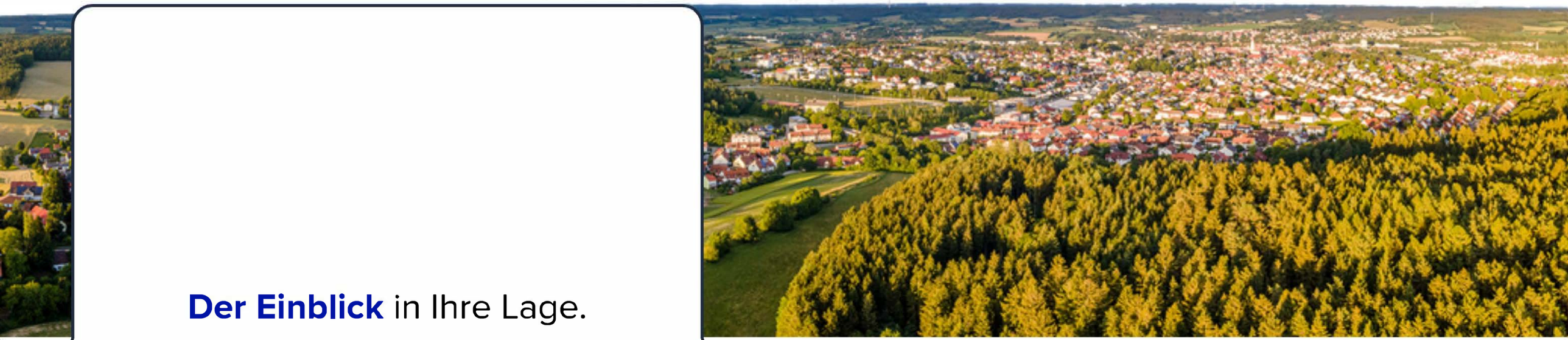


Der Einblick in Ihre Lage.

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Herzog-Wilhelm-Straße 19

80331 München

+4915117622087

martin.oettl@db.com

www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen

Starzenbachstraße 5, 85304 Ilmmünster

Ilmmünster, Hettenshauser..

6 min

(467 m)

Netto Marken-Discount

3 min

(1,4 km)

Landschaftsgar-ten Schloß Rei-..

7 min

(4 km)

Schloss Reichertshausen

7 min

(4,1 km)

Lage, Lage, Lage!

Exklusiv für Sie von DeepImmo

Starzenbachstraße 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

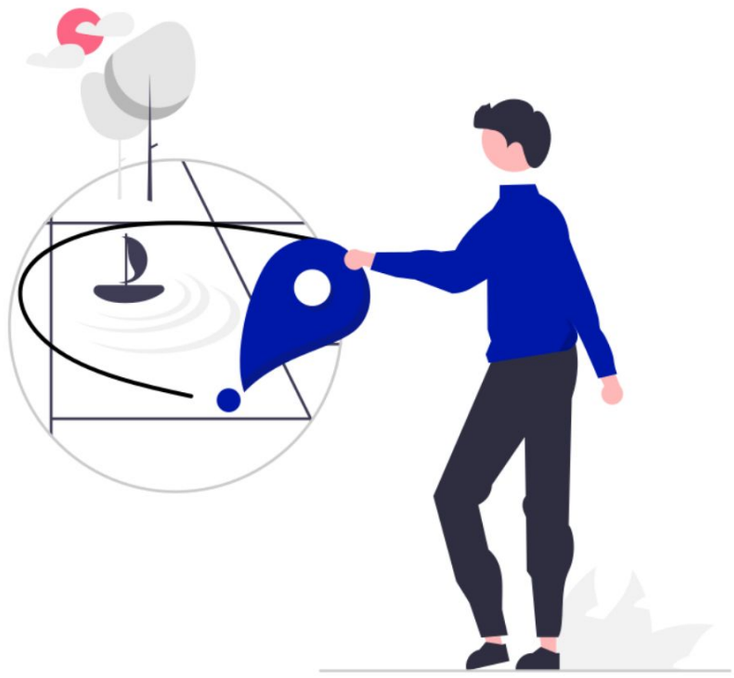
☎ +4915117622087
@ martin.oettl@db.com
www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen

Inhaltsverzeichnis

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Starzenbachstraße 5

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



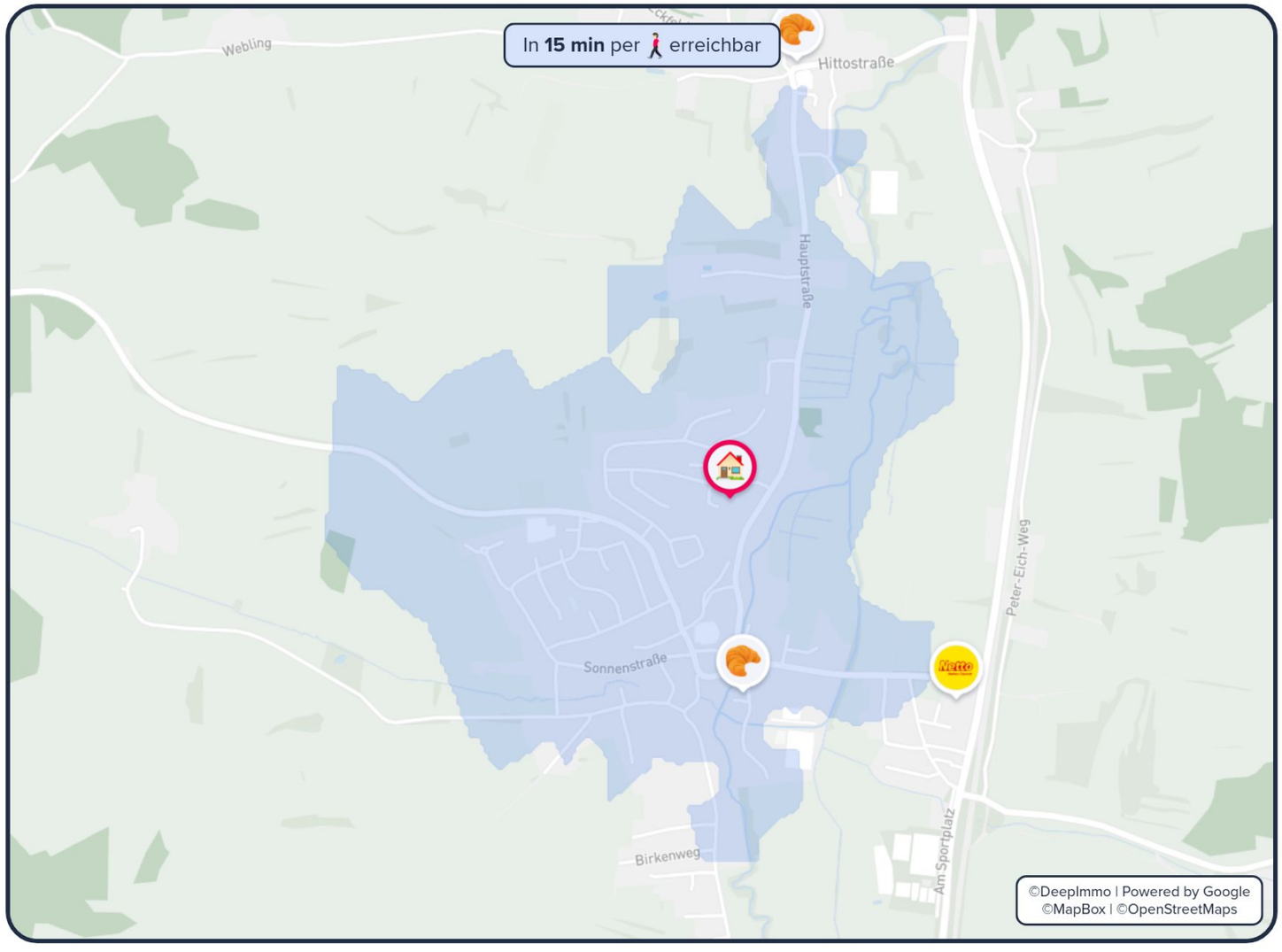
Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien GmbH

Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Starzenbachstraße 5

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung

Netto Marken-Discount 3.9 Sterne • 420 Bewertungen	3 min (1,4 km)
Kaufland Pfaffenhofen, Max-Weinb. 4.3 Sterne • 1461 Bewertungen	14 min (7 km)
EDEKA Knoll 4.5 Sterne • 287 Bewertungen	8 min (4,1 km)
Lidl 4.1 Sterne • 627 Bewertungen	11 min (5,5 km)

Bäckerei

Bäckerei Wörmann

11 min
(859 m)

Getränkemarkt

Weinzierl's Weinkistl

9 min
(5 km)

Drogeriemarkt

Müller

11 min
(5,4 km)

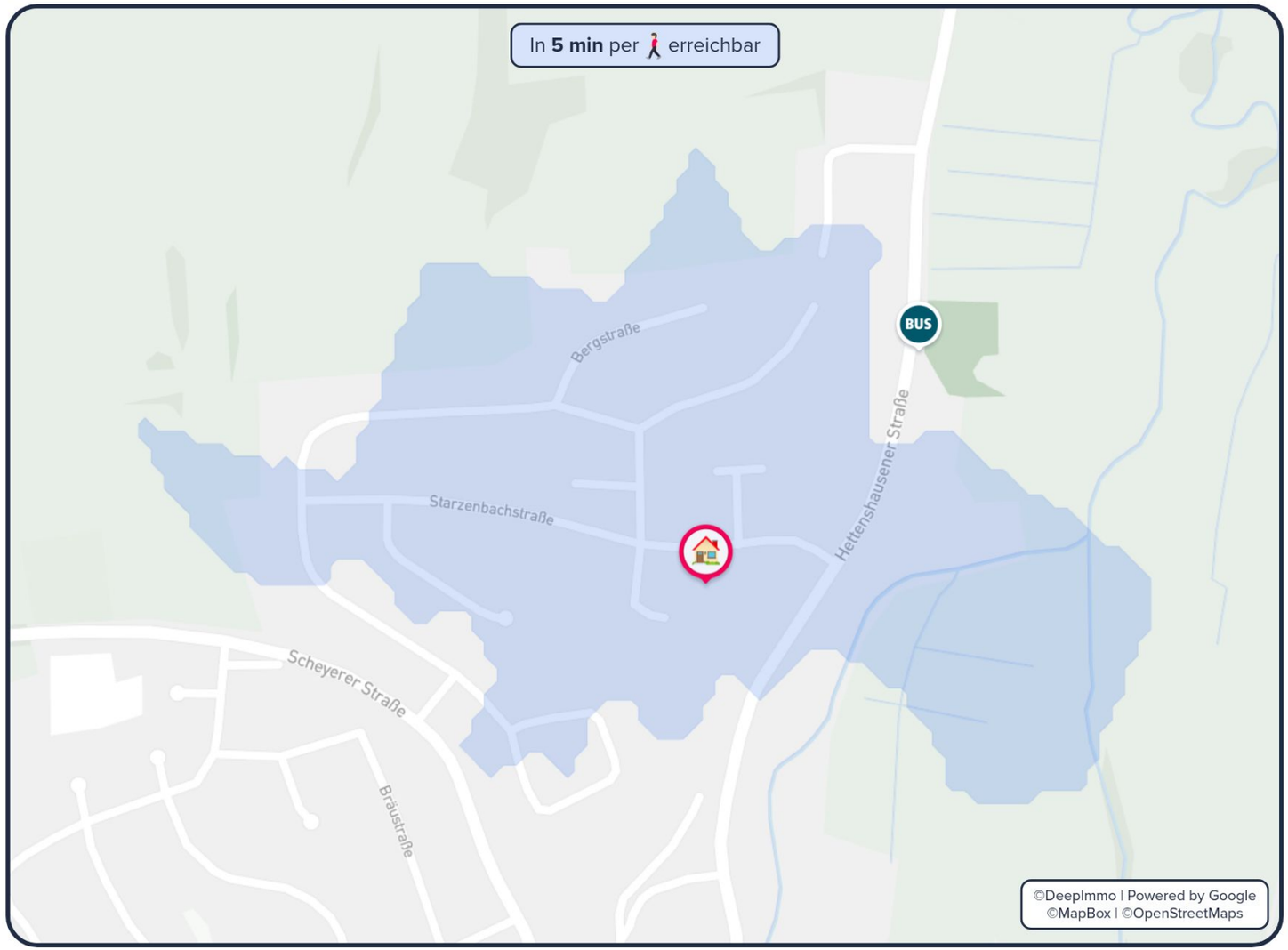
Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Mobilitätsangebot

ÖPNV und Fernverkehr

Starzenbachstraße 5

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

BUS	**Ilmmünster, Hettenshauser Straße** 9202	**6 min** (467 m)
	Reichertshausen (Ilm) RB16, RE1	**5 min** (3 km)
BUS	**Ilmmünster, Schule** 9202	**12 min** (930 m)
	44,0kW Charger Freisinger Straße 3 2x (22kW)	**11 min** (840 m)

Autobahn	Fernverkehr	Intl. Flughafen
A 9	Ingolstadt Hbf	Franz Josef Strauss, München
13 min (10,4 km)	**42 min** (44,5 km)	**39 min** (48,8 km)

Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Bevölkerung

Starzenbachstraße 5

Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

Bevölkerung

2.198

Ilmmünster (5 Jahre)	Deutschland (5 Jahre)
-3,0%	+2,0%

Ø Alter in Jahren

44,3 Jahre

Ilmmünster (5 Jahre)	Deutschland (5 Jahre)
+2,8%	+0,5%

Migrationsanteil

14 %

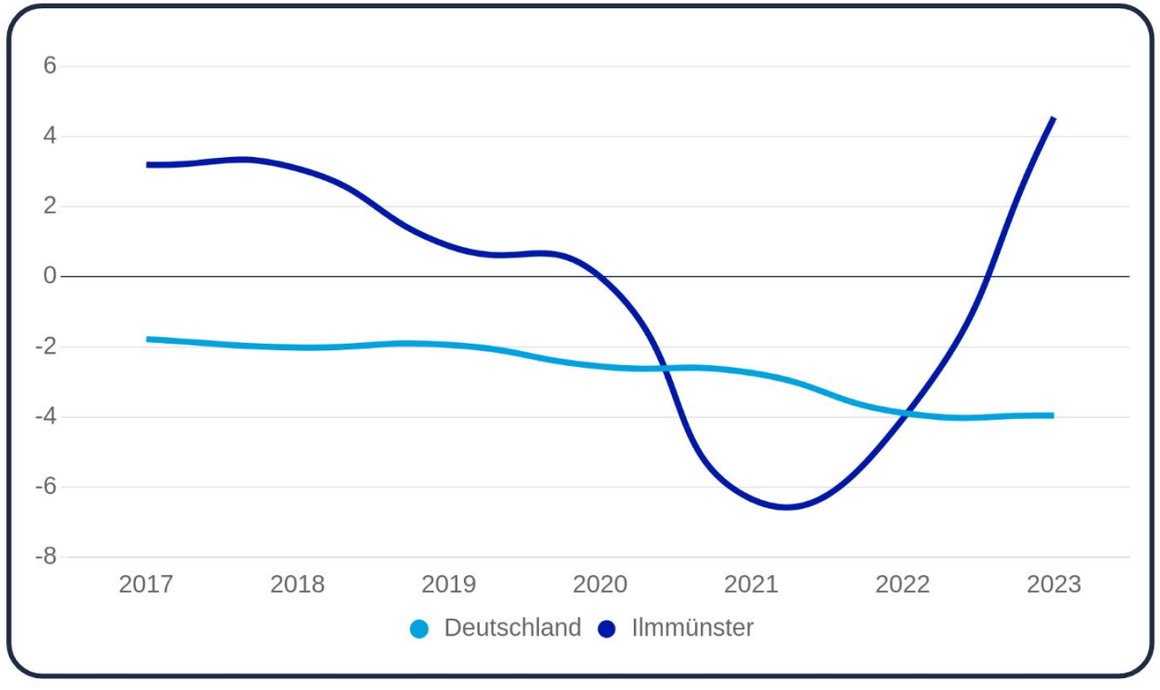
Pfaffenhofen a.d.Ilm (5 Jahre)	Deutschland (5 Jahre)
+2,8%	+3,1%

Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.

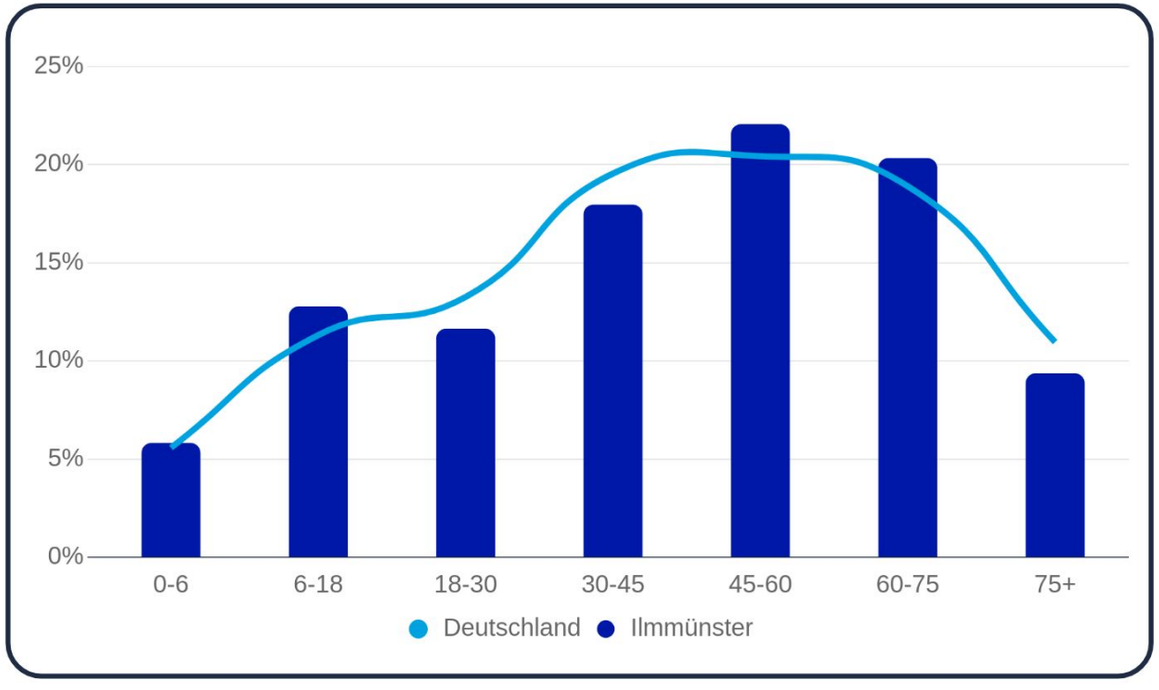
17,8 Einw.

Ilmmünster (5 Jahre)	Deutschland (5 Jahre)
+9,7	+12,3

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



Wirtschaft

Starzenbachstraße 5

Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

Unternehmensanzahl

5.844

Pfaffenhofen a.d.Ilm (5 Jahre)	Deutschland (5 Jahre)
-0,3%	-0,9%

Arbeitslosenquote

2 %

Pfaffenhofen a.d.Ilm (5 Jahre)	Deutschland (5 Jahre)
+0,4%	+0,5%

Ø Nettoeinkommen

26.836 €

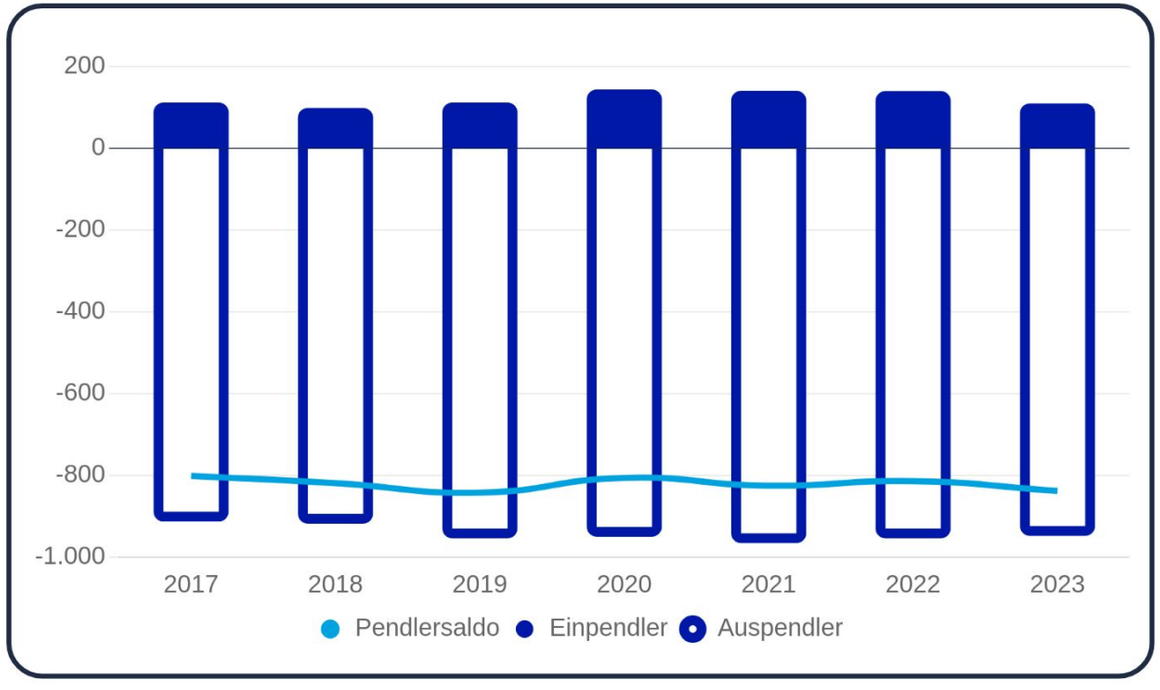
Pfaffenhofen a.d.Ilm (5 Jahre)	Deutschland (5 Jahre)
+7,4%	+12,6%

Öffentliche Schulden pro Kopf

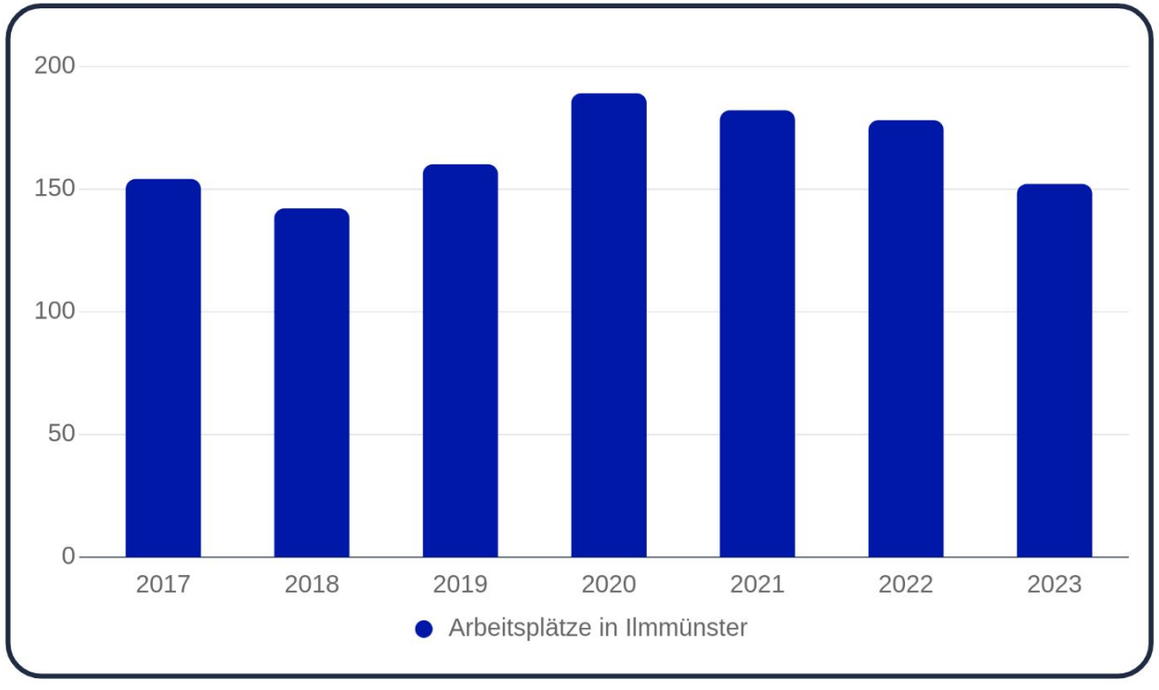
565 €

Pfaffenhofen a.d.Ilm (5 Jahre)	Deutschland (5 Jahre)
+194	-72

Pendlersaldo



Arbeitsplätze



Immobilien

Starzenbachstraße 5

Allgemeine Informationen zu Immobilien

Wohnflächen Neubau

1,7 Tsd. m²

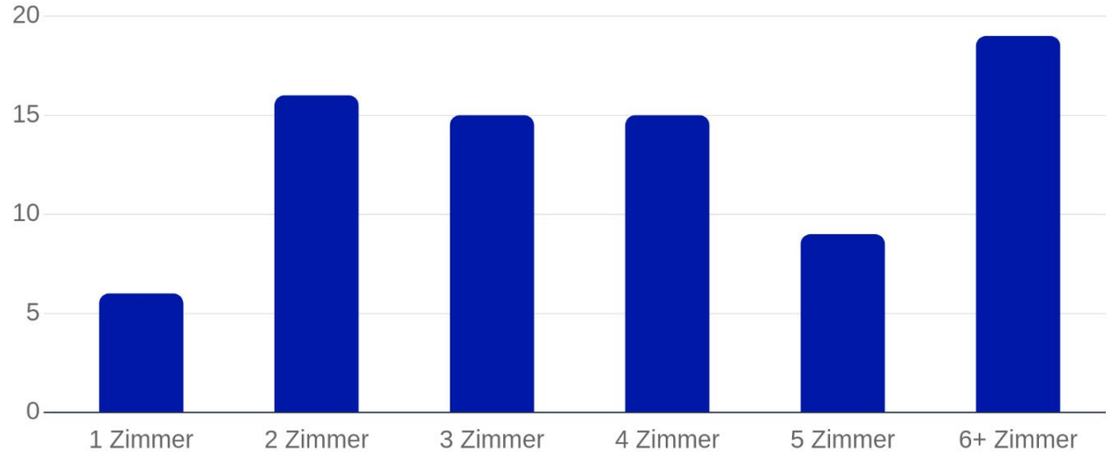
Ilmmünster (5 Jahre)	Deutschland (5 Jahre)
-45,2%	+2,3%

Ø Wohnfläche je Einwohner

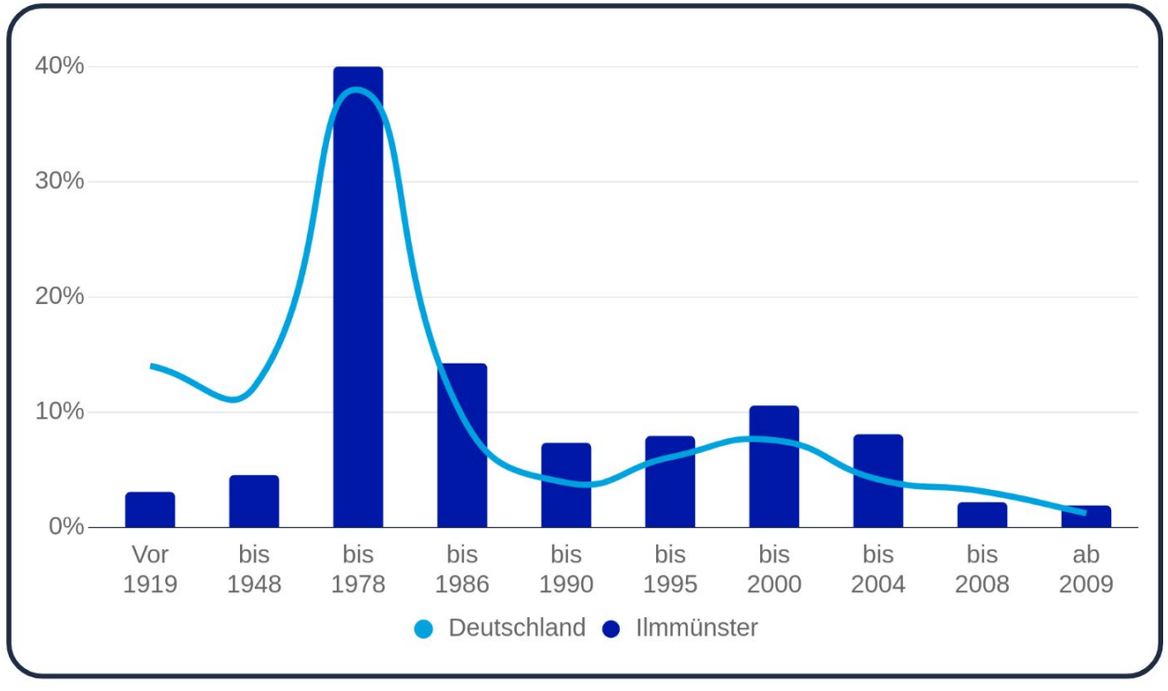
58,96 m²

Ilmmünster (5 Jahre)	Deutschland (5 Jahre)
+10,6%	+1,8%

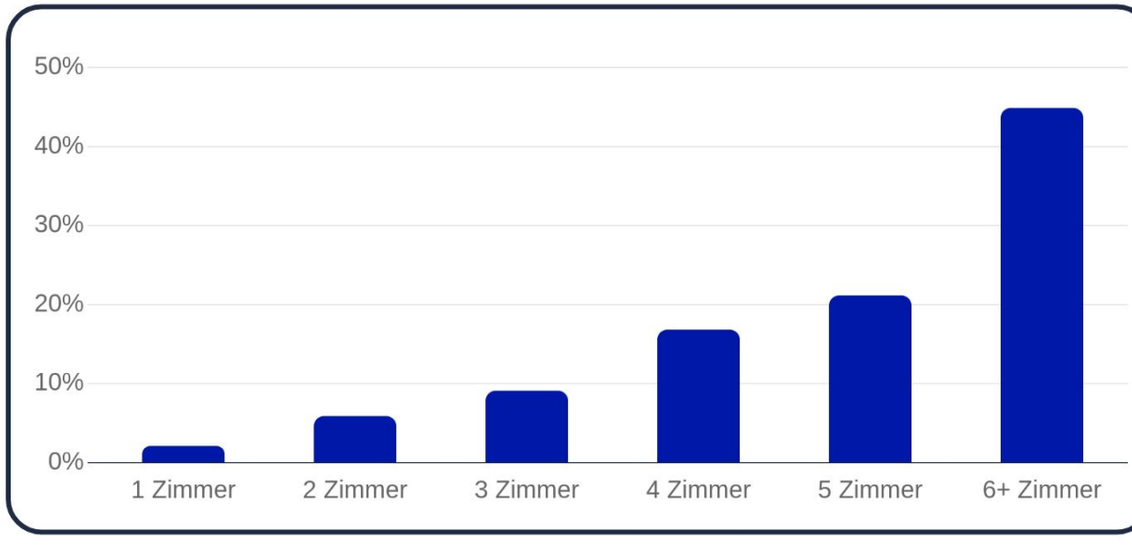
Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



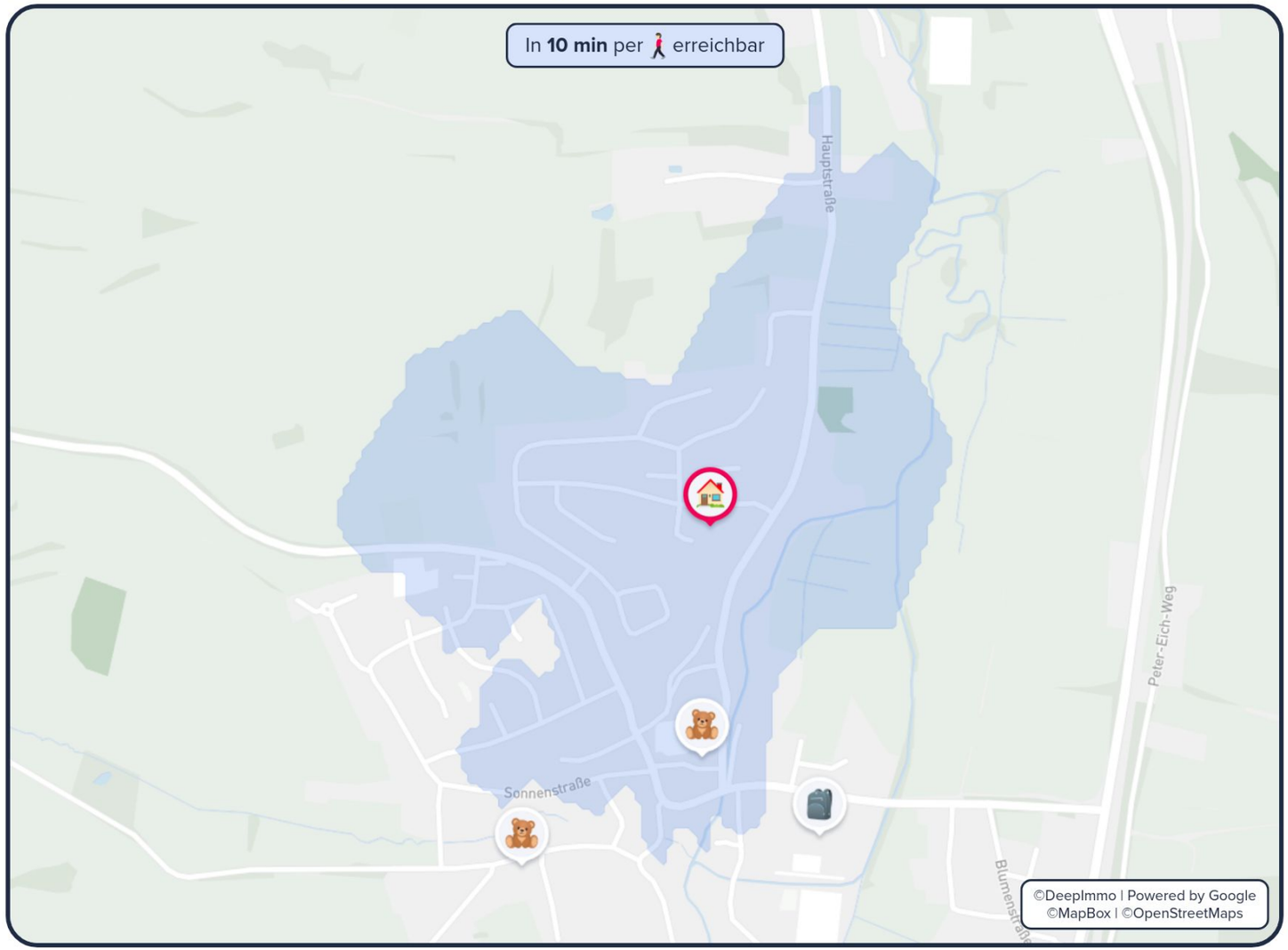
Aktueller Bestand an Wohneinheiten



Bildung

Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**

Kindergarten Ilmmünster keine zusätzlichen Infos	9 min	(707 m)
Waldkindergarten Ilmmünster von 3 Jahre bis 6 Jahre • 25 Plätze	14 min	(1,1 km)
Gemeindl. Kindergarten Ilmtalmäuse von 3 Jahre bis 6 Jahre • 75 Plätze	4 min	(1,9 km)

Die **nächsten Schulen**

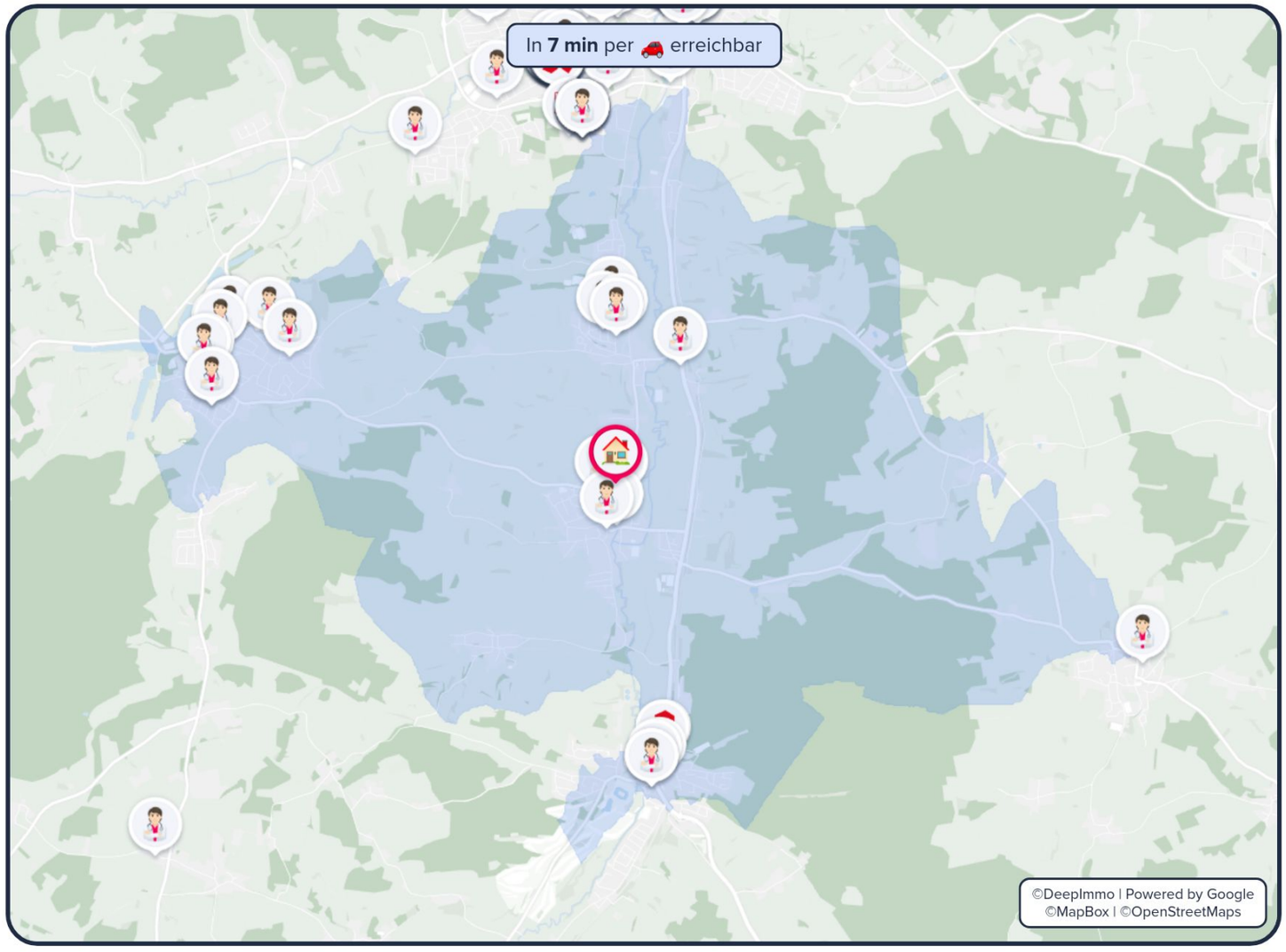
Volksschule Ilmmünster **Grundschule**	12 min	(923 m)
Volksschule Scheyern **Grundschule**	7 min	(4,5 km)
Schyren-Gymnasium Pfaffenhofen a.d.Ilm **Gymnasium**	9 min	(4,5 km)

Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Medizinische Versorgung

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die **beliebtesten Ärzte**

Praxis Dr.med. Hans-Jürgen Garus Facharzt für...
Augenarzt • 5.0 Sterne • 93 Bewertungen
10 min (4,8 km)

Praxis Dr.med. Arvid Thiele Facharzt für Allgemeinmedizin
Allgemeinmediziner • 5.0 Sterne • 39 Bewertungen
10 min (4,6 km)

Praxis Wolfgang Moll Facharzt für Allgemeinmedizin
Allgemeinmediziner • 5.0 Sterne • 34 Bewertungen
5 min (3,4 km)

Die **nächsten Apotheken**

Götz-Apotheke Reichertshausen
4.6 Sterne • 29 Bewertungen
5 min (3,4 km)

Marien Apotheke
4.5 Sterne • 13 Bewertungen
7 min (4,7 km)

Das **nächste Krankenhaus**

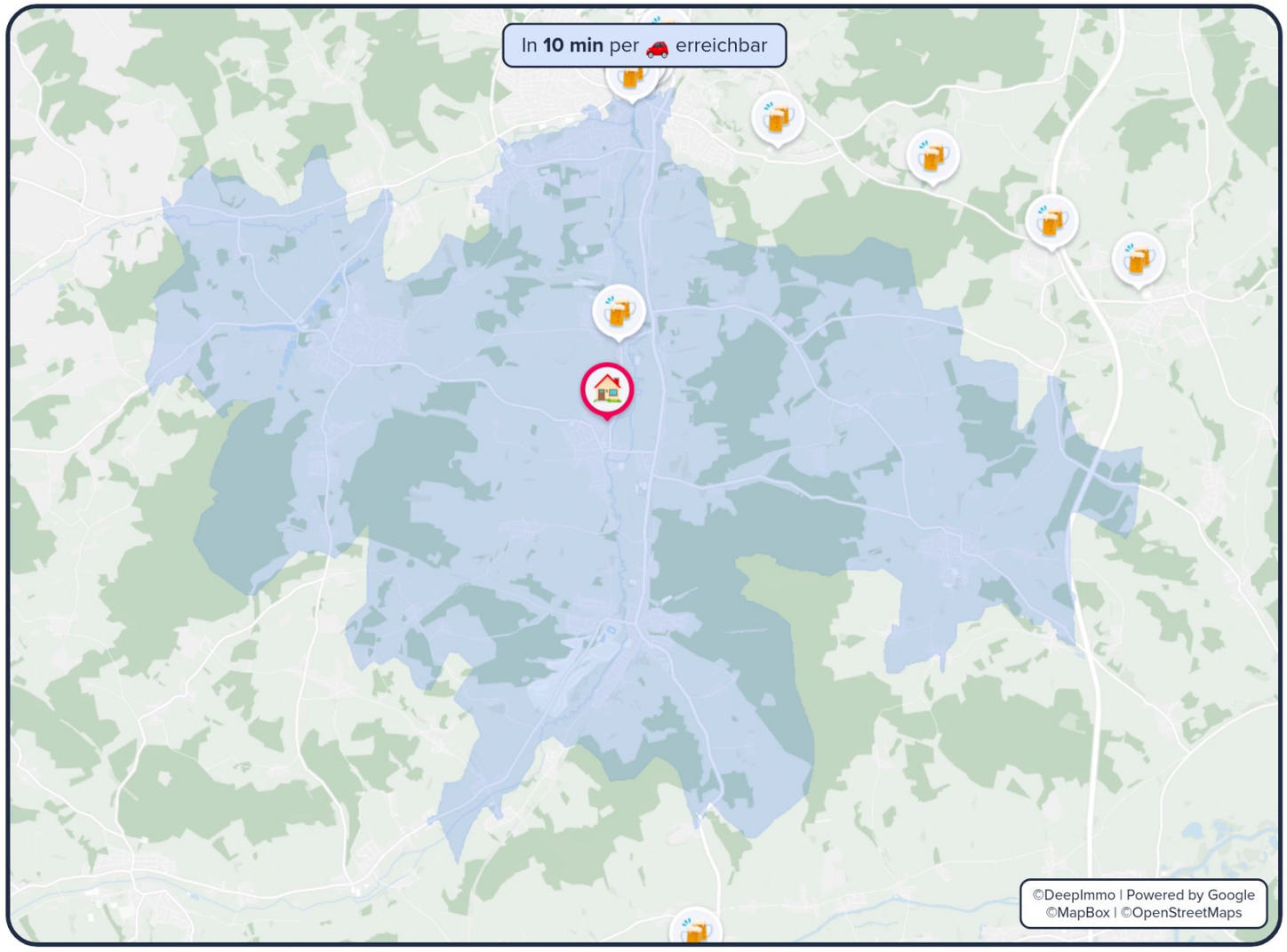
Ilmtalklinik Pfaffenhofen
Öffentlich • 6 Fachabteilungen
8 min (3,6 km)

Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Nightlife

Bars und Clubs

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**

Gasthof Schrätzenstaller Event Location 4.5 Sterne • 268 Bewertungen	**15 min** (1,2 km)
Euro Rastpark Pfaffenhofen/Schweitenkirchen 4.2 Sterne • 5887 Bewertungen	**14 min** (10,8 km)
Hotel Straßhof 4.5 Sterne • 1752 Bewertungen	**16 min** (12,7 km)

Die **beliebtesten Clubs**

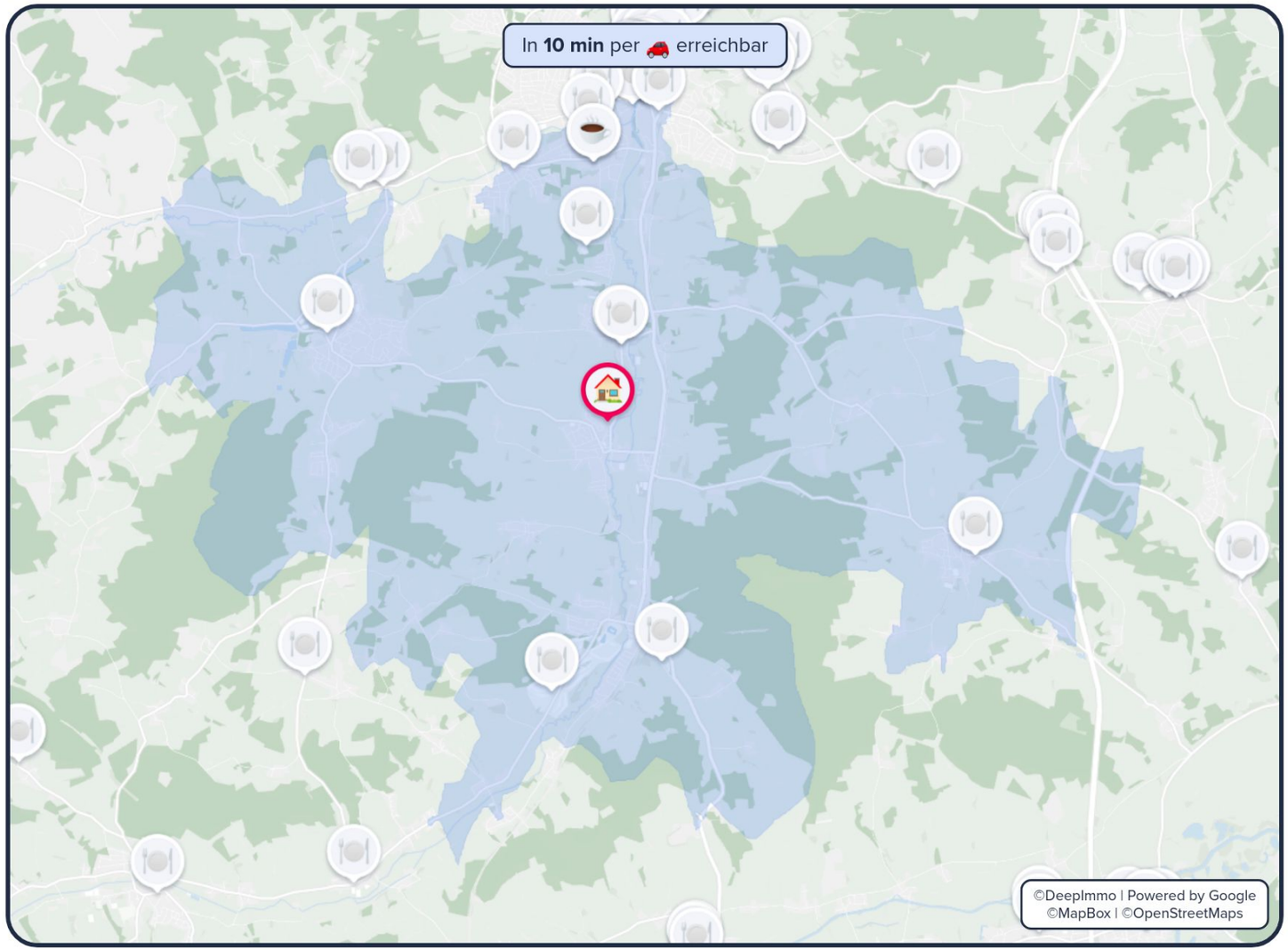
Neuraum 3.9 Sterne • 4649 Bewertungen • €€	**50 min** (59,4 km)
B1 - BE ONE - Ingolstadt 4.8 Sterne • 408 Bewertungen • €	**45 min** (46 km)
m-eins 4.5 Sterne • 200 Bewertungen • €€	**36 min** (39,1 km)

Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Kulinarisches Angebot

Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die **beliebtesten Restaurants**

Gasthof Schrätzenstaller Event Location 4.5 Sterne • 268 Bewertungen	**15 min** (1,2 km)
Pappa e Ciccia 4.8 Sterne • 112 Bewertungen • €€	**15 min** (1,2 km)
Sokrates 4.9 Sterne • 1534 Bewertungen • €€	**10 min** (5 km)

Die **beliebtesten Cafés**

Bäckerei Wiesender 4.1 Sterne • 1014 Bewertungen • €€	**8 min** (4,1 km)
Café Agil 4.7 Sterne • 231 Bewertungen	**11 min** (5,5 km)
Amici 4.8 Sterne • 149 Bewertungen • €€	**11 min** (5,6 km)

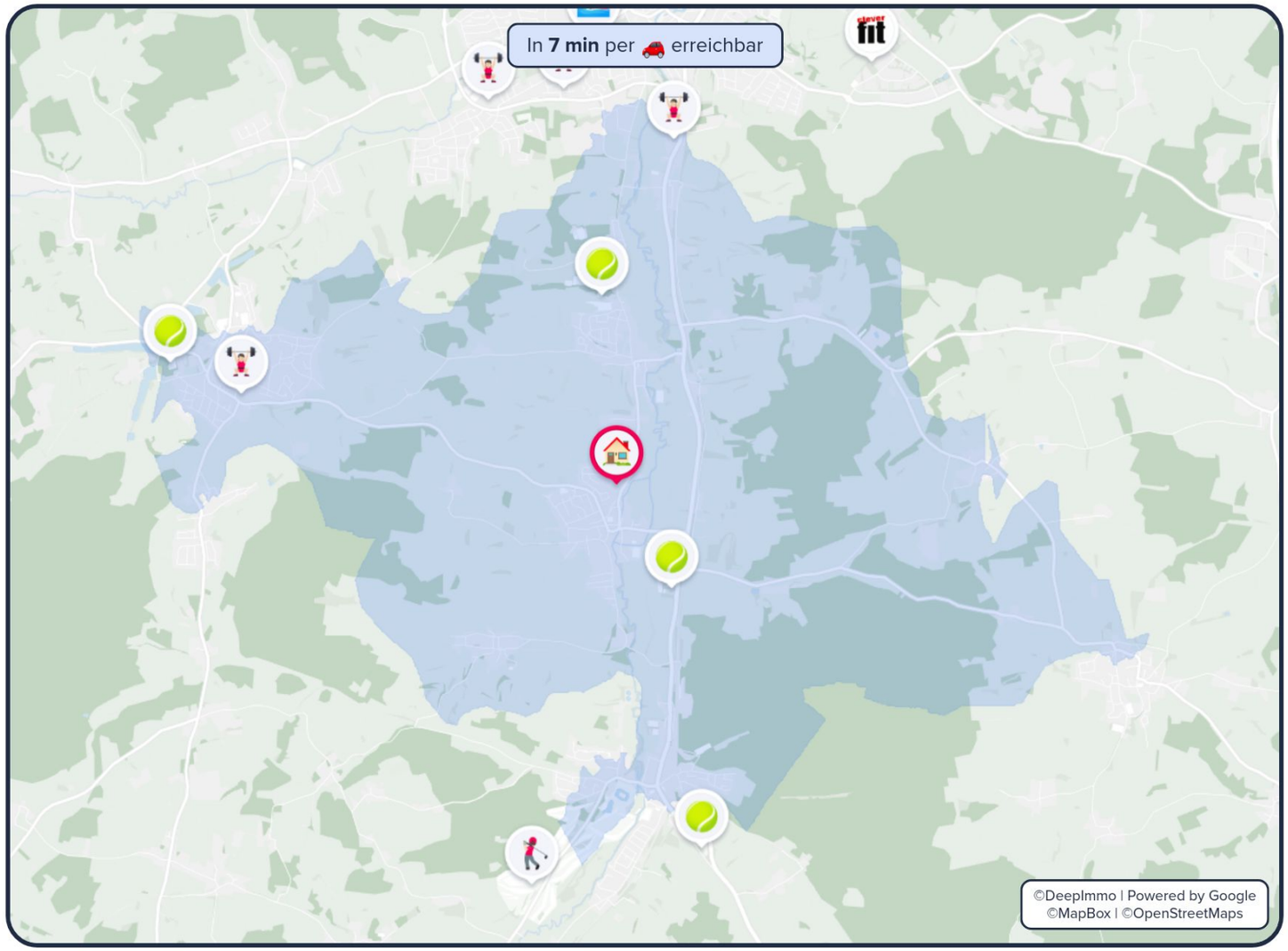
Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Sportmöglichkeiten

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Starzenbachstraße 5

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**

SV Ilmmünster Tennis 4.0 Sterne • 6 Bewertungen	**4 min** (1,7 km)
Tennisplatz FC Hettenshausen 5.0 Sterne • 1 Bewertung	**5 min** (2,1 km)
Golfclub Schloß Reichertshausen Greenfee: 60 - 80 € • 4.6 Sterne	**8 min** (5,3 km)
Hallenbad (Realschule) 2.3 Sterne	**10 min** (4,7 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**

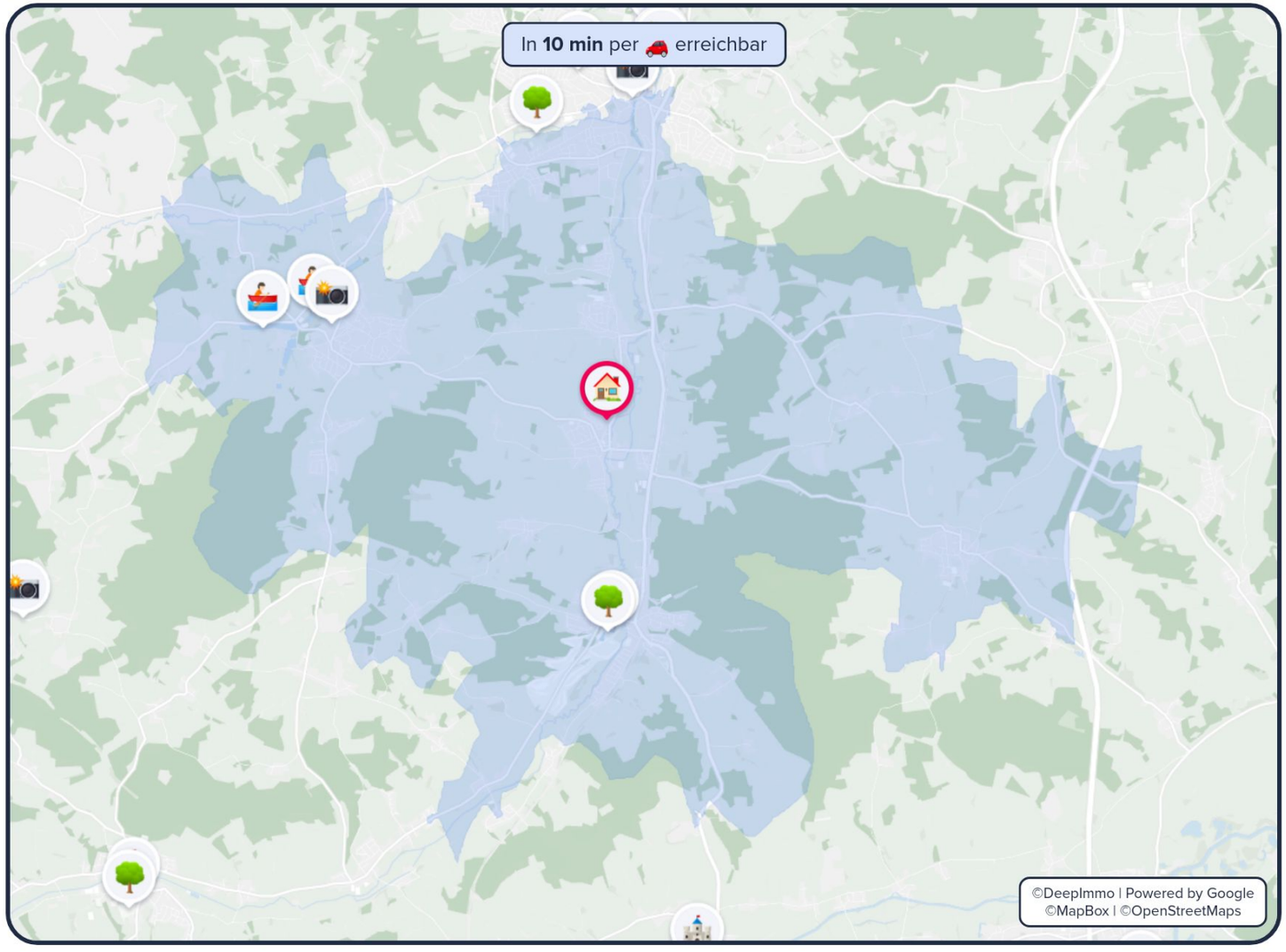
Fitnesspoint	**6 min**	(3,7 km)
DRILLyourBody	**7 min**	(4,5 km)
bellissima Frauen-Fitness	**10 min**	(4,4 km)

Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Freizeit

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**

Schloss Reichertshausen keine zusätzlichen Infos	**7 min** (4,1 km)
Schloss Jetzendorf keine zusätzlichen Infos	**17 min** (12,6 km)
Bürgerpark 4.6 Sterne • 845 Bewertungen	**12 min** (5,7 km)
Zweckverband Deutsches Hopfenmuseum: Deutsches... keine zusätzlichen Infos	**24 min** (24,7 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**

Landschaftsgarten Schloß Reichertshau..	**7 min**	(4 km)
Flachweiher	**8 min**	(5,2 km)
Baderweiher	**8 min**	(5,2 km)

Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Zusätzliche Informationen

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 Summer 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 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 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

Starzenbachstraße 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: **768039220725**
Datum: **22.07.2025**
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)

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

Starzenbachstraße 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!

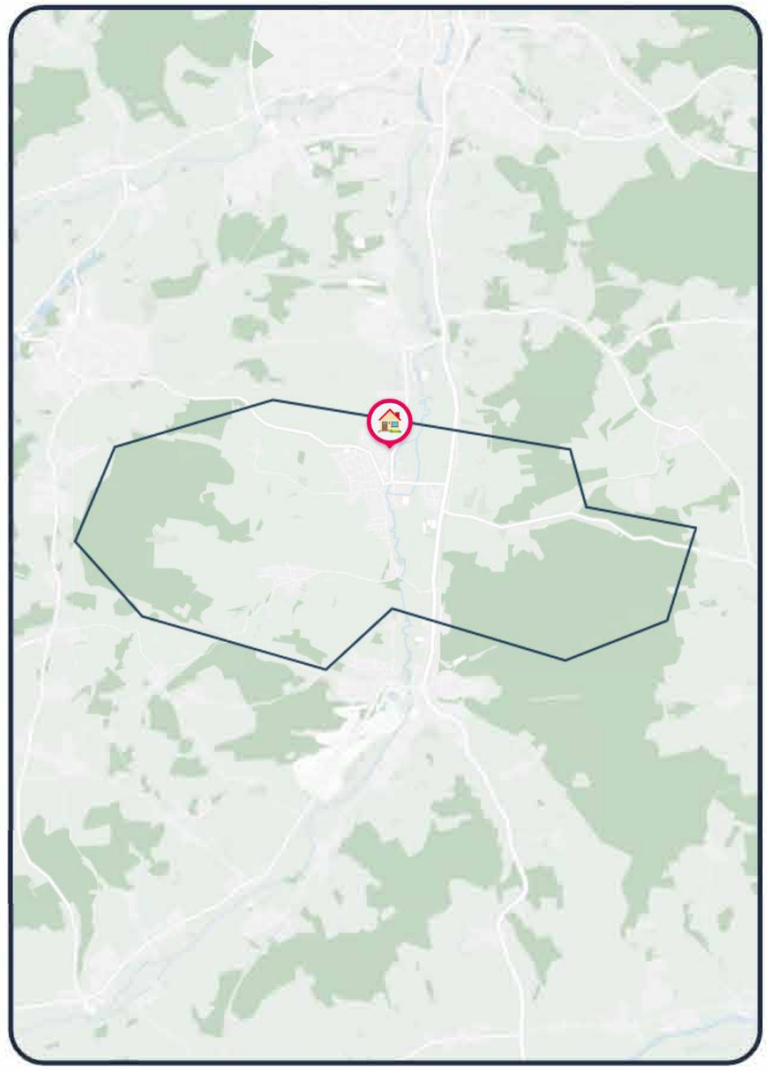
Mit unseren Standortanalysen nutzen Sie eine Plattform mit bestmöglicher Datenqualität.

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:
+4915117622087

Schreiben Sie uns eine Mail:
martin.oettl@db.com

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:
www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen