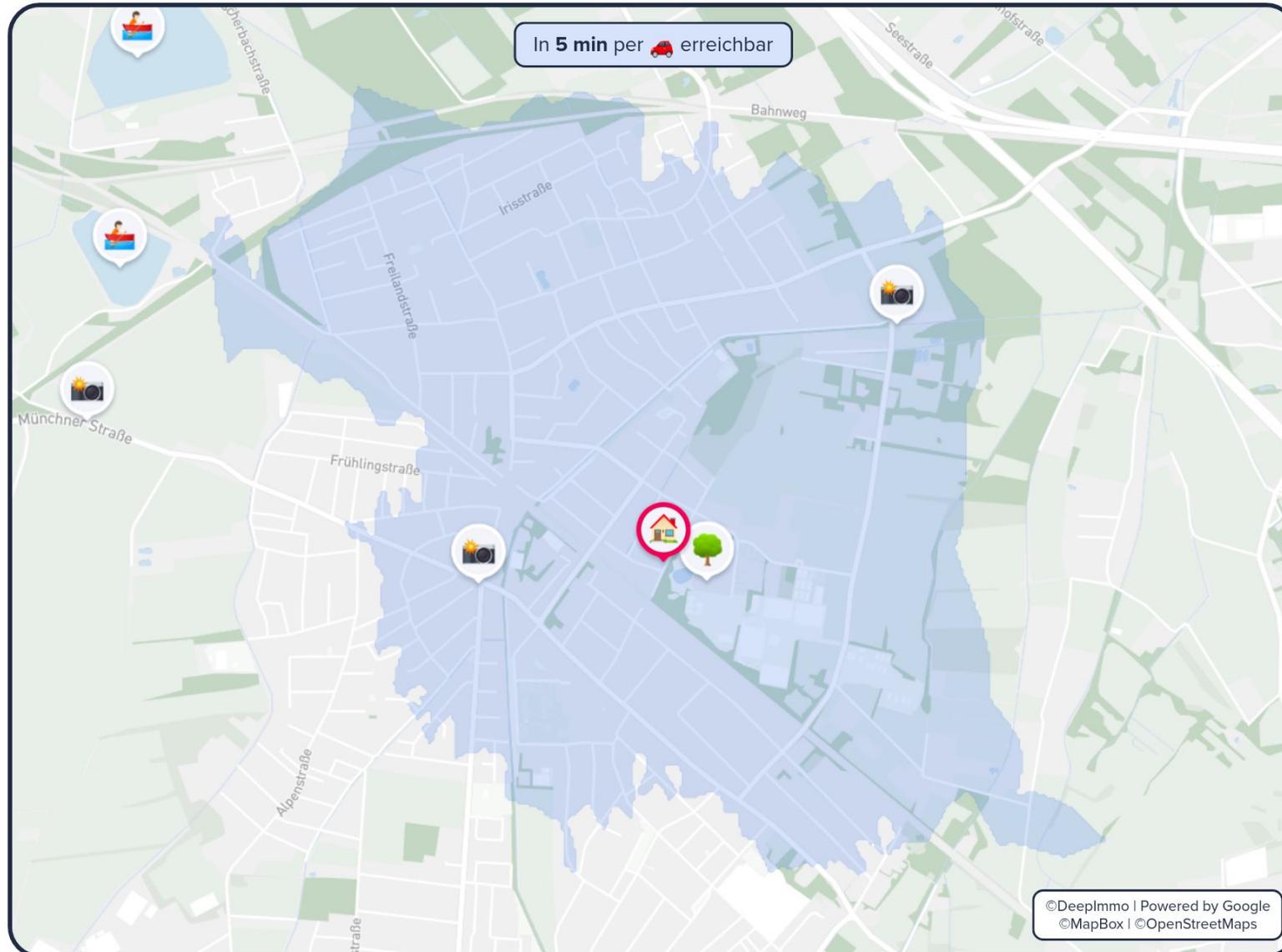
**5 min**  
(1,7 km)



**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

### Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



#### Russenbrücke

4.3 Sterne • 18 Bewertungen



**4 min**

(1,7 km)



#### Gewinnerbank

5.0 Sterne • 5 Bewertungen



**12 min**

(890 m)



#### Großes hölzernes Wegkreuz mit Christusdarstellung

4.8 Sterne • 5 Bewertungen



**6 min**

(2,7 km)



#### Bezirksmuseum Dachau

keine zusätzlichen Infos



**24 min**

(13,3 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



Bürgerpark

**0 min**

(0 m)



Olchinger See

**7 min**

(3,2 km)



Kleiner Olchinger See

**8 min**

(3,8 km)



**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

## Informationen zu den Grafiken

### Bevölkerung

- 1) Die **Bevölkerungszahl** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 2) Das **Ø Alter** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Der **Migrationsanteil** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 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 2022 ausgegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 5) Das Chart **Geburten und 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 2023 zum Stichtag 31.12 dar.

### Wirtschaft

- 1) Die **Anzahl der Unternehmen** wird für das Jahr 2022 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 2) Die **Arbeitslosenquote** wird für das Jahr 2023 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Das **Ø Nettoeinkommen** wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner abgebildet und wird für das Jahr 2021 angegeben. Die ausgegebene 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 4) Die **öffentlichen Schulden pro Kopf** wird für das Jahr 2022 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 - 2022.
- 5) Das Chart **Pendlersaldo in Tausend** stellt die Ein- und Auspendler, sowie das Pendlersaldo, welches die Differenz 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 sozialpflichtigen 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 2022 dar. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 2) Die **Ø Wohnflächen je Einwohner** wird für das Jahr 2023 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 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 2023 zum Stichtag 31.12.

### Einkaufsmöglichkeiten, Mobilitätsangebot, Bildung, Medizinische Versorgung, Sportmöglichkeiten, Kulinarisches Angebot, Freizeit

- 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.

# Lage, Lage, Lage!

## Exklusiv für Sie von DeepImmo

Von-Koch-Straße 5

### 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

Name: **Deutsche Bank Immobilien GmbH**  
Analysis ID: **577530120525**  
Datum: **12.05.2025**  
Version: **0.0.1**

Erstellt von der DeepImmo GmbH

### Quellen

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

Folgende externe Quellen sind zu nennen:

Umgebungsdaten: Eigene Visualisierung und Berechnung basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2025), ©Google (2025), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025) und © GeoBasis-DE / BKG (2025)

Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2025); (lizensiert unter „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Geodaten und Abbildungen:  
Powered by Google, ©OpenStreetMaps und ©MapBox

Bilder und Vektoren:  
Bild auf Seite 1: Bild unter Lizenz von Shutterstock.com  
verwendet Bilder auf Seite 6, 7 & 8: ©freepik.com Icons auf  
Seite 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14 & 15: @flaticon.com

Von Bin im Garten - Eigenes Werk, CC BY 4.0,  
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=49539453>

Von Dr.Xos - Eigenes Werk, CC-BY-SA-4.0

### 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.

# Lage, Lage, Lage!

## Exklusiv für Sie von DeepImmo

Von-Koch-Straße 5

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:  
**+491715664582**

Schreiben Sie uns eine Mail:  
**florian.lobgesang@db.com**

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:  
**[www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen](http://www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen)**

