

Exposé Reihenmittelhaus in Elstal



Gartenstraße 7c, 14641 Wustermark OT Elstal

Inhaltsverzeichnis

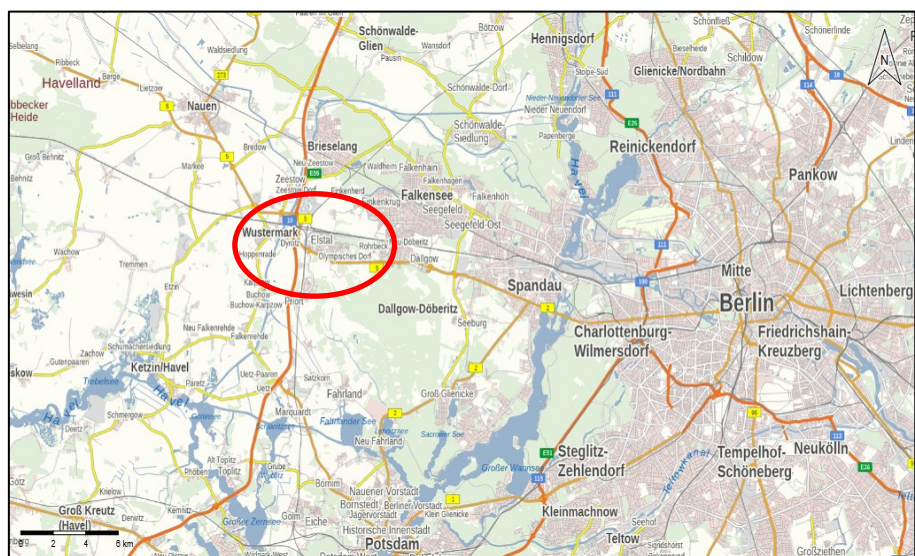
STANDORTBESCHREIBUNG	3
Lage und Verkehrsanbindung	3
OBJEKTBESCHREIBUNG	4
Grundstücksdaten	4
Flurkarte + Luftbild	5
Nutzung	6
Liegenschaftsbeschreibung	7-8
Fotodokumentation	9-10
Grundrisse	11-12
AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN	13
Art der Ausschreibung	13
Angebot	13
Vergabeentscheidung	14
Ansprechpartner/ Besichtigung	14
Hinweis	14
ANLAGEN	15-17
Angebotsschreiben	15
Nachweis der finanziellen Mittel	16
Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes	17

STANDORTBESCHREIBUNG

Lage und Verkehrsanbindung

Der Ort Elstal, gelegen in der malerischen Umgebung des Landkreises Havelland, bietet eine einzigartige Kombination aus historischer Bedeutung und moderner Lebensqualität. Der Ort, mit seinen ca. 5.800 Einwohnern befindet sich, als größter Ortsteil der havelländischen Gemeinde Wustermark, im Norden von Potsdam und im Westen Berlins. Elstal ist historisch, durch den zum Anfang des 20. Jahrhunderts erbauten Verschiebebahnhof sowie den für die 1936 stattfindenden XI. Olympischen Sommerspiele erbauten olympischen Dorfes, gewachsen. Der Ort strahlt bis heute einen besonderen Charme aus, der sowohl Historik-Begeisterte als auch Naturliebhaber anzieht. Die Lage des Objekts ist ideal für Familien und aktive Menschen. Umgeben von weitläufigen Grünflächen und idyllischen Landschaften, bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, die zu Erkundungstouren in der Natur einladen. Zudem sind Sporteinrichtungen wie Schwimmbäder, Sportplätze und Fitnessstudios in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend. Der Bahnhof Elstal ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Berlin und in die umliegenden Städte. Auch die Autobahn A10 ist in kurzer Zeit erreichbar, was die Erreichbarkeit für Pendler und Reisende erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in der Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Es ist der perfekte Ort für alle, die eine ruhige, familiäre Kleinstadt mit Dorfcharakter suchen und gleichzeitig die Vorzüge einer gut angebundenen Lage genießen möchten.



Lage © GeoBasis-DWE/LGB 2025

OBJEKTDESCHEIBUNG

Grundstücksdaten

Gemarkung: Elstal

Flur	Flurstück	Fläche (m²)	Wirtschaftsart + Anschrift
3	313	74	Gebäude- und Freifläche, Gartenstraße 7c
3	314	511	Gebäude- und Freifläche, Gartenstraße 7c
Summe:		585 m²	

Amtsgericht: Nauen

Grundbuch von: Elstal

Grundbuchblatt: 608

Lasten und Abteilung II: lastenfrei

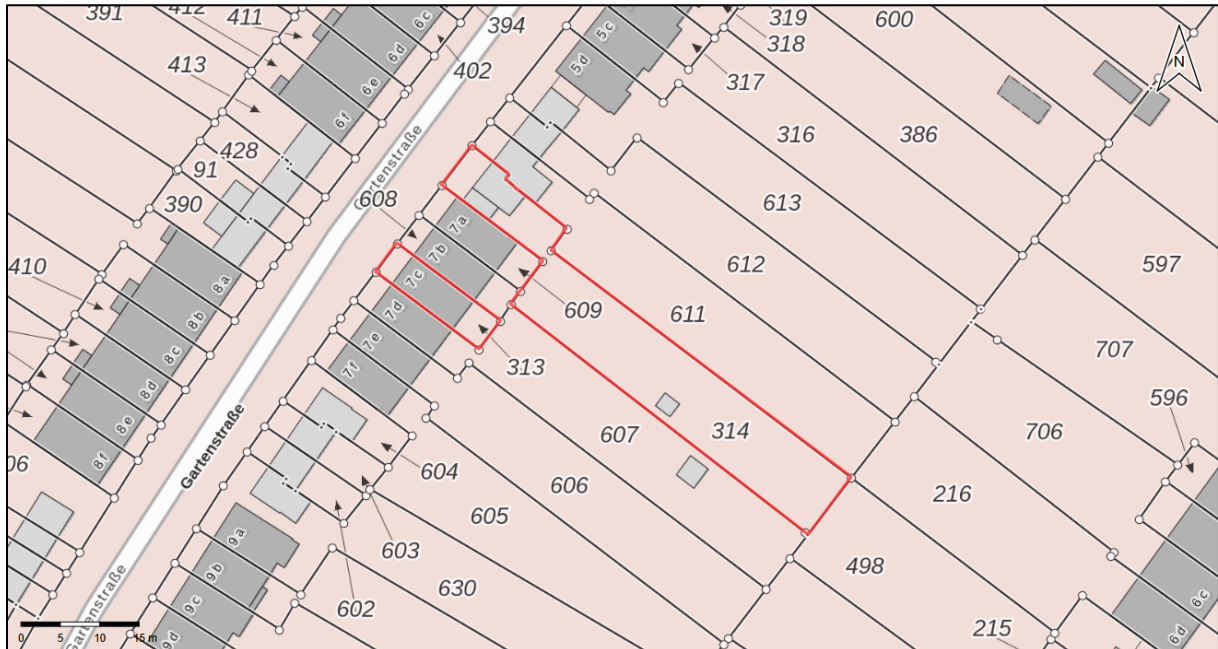
Beschränkungen: Abteilung III: belastet

→ der Verkauf erfolgt lastenfrei

→ der Käufer erhält ein lastenfreies Grundbuch

Eigentümer: Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen und für Europa)
als Fiskalerbe gemäß § 1936 BGB

Flurkarte und Luftbild



Flurkarte © GeoBasis-DWE/LGB 2025



Luftbild © GeoBasis-DWE/LGB 2025

Nutzung

<u>Nutzungsart</u>	Wohnen
<u>derzeitige Nutzung</u>	leerstehend
<u>Baurecht</u>	- Darstellung in Flächennutzungsplan (ab 17.07.2006) als Wohnbaufläche - Innenbereich § 34 BauGB - im Geltungsbereich einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung - das Grundstück liegt im Bereich einer Denkmalbereichssatzung

<u>Bebauung</u>	Reihenmittelhaus
-----------------	------------------

<u>Medienschließung</u>	<table> <tr> <td>Trinkwasser</td><td>- vorhanden</td></tr> <tr> <td>Abwasser</td><td>- Entsorgung über Kanalsystem</td></tr> <tr> <td>Strom</td><td>- vorhanden</td></tr> <tr> <td>Telekom</td><td>- vorhanden</td></tr> <tr> <td>Gas</td><td>- vorhanden</td></tr> </table>	Trinkwasser	- vorhanden	Abwasser	- Entsorgung über Kanalsystem	Strom	- vorhanden	Telekom	- vorhanden	Gas	- vorhanden
Trinkwasser	- vorhanden										
Abwasser	- Entsorgung über Kanalsystem										
Strom	- vorhanden										
Telekom	- vorhanden										
Gas	- vorhanden										

<u>Energieausweis</u>	liegt zur Besichtigung vor
-----------------------	----------------------------

<u>Bodendenkmal/ Baudenkmal</u>	nein !! Das Grundstück liegt im Bereich einer Denkmalbereichssatzung (Eisenbahnsiedlung)
-------------------------------------	--

<u>Kampfmittelbelastung</u>	<u>Verdacht</u> auf Kampfmittelbelastung Das Flurstück liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche (Kampfmittelverdachtsflächenkarte für das Land Brandenburg, 9. Auflage Stand März 2020) → es besteht ein erhöhtes Risiko, auf Kampfmittel zu treffen (Die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg (KMBD) als Träger öffentlicher Belange ist bei einer Baumaßnahme erforderlich. Der KMBD wird das Baugrundstück einer detaillierteren Prüfung unterziehen und weitere Festlegungen treffen. Vor Baubeginn ist der Bauaufsicht des BLB die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzulegen.)
-----------------------------	---

<u>Altlasten</u>	keine Altlastenverdachtsfläche gemäß Auskunft des Landkreises vom 04.12.2024
------------------	--

<u>Baulasten</u>	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis gemäß Auskunft des Landkreises vom 28.11.2024
------------------	--

<u>Schutzgebiete</u>	keine Schutzgebiet gelistet
----------------------	-----------------------------

<u>Kaufpreisvorstellung</u>	245.000,00 €
-----------------------------	---------------------

Liegenschaftsbeschreibung

Bei der hier zu veräußernden Immobilie handelt es sich um ein leerstehendes Reihennittelhaus in Wustermark OT Elstal. Das Gebäude befindet sich auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 74 m². Zum Verkaufsgegenstand gehört weiterhin ein Gartengrundstück mit einer Fläche von 511 m². Der Garten befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus, bietet jedoch keine direkte Anbindung. Das Baujahr des Hauses wird auf 1925 geschätzt. Die Wohnfläche des Hauses wird auf 85 m² geschätzt. Die Wohnfläche verteilt sich dabei auf zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das zusätzliche Kellergeschoss bietet weitere Nutzfläche.

Im Erdgeschoss findet man sodann einen schlauchartigen Flur mit angrenzendem WC sowie die Wohnküche, eine gemütliche Veranda und das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Im Obergeschoss befindet sich ein Wohn/ bzw. Schlafrum mit ca. 22 m². Das Dachgeschoss des Hauses bietet nach vollständigem Ausbau weitere ca. 20 m² Wohnfläche. Die Beheizung des Objektes erfolgte über eine Gas-Heizung aus dem Jahre 1994 mit einem 150l Warmwasser Speicher. Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über das städtische Leitungsnetz. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gas-Zentralheizung. Modernisierungen und Instandsetzungen werden im Außenbereich teilweise von denkmalpflegerischen Vorgaben eingeschränkt. Dabei sind die Vorgaben der Denkmalschutzsatzung der unteren Denkmalschutzbehörde „Elstal-Eisenbahner Siedlung“ einzuhalten.

Neben dem Wohnhaus bietet der großflächig angelegte Garten weitere Nutzfläche, ideal zur Erholung vom Alltag. Neben dem Garten dient ein Nebengebäude als weitere Lagerfläche für beispielsweise Gartengeräte. Der Garten und das Nebengebäude befindet sich auf dem vom Hausgrundstück getrennten Flurstück 314. Der Garten und das Nebengebäude sind daher ausschließlich von der Straße erreichbar. Eine Erreichbarkeit des Gartens über das Flurstück 608 bzw. 609 ist nicht grundbuchlich gesichert. Inwiefern Vereinbarungen mit den Nachbarn zum Übertritt getroffen wurden ist nicht bekannt. Von der Straße aus können über ein zweiflügeliges Holztor und den dahinterliegenden überdachten Durchgang der Garten und die weiteren umliegenden Anliegerflurstücke erreicht werden. Den Durchgang über das Verkaufsobjekt (Flurstück 314) nutzen scheinbar weitere Anlieger um an die eigenen Gärten zu gelangen. Der Verkäufer hat keine Informationen zu geschlossenen Vereinbarungen mit den Eigentümern der Gartengrundstücke. Die südöstliche Flurstücksgrenze aufnehmend trennt ein Maschendrahtzaun den Garten ab. Hinter dem Nebengebäude wurde die Fläche mit Betonsteinen gepflastert und ist ohne Trennung von den nebenliegenden Flurstücken begehbar.

Für die Einzäunung der Gartenfläche gibt es Vorgaben seitens der Denkmalpflege, welche umgesetzt sind (Zaun zum Gartennachbarn in Holz, zur Bebauung mit Maschendraht).

Für die Bepflanzung des Gartens gibt es ebenfalls Vorgaben, welche aktuell umgesetzt wurden (Apfel – neu gepflanzt; mittelkronige Süßkirsche; abgestorbene mittelkronige Sauerkirsche). Neben der vorgegebenen Bepflanzung wachsen weitere Nadelbäume und Ziergehölze auf dem Grundstück. Leider ist auf Grund des langen Leerstands zunehmend ein starker Wildwuchs zu vermerken.

Im Objekt befindet sich noch Altmobiliar. Eine Beräumung obliegt dem Erwerber. Der Verkauf erfolgt insofern ohne Räumungsverpflichtung des Veräußerers, der mit Übergabe des Objekts sein Eigentum an diesen etwa noch vorhandenen Gegenständen aufgibt.

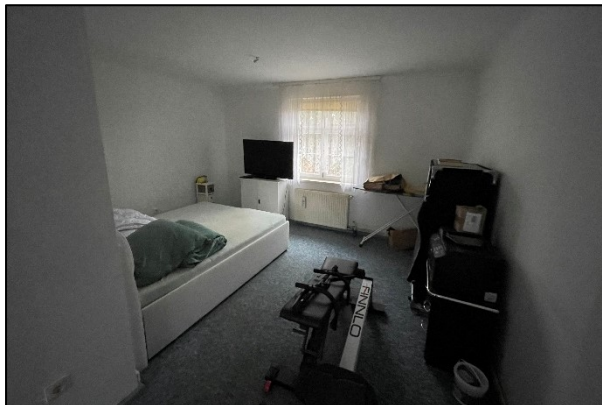
Fotodokumentation



Wohnküche EG



Badezimmer EG



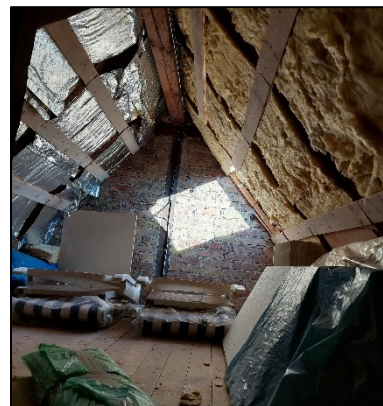
Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer DG



Dachboden



Kellergeschoss



Zugang Garten



Garten



Gartenpavillon

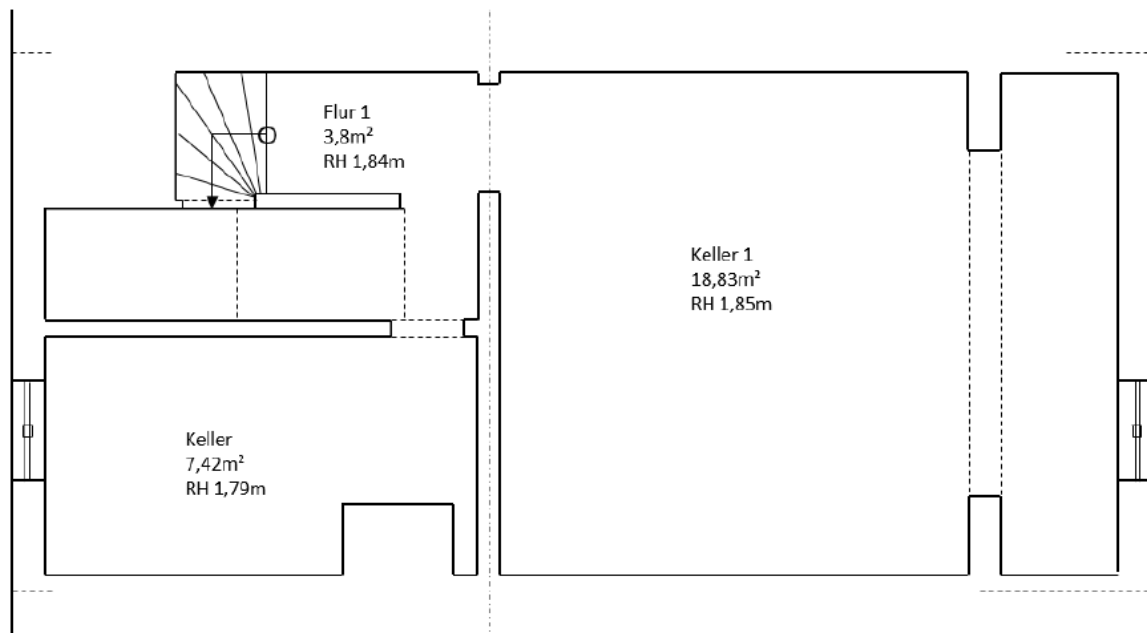


Nebengebäude

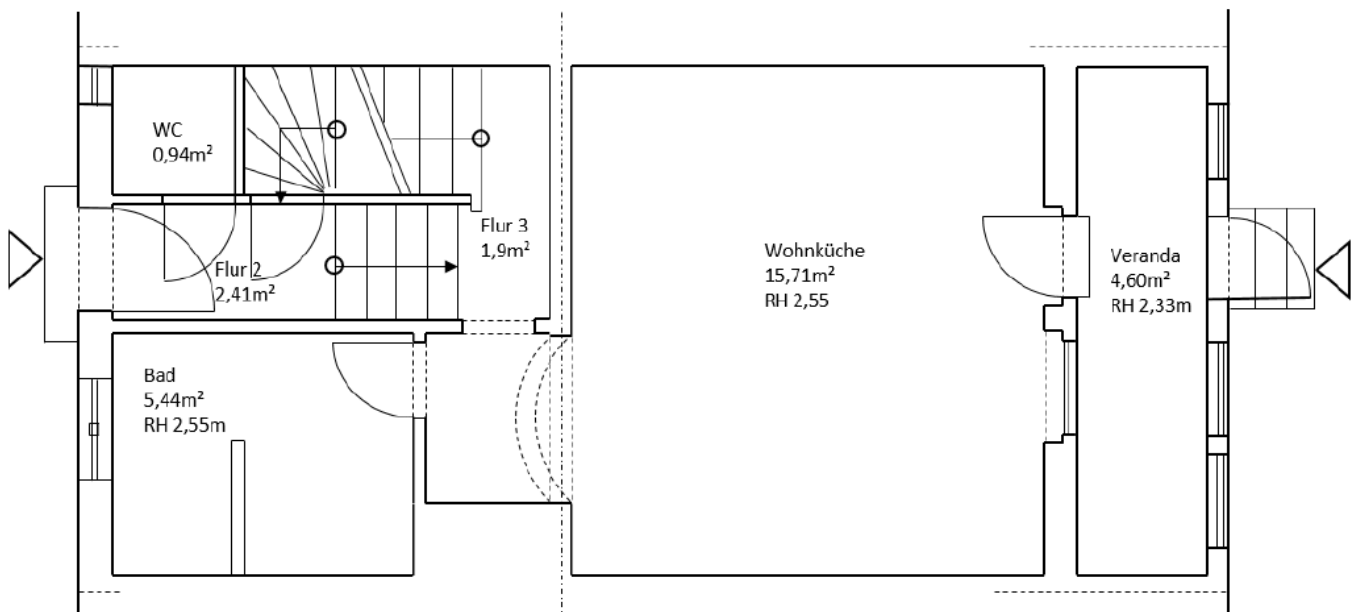


Nebengebäude

GRUNDRISSE

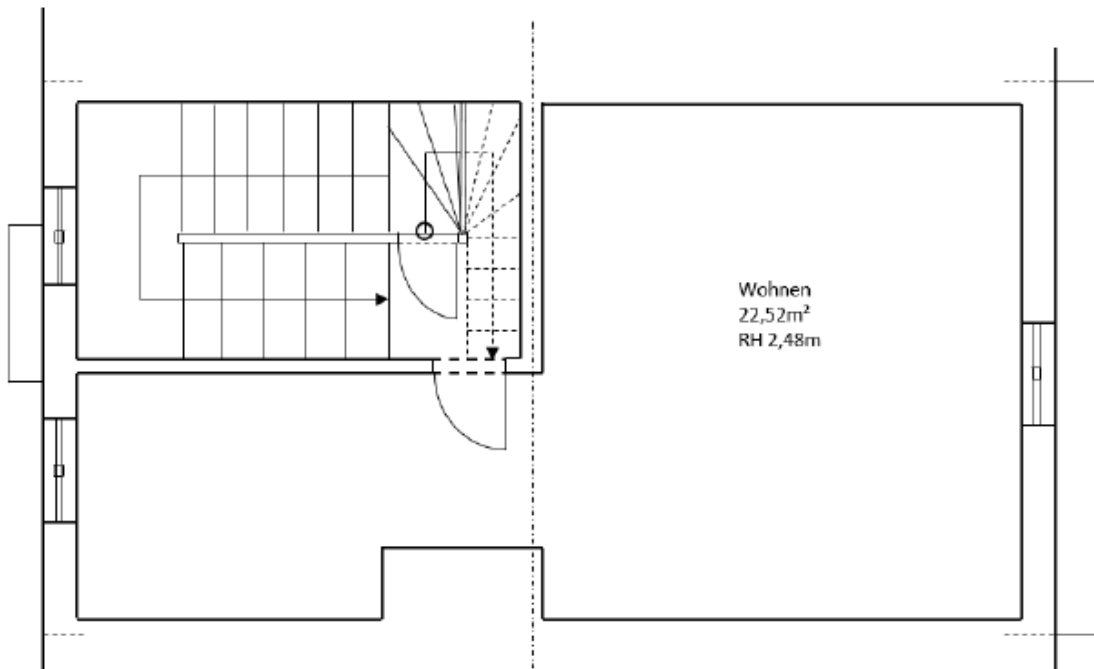


Kellergeschoss

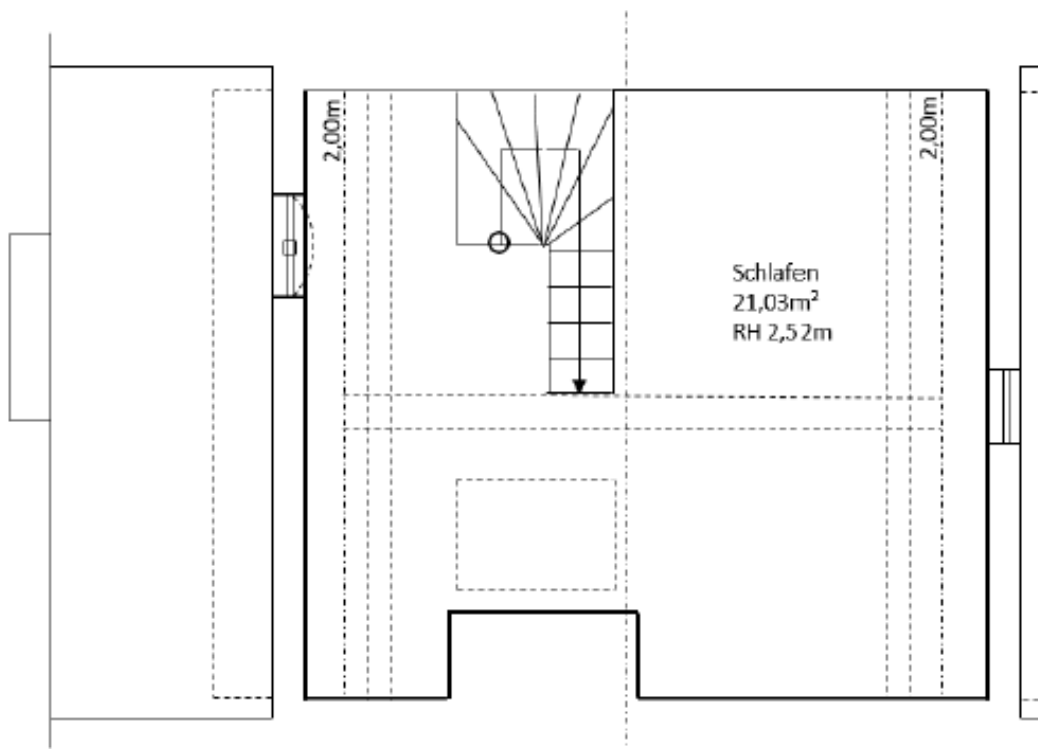


Erdgeschoss

Die Grundrisssskizze ist nicht maßstabsgetreu. Sie dient lediglich zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.
Der Verkäufer übernimmt für die Angaben keine Haftung!



Obergeschoss



Dachgeschoss

Die Grundrisssskizze ist nicht maßstabsgetreu. Sie dient lediglich zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.
Der Verkäufer übernimmt für die Angaben keine Haftung!

AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN

Art der Ausschreibung

Bei der Ausschreibung des vorbezeichneten Grundstücks handelt es sich um eine öffentliche, für das Land unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten zum Kauf. Alle Kaufinteressenten werden im Rahmen der Ausschreibung gebeten, ihr Kaufpreisangebot abzugeben und zu erklären, wie lange sie sich daran gebunden halten. Gleichzeitig ist ein Finanzierungsnachweis vorzulegen, um zu bestätigen, dass bei Abgabe des Gebotes die Entrichtung des Kaufpreises sichergestellt ist.

Angebot

Die Kaufpreisvorstellung des Landes beträgt **245.000,00 €**

Die Möglichkeit zur Abgabe eines Gebotes für das Grundstück besteht bis zum **22.06.2025**

(Eingang beim Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, Potsdam,
Geschäftsbereich Facilitymanagement, Team 3 – Liegenschaftsmanagement)

Zugelassen sind nur Angebote, die:

- schriftlich eingegangen sind
- per E-Mail, Post oder Fax eingegangen sind
- auf eine bestimmte Geldsumme lauten
- einen Finanzierungsnachweis enthalten
- eine Ausweiskopie enthalten
- rechtzeitig eingegangen sind.

Nicht berücksichtigt werden Angebote, die:

- nach Fristablauf eingehen
- ohne Beifügung eines Finanzierungsnachweises abgegeben wurden
- von russischen Staatsbürgern, gemäß 6. EU-Sanktionspaket, abgegeben werden
- so genannte Gleitklauseln enthalten, nach denen der gebotene Kaufpreis variabel ist oder vom Eintritt bestimmter Bedingungen abhängig gemacht wurde.

Nachgebote sind ausdrücklich und zu jeder Zeit ausgeschlossen. Das Land Brandenburg behält sich jedoch vor, Nachverhandlungen zu führen.

Vergabeentscheidung

Das Land behält sich die Entscheidung darüber vor, ob und gegebenenfalls an wen, in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen der Zuschlag erteilt wird.

Das Land ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Angebot den Zuschlag zu erteilen.

Ansprechpartner/ Besichtigung

Die Liegenschaft ist nicht frei zugänglich.

Besichtigungen werden nur an den im Exposé genannten Terminen angeboten. Eine vorherige Anmeldung beim entsprechenden Ansprechpartner ist zwingend notwendig. Ohne vorherige Anmeldung kann ein Besichtigungstermin nicht garantiert werden.

Datum	Uhrzeit
Mittwoch, 21.05.2025	10:00 bis 12:00 Uhr
Mittwoch, 28.05.2025	14:00 bis 16:00 Uhr

Ansprechpartner: Frau Lisa Herrberg
Telefon: 0331 58181 294
Telefax: 0331 58181 199
E-Mail: lisa.herrberg@blb.brandenburg.de

Hinweis

Die Angaben in diesem Exposé sowie im Anhang beruhen auf den zur Verfügung stehenden Informationen. Das Land ist zwar stets bemüht, möglichst vollständige und richtige Angaben zu machen, kann jedoch keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Der Erhalt des Exposés ist kein Vermittlungsauftrag im Sinne § 1 der Makler- und Bauträgerverordnung.

Angebot

Angebotsschreiben

Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen
Liegenschaftsteam Potsdam
GB Facilitymanagement
Team 3 – Liegenschaftsmanagement
Sophie-Alberti-Straße 4-6
14478 Potsdam

- alternativ per Fax: 0331 58181 199
- alternativ per E-Mail: lisa.herrberg@blb.brandenburg.de

Angaben zum Erwerber

Name, Vorname:

Anschrift:

Telefon:

E-Mail:

für die Liegenschaft –**Reihenmittelhaus in Elstal** -

An der Übernahme der beschriebenen Liegenschaft bin ich/ sind wir interessiert und biete/ n an:

1. Kaufgebot €
Das Gebot ist verbindlich bis zum

2. Beabsichtigte Investitionen
.....
.....

.....
Unterschrift

.....
Datum

Nachweis der finanziellen Mittel

Angaben zur geplanten Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück

„Reihenmittelhaus in Elstal“

- ☐ Eigenkapital, Nachweis durch aktuellen Kontoauszug
 - ☐ Fremdkapital, Nachweis durch Finanzierungsbestätigung des Kreditinstitutes gemäß Formblatt
- Seite 17

(Ort, Datum, Unterschrift der/ des Bieter/ s)

Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes

Wir bestätigen, dass vorbehaltlich eines noch abzuschließenden Kaufvertrages zwischen dem

Land Brandenburg,
vertreten durch das Ministerium der Finanzen und für Europa,
dieses wiederum geschäftsbesorgerisch vertreten durch den
Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen
GB Facilitymanagement
Team 3 – Liegenschaftsmanagement
Sophie-Alberti-Straße 4-6
14478 Potsdam

(Verkäufer)

sowie

.....
.....
.....
.....

(Käufer)

Für den Erwerb der Flurstücke 313 und 314 in der Flur 3, Gemarkung Elstal (ELST FE 1179) die
Finanzierung des abgegebenen Gebots in Höhe von Euro (in Worten
.....) sichergestellt ist.

Wir bestätigen, dass die oben genannten Angaben unter Beachtung der banküblichen Sorgfalt erbracht
wurden.

Datum, Ort
Kreditinstitut