

Exposé  
**Einfamilienhaus in Potsdam/ Klein Glienicke**



**Am Waldrand 23 A, 14482 Potsdam**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>STANDORTBESCHREIBUNG</b> .....	<b>3</b>
Lage .....	3
Verkehrsanbindung .....	4
<b>OBJEKTBESCHREIBUNG</b> .....	<b>5</b>
Grundstücksdaten .....	5
Flurkarte + Luftbild .....	6
Nutzung .....	7
Liegenschaftsbeschreibung .....	8-9
Grundriss .....	10-11
Fotodokumentation .....	12-13
<b>AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN</b> .....	<b>14</b>
Art der Ausschreibung .....	14
Angebot .....	14
Vergabeentscheidung .....	15
Ansprechpartner/ Besichtigung .....	15
Hinweis .....	15
<b>ANLAGEN</b> .....	<b>16-18</b>
Angebotsschreiben .....	16
Nachweis der finanziellen Mittel .....	17
Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes .....	18

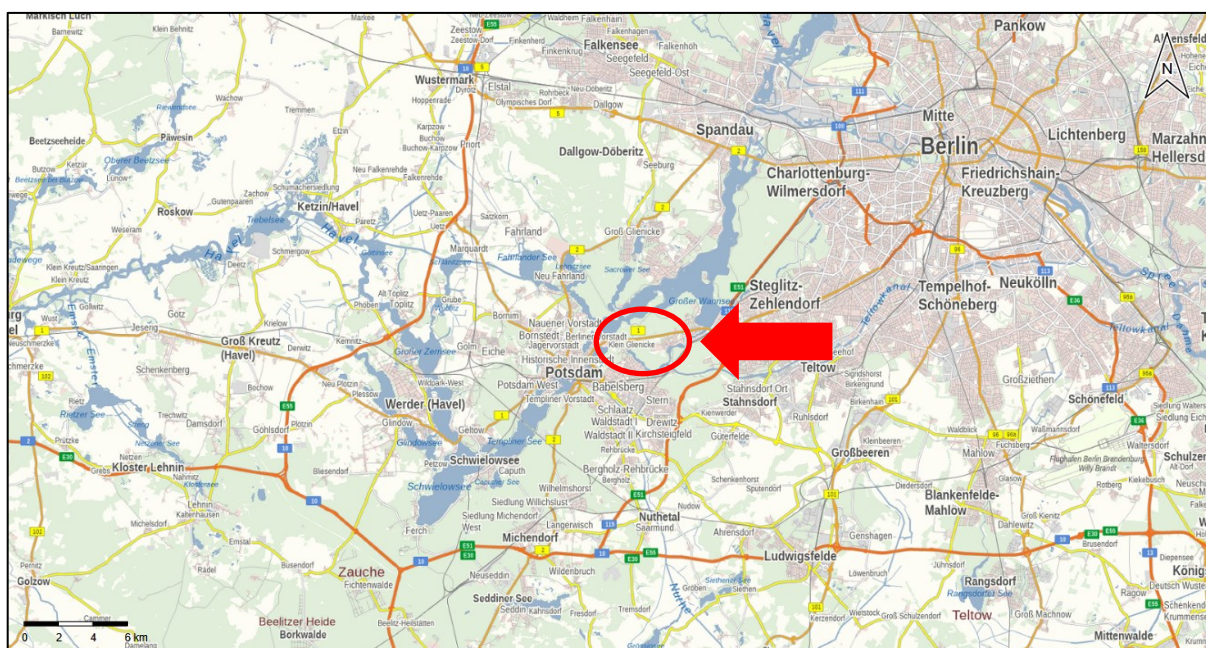


## STANDORTBESCHREIBUNG

### Lage

Klein Glienicke ist ein malerischer Stadtteil der Stadt Potsdam, der sich durch seine ruhige und naturnahe Umgebung auszeichnet. Eingebettet zwischen den weitläufigen Grünflächen und Wäldern der Region, bietet der Stadtteil eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes Wohnklima. Die unmittelbare Nähe zum Griebnitzsee und den umliegenden Parks schafft eine idyllische Atmosphäre, die sowohl für Familien als auch für Naturliebhaber attraktiv ist. Die Architektur in Klein Glienicke ist geprägt von charmanten Einfamilienhäusern und historischen Villen, die dem Stadtteil einen besonderen Charakter verleihen. Die ruhigen Straßen und die gepflegten Gärten tragen zur freundlichen Nachbarschaft bei. Die Umgebung ist ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren in der Natur. Die Nähe zu den historischen Sehenswürdigkeiten von Potsdam, wie dem Schloss Sanssouci und dem Neuen Garten, ermöglicht es den Bewohnern, die kulturellen Angebote der Stadt bequem zu nutzen. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer starken Gemeinschaft, in der Nachbarn sich kennen und unterstützen. Klein Glienicke bietet somit nicht nur eine attraktive Wohnlage, sondern auch ein lebendiges und harmonisches Umfeld, in dem sich die Bewohner wohlfühlen können.

Es ist ein Ort, an dem man die Vorzüge des Lebens in der Natur genießen kann, während man gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer Stadt in unmittelbarer Nähe hat.



Luftbild © GeoBasis-DWE/LGB 2026

### ***Verkehrsanbindung***

Die Adresse Am Waldrand 23a in Potsdam (PLZ 14482) befindet sich im Stadtteil Klein Glienicke und bietet eine attraktive Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gegeben, die regelmäßig zwischen Klein Glienicke und den benachbarten Stadtteilen sowie dem Potsdamer Stadtzentrum verkehren. Die nächste Bushaltestelle „Nikolskoer Weg“ ist etwa 330 m entfernt. Der Bahnhof Potsdam Griebnitzsee ist ca. 2,1 km entfernt und mit dem Auto in etwa 5 Minuten erreichbar. Er wird von der S-Bahn-Linie S7 bedient und bietet Regionalbahnverbindungen, darunter RB20, RB22 und RB23. Die S7 verbindet Potsdam Griebnitzsee mit dem Hauptbahnhof Potsdam und Berlin-Wannsee. Der Potsdamer Hauptbahnhof ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet S-Bahn-, Regionalbahn- sowie Fernverkehrsanbindungen. Die hervorragende Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz macht Klein Glienicke zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, die in der Hauptstadt arbeiten. Für Autofahrer ist die Verkehrsanbindung ebenfalls vorteilhaft. Die nahegelegene Autobahn A115 ermöglicht eine schnelle Anreise Richtung Berlin und weiteren wichtigen Verkehrszentren der Region. Zudem sind die Straßen innerhalb des Stadtteils gut ausgebaut, was zu einer angenehmen Erreichbarkeit der umliegenden Gebiete beiträgt.

Zudem ist die Umgebung gut in das Radwegenetz von Potsdam integriert. Sichere und gut ausgebaute Rad- und Fußwege ermöglichen eine Erreichbarkeit nicht nur mit Bus, Bahn und Auto, sondern auch mit dem Rad und zu Fuß.

Die Kombination aus öffentlichem Nahverkehr und guter Straßenanbindung macht Klein Glienicke zu einem idealen Standort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende. Die ruhige Wohnlage in Verbindung mit der hervorragenden Erreichbarkeit von urbanen Zentren bietet eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

### *Grundstücksdaten*

Gemarkung: Babelsberg

Flur	Flurstück	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wirtschaftsart + Anschrift
22	183/2	887	Gebäude- und Freifläche, Am Waldrand 23 A
<b>Summe:</b>		<b>887 m<sup>2</sup></b>	

**Amtsgericht:** Potsdam

**Grundbuch von:** Babelsberg

**Grundbuchblatt:** 5677

**Lasten und  
Beschränkungen:** Abteilung II: lastenfrei  
Abteilung III: lastenfrei

**Eigentümer:** Land Brandenburg (vertreten durch das Ministerium der  
Finanzen)

als Fiskalerbe gemäß § 1936 BGB

**Flurkarte**



Flurkarte © GeoBasis-DE/LGB 2026

**Luftbild**



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB 2026



## ***Nutzung***

<u>Nutzungsart</u>	Wohnen
<u>derzeitige Nutzung</u>	Leerstand seit 12/ 2021
<u>Bauplanungsrecht</u>	FNP: Wohnbaufläche W3 (GFZ 0,2-0,5) B-Plan: reines Wohngebiet - WR II / 0,25 / abweichende Bauweise, keine Zweckbindung, Waldbaum-Siedlungsgebiet
<u>Bebauung</u>	Einfamilienhaus, Bungalow, Gartenhaus
<u>Medienschließung</u>	Trinkwasser - Stadtwasseranschluss Abwasser - Entsorgung über Kanalsystem Strom - liegt an Telekom - vorhanden Gas - vorhanden
<u>Energieausweis</u>	liegt bei Besichtigung vor
<u>Denkmal</u>	nein
<u>Kampfmittelbelastung</u>	kein <u>Verdacht</u> auf Kampfmittelbelastung  → Das Flurstück liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche (Kampfmittelverdachtsflächenkarte für das Land Brandenburg, Stand:01.03.2025). Es besteht kein erhöhtes Risiko, auf Kampfmittel zu treffen. (Die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg als Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.) Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, besteht nach § 2 Anzeigepflicht (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV vom 23. November 1998; GVBl.II/98 S.633, geändert durch Gesetz vom 7. Juli 2009, GVBl I S. 262)
<u>Altlasten</u>	keine Altlastenverdachtsfläche gemäß Auskunft der Landeshauptstadt Potsdam vom 09.07.2024
<u>Baulasten</u>	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis gemäß Auskunft der Landeshauptstadt Potsdam vom 16.07.2024
<u>Schutzgebiete</u>	nein
<u>Kaufpreisvorstellung</u>	<b>LOS 1            700.000,00 €</b> <b>LOS 2            500.000,00 €</b> <b>LOS 3            1.200.000,00 €</b>

### ***Liegenschaftsbeschreibung***

Bei der hier zu veräußernden Immobilie handelt es sich um ein 887 m<sup>2</sup> großes Grundstück, welches mit einem 1,5 geschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus bebaut ist. Ein massiver, eingeschossiger und nicht unterkellertes Bungalow, auf der westlichen Grundstückshälfte sowie eine hölzerne Gartenhütte ergänzt die Bebauung. Das Grundstück ist von der Straße am Waldrand und der Straße Tannenweg befahrbar. Das Grundstück ist offen angelegt und vollständig eingefriedet.

Das Einfamilienhaus befindet sich ca. 17 m von der Grundstücksgrenze der Straße Am Waldrand und ca. 30 m von der Straße Tannenweg entfernt. Das Wohnhaus hat Außenmaße von ca. 7 x 8 m und wurde massiv gebaut. In den 90er Jahren erfolgte eine umfassende Modernisierung und Sanierung. Erschlossen wird das Wohnhaus über eine Außentreppe ca. 1,6 m über Bodenniveau. Ein weiterer Eingang ist über den Keller möglich. Die Wohnfläche des Hauses wird auf ca. 113 m<sup>2</sup> geschätzt. Diese verteilt sich dabei auf das Erdgeschoss mit einem Wohn- und Essraum, auf das ausgebauten Dachgeschoss mit einem großzügigen Schlaf- und Ankleideraum mit angrenzendem WC und auf das Kellergeschoss mit Küche, Bad sowie einem Heizungs- und Abstellraum.

Die Ausstattung der Einbauten ist zeitgemäß und teilweise hochwertig (Wasser, Elektro, Sanitärbereiche). Der Fußboden im EG wurde mit hochwertigen Natursteinfliesen, im KG mit Terrazzofliesen und im OG mit Laminat verlegt. Die Aluminium-Fenster und die Haustür im Erd- und Kellergeschoss wurden mit elektrischen Rollläden, teilweise mit Sicherheitsglas bzw. Sicherheitsverriegelung verbaut. Im Dachgeschoss wurden Kunststoff-Fenster mit Fensterläden und Dachflächenfenster aus Holz mit Rollläden verbaut. Beheizt wurde das Wohnhaus mit einer Gas-Zentralheizung. Im Keller- und Erdgeschoss wurde eine Fußbodenheizung verbaut. Im Dachgeschoss erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper. Eine weitere Besonderheit des Hauses ist der große im Wohnraum eingesetzte Kamin. Die weitere Nutzung des Kamins muss vom örtlichen Schornsteinfeger geprüft werden. Insgesamt besteht für das Haus ein geringer Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsbedarf. Der Glasschaden der Hauseingangstür sowie die Leitungsbestände und die Heizungsanlage sollten auf Grund des Leerstandes überprüft und ggf. instandgesetzt werden. Die Funktionsfähigkeit der Heizungs- und Leitungsanlage wurde vom Verkäufer nicht geprüft.

Der weitere sich auf dem Grundstück befindliche Bungalow wurde ebenfalls massiv gebaut und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 20 m<sup>2</sup>. Besonderheiten des Gebäudes sind der aufwendige Natursteinfußboden sowie der eingebaute Kamin.



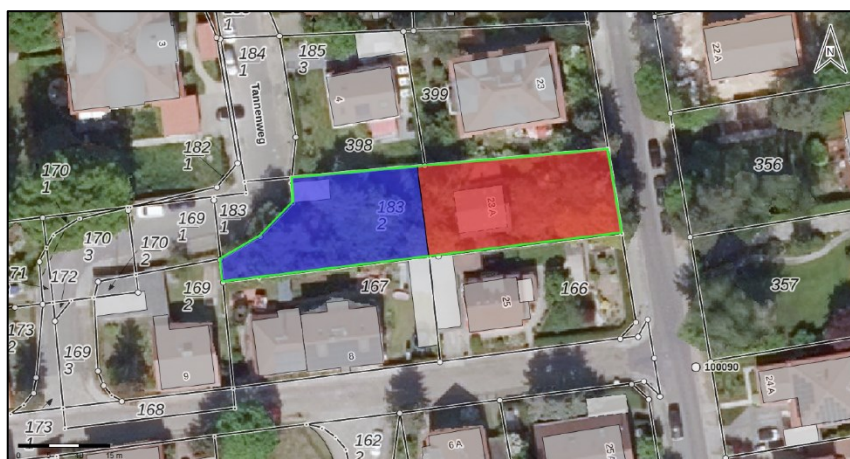
Die Außenanlage des Grundstückes wurde seit Leerstand nur zu Verkehrssicherungszwecken hergerichtet. Das Grundstück ist nach allen Seiten eingefriedet. Die Zufahrt von der Straße am Waldrand erfolgt über ein zweiflügeliges Stahltor mit elektrischen Antrieb (aktuell außer Betrieb). Es handelt sich hierbei um die ehemalige Haupteinfriedung des Grundstückes. Ein Fahrweg aus Rasengittersteinen führt vom Tor bis zum Carport am Wohnhaus. Eine weitere Zufahrt ist über die Straße Tannenweg möglich. Hier dient ein ca. 1 m hoher Jägerzaun mit Tor als Abgrenzung und Zufahrtsmöglichkeit.

Im Osten und Westen des Wohnhauses wurde jeweils ein Zierteich angelegt.

Als Baumbestand sind mehrere Kiefern und Tannen (ca. 12 – 15m Höhe), zwei Walnussbäume, eine Kirsche, eine Lärche und eine Weide anzuführen. Mittelgroße Rhododendron ergänzen die Bepflanzung. Als Sichtschutz wurde umlaufend an der Grundstücksgrenze, außer im Westen, Thuja als Hecke gepflanzt. Im westlichen Grundstücksbereich wurde Bambus gepflanzt, der sich schnell ausbreitet und große Teile der Gartenfläche vereinnahmt.

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.

**Der Verkauf des Grundstückes erfolgt in Losen. Auf Grund der beidseitigen Erschließung des Grundstückes kann eine Trennung dessen vorgenommen werden. Es ist Interessenten möglich, das bebaute Hausgrundstück mit einer Fläche von schätzungsweise 457 m<sup>2</sup> (LOS 1) und/ oder das unbebaute Wohngrundstück mit einer Fläche von schätzungsweise 430 m<sup>2</sup> (LOS 2) zu erwerben. Es ist ebenfalls möglich ein Angebot für den Kauf des gesamten Grundstückes abzugeben (LOS 3).**



**LOS 1**

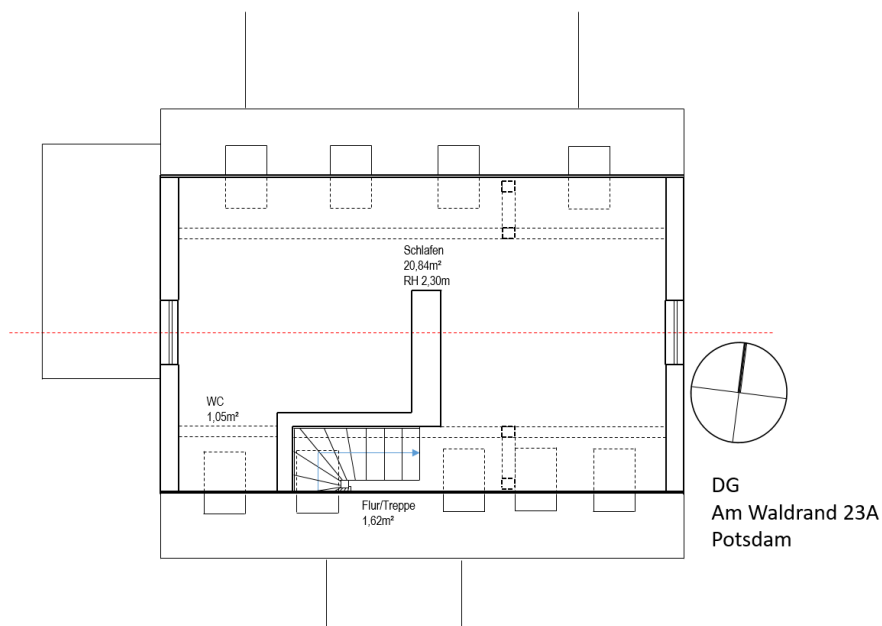
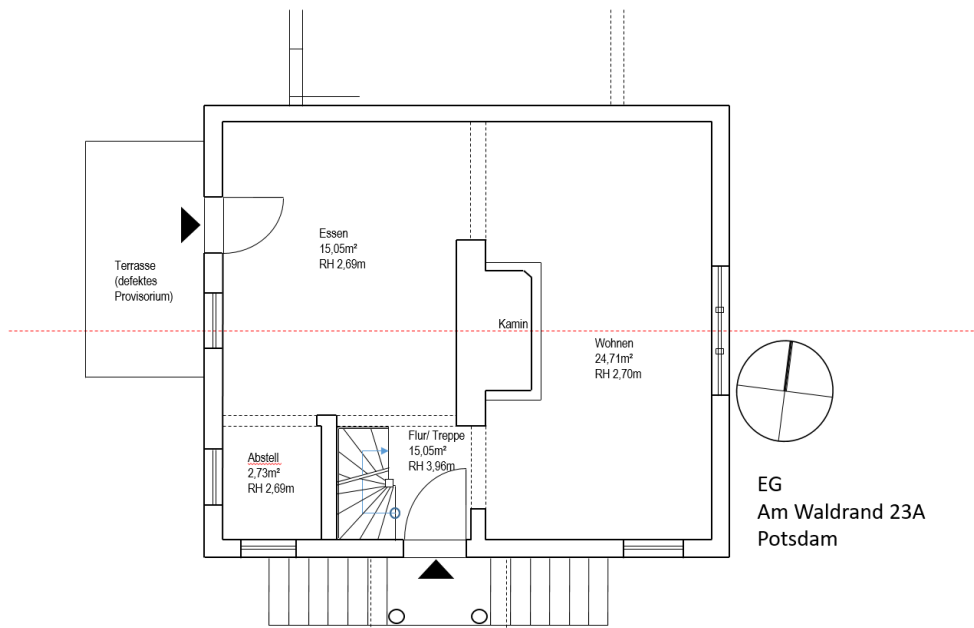
**LOS 2**

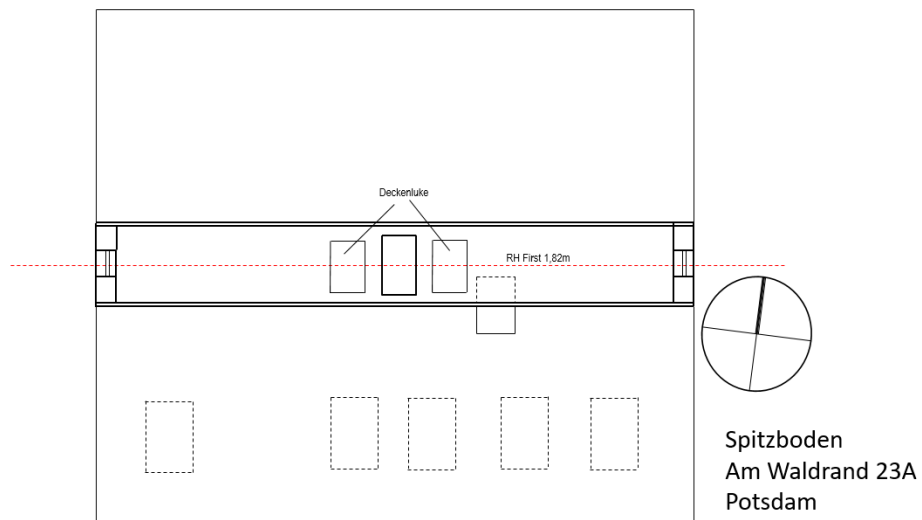
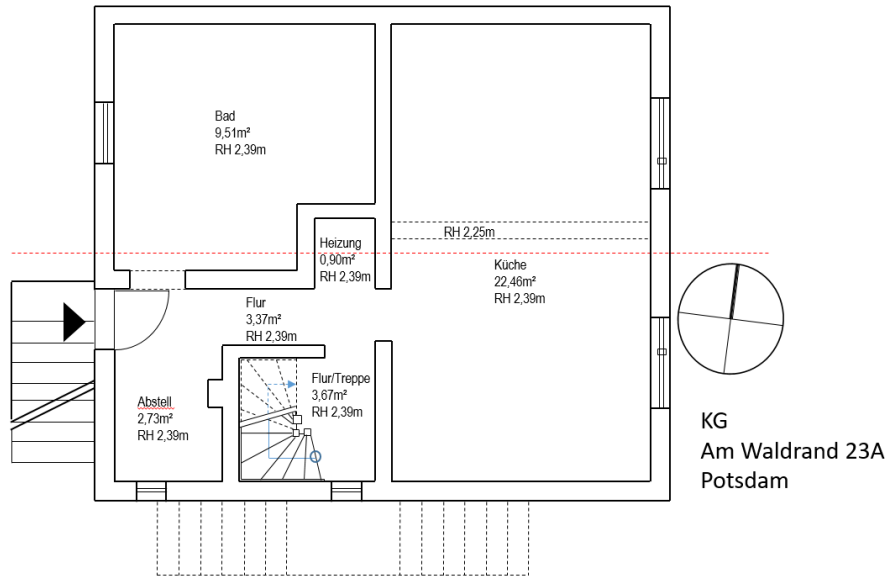
**LOS 3**

## Grundriss

Die Grundrisssskizze ist nicht maßstabsgetreu. Sie dient lediglich zur Veranschaulichung der Raumaufteilung. Maße und Raumaufteilung sind Vor-Ort zu prüfen.

Der Verkäufer übernimmt für die Angaben keine Haftung!





## Fotodokumentation



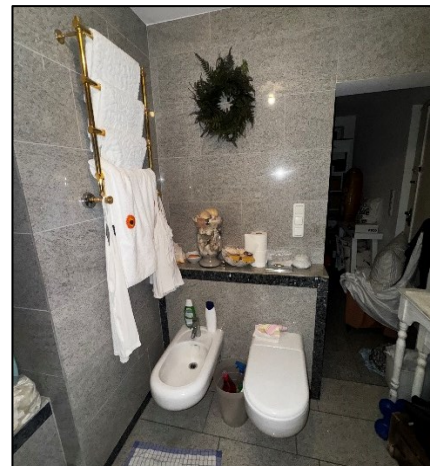
Wohn- und Esszimmer EG



Küche KG



Badezimmer KG



Badezimmer KG



Zimmer DG



Spitzboden





Garten



Garten



Vorgarten



Zugang Haus



Garten



Bungalow

## **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	<b>LOS 1</b>	<b>700.000,00 €</b>
	<b>LOS 2</b>	<b>500.000,00 €</b>
	<b>LOS 3</b>	<b>1.200.000,00 €</b>

Die Möglichkeit zur Abgabe eines Gebotes für das Grundstück besteht bis zum **31.05.2026**  
(Eingang beim Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, 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/ Ausweiskopie 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.



Nachbote 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.

<b>Datum</b>	<b>Uhrzeit</b>
12.05.2026	10:00 bis 11:00 Uhr
20.05.2026	13:00 bis 14:00 Uhr

**Ansprechpartner:** Frau Lisa Herrberg  
**Telefon:** 03301 20652-15  
**Telefax:** 0331 58181 199  
**E-Mail:** [lisa.herrberg@blb.brandenburg.de](mailto: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  
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](mailto:lisa.herrberg@blb.brandenburg.de)

Angaben zum Erwerber

Name, Vorname: .....

Anschrift: .....

Telefon: .....

E-Mail: .....

für die Liegenschaft – **Einfamilienhaus in Potsdam/ Klein Glienicke -**

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

**„Einfamilienhaus in Potsdam/ Klein Glienicke“**

- Eigenkapital, Nachweis durch aktuellen Kontoauszug
- Fremdkapital, Nachweis durch Finanzierungsbestätigung des Kreditinstitutes gemäß Formblatt  
Seite 18

---

(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,  
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 Flurstückes 183/2 in der Flur 22, Gemarkung Babelsberg (BABE FE 1143) 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