



# Der Einblick in Ihre Lage.

**Beutsche Bank Immobilien GmbH**  
Klarastraße 12  
74072 Heilbronn  
0176 4253 3024  
alexandra.braun@postbank.de

## Ihre Lage in 74177 Bad Friedrichshall

  
**Kochendorf  
Bergstraße**  
**4 min**   
( < 300 m)

  
**ALDI SÜD**  
**4 min**   
(1,5 km)

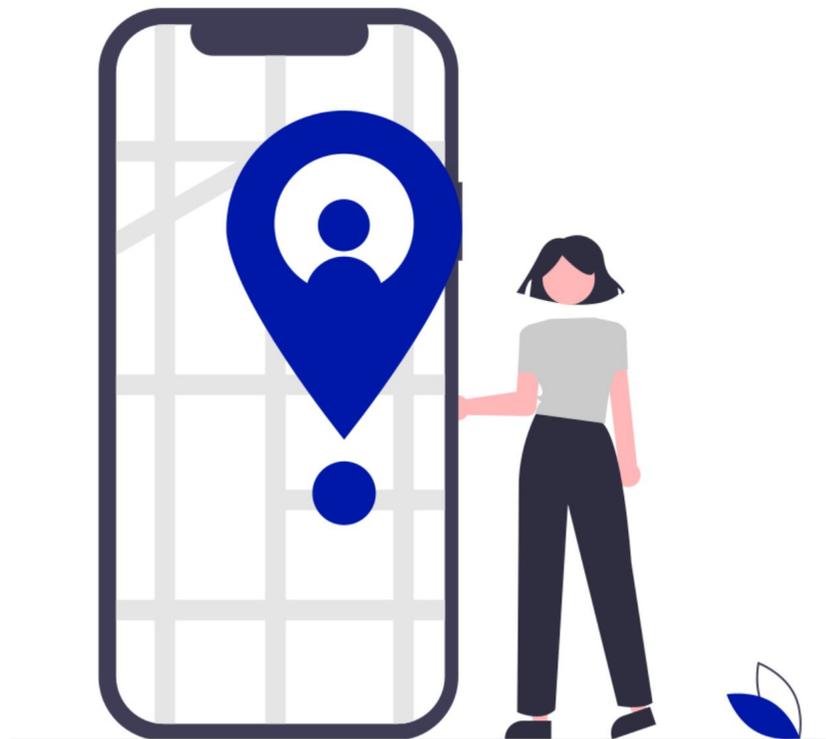
  
**Neckarkanal  
Kochendorf**  
**12 min**   
(982 m)

  
**Ehem. Burg  
Scheuerberg**  
**14 min**   
(5,7 km)

# Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

74177 Bad Friedrichshall



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.

## **Beutsche Bank Immobilien GmbH**

Klarastraße 12

74072 Heilbronn

 0176 4253 3024

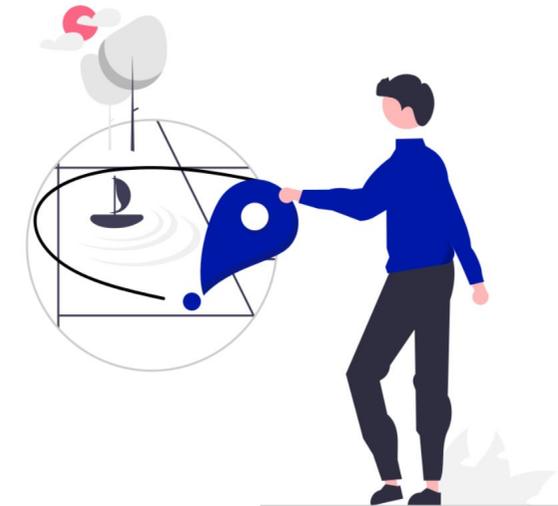
 alexandra.braun@postbank.de

# Inhaltsverzeichnis

74177 Bad Friedrichshall

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



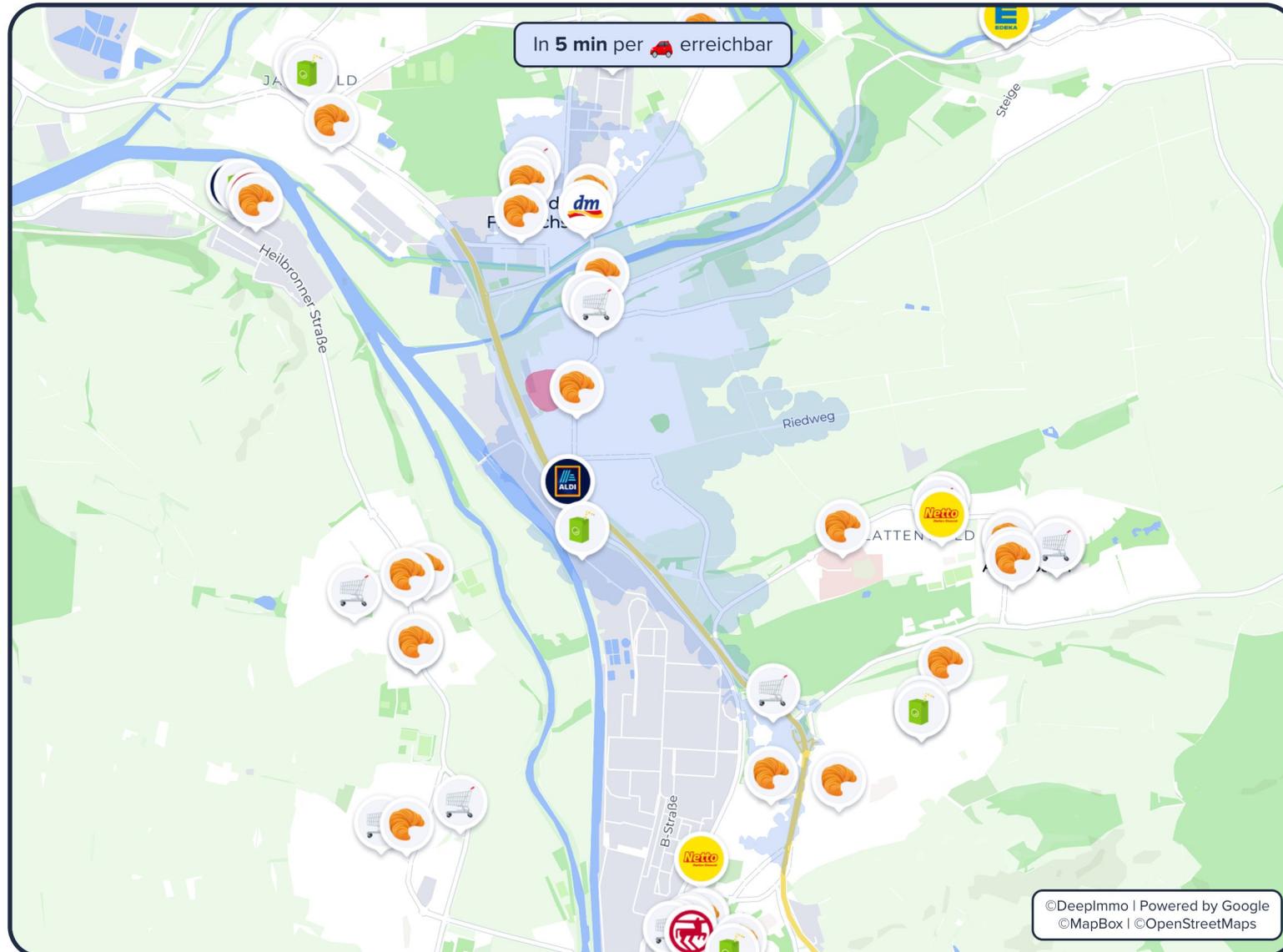
Ihr Team von **Beutsche Bank Immobilien GmbH**

# Einkaufsmöglichkeiten

## Geschäfte des täglichen Bedarfs

74177 Bad Friedrichshall

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



**Supermärkte** in der Umgebung



### ALDI SÜD

4.2 Sterne • 340 Bewertungen



**4 min**

(1,5 km)



### Kaufland Bad Friedrichshall

4.2 Sterne • 1531 Bewertungen



**5 min**

(1,9 km)



### Netto Marken-Discount

3.9 Sterne • 673 Bewertungen



**6 min**

(3,6 km)



### EDEKA Ueltzhöfer

4.3 Sterne • 598 Bewertungen



**6 min**

(4 km)

### Bäckerei



Agip

**5 min**

(413 m)



### Getränkemarkt



Getränke Lang

**8 min**

(623 m)



### Drogeriemarkt



dm-drogerie markt

**4 min**

(1,3 km)



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

74177 Bad Friedrichshall  
79626050624

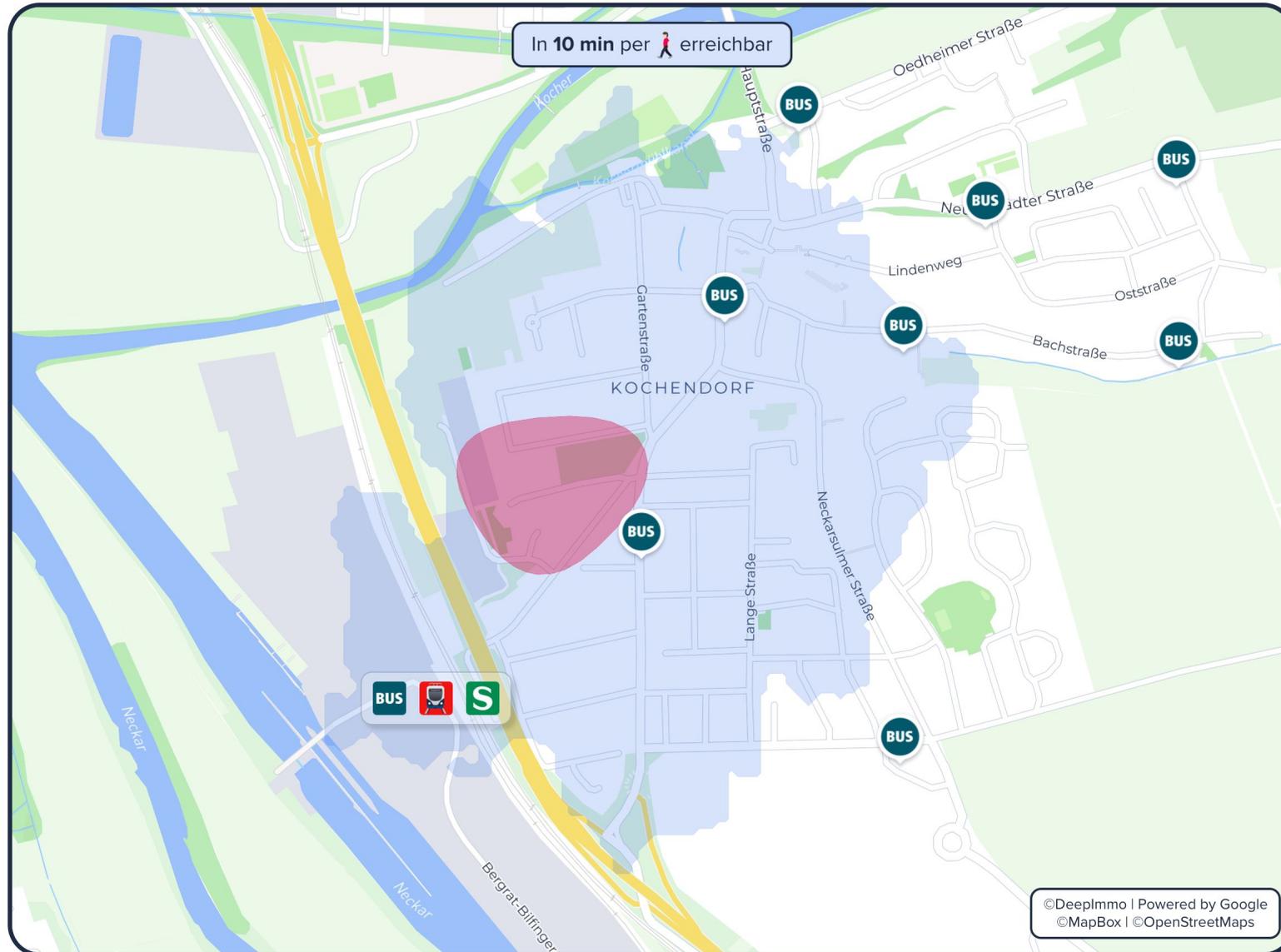
05.06.2024

# Mobility

## ÖPNV und Fernverkehr

74177 Bad Friedrichshall

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

- BUS** **Kochendorf Bergstraße**  
630, 691 **4 min**  
(< 300 m)
- S** **Kochendorf Bahnhof**  
 **BUS** **9 min**  
(697 m)
- BUS** **Kochendorf Mitte**  
691, 691R **7 min**  
(537 m)
- 22kw Charger Rathausplatz 1**  
2x (22kW) **5 min**  
(1,7 km)

**Autobahn**

A 6

**7 min**  
(5,6 km)

**Fernverkehr**

Heilbronn Hbf

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

**Intl. Flughafen**

Echterdingen, Stuttgart

**55 min**  
(80,5 km)

Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# Bevölkerung

74177 Bad Friedrichshall

## Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

### Bevölkerung



**19.505**

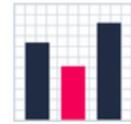
Bad Friedrichshall  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+2,2%**

↗ **+0,9%**

### Ø Alter in Jahren



**41,8 Jahre**

Bad Friedrichshall  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+1,5%**

↗ **+0,9%**

### Migrationsanteil



**15,3 %**

Heilbronn, Landkreis  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+2,1%**

↗ **+1,2%**

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



**-1,08 Einw.**

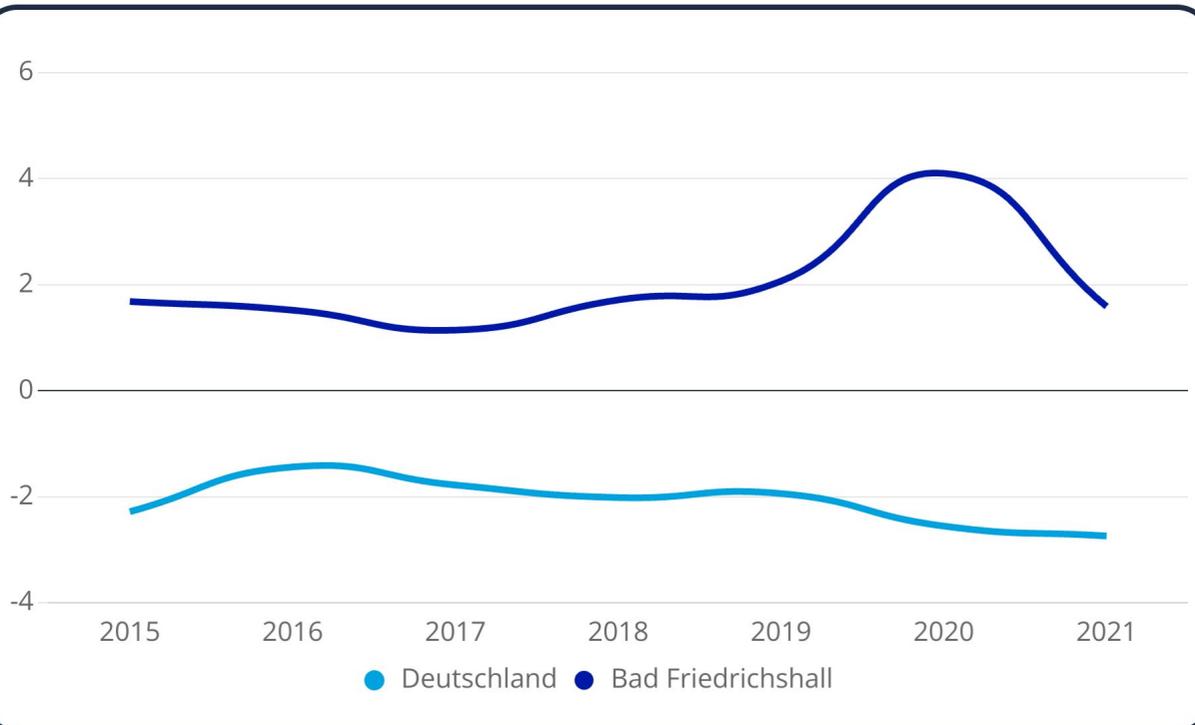
Bad Friedrichshall  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

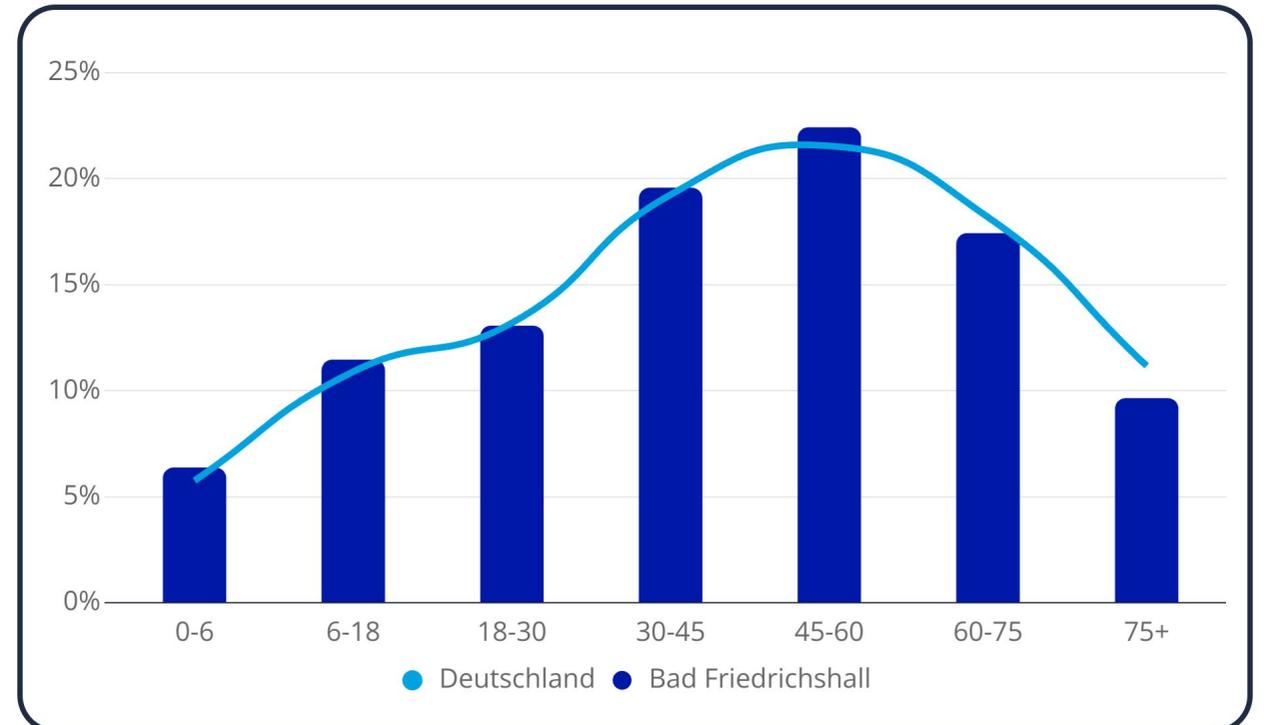
↘ **-3,79**

↘ **-2,05**

### Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



### Bevölkerungspyramide



### Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

#### Unternehmensanzahl



**14.205**

Heilbronn, Landkreis  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↘ **-1,4%**

↘ **-2,0%**

#### Arbeitslosenquote



**3,4 %**

Heilbronn, Landkreis  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↘ **-0,1%**

↘ **-0,4%**

#### Ø Nettoeinkommen



**25.879 €**

Heilbronn, Landkreis  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+10,9%**

↗ **+12,5%**

#### Öffentliche Schulden pro Kopf



**359 €**

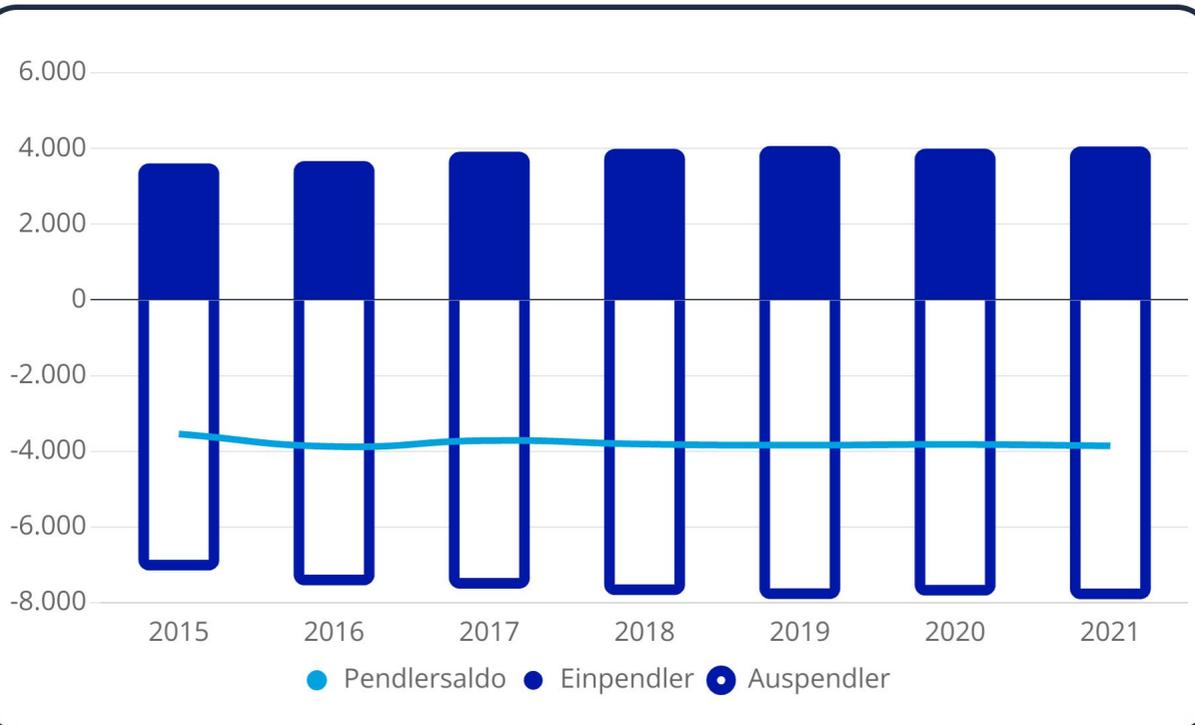
Heilbronn, Landkreis  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

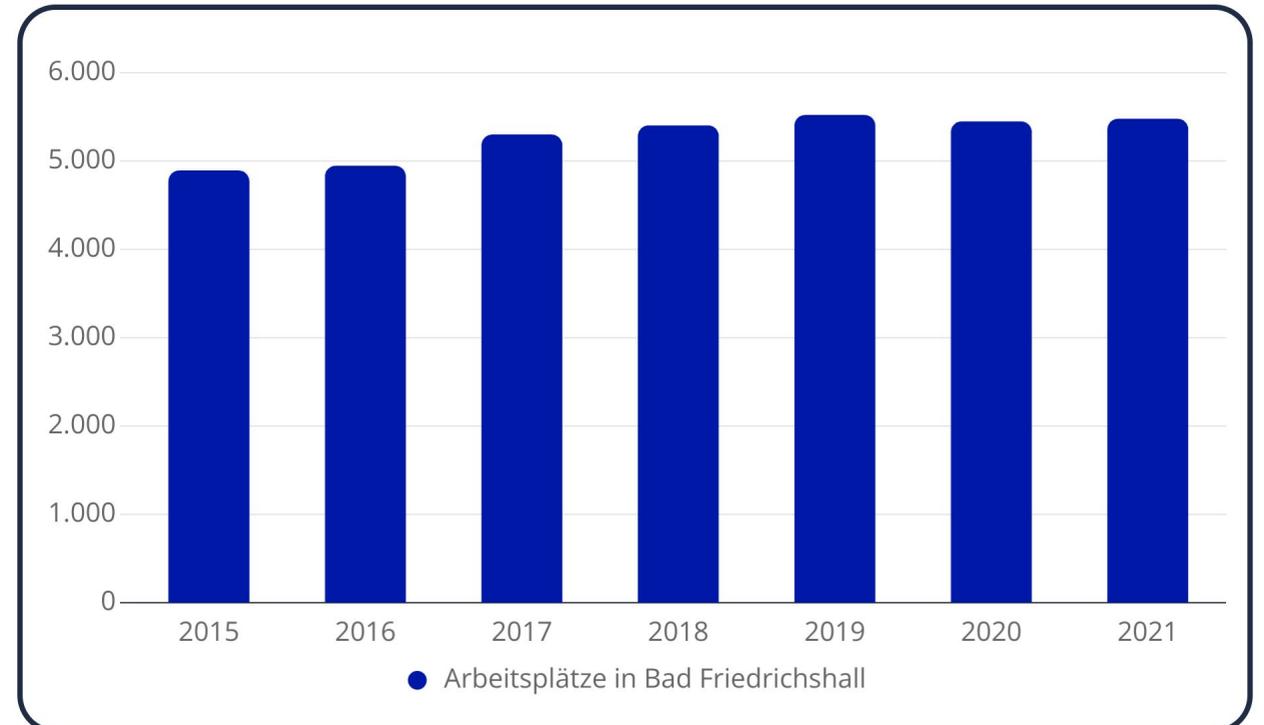
↘ **-39**

↘ **-159**

#### Pendlersaldo



#### Arbeitsplätze



# Immobilien

74177 Bad Friedrichshall

## Allgemeine Informationen zu Immobilien

### Wohnflächen Neubau



**8,9 Tsd. m<sup>2</sup>**

Bad Friedrichshall  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

**+242,3%** **+3,9%**

### Ø Wohnfläche je Einwohner



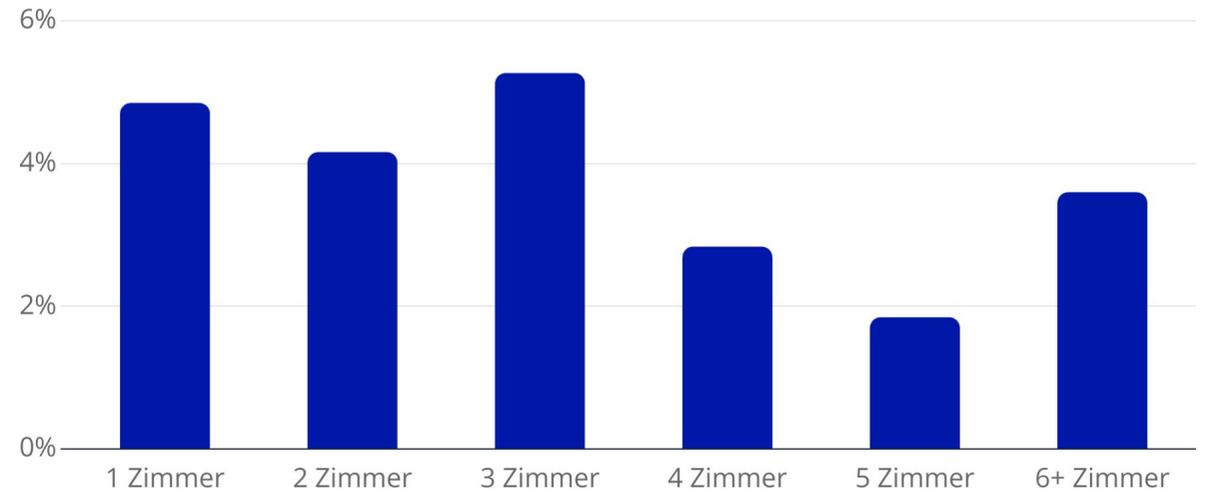
**42,62 m<sup>2</sup>**

Bad Friedrichshall  
(5 Jahre)

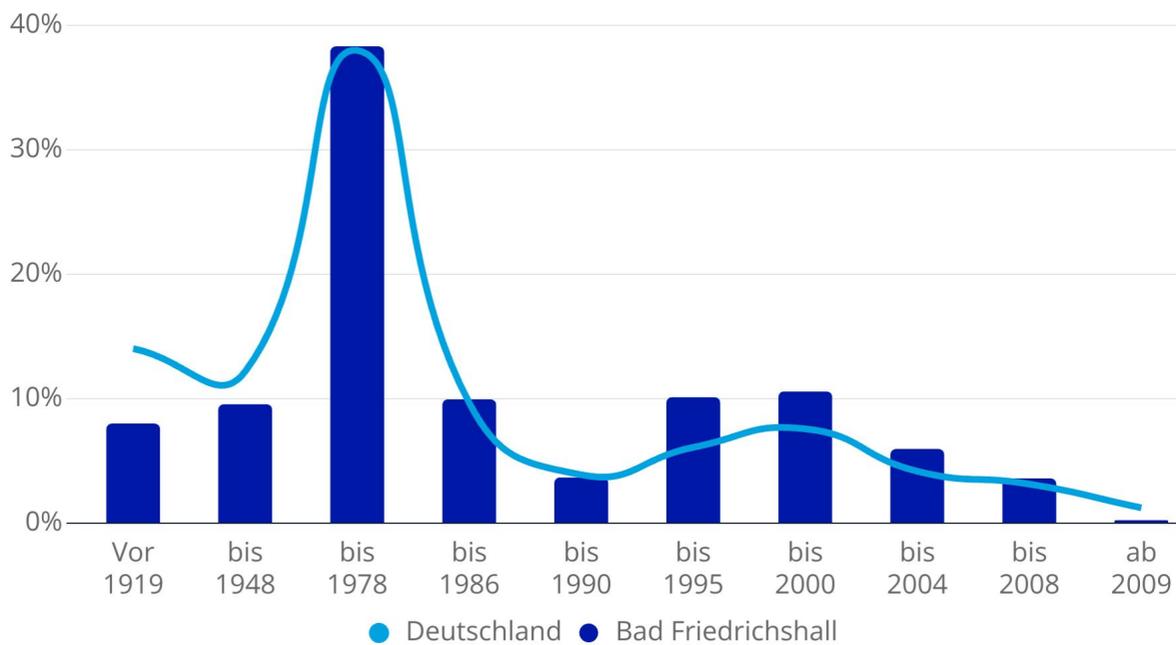
Deutschland  
(5 Jahre)

**+2,1%** **+3,0%**

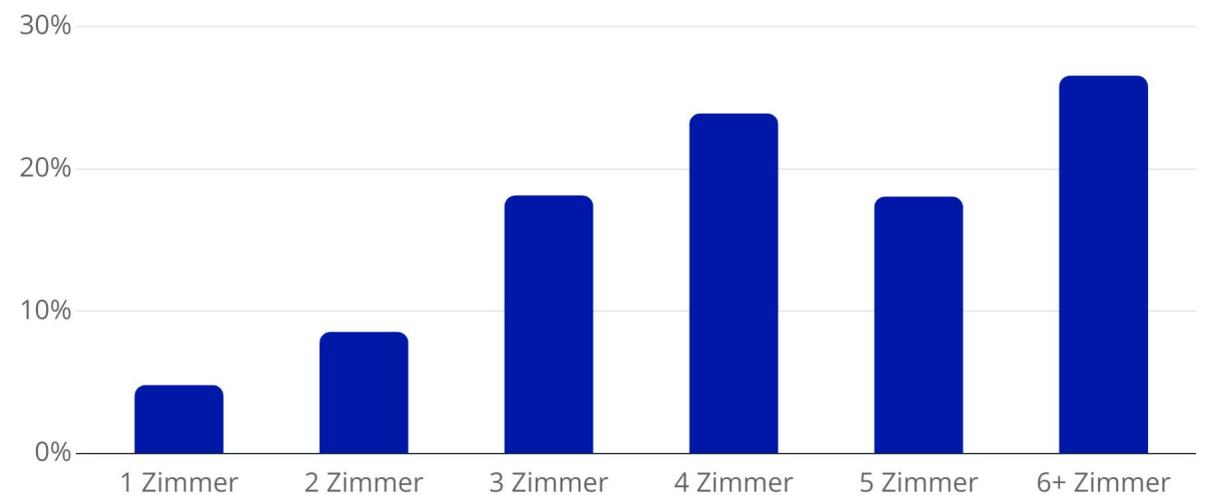
### Entwicklung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



### Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



### Bestand an Wohneinheiten abgeleitet aus der Entwicklung des Bestands

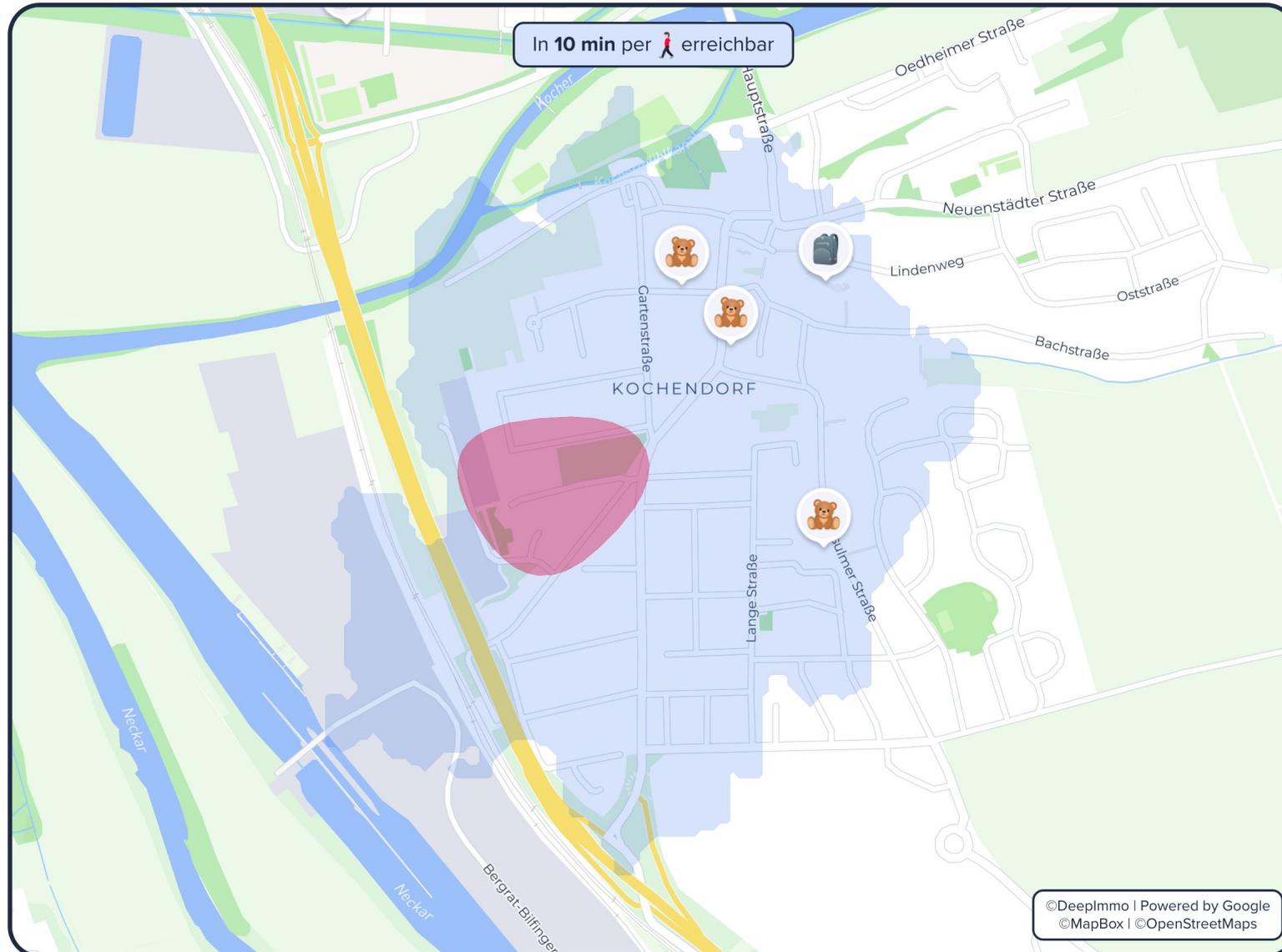


# Bildung

## Kindergärten und Schulen

74177 Bad Friedrichshall

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



**Kindergarten Wächterstift**  
von 2 Jahre bis 6 Jahre • 45 Plätze



**8 min**  
(646 m)



**Evangelischer Kindergarten Waldersee**  
von 2 Jahre bis 6 Jahre • 53 Plätze



**9 min**  
(674 m)



**Kindergarten Mittlere Straße**  
von 3 Jahre bis 6 Jahre • 45 Plätze



**9 min**  
(711 m)

Die **nächsten Schulen**



Grundschule Kochendorf  
**Grundschule**



**10 min**  
(769 m)



Grundschule Plattenwald  
**Grundschule**



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



Grundschule Duttenberg  
**Grundschule**



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

Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

74177 Bad Friedrichshall  
79626050624

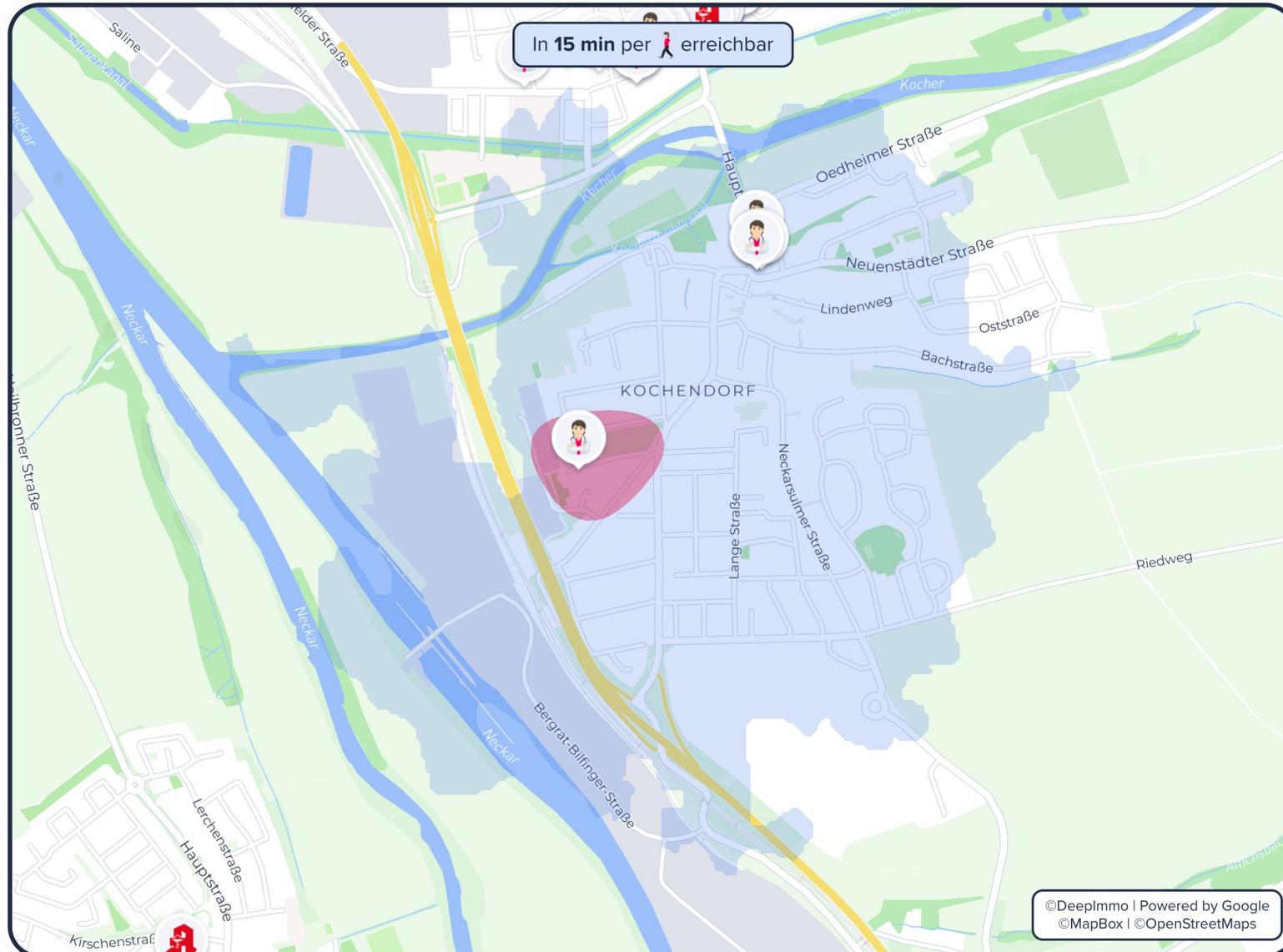
05.06.2024

# Medizinische Versorgung

## Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

74177 Bad Friedrichshall

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die **beliebtesten Ärzte**



**Herr Dr. med. Armin Wohlfahrt**

4.9 Sterne • 53 Bewertungen



**4 min**

(1,6 km)



**BAG Dres. Lang und Mosbacher**

3.1 Sterne • 122 Bewertungen



**4 min**

(1,3 km)



**Gemeinschaftspraxis für  
Orthopädie & Unfallchirurgie D...**

3.2 Sterne • 109 Bewertungen



**4 min**

(1,3 km)

Die **nächsten Apotheken**



**Rats-Apotheke**

3.9 Sterne • 17 Bewertungen



**9 min**

(697 m)



**Apotheke im Medicus  
Bad Friedrichshall**

4.8 Sterne • 25 Bewertungen



**15 min**

(1,2 km)

Das **nächsten Krankenhaus**



**Klinikum am Plattenwald**

Öffentlich • 7 Fachabteilungen



**6 min**

(3,1 km)

Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

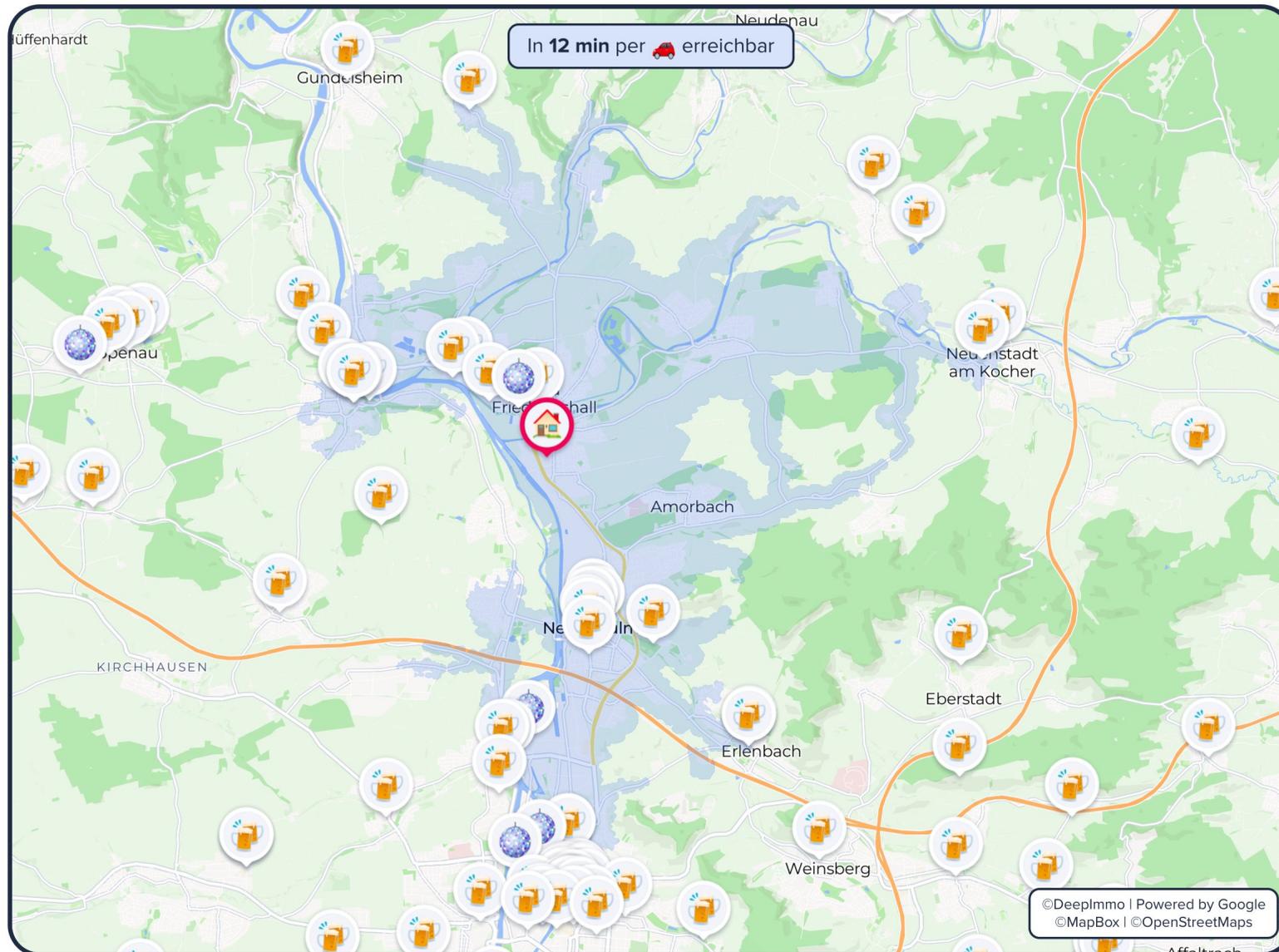
74177 Bad Friedrichshall  
79626050624

05.06.2024

# Nightlife

## Bars und Clubs

Das **Nightlife** in der Umgebung



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

## 74177 Bad Friedrichshall

Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**

-  **Biergarten Saline / Wintergarten Saline**  **6 min**  
(3,5 km)  
4.4 Sterne • 1553 Bewertungen • €€
-  **Waldschänke Obereisesheim**  **18 min**  
(12,8 km)  
4.5 Sterne • 1001 Bewertungen • €€
-  **BOLLWERK Lounge**  **10 min**  
(6,2 km)  
4.6 Sterne • 491 Bewertungen • €€

Die **beliebtesten Clubs**

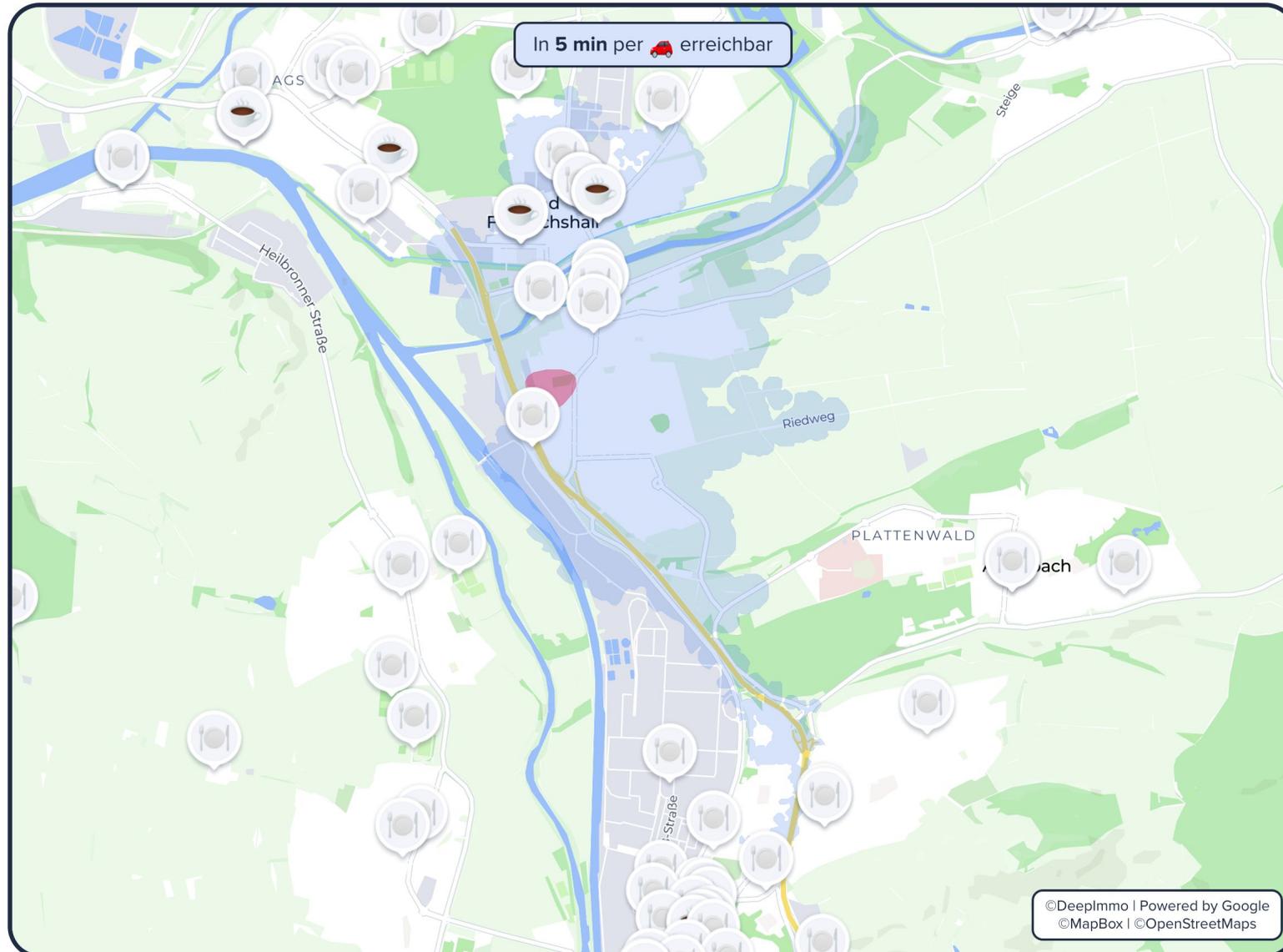
-  **Rockfabrik Kochendorf**  **5 min**  
(2 km)  
4.4 Sterne • 153 Bewertungen • €€
-  **Bukowski - Live - Heilbronn**  **13 min**  
(10,5 km)  
4.3 Sterne • 249 Bewertungen • €€
-  **Mobilat**  **12 min**  
(9,6 km)  
4.1 Sterne • 204 Bewertungen • €€

# Kulinarisches Angebot

## Restaurants und Cafés

74177 Bad Friedrichshall

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die **beliebtesten Restaurants**

-  **Reiterstüble Bad Friedrichshall / Kochendorf Familie Bachmayer**  **8 min**  
(619 m)  
4.7 Sterne • 322 Bewertungen • €€
-  **Gaststätte Schnitzel Charly**  **6 min**  
(2,3 km)  
4.5 Sterne • 1437 Bewertungen • €
-  **Laguna Eiscafé & Pizzeria**  **4 min**  
(1,3 km)  
4.5 Sterne • 610 Bewertungen • €€

Die **beliebtesten Cafés**

-  **Marijas Schlosspark Café**  **10 min**  
(758 m)  
4.5 Sterne • 560 Bewertungen • €€
-  **Laguna Eiscafé & Pizzeria**  **4 min**  
(1,3 km)  
4.5 Sterne • 610 Bewertungen • €€
-  **echt Hammer Café Neckarsulm, Kaffee | Pasta | Macher**  **7 min**  
(4,1 km)  
4.7 Sterne • 512 Bewertungen • €€

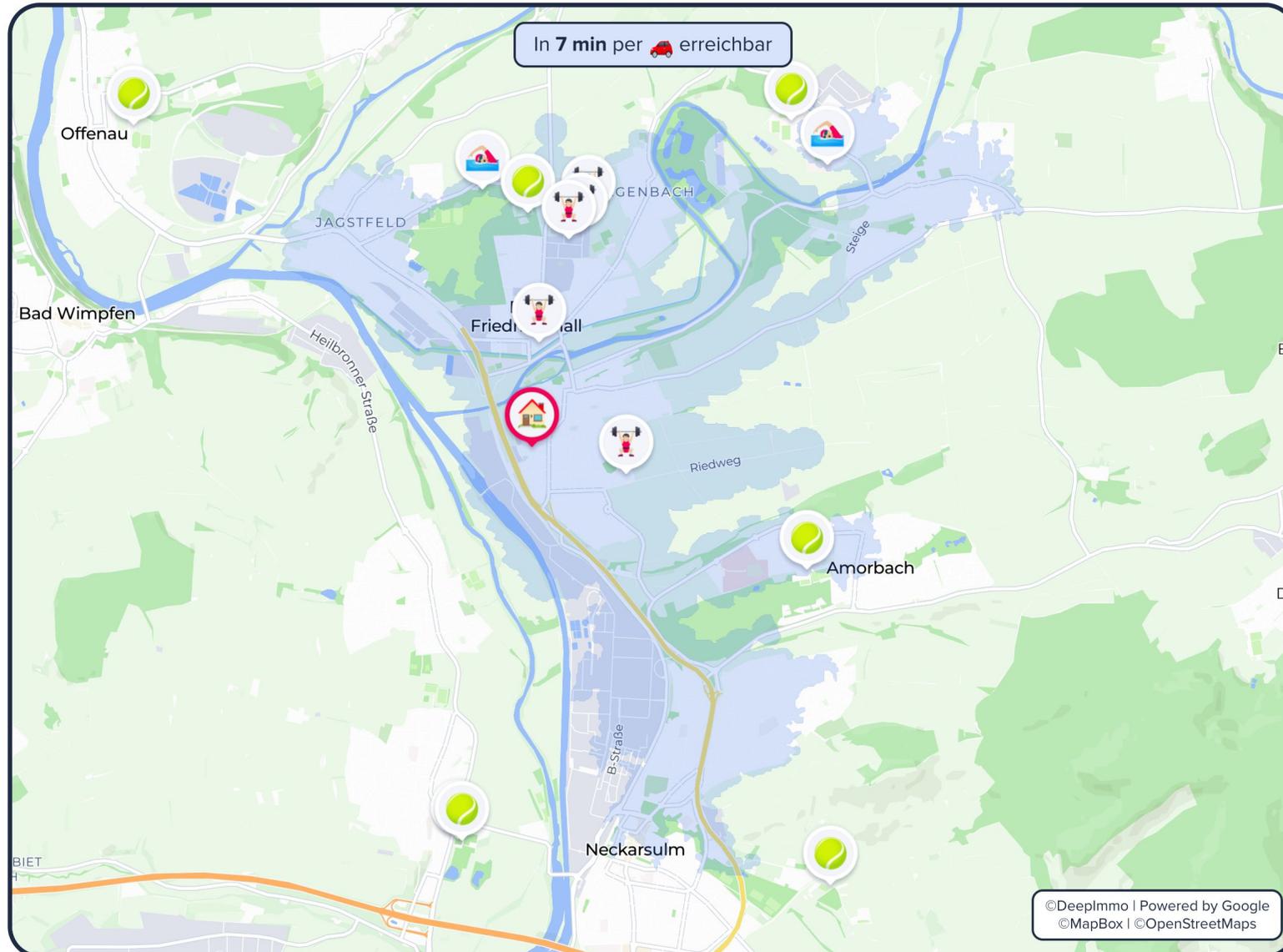
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# Sportmöglichkeiten

## Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

74177 Bad Friedrichshall

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



**TC Bad Friedrichshall e.V.**

4.5 Sterne • 21 Bewertungen



**6 min**

(2,4 km)



**Schwimmbad Solefreibad  
Bad Friedrichshall**

3.6 Sterne



**7 min**

(3,3 km)



**Parkplatz vor Tennisplatz 74**

5.0 Sterne • 25 Bewertungen



**7 min**

(4,2 km)



**Golfclub Bad Rappenu**

4.2 Sterne • 18 Loch • Greenfee: 60 - 80 €



**18 min**

(11,6 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



Libawo.Fitbase  
- EMS Training

**15 min**

(1,2 km)



Energygym

**4 min**

(1,5 km)



Life workout

**6 min**

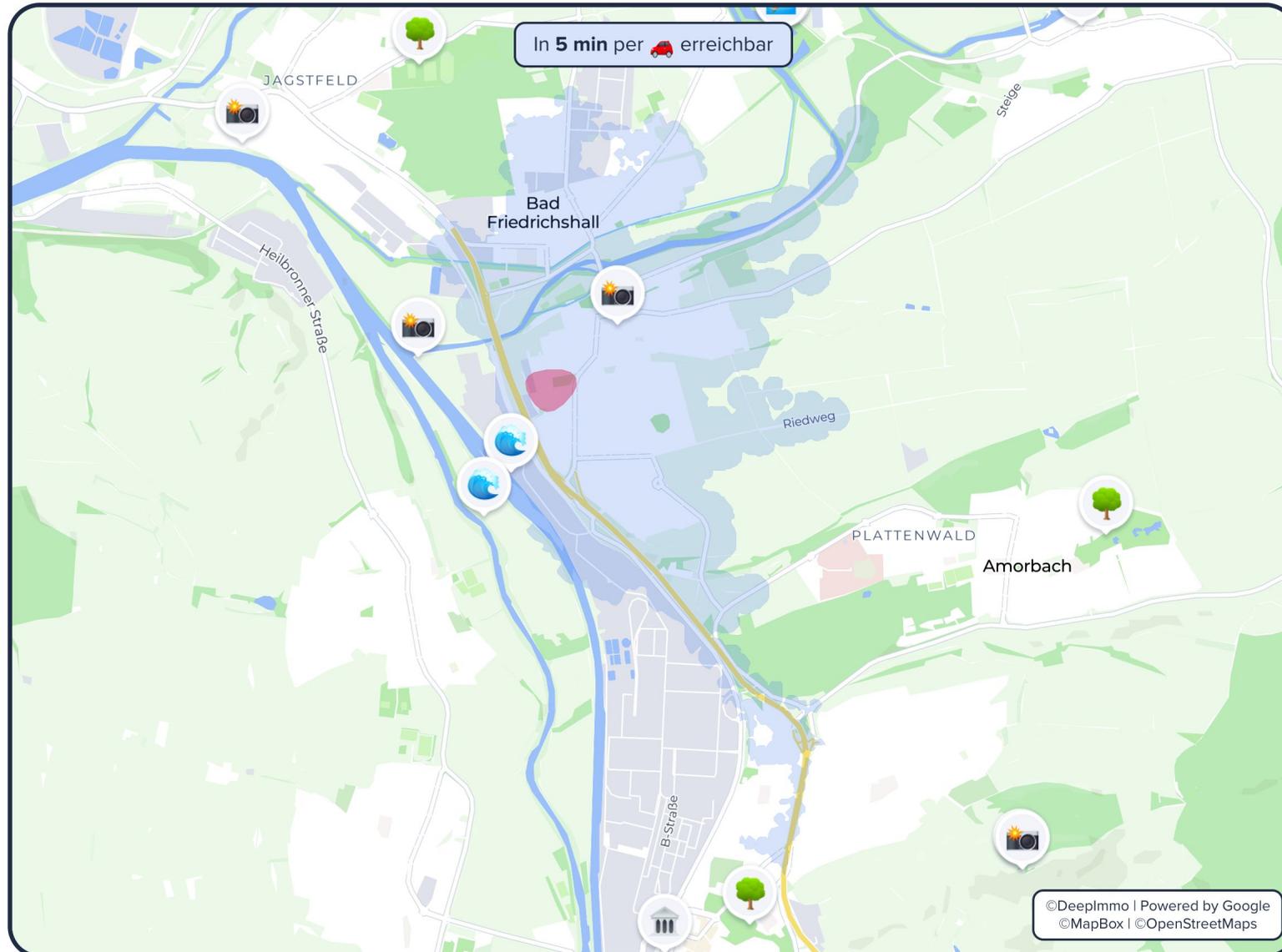
(2,2 km)



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

### Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



**Ehem. Burg Scheuerberg**

4.8 Sterne • 170 Bewertungen



**14 min**

(5,7 km)



**Greckenschloss**

4.5 Sterne • 71 Bewertungen



**9 min**

(704 m)



**Oedheim Marktplatz**

4.7 Sterne • 18 Bewertungen



**6 min**

(4,4 km)



**Deutsches Zweirad- und NSU-Museum Neckarsulm**

keine zusätzlichen Infos



**8 min**

(4,7 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



Neckarkanal  
Kochendorf

**12 min**

(982 m)



Neckar

**8 min**

(2 km)



Sportpark am  
Kocherwald

**9 min**

(3,6 km)



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

## Informationen zu den Grafiken

### 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 2016 - 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 2016 - 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 2016 - 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 2016 - 2021.
- 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 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 2016 - 2021.
- 2) Die **Arbeitslosenquote** wird für das Jahr 2021 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 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 2015 - 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 2016 - 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 2016 - 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 2016 - 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, 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

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

74177 Bad Friedrichshall

## Impressum

Deeplmmo 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: **Beutsche Bank Immobilien GmbH**  
Analysis ID: **79626050624**  
Datum: **05.06.2024**  
Version: **2.0.3**

Erstellt von der Deeplmmo GmbH

## Quellen

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

**Haftung:** Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben der Deeplmmo Datenbank. Die Deeplmmo GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen Deeplmmo, 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

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

74177 Bad Friedrichshall

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:

**0176 4253 3024**

Schreiben Sie uns eine Mail:

**[alexandra.braun@postbank.de](mailto:alexandra.braun@postbank.de)**

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

