

**Der Einblick** in Ihre Lage.

**Deutsche Bank Immobilien GmbH**

Herterichstraße 97

81477 Munich

+491714933349

thorsten.van-riet@db.com

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



## Ihre Lage in 94124 Büchlberg




**Büchlberg,  
Tennisplatz**

**< 3 min**  
(< 300 m) 



**EDEKA  
Escherich**

**5 min**  
(355 m) 




**Freudensee**

**14 min**  
(11,9 km) 



**Burg Kaltenstein**

**13 min**  
(10,8 km) 

# Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

94124 Büchlberg



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

Herterichstraße 97

81477 Munich

 +491714933349

 thorsten.van-riet@db.com

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

# Inhaltsverzeichnis

94124 Büchlberg

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

| Kapitel | Themengebiete           | 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    |

Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien GmbH

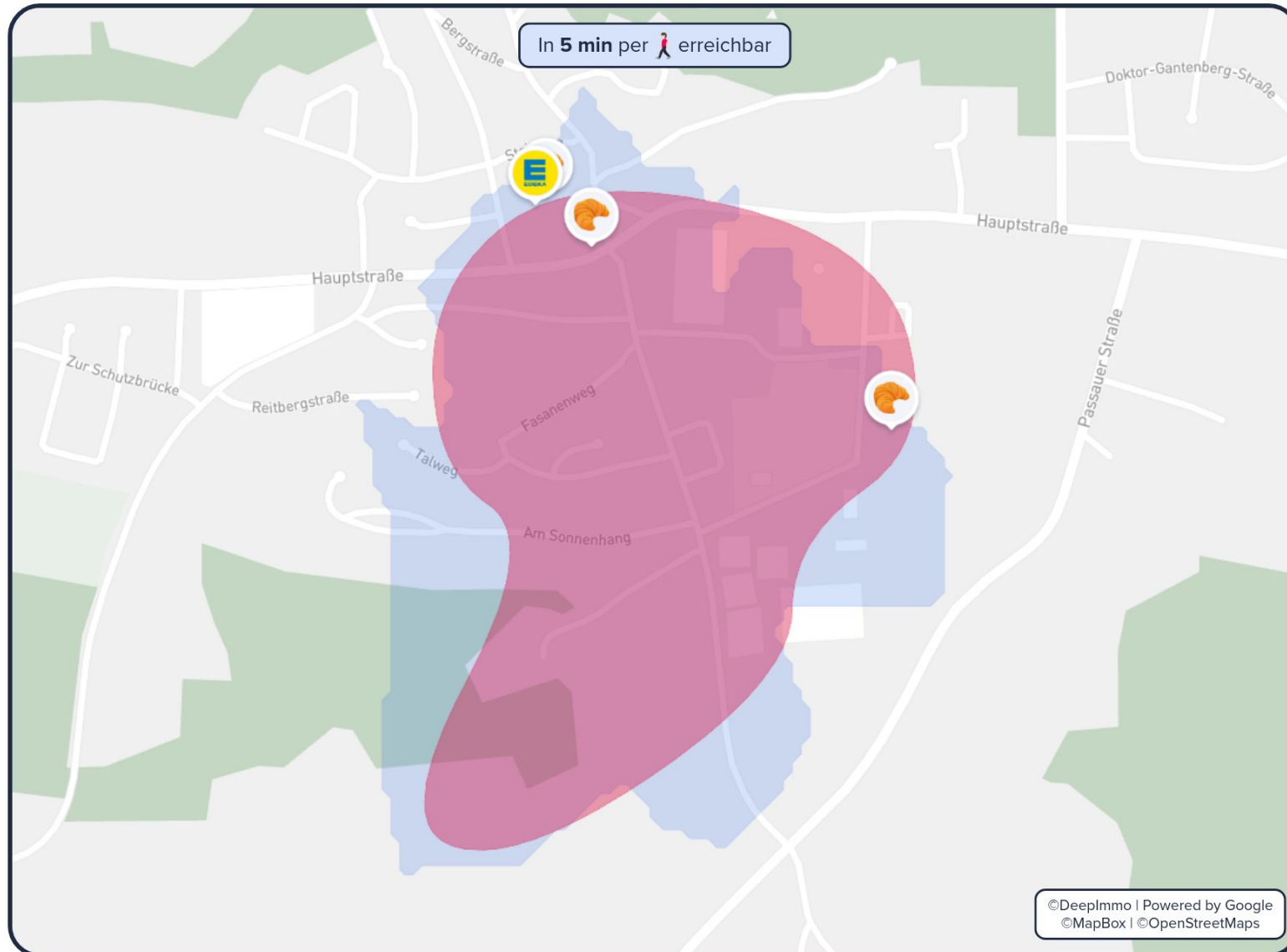


# Einkaufsmöglichkeiten

## Geschäfte des täglichen Bedarfs

94124 Büchlberg

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



**Supermärkte** in der Umgebung



### EDEKA Escherich

4.1 Sterne • 263 Bewertungen



**5 min**

(355 m)



### Kaufland Hauzenberg

4.4 Sterne • 965 Bewertungen



**13 min**

(11,4 km)



### EDEKA Schwaiberg

4.4 Sterne • 821 Bewertungen



**13 min**

(11,9 km)



### REWE

4.5 Sterne • 598 Bewertungen



**17 min**

(13,2 km)

### Bäckerei



Cafe, Bäckerei  
Josef Beinbauer

**4 min**

(< 300 m)



### Getränkemarkt



Markgrafen  
Getränkemarkt

**4 min**

(2,4 km)



### Drogeriemarkt



ROSSMANN  
Drogeriemarkt

**4 min**

(2,4 km)



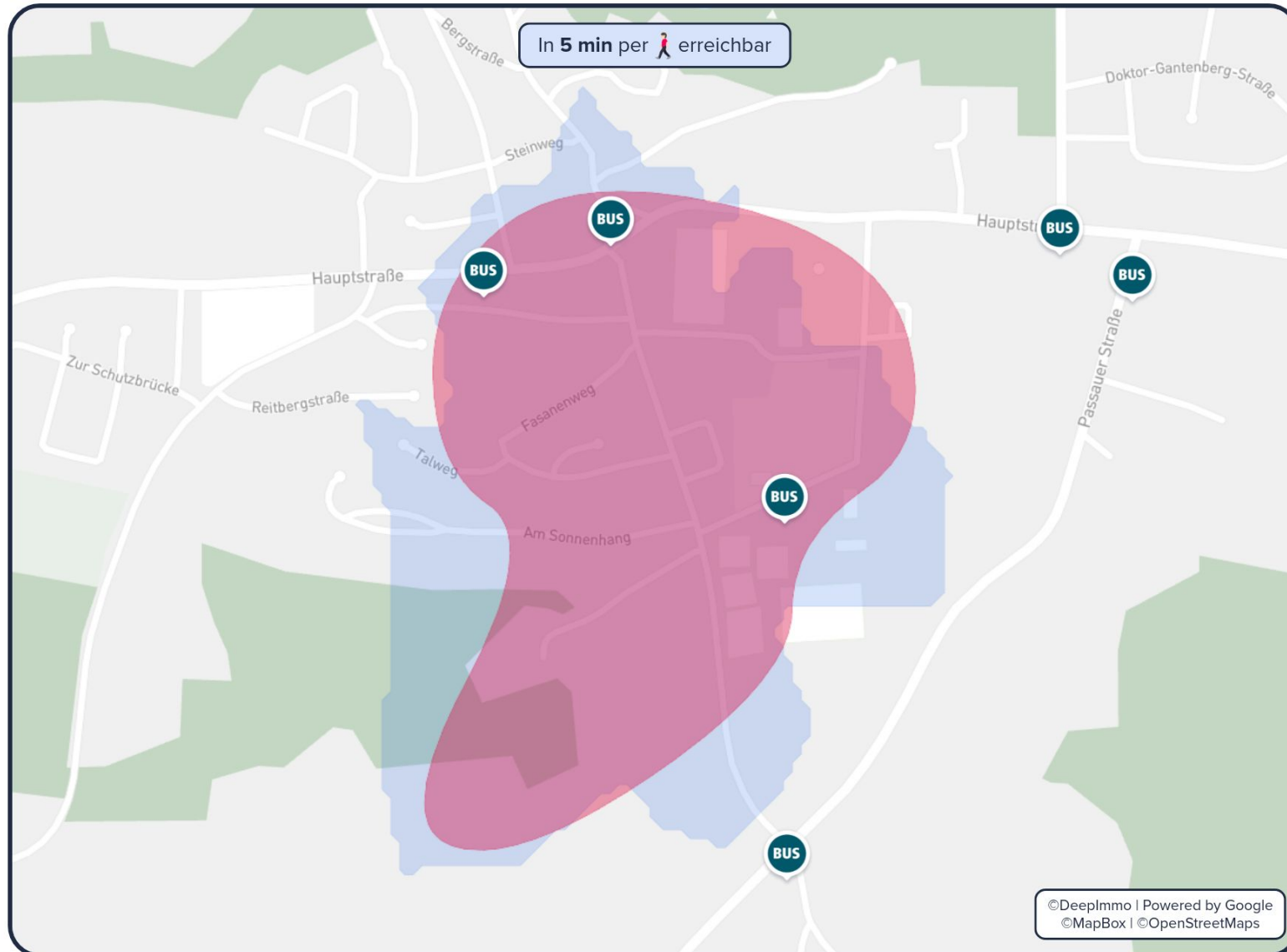
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# Mobility

## ÖPNV und Fernverkehr

94124 Büchlberg

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**



**Büchlberg, Tennisplatz**

6226, 6380



**< 3 min**

(< 300 m)



**Passau Hbf**



**19 min**

(16 km)



**Büchlberg, Cafe Beinbauer**

8136



**4 min**

(< 300 m)



**300kw Charger Am Kreisel 4**

4x (75kW)



**4 min**

(2,3 km)

**Autobahn**



A 3

**19 min**

(22,7 km)



**Fernverkehr**



Passau Hbf

**19 min**

(16 km)



**Intl. Flughafen**



Franz Josef  
Strauss, München

**1 h 45  
min**

(161,4 km)



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# Bevölkerung

94124 Büchlberg

## Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

### Bevölkerung



**4.343**

Büchlberg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+4,1%**

↗ **+2,0%**

### Ø Alter in Jahren



**43,5 Jahre**

Büchlberg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+0,5%**

↗ **+0,5%**

### Migrationsanteil



**11 %**

Passau  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+2,9%**

↗ **+3,1%**

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



**18,35 Einw.**

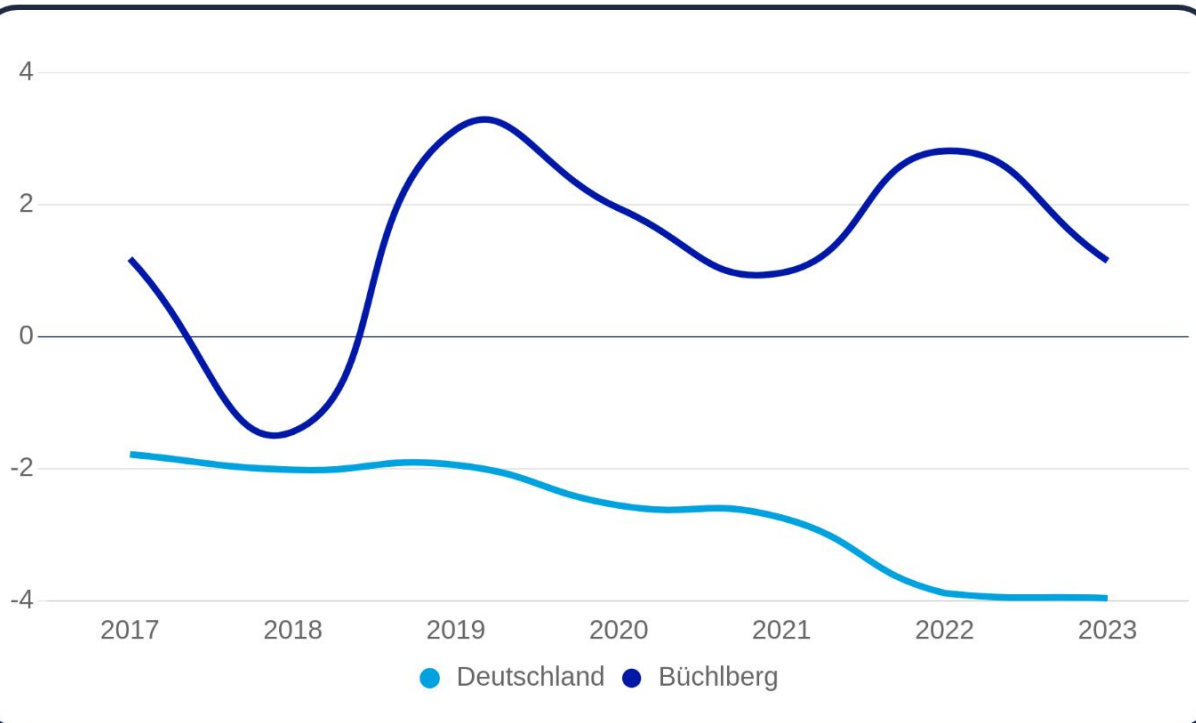
Büchlberg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

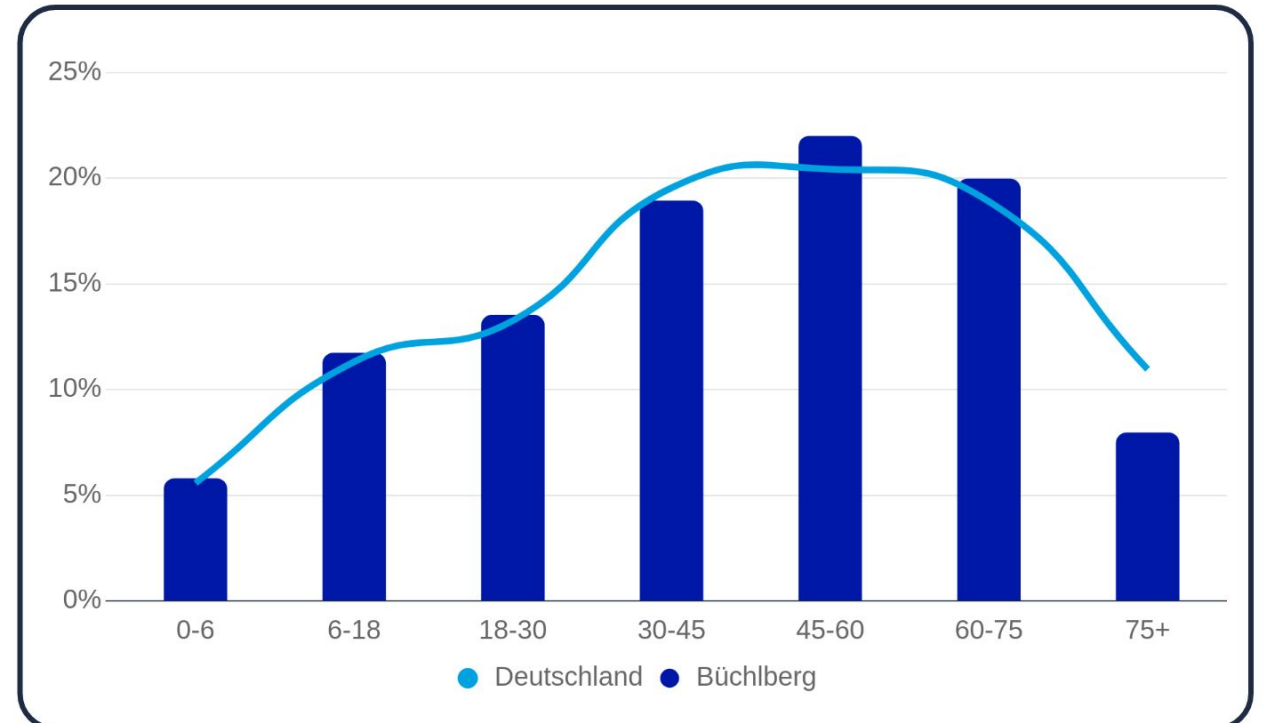
↗ **+6,92**

↗ **+12,3**

### Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



### Bevölkerungspyramide



# Wirtschaft

94124 Büchlberg

## Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

### Unternehmensanzahl



**9.967**

Passau  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

+0,6%

-0,9%

### Arbeitslosenquote



**3,2 %**

Passau  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

+0,3%

+0,5%

### Ø Nettoeinkommen



**23.914 €**

Passau  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

+13,0%

+12,6%

### Öffentliche Schulden pro Kopf



**815 €**

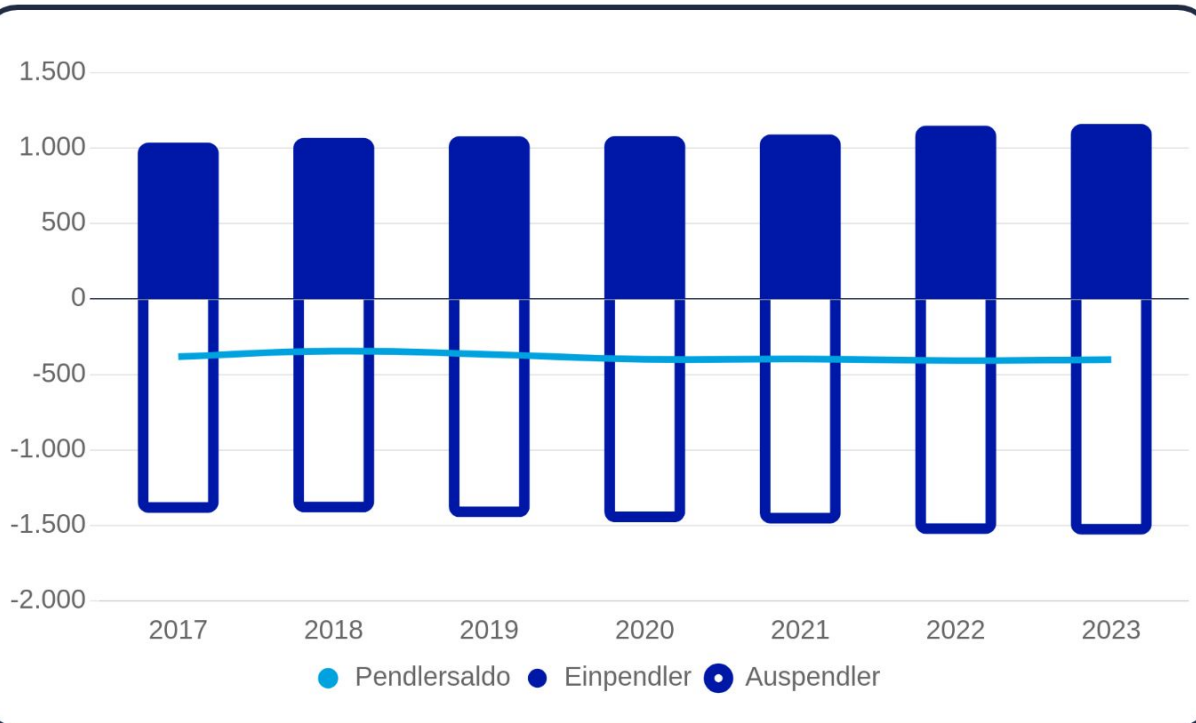
Passau  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

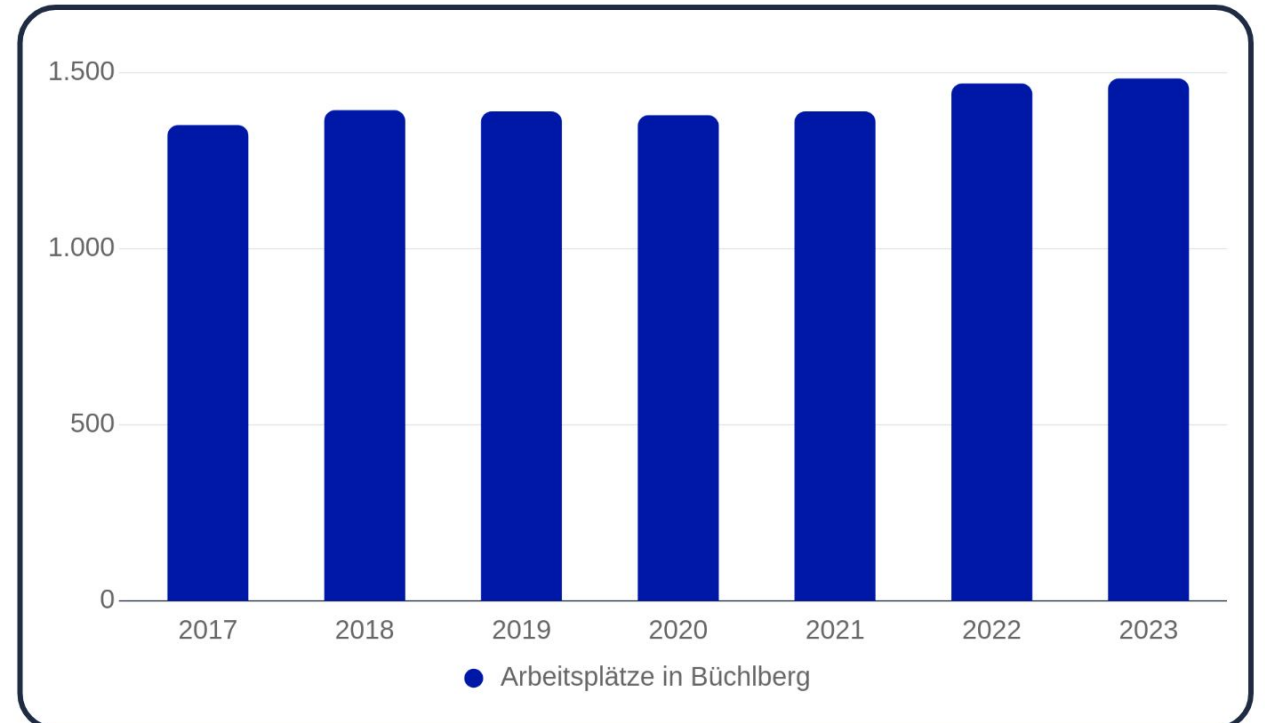
-287

-72

### Pendlersaldo



### Arbeitsplätze



### Allgemeine Informationen zu Immobilien

#### Wohnflächen Neubau



**4,3 Tsd. m<sup>2</sup>**

Büchlberg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

**+138,9%**

**+2,3%**

#### Ø Wohnfläche je Einwohner



**52,64 m<sup>2</sup>**

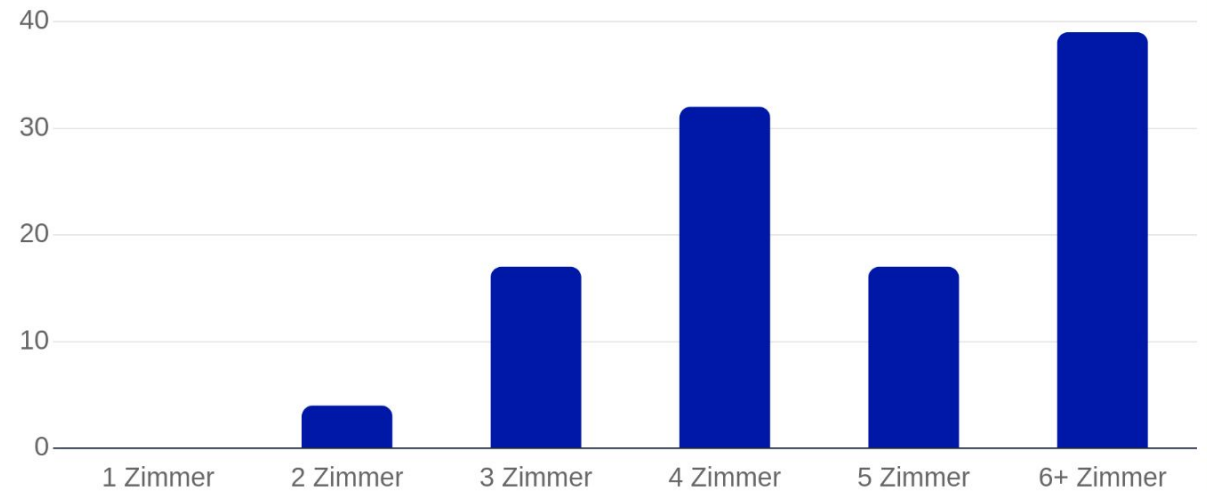
Büchlberg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

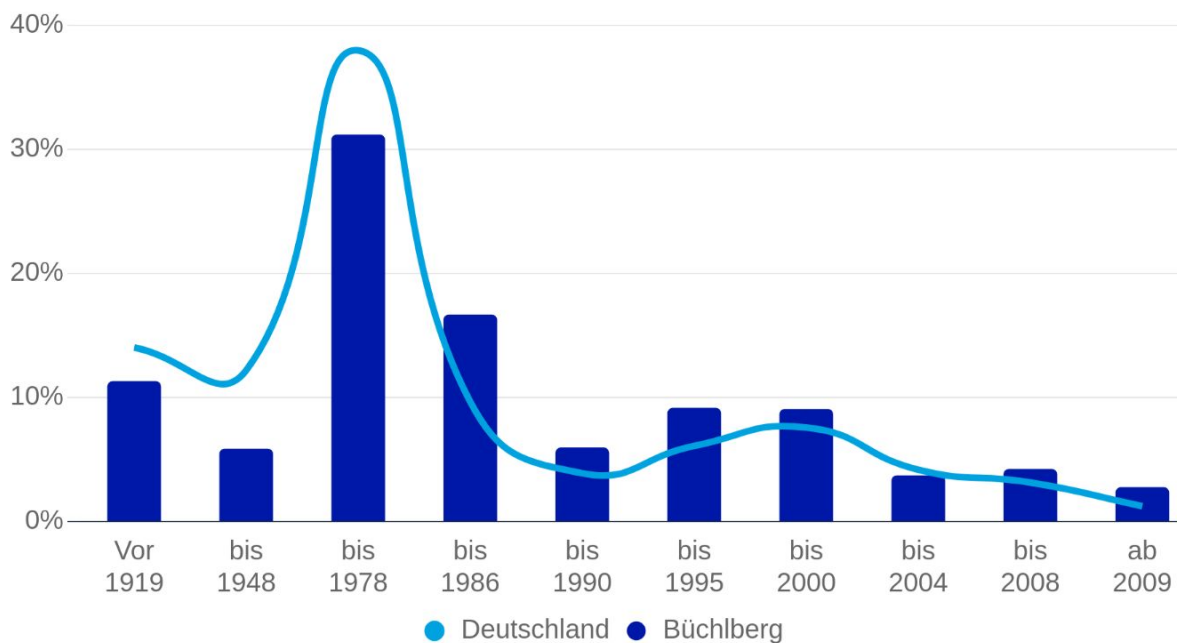
**+2,1%**

**+1,8%**

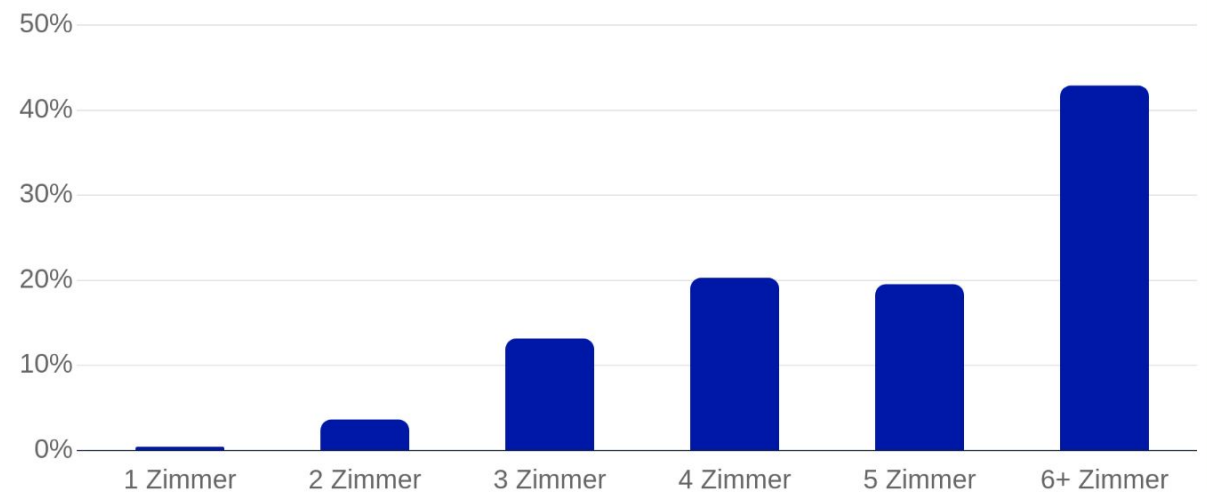
#### Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



#### Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



#### Aktueller Bestand an Wohneinheiten



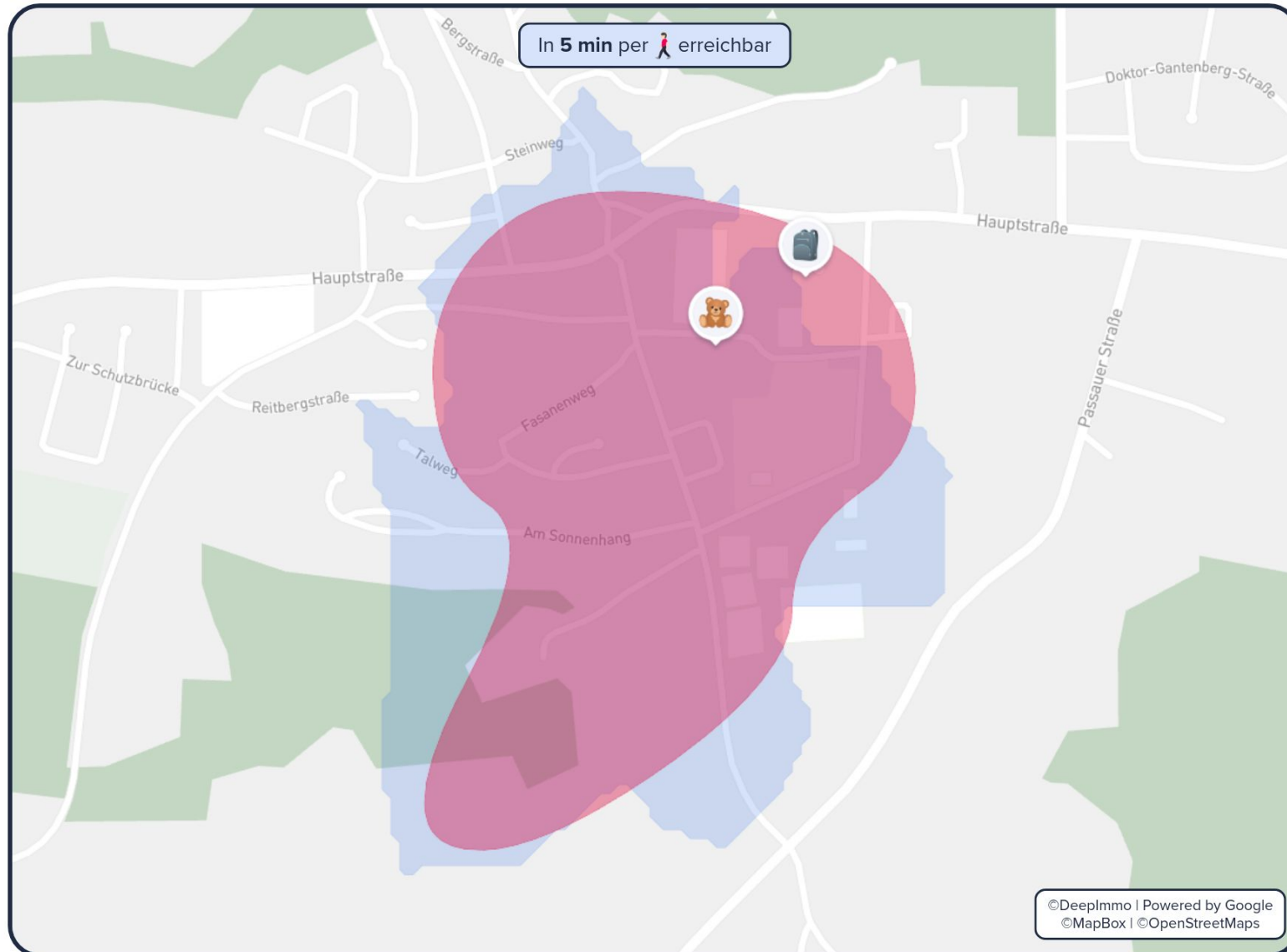


# Bildung

## Kindergärten und Schulen

94124 Büchlberg

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



**Katholischer Kindergarten St. Anna**

keine zusätzlichen Infos



**< 3 min**  
(< 300 m)



**Kindergarten St. Georg Straßkirchen**

75 Plätze



**9 min**  
(6,6 km)



**Kindergarten St. Laurentius Denkhof**

28 Plätze



**9 min**  
(6,2 km)

Die **nächsten Schulen**



Volksschule Büchlberg  
**Grundschule**



**7 min**  
(549 m)



Volksschule Straßkirchen  
**Grundschule**



**9 min**  
(6,8 km)



Volksschule Holzfreyung  
**Grundschule**



**12 min**  
(10 km)

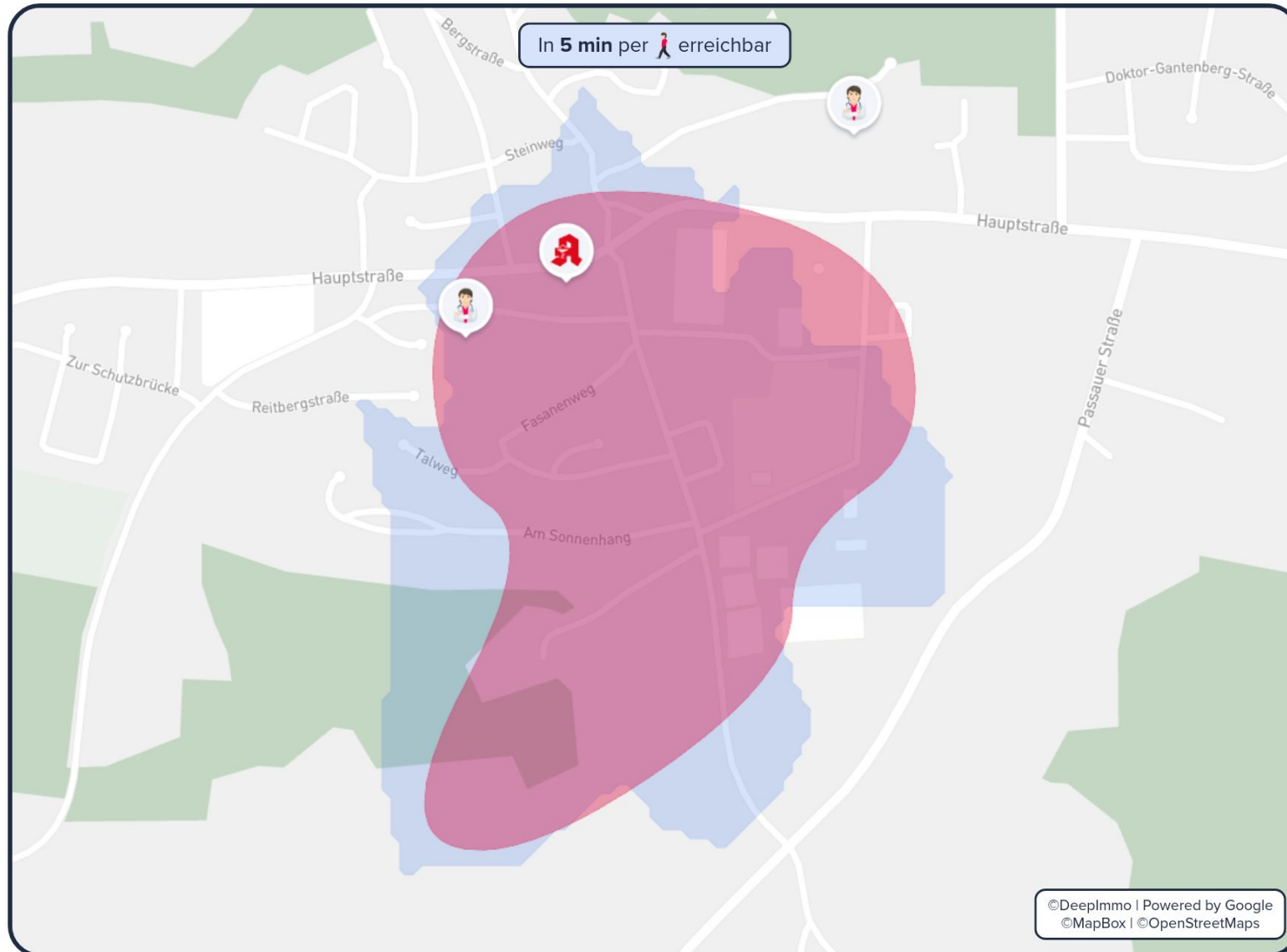
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# Medizinische Versorgung

## Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

94124 Büchlberg

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



### Die beliebtesten Ärzte



**Dr. Axel Flohe**

4.9 Sterne • 36 Bewertungen



**5 min**

(369 m)



**Dr. Rudolf Wällisch**

keine zusätzlichen Infos



**8 min**

(594 m)



**Zahnarztpraxis Dr. Carina Aufschläger**

5.0 Sterne • 11 Bewertungen



**6 min**

(3,4 km)

### Die nächsten Apotheken



**St. Ulrich-Apotheke**

4.3 Sterne • 6 Bewertungen



**4 min**

(< 300 m)



**Marien Apotheke**

4.1 Sterne • 19 Bewertungen



**6 min**

(3,3 km)

### Das nächste Krankenhaus



**Krankenhaus Freyung**

Öffentlich • 7 Fachabteilungen



**21 min**

(22,3 km)

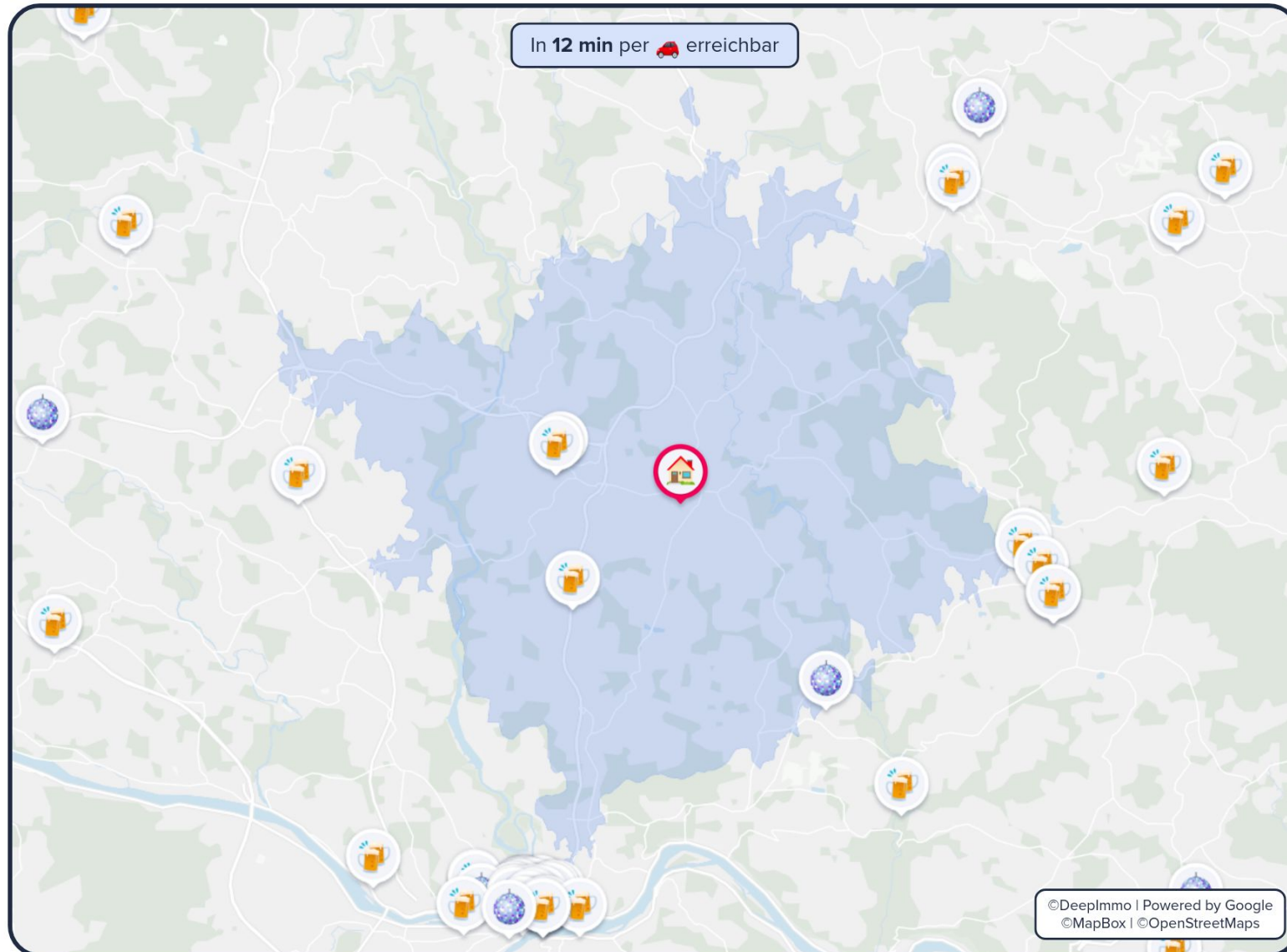
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# Nightlife

## Bars und Clubs

94124 Büchlberg

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



### Journey Cocktailbar Passau

4.8 Sterne • 755 Bewertungen • €€



**20 min**

(16,5 km)



### Hacklberger Bräustüberl

4.6 Sterne • 2751 Bewertungen • €€



**18 min**

(15,9 km)



### Braves Mädchen

4.6 Sterne • 1728 Bewertungen • €€



**21 min**

(16 km)

Die **beliebtesten Clubs**



### ScharfrichterHaus Passau

4.6 Sterne • 410 Bewertungen • €€



**20 min**

(16,5 km)



### Musikbar Colors

4.7 Sterne • 221 Bewertungen • €€



**21 min**

(16,4 km)



### Zauberberg gGmbH

4.5 Sterne • 335 Bewertungen



**21 min**

(16,2 km)

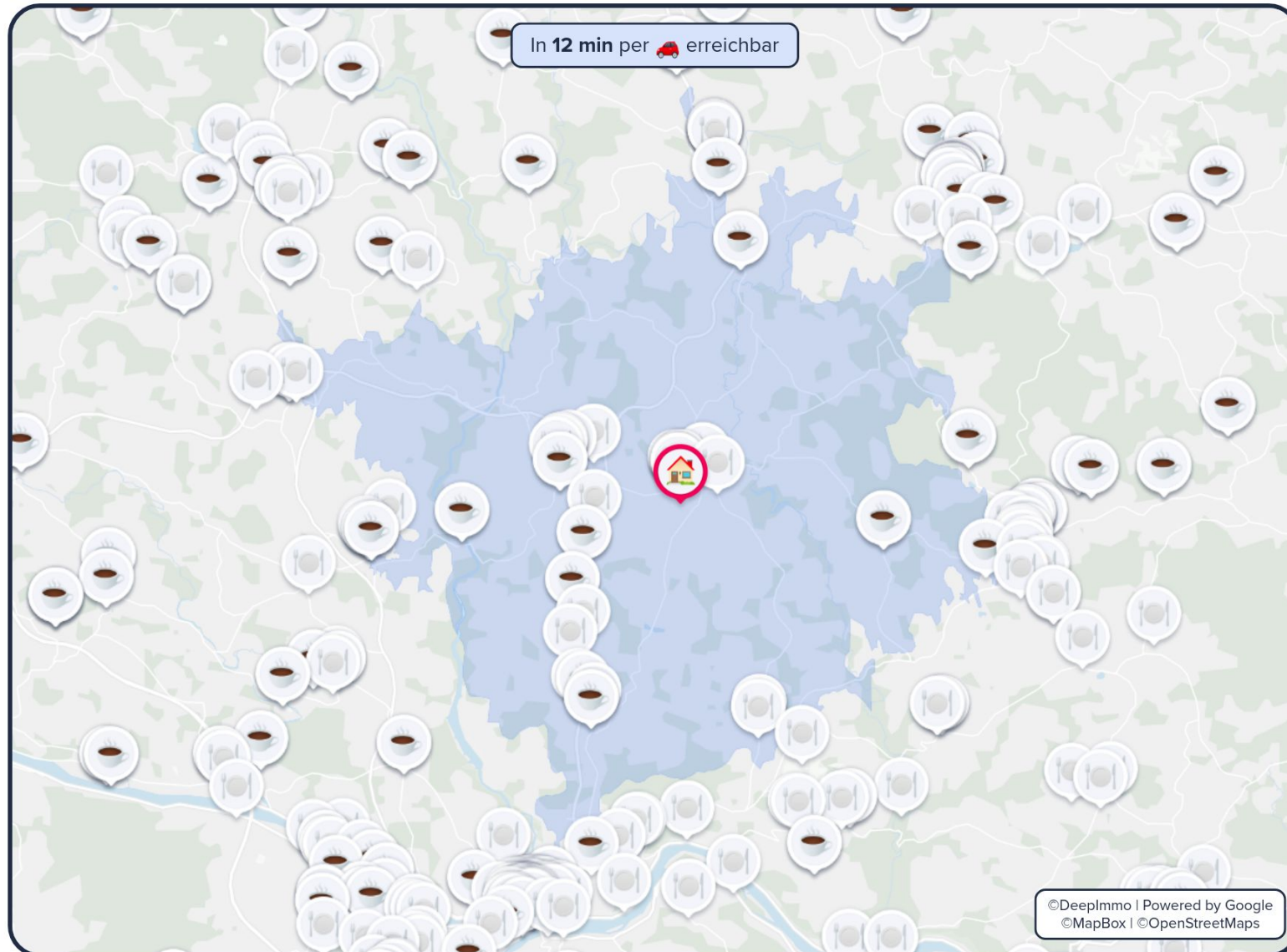
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# Kulinarisches Angebot

## Restaurants und Cafés

94124 Büchlberg

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **beliebtesten Restaurants**



### Restaurant Elia

4.4 Sterne • 471 Bewertungen • €



**< 3 min**

(< 300 m)



### Hotel & Gasthof Escherich

4.5 Sterne • 174 Bewertungen



**5 min**

(337 m)



### Hotel Zur Post

4.1 Sterne • 156 Bewertungen



**< 3 min**

(< 300 m)

Die **beliebtesten Cafés**



### Hotel & Gasthof Escherich

4.5 Sterne • 174 Bewertungen



**5 min**

(337 m)



### Hotel Zur Post

4.1 Sterne • 156 Bewertungen



**< 3 min**

(< 300 m)



### Trattoria Del Buongustaio Inh.Ferraro Francesco

4.7 Sterne • 204 Bewertungen • €



**13 min**

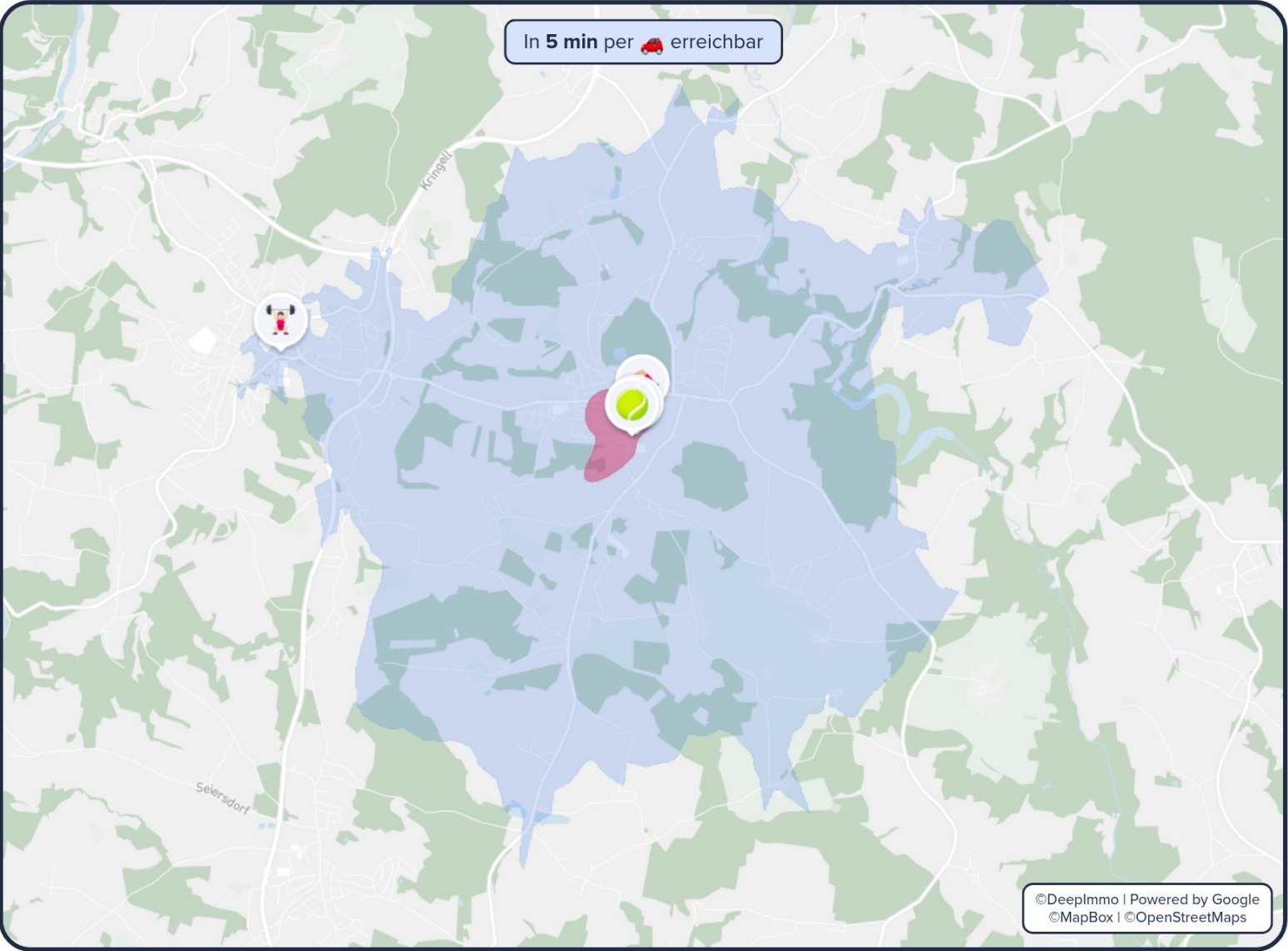
(1 km)

# Sportmöglichkeiten

94124 Büchlberg

## Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs







Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**

-  **Spielplatz am Tennisclub**  
3.5 Sterne • 2 Bewertungen  **< 3 min**  
(< 300 m)
-  **DJK-Tennisclub Büchlberg e.V.**  
4.6 Sterne • 27 Bewertungen  **< 3 min**  
(< 300 m)
-  **Freibad Büchlberg**  
3.8 Sterne  **5 min**  
(405 m)
-  **Donau Golf Club Passau-Raßbach e.V.**  
Greenfee: 30 - 80 € • 4.1 Sterne  **15 min**  
(9,7 km)

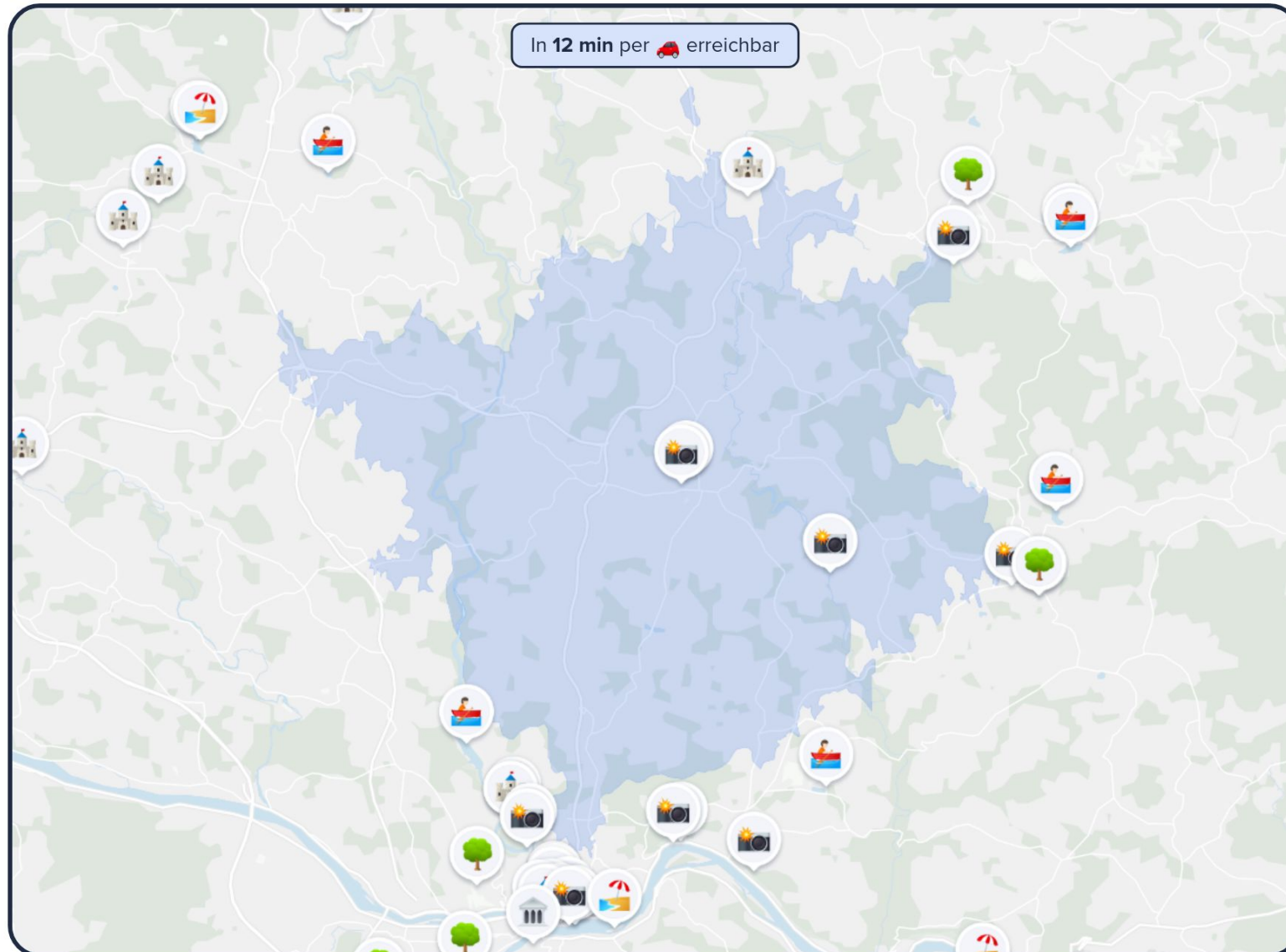
Die **nächsten Fitnessstudios**

-  **Energy-Fitness Hutthurm GmbH**  
**5 min**   
(3,1 km)
-  **NRQI Sport & Gesundheit KG**  
**12 min**   
(11,2 km)
-  **Corpusfit**  
**13 min**   
(11 km)

 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15









### Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung









**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**

|   |   |  |
|---|---|--|
|  | <b>Burg Kaltenstein</b><br>4.2 Sterne • 9 Bewertungen |  <b>13 min</b><br>(10,8 km) |
|  | <b>Burg Hals</b><br>keine zusätzlichen Infos          |  <b>16 min</b><br>(13,9 km) |
|  | <b>Veste Oberhaus</b><br>keine zusätzlichen Infos     |  <b>17 min</b><br>(14,7 km) |
|  | <b>Oberhausmuseum</b><br>keine zusätzlichen Infos     |  <b>17 min</b><br>(14,7 km) |

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**

|  |  |  |
|--|--|--|
|                             |                             |                             |
| Freudensee   | Bürgerpark   | Eggersdorfer Teiche  |
| <b>14 min</b><br>(11,9 km)  | <b>15 min</b><br>(11,7 km)  | <b>15 min</b><br>(11,6 km)  |

## 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, Mobility, 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.

# Ihr Lage-Exposé

94124 Büchlberg

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

## 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: **248676201124**  
Datum: **20.11.2024**  
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 (2024), ©Google (2024), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024) und © GeoBasis-DE / BKG (2024)

Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2024); (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.



# Ihr Lage-Exposé

94124 Büchlberg

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

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:

**+491714933349**

Schreiben Sie uns eine Mail:

**thorsten.van-riet@db.com**

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

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

