

Der Einblick in Ihre Lage.

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Münsterplatz 33

89073 Ulm

+49 171 9401313

thomas-andreas.frank@db.com

<https://deutsche-bank-immobilien.de/ulm>



Ihre Lage in 89231 Neu-Ulm



**Ludwigsfeld
Danziger Straße**

< 3 min
(< 300 m)



ALDI SÜD

13 min
(973 m)



Sportpark Wiley

5 min
(1,5 km)



Metzgerturn

13 min
(5,8 km)



Ihr Lage-Exposé

89231 Neu-Ulm

Exklusiv für Sie von "Deutsche Bank Immobilien" in Ulm



Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

eine umfassende Standortanalyse ist das Fundament eines jeden Immobiliengeschäfts.

Je gründlicher und ausführlicher die Analyse zur Immobilie, desto umfassender können Sie das Objekt für sich persönlich einschätzen, vergleichen und bewerten.

Solch eine präzise Lageanalyse ist unser Anspruch. Transparent, individuell auf die Immobilie abgestimmt und in höchster Datenqualität - aktuell und umfassend.

Mit diesem Lage-Exposé bringen Sie sich in die ideale Position, Ihren persönlichen Mehrwert dieser Immobilie schnell und einfach zu Erkennen.

Sie erfahren auf einen Blick, wie gut diese Immobilie Ihre persönlichen Wünsche und individuellen Bedürfnisse erfüllt. Welche der aufgeführten Punkte für Sie ganz

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Münsterplatz 33

89073 Ulm

 +49 171 9401313

 thomas-andreas.frank@db.com

 <https://deutsche-bank-immobilien.de/ulm>

Inhaltsverzeichnis

89231 Neu-Ulm

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



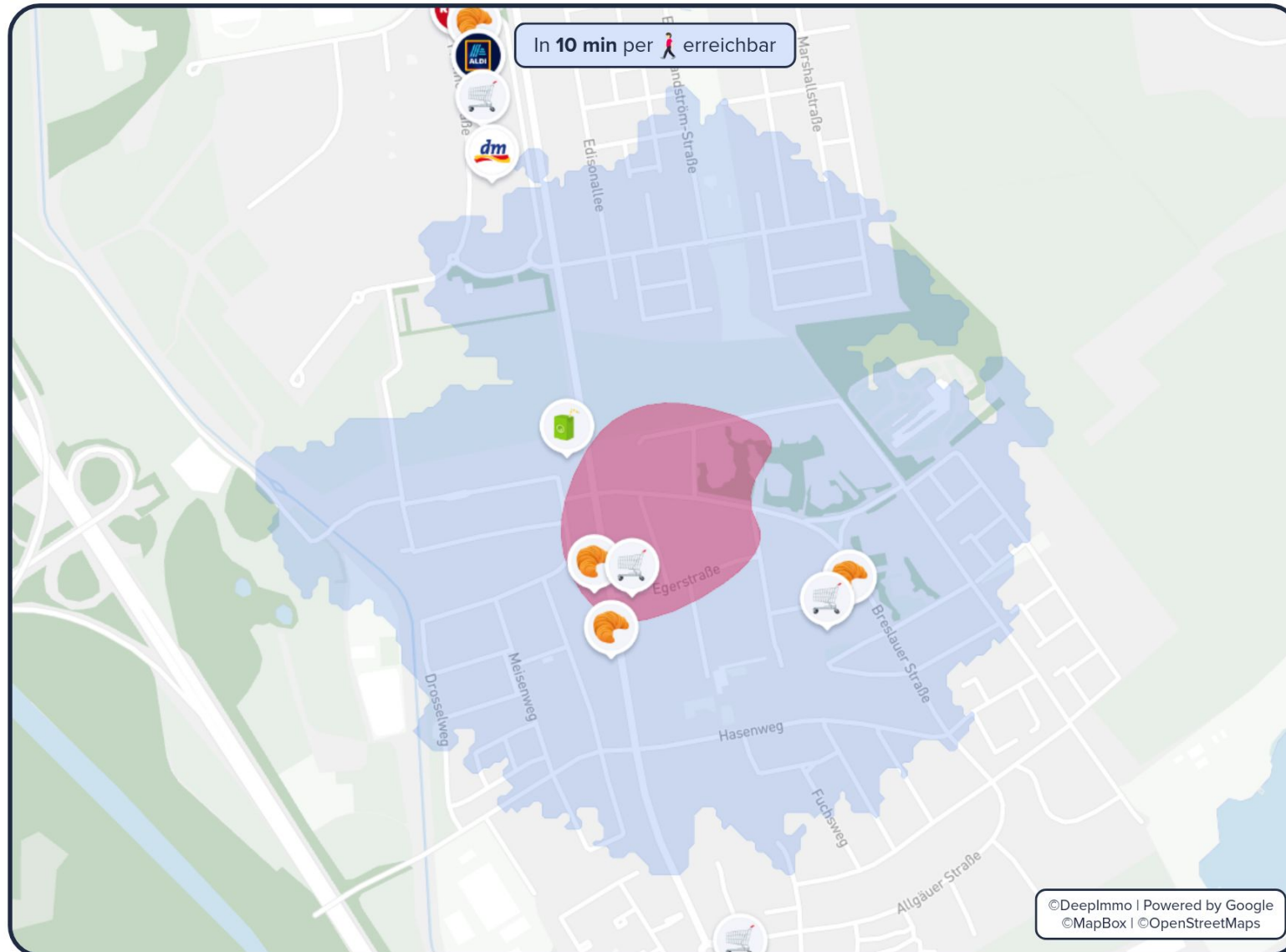
Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien GmbH

Einkaufsmöglichkeiten

89231 Neu-Ulm

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung



ALDI SÜD

4.3 Sterne • 316 Bewertungen



13 min

(973 m)



REWE

4.1 Sterne • 600 Bewertungen



14 min

(1,1 km)



AmazingIndia

4.7 Sterne • 15 Bewertungen



4 min

(< 300 m)



CAP Markt Neu-Ulm Ludwigsfeld

4.0 Sterne • 25 Bewertungen



7 min

(527 m)

Bäckerei



Bäckerei &
Konditorei Hamma

5 min

(318 m)



Getränkemarkt



Finkbeiner

4 min

(< 300 m)



Drogeriemarkt



dm-drogerie markt

12 min

(901 m)



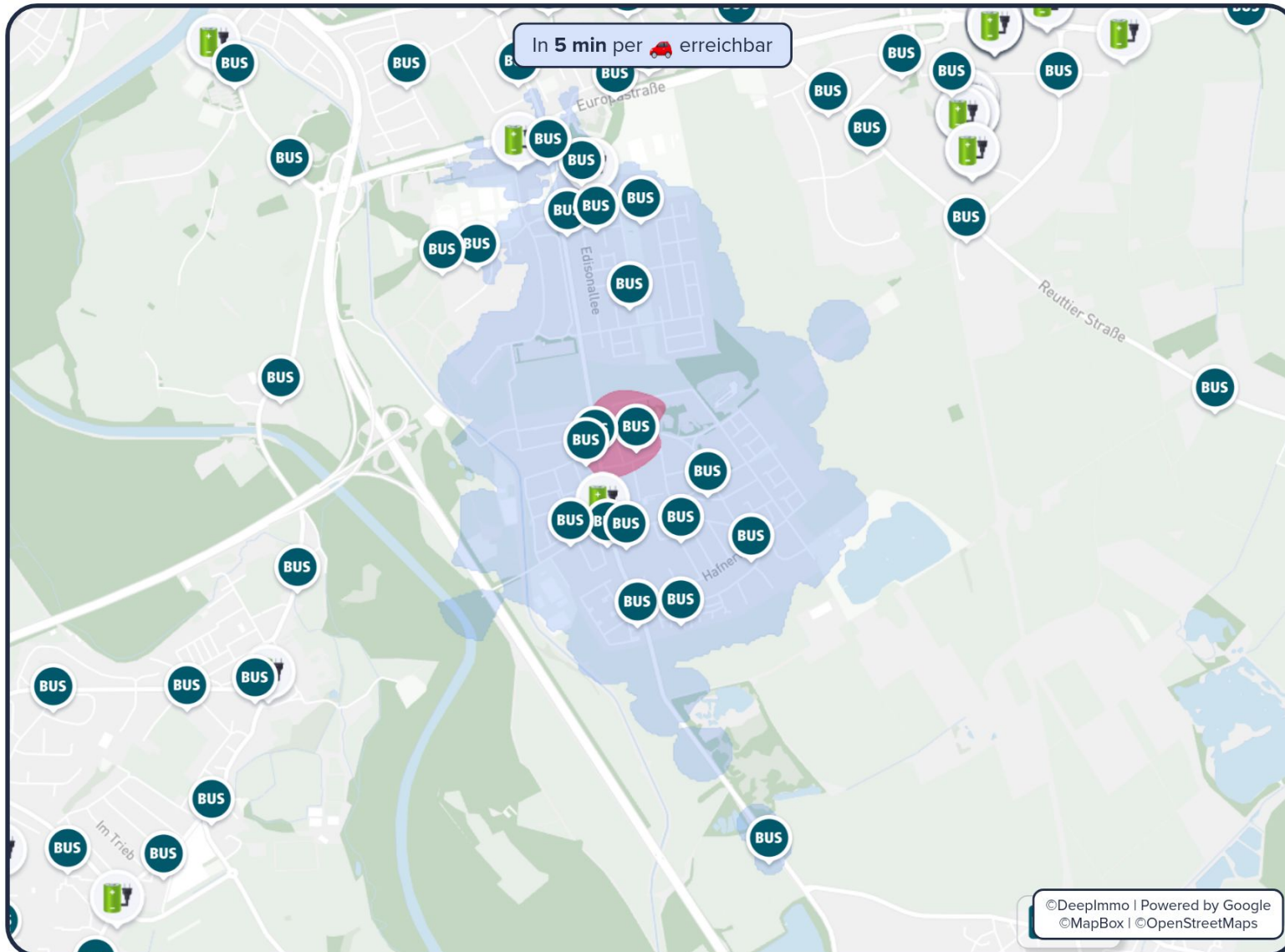
i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Mobility

ÖPNV und Fernverkehr

89231 Neu-Ulm

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**



Ludwigsfeld Danziger Straße

5, 73, E, Pf 7



< 3 min

(< 300 m)



Neu-Ulm

RB15, RB78, RE18, RE75, RE77...



9 min

(2,8 km)



Ulm Ehinger Tor



10 min

(4,8 km)



22kw Charger Illerholzweg 0

2x (11kW)



8 min

(595 m)

Autobahn



A 7

16 min

(9 km)



Fernverkehr



Neu-Ulm

9 min

(2,7 km)



Intl. Flughafen



Allgäu, Memmingen

42 min

(55,4 km)



i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Bevölkerung

89231 Neu-Ulm

Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

Bevölkerung



59.814

Neu-Ulm
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

+5,0%

+0,9%

Ø Alter in Jahren



42,3 Jahre

Neu-Ulm
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

-0,5%

+0,9%

Migrationsanteil



16 %

Neu-Ulm, Landkreis
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

+2,6%

+1,2%

Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



14,65 Einw.

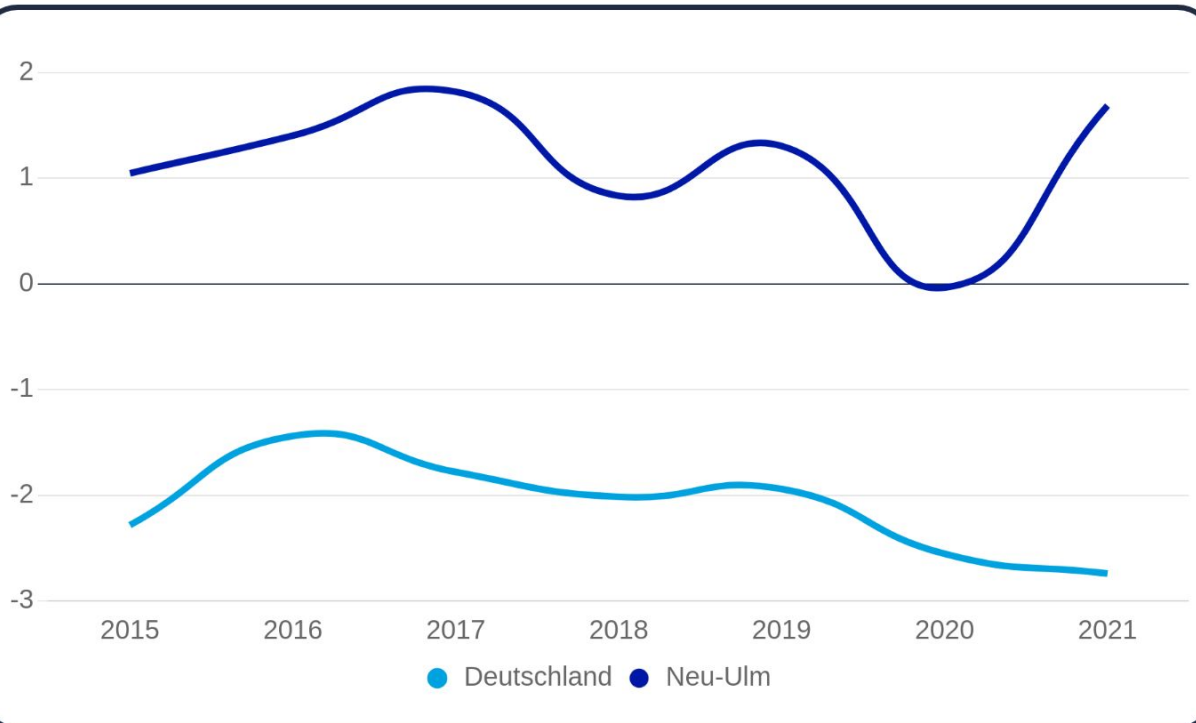
Neu-Ulm
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

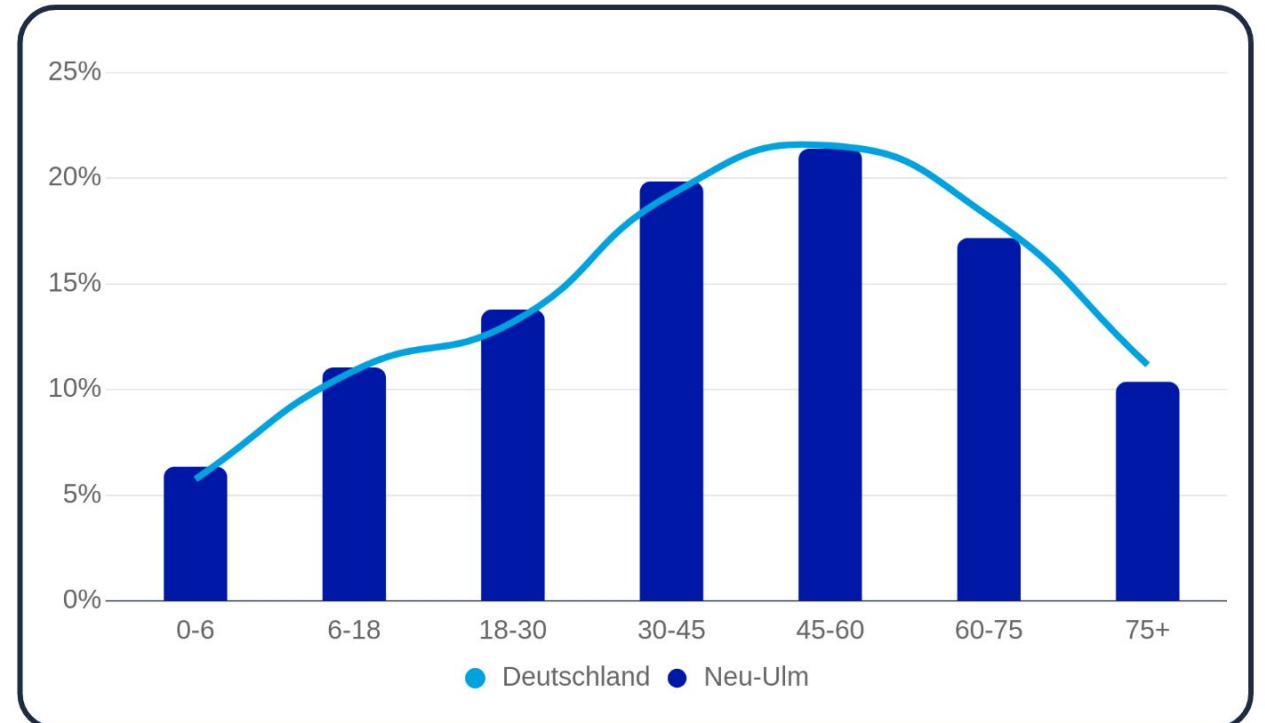
+19,9

-2,05

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



Wirtschaft

89231 Neu-Ulm

Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

Unternehmensanzahl



7.393

Neu-Ulm, Landkreis
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

+1,8% **-2,0%**

Arbeitslosenquote



2,8 %

Neu-Ulm, Landkreis
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

+0,3% **-0,4%**

Ø Nettoeinkommen



25.264 €

Neu-Ulm, Landkreis
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

+10,7% **+12,5%**

Öffentliche Schulden pro Kopf



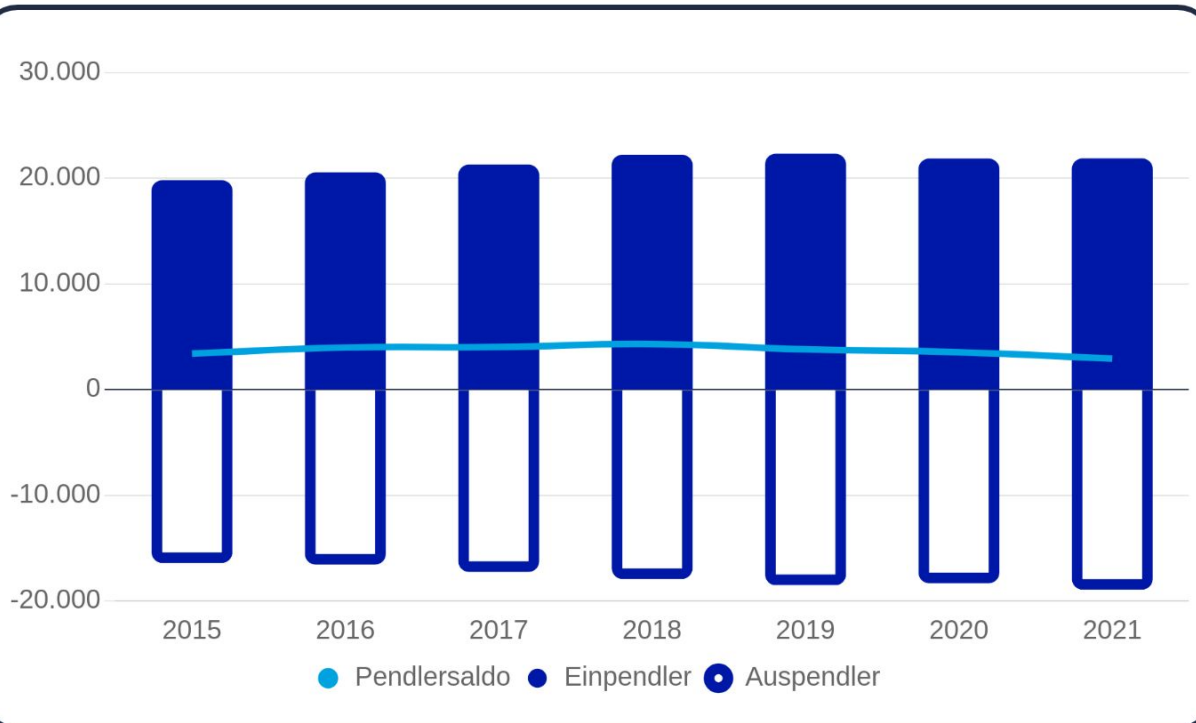
465 €

Neu-Ulm, Landkreis
(5 Jahre)

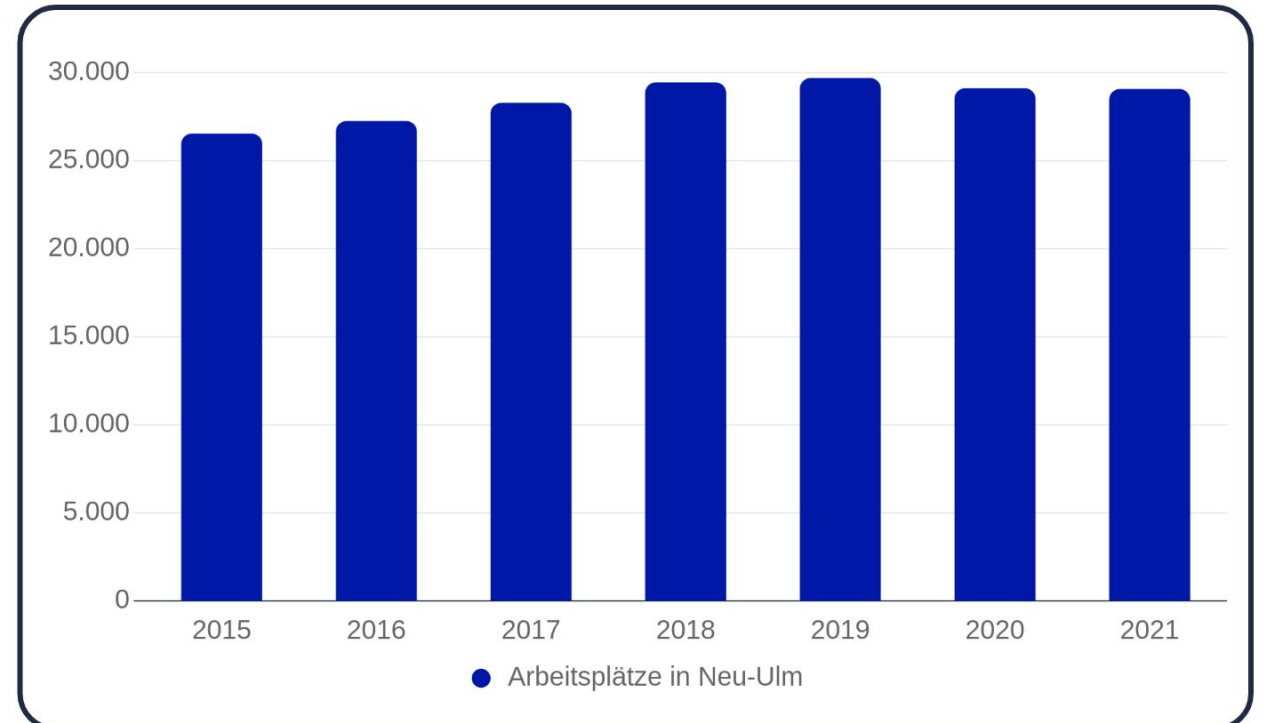
Deutschland
(5 Jahre)

-150 **-159**

Pendlersaldo



Arbeitsplätze



Allgemeine Informationen zu Immobilien

Wohnflächen Neubau



20,4 Tsd. m²

Neu-Ulm
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

-60,0%

+3,9%

Ø Wohnfläche je Einwohner



43 m²

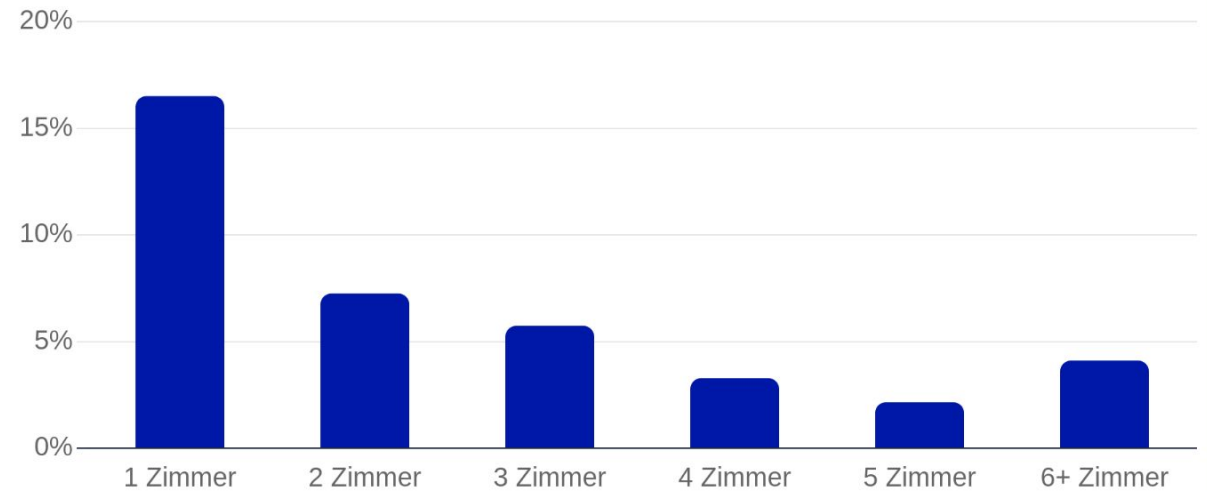
Neu-Ulm
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

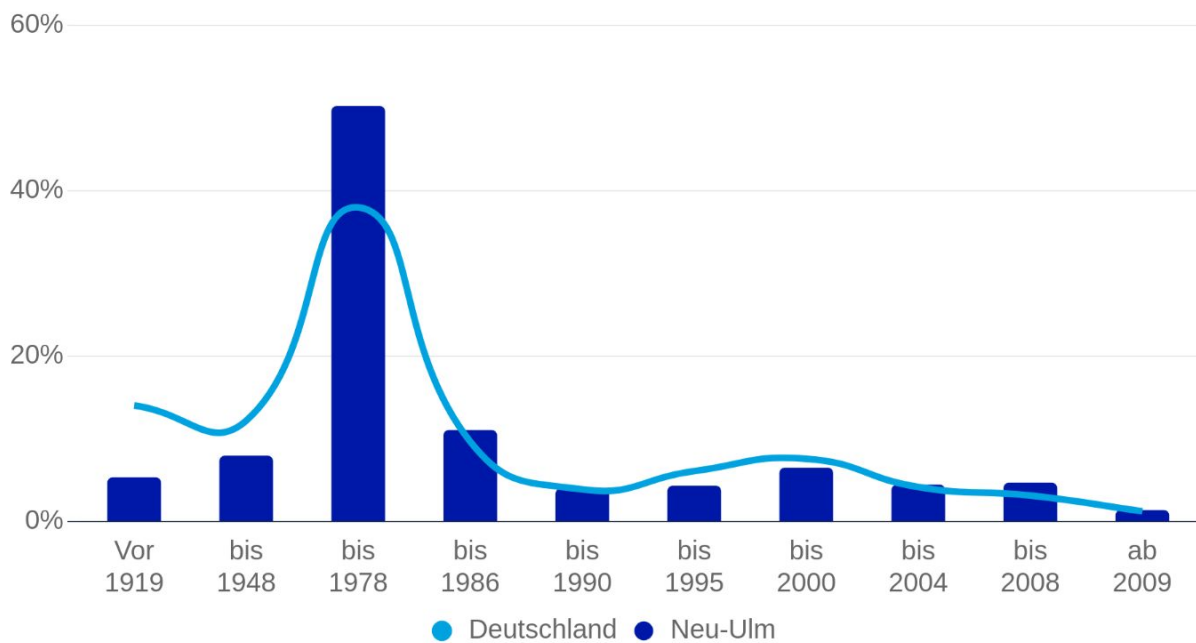
+0,4%

+3,0%

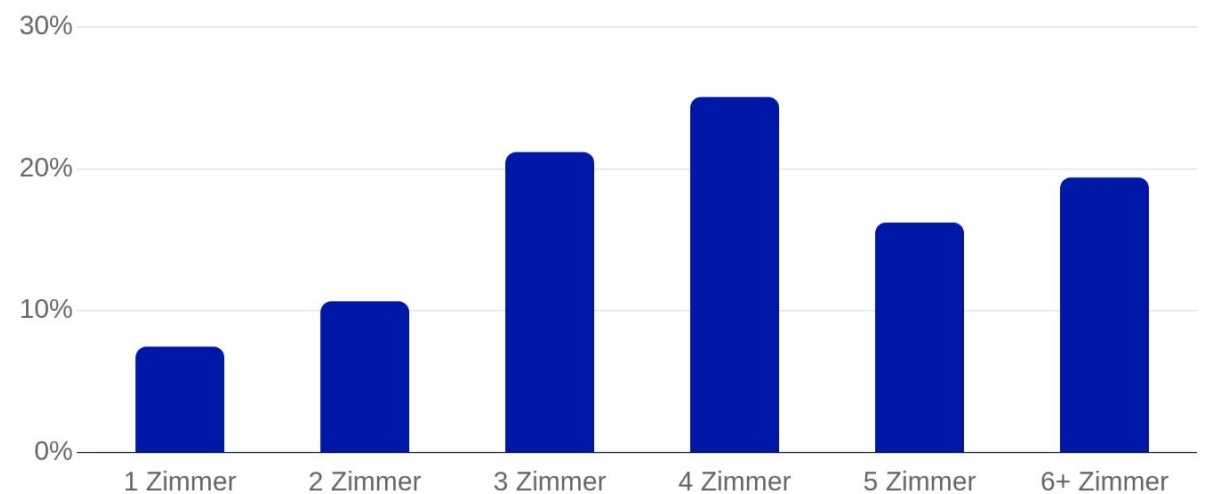
Entwicklung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr

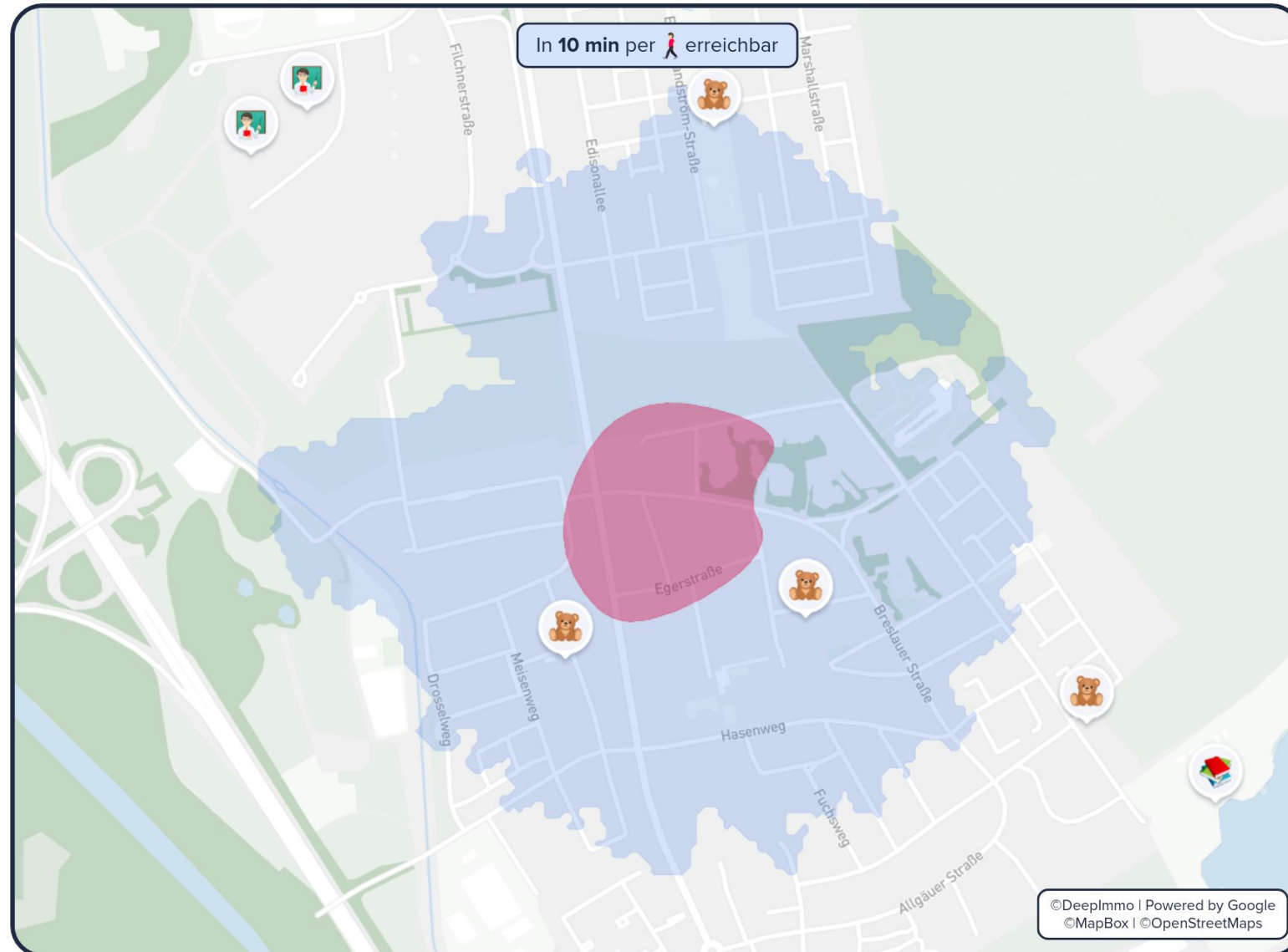


Bestand an Wohneinheiten abgeleitet aus der Entwicklung des Bestands



Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



Kath. Kinderhaus St. Franziskus

von 3 Monate bis 6 Jahre • 120 Plätze



6 min

(448 m)



Ev. Kita Arche

von 3 Monate bis 10 Jahre • 165 Plätze



7 min

(475 m)



Ev.-Luth. Kita Jona-Insel

von 3 Monate bis 6 Jahre • 124 Plätze



10 min

(818 m)

Die **nächsten Schulen**



Christoph-Probst-Realschule
Staatliche Realschule Neu-Ulm

Weiterführende Schule



6 min

(1,6 km)



Erich Kästner-Volksschule
Neu-Ulm-Ludwigsfeld

**Schularten mit
mehreren Bildungsgängen**



6 min

(1,6 km)



Emil-Schmid-Volksschule Neu-Ulm-Sued

Weiterführende Schule



7 min

(1,8 km)

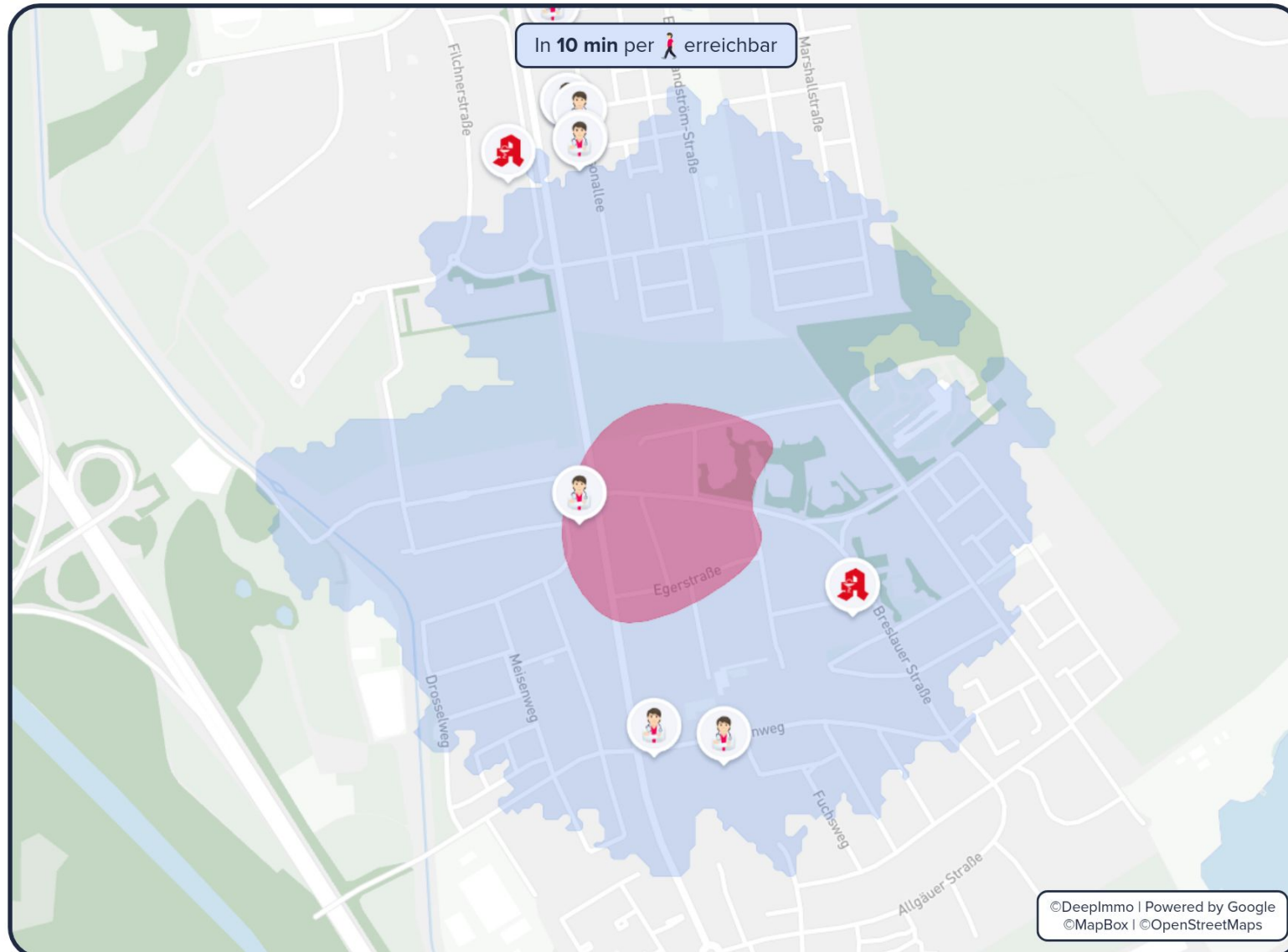
i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Medizinische Versorgung

89231 Neu-Ulm

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Die beliebtesten Ärzte

-  **Die Hausarztpraxis in Neu-Ulm Dr. Simone Schnebelt und Frau..**  **< 3 min**
(< 300 m)
4.7 Sterne • 30 Bewertungen
-  **Die Hausärzte im Wiley Dr. med. Johannes Schneeweiß -...**  **12 min**
(933 m)
4.2 Sterne • 50 Bewertungen
-  **KiWi - Kinderärzte im Wiley**  **14 min**
(1,1 km)
3.9 Sterne • 57 Bewertungen

Die nächsten Apotheken

-  **Ludwigs-Apotheke**  **7 min**
(556 m)
4.3 Sterne • 16 Bewertungen
-  **Apotheke am Wiley**  **11 min**
(789 m)
4.6 Sterne • 51 Bewertungen

Das nächsten Krankenhaus

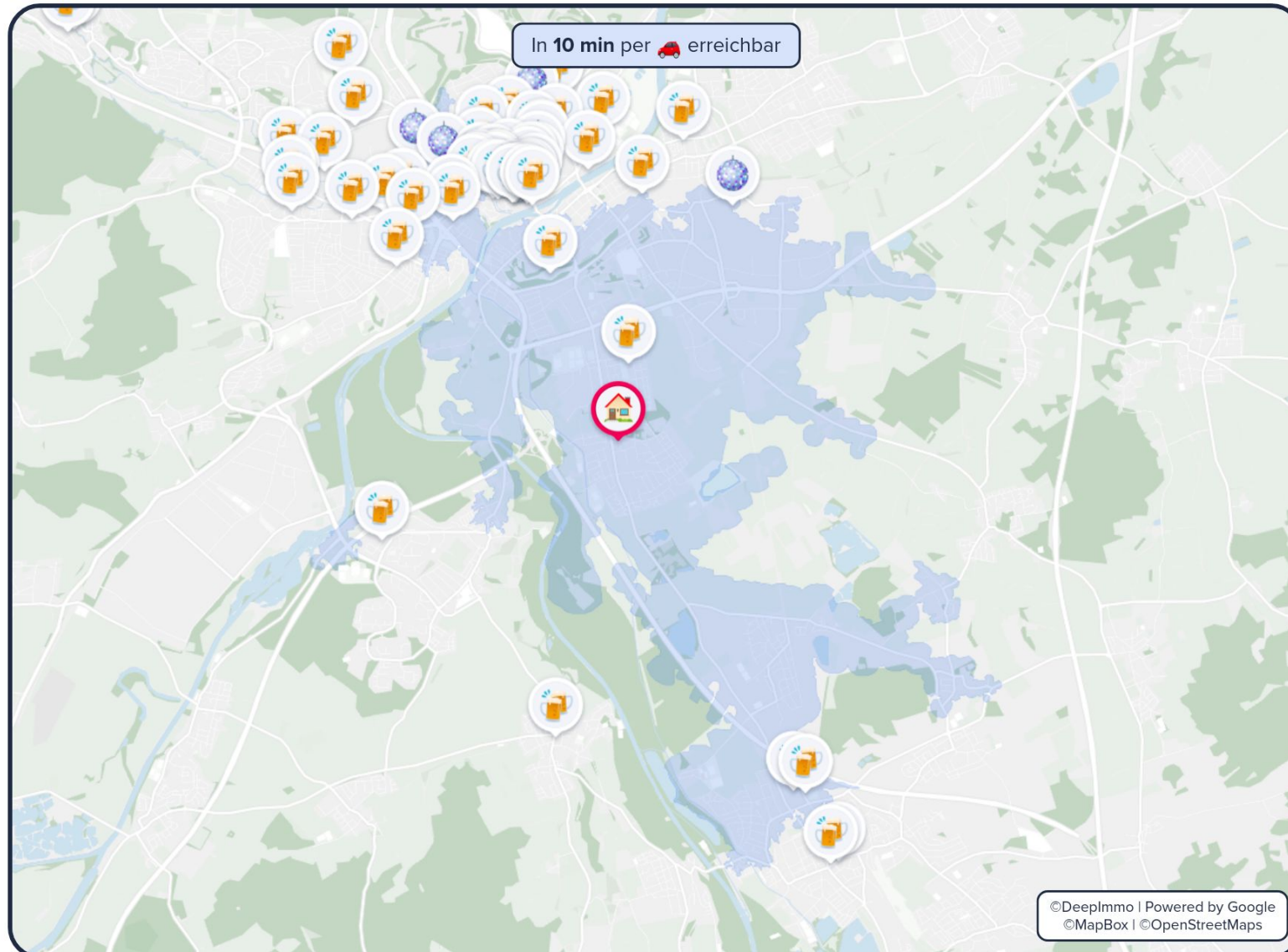
-  **Donauklinik Neu-Ulm**  **11 min**
(3,6 km)
Öffentlich • 8 Fachabteilungen

Nightlife

Bars und Clubs

89231 Neu-Ulm

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**

-  **Barfüßer Biergarten im Glacis**  **10 min**
4.4 Sterne • 1439 Bewertungen • €€ (2,8 km)
-  **Brauerei und Gasthaus Schlössle**  **14 min**
4.5 Sterne • 1607 Bewertungen • €€ (6,6 km)
-  **Choclet - Vielfalt leben®**  **13 min**
4.3 Sterne • 2287 Bewertungen • €€ (3,8 km)

Die **beliebtesten Clubs**

-  **Gleis 44**  **10 min**
4.2 Sterne • 454 Bewertungen • €€ (5,7 km)
-  **Rules Club Ulm | Diskothek Ulm**  **13 min**
4.6 Sterne • 173 Bewertungen (6,2 km)
-  **Eden & Lustgarten**  **12 min**
4.3 Sterne • 328 Bewertungen • €€ (6,9 km)

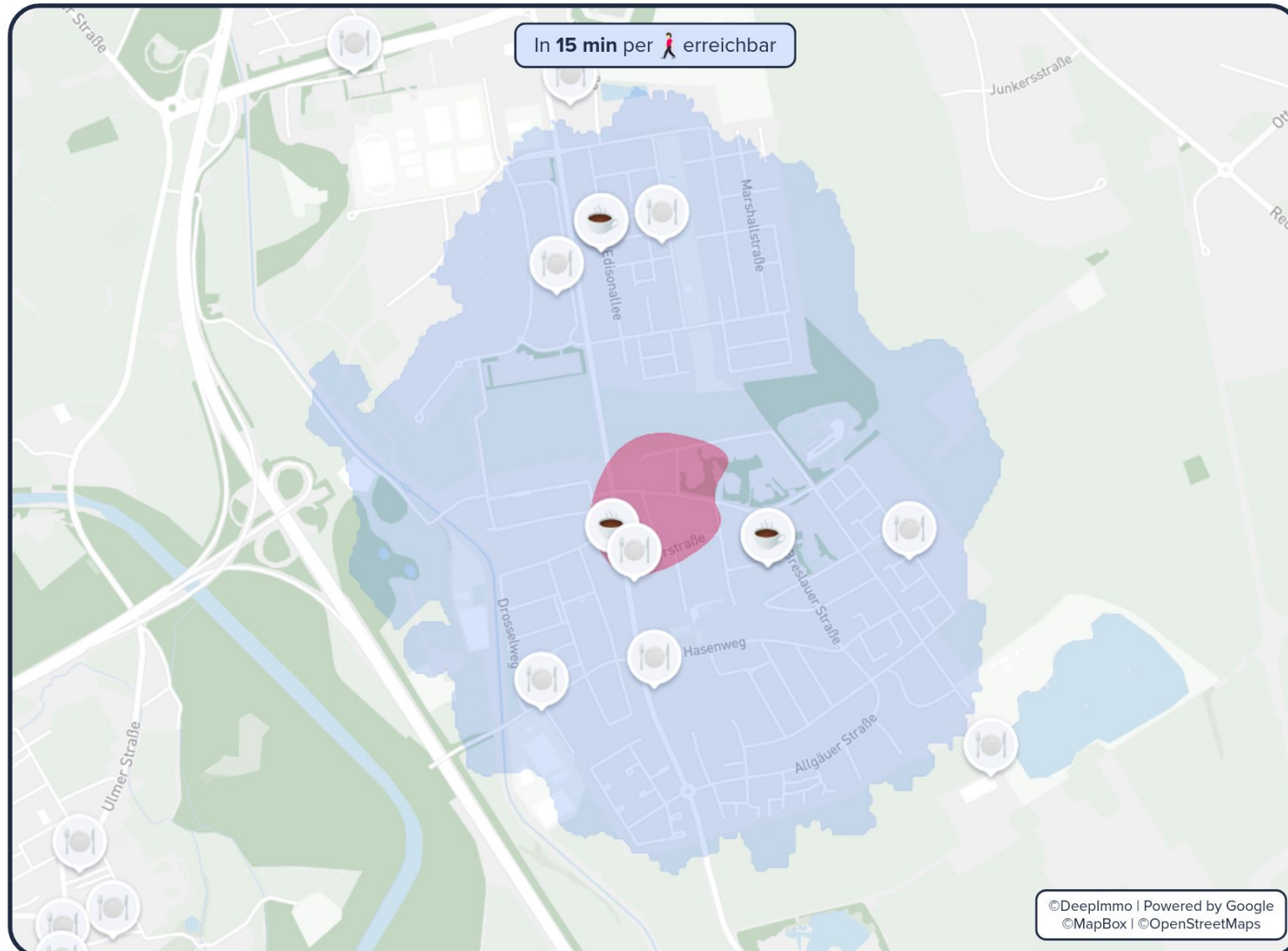
 Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Kulinarisches Angebot

89231 Neu-Ulm

Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die beliebtesten Restaurants

-  **Asia Restaurant "Great Wall"**
4.7 Sterne • 404 Bewertungen • €€  **5 min**
(367 m)
-  **Sportgaststätte Henry - Henry Huber**
4.4 Sterne • 1114 Bewertungen • €  **11 min**
(863 m)
-  **Café-Bistro Edison GmbH**
4.4 Sterne • 1165 Bewertungen • €€  **12 min**
(918 m)

Die beliebtesten Cafés

-  **Café-Bistro Edison GmbH**
4.4 Sterne • 1165 Bewertungen • €€  **12 min**
(918 m)
-  **Bäckerei & Konditorei Hamma**
4.3 Sterne • 367 Bewertungen • €€  **5 min**
(318 m)
-  **Kaffee Bistro Specht**
4.5 Sterne • 37 Bewertungen  **7 min**
(516 m)

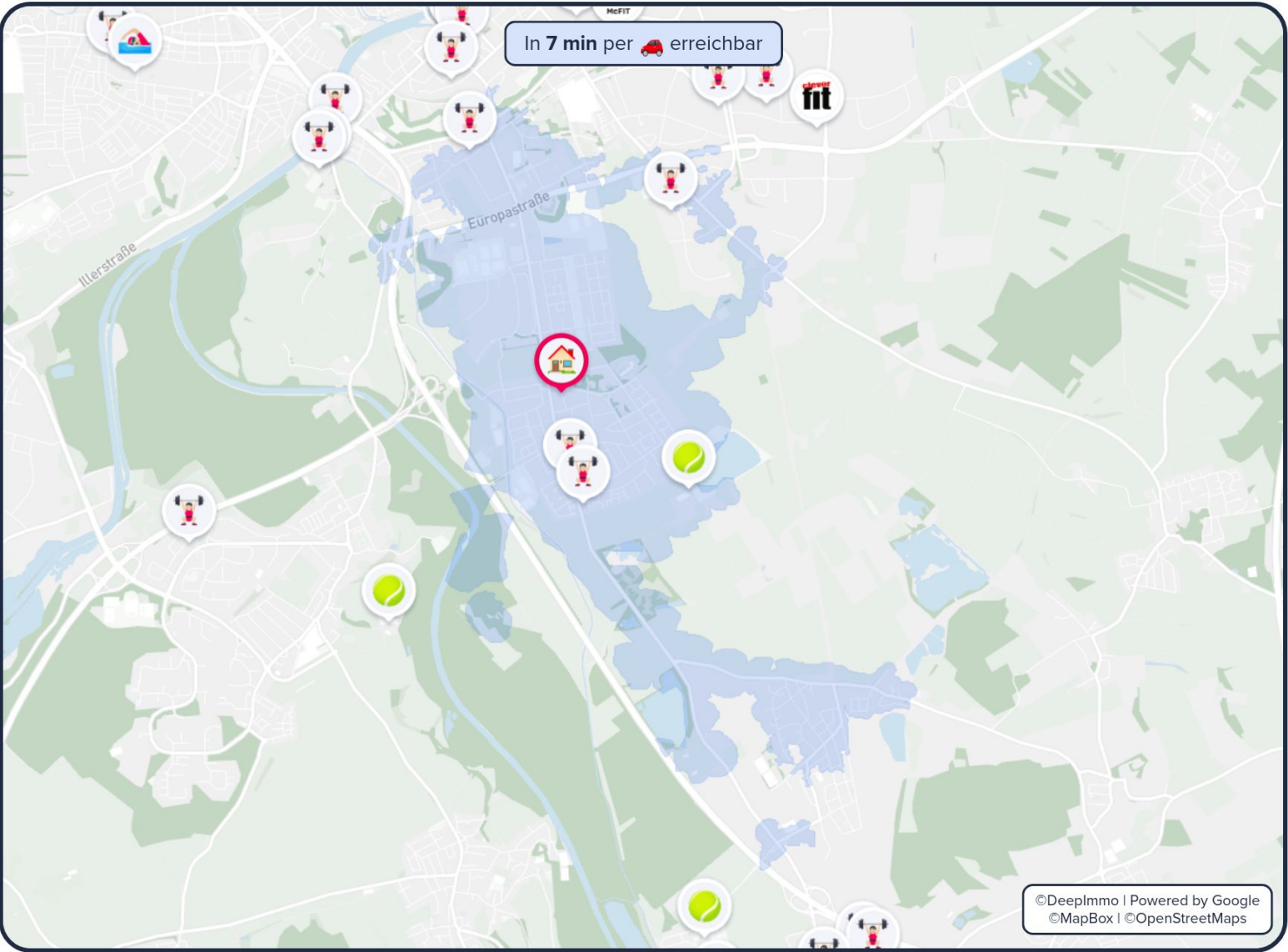
 Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Sportmöglichkeiten

89231 Neu-Ulm

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**

	TSF Ludwigsfeld e.V. Tennisanlage 4.4 Sterne • 11 Bewertungen	7 min (2,4 km)
	Freizeitbad Donaubad Wonnemar Ulm (ehem. Atlantis) 3.1 Sterne	9 min (3,3 km)
	Hallenbad Neu-Ulm 3.4 Sterne	13 min (3,9 km)
	New Golf Club Neu-Ulm 3 Sterne • 9 Loch • Greenfee: 80 €	15 min (7,1 km)

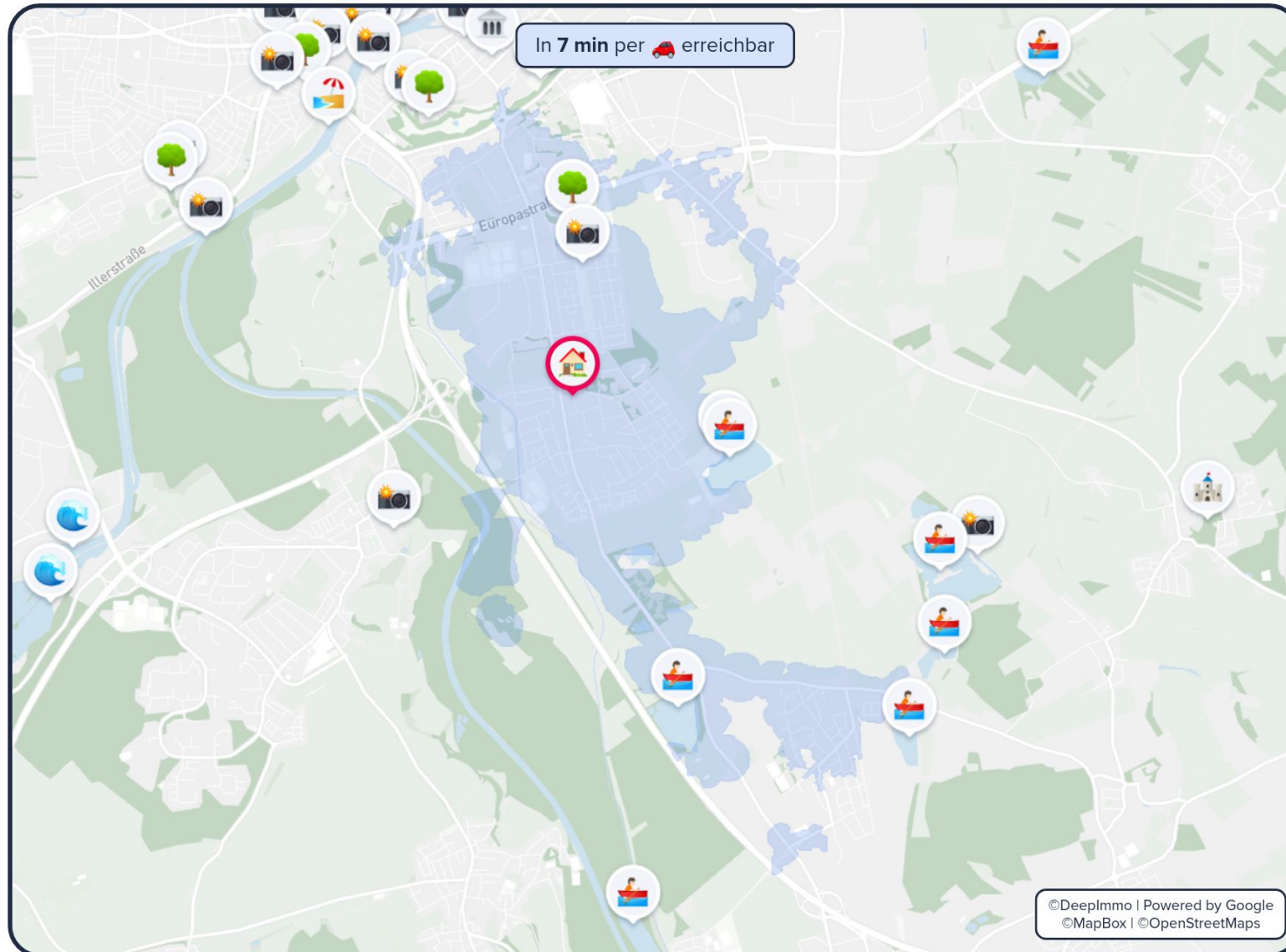
Die **nächsten Fitnessstudios**

 MyBodycheat Ems-Functional Training...	 FIRST FIT - Fitness & Physiotherapie Neu-...	 Fitnessstudio Fitness Varol - 24h Training ...
10 min (784 m)	14 min (1,1 km)	7 min (2,3 km)









Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten







Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**

-  **Metzgerturnm**
4.5 Sterne • 644 Bewertungen  **13 min**
(5,8 km)
-  **Ulmer Stadtmauer**
4.7 Sterne • 462 Bewertungen  **14 min**
(3,9 km)
-  **Kloster Wiblingen**
4.7 Sterne • 351 Bewertungen  **11 min**
(4,8 km)
-  **Edwin Scharff Museum:
Kunstmuseum und...**
keine zusätzlichen Infos  **10 min**
(2,7 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**

-  Sportpark Wiley
5 min 
(1,5 km)
-  Ludwigfel-
der Badesee
6 min 
(1,6 km)
-  Ludwigfelder
See Strand
6 min 
(1,7 km)

 Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

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 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 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

89231 Neu-Ulm

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

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: **Deutsche Bank Immobilien GmbH**
Analysis ID: **34224231024**
Datum: **12.04.2024**
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)

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

89231 Neu-Ulm

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

das Lage-Exposé für eine Immobilie ist in unserer heutigen Zeit der Datenflut eine mögliche Antwort, die umfangreiche und mehrschichtige Information zu einem Standort einer Immobilie in einer übersichtlichen und verständlichen Gliederung abzubilden.

Mit unserer Standortanalyse nutzen Sie eine Zusammenfassung in bestmöglicher Qualität der Daten für Ihre ganz persönliche Kaufentscheidung.

Haben Sie noch Fragen zur Immobilie und zum Standort der Immobilie, kontaktieren Sie mich unter den aufgeführten Kontaktmöglichkeiten.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen bei Ihrem ganz persönlichen Vorhaben mit mit meinem Wissen und meiner Expertise zur Seite.

In Sachen Immobilie sind Sie bei uns in den besten Händen!

Rufen Sie uns an:
+49 171 9401313

Schreiben Sie uns eine Mail:
thomas-andreas.frank@db.com

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:
<https://deutsche-bank-immobilien.de/ulm>

