

EXPOSE`

Denkmalgeschützte Villa mit großzügigem Grundstück



Puschkinstraße 53, 15236 Frankfurt (Oder)

Inhaltsverzeichnis

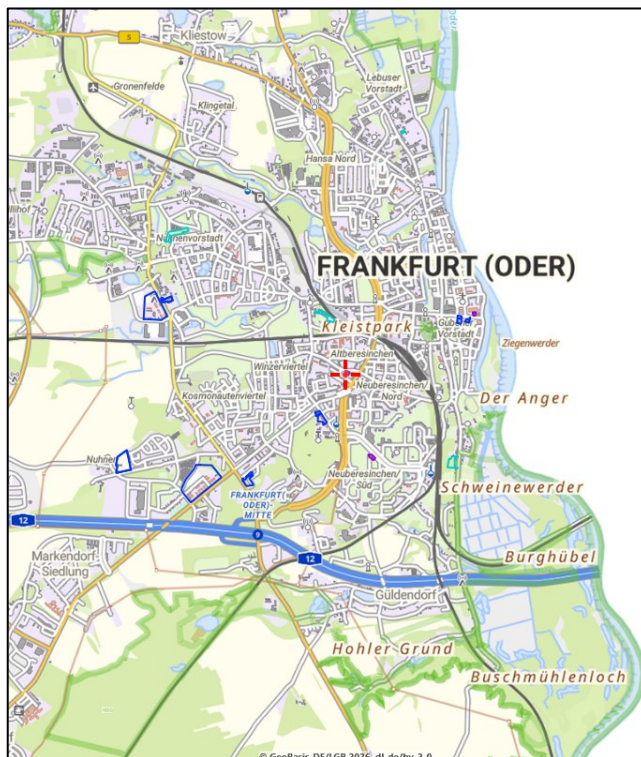
STANDORTBESCHREIBUNG	3
Lage	3
Verkehrsanbindung	5
OBJEKTBESCHREIBUNG	5
Grundstücksdaten	5
Flurkarte + Luftbild	6
Nutzung	7-8
Liegenschaftsbeschreibung	9
Grundriss	10-11
Fotodokumentation	12-13
AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN	14
Art der Ausschreibung	14
Angebot	14
Vergabeentscheidung	15
Ansprechpartner/ Besichtigung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

STANDORTBESCHREIBUNG

Lage

Frankfurt (Oder) – oft auch als Kleiststadt bezeichnet – bietet als kreisfreie Mittelstadt im Osten Brandenburgs ein ganz besonderes Profil als Lebensraum. Die Stadt verbindet die Vorzüge einer überschaubaren, naturnahen Region mit den Impulsen einer internationalen Universitätsstadt und der engen Anbindung an die Metropole Berlin.

Zusammen mit der polnischen Nachbarstadt Ślubice bildet sie zudem eine europäische Doppelstadt, was den Alltag und das Zusammenleben prägt



Frankfurt (Oder) als Lebensraum:
Lebensqualität und Charakter

Grüne Oasen und Flusslandschaft: Der Lebensraum ist stark durch die Lage direkt an der Oder geprägt. Die neugestaltete Oderpromenade lädt zum Flanieren ein. Zudem gilt Frankfurt (Oder) als sehr grüne Stadt: Historische Parkanlagen wie der von Peter Joseph Lenné gestaltete Lennépark direkt im Zentrum, der Kleistpark oder der Wildpark am Stadtrand bieten extrem viel Raum für Erholung direkt vor der Haustür.

Die Doppelstadt-Mentalität: Durch die Stadtbrücke ist die polnische Nachbarstadt Ślubice nahtlos integriert. Für die Einwohner bedeutet das einen unkomplizierten, grenzübergreifenden Alltag – ob beim

Restaurantbesuch, beim Einkaufen auf dem „Polenmarkt“ oder durch gemeinsame Events wie das Hanse-Stadt-Fest.

Internationales Flair durch Bildung: Dank der Europa-Universität Viadrina leben viele Studierende aus aller Welt in der Stadt. Das bringt eine spürbare Dynamik, alternative Kulturszenen und ein junges Publikum.

Schulen und Kitas: Als Oberzentrum verfügt die Stadt über eine lückenlose Abdeckung an Kindertagesstätten, Grundschulen, Oberschulen und mehreren Gymnasien (darunter das renommierte Gauß-Gymnasium oder die Sportschule).

Medizinische Versorgung: Mit dem Klinikum Frankfurt (Oder) (einem Schwerpunkt Krankenhaus) sowie zahlreichen Facharztpraxen und Ärztehäusern ist die medizinische Versorgung für die gesamte Region Ostbrandenburg hier konzentriert.

Kulturangebote: Für eine Stadt dieser Größe ist das Kulturangebot überdurchschnittlich hoch. Highlights sind das Kleist-Forum (Theater, Konzerte, Kongresse), die Konzerthalle „Carl Philipp Emanuel Bach“ (Heimat des Brandenburgischen Staatsorchesters) sowie das Kleist-Museum.

Handel und Shopping: Direkt im Stadtzentrum stehen der markante Oderturm mit integriertem Einkaufszentrum und die angeschlossenen Lenné-Passagen zur Verfügung. Am Stadtrand bietet das Spitzkrug Multi Center (SMC) großflächigen Einzelhandel. Hinzu kommen die grenznahen Märkte in Stübice.

Frankfurt (Oder) bildet zusammen mit der Nachbarstadt Eisenhüttenstadt einen von 15 Regionalen Wachstumskernen (RWK) im Land Brandenburg. Strategisch exzellent am transeuropäischen Verkehrskorridor Paris–Berlin–Warschau gelegen, agiert die Stadt heute als das wirtschaftliche Tor zwischen West- und Osteuropa. Nach dem strukturellen Wandel (beispielsweise dem Ende der historischen Halbleiter- und Solar-Ära) präsentiert sich Frankfurt (Oder) heute als ein moderner, diversifizierter Industrie-, Logistik- und Dienstleistungsstandort

Die Leipziger Straße im Kreuzungsbereich bzw. auf Höhe der Puschkinstraße liegt im zentralen Stadtgebiet von Frankfurt (Oder), im Stadtteil Gubener Vorstadt / Süd. Anders als das südliche Ende der Puschkinstraße (welches im dörflichen Ortsteil Güldendorf liegt), bildet der nördliche Beginn der Puschkinstraße direkt an der Leipziger Straße einen städtischen, sehr gut angebundenen Knotenpunkt.

Zentral und urban: Der Bereich liegt nur knapp 1,5 Kilometer südwestlich des historischen Stadtzentrums und der Oderpromenade. Die Umgebung ist von einer Mischung aus mehrgeschossigen Wohnhäusern, darunter sanierte Altbauten, kleineren Gewerbeeinheiten, medizinischen Einrichtungen (wie dem nahen Ärztehaus) und Bildungsträgern geprägt.

Zusammenfassend: Frankfurt (Oder) punktet vor allem als "Wohn- und Lebensalternative" im Speckgürtel Berlins. Wer eine ruhigere, grüne Umgebung sucht, den direkten Bezug zum Wasser mag, aber auf eine urbane Infrastruktur, Kultur und eine schnelle Bahnanbindung nach Berlin nicht verzichten möchte, findet hier eine sehr hohe Lebensqualität.

Verkehrsanbindung

Die ÖPNV-Anbindung an diesem Standort ist ausgezeichnet, da die Leipziger Straße eine der Hauptachsen des Frankfurter Nahverkehrsnetzes ist:

Straßenbahn (Tram): Direkt auf der Leipziger Straße verkehren die Straßenbahnlinien der Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder) (SVF). Die Haltestellen "Leipziger Straße" sowie die nahegelegene Station "Hauptfriedhof" bzw. "Friedhof Leipziger Str." binden Sie in wenigen Minuten Taktzeit direkt an den zentralen Umsteigepunkt Magistrale und das Stadtzentrum an.

Busverkehr: Ergänzend zu den Tram-Linien halten hier Stadtbusse (u.a. Nachtlinien) sowie Regionalbusse, die das Umland und entlegenere Stadtteile erschließen.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Grundstücksdaten

Gemarkung: Frankfurt (Oder)

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	Wirtschaftsart
75	23	1.627	Gebäude- und Freifläche Puschkinstraße 53
<u>Summe:</u>		<u>1.627 m²</u>	

Amtsgericht: Frankfurt (Oder)

Grundbuch von: Frankfurt (Oder)

Grundbuchblatt: 1991

Lasten und Beschränkungen: Abteilung II: keine
Abteilung III: keine

Eigentümer: Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen und Europa)

Flurkarte



© GeoBasis-DE/LGB 2026, dl-de/by-2-0

Luftbild



© GeoBasis-DE/LGB 2026, dl-de/by-2-0

Nutzung

<u>Nutzungsart</u>	Gebäude- und Freifläche Puschkinstraße 53
<u>Derzeitige Nutzung</u>	Gegenwärtig ist das Objekt mit je einer Büroeinheit im Erdgeschoß sowie im Obergeschoß vermietet. Die Mieteinnahmen betragen: Erdgeschoß 202 m² 2.393,98 € mtl. (inkl. Betriebskostenpauschale) (Kaltmiete 9,00 €/m² zzgl. 2,80 € Betriebskostenpauschale) 28.727,76 € jährlich Obergeschoß 148 m² EUR 1.006,67 € mtl. (inkl. Betriebskostenpauschale) (Kaltmiete 4,80 €/m² zzgl. 2,00 € Betriebskostenpauschale) 12.080,04 € jährlich
<u>Bebauung</u>	Das Grundstück ist mit einer denkmalgeschützten Villa aus dem Jahr 1924 / 1925 sowie 6 überdachten PKW-Stellplätzen bebaut.
<u>Baurecht*</u>	Gemäß § 34 BauGB
<u>Medienschließung</u>	Wasser Strom Telekom Gas Abwasser
<u>Energieausweis</u>	Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzstatus nicht erforderlich.
<u>Kampfmittelbelastung</u>	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 detaillierten Prüfung unterziehen und weitere Festlegungen treffen. Vor Baubeginn ist der Bauaufsicht des BLB die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzulegen.
<u>Baulasten*</u>	keine

Altlasten*

Das Flurstück ist im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Brandenburg (ALBOKATonline) unter der Registernummer 0204531314 als Altlastverdächtige Fläche-Altstandort mit der Kennzeichnung „Kommandantur WGT-Liegenschaft“ enthalten

Im Boden des Untersuchungsgebietes konnten durch Analytik keine umweltrelevanten Stoffeinträge festgestellt werden.

Denkmal*

Das Objekt ist sowohl als Baudenkmal – ID-Nr. 091 10207 als auch als Bodendenkmal Nr. 8082 – urgeschichtliche Siedlung- in der Denkmalliste des Landes Brandenburg erfaßt.

Jede Maßnahme im, am und vor dem Gebäude ist denkmalschutzrechtlich antrags- und erlaubnispflichtig.

Kaufpreisvorstellung

EUR 600.000,00

* Diese Angaben basieren auf den Auskünften der Stadt Frankfurt (Oder). Für die Richtigkeit kann das Land Brandenburg keine Haftung übernehmen. Selbstverständlich können die Auskünfte am Besichtigungstermin aber eingesehen werden.

Liegenschaftsbeschreibung

Die 1924/25 erbaute Villa auf der Westseite der Puschkinstraße nahe der Einmündung in die Leipziger Straße wird durch eine niedrige Kalksteinmauer mit aufgesetztem Lattenzaun zwischen gemauerten Pfosten begrenzt. Die Villa prägt mit ihrer aufwendigen Gestaltung den weiträumigen Kreuzungsbereich von Puschkin- und Leipziger Straße. Auch in der Innenausstattung zeigt sich der hohe repräsentative Anspruch des ursprünglichen Bauherrn.

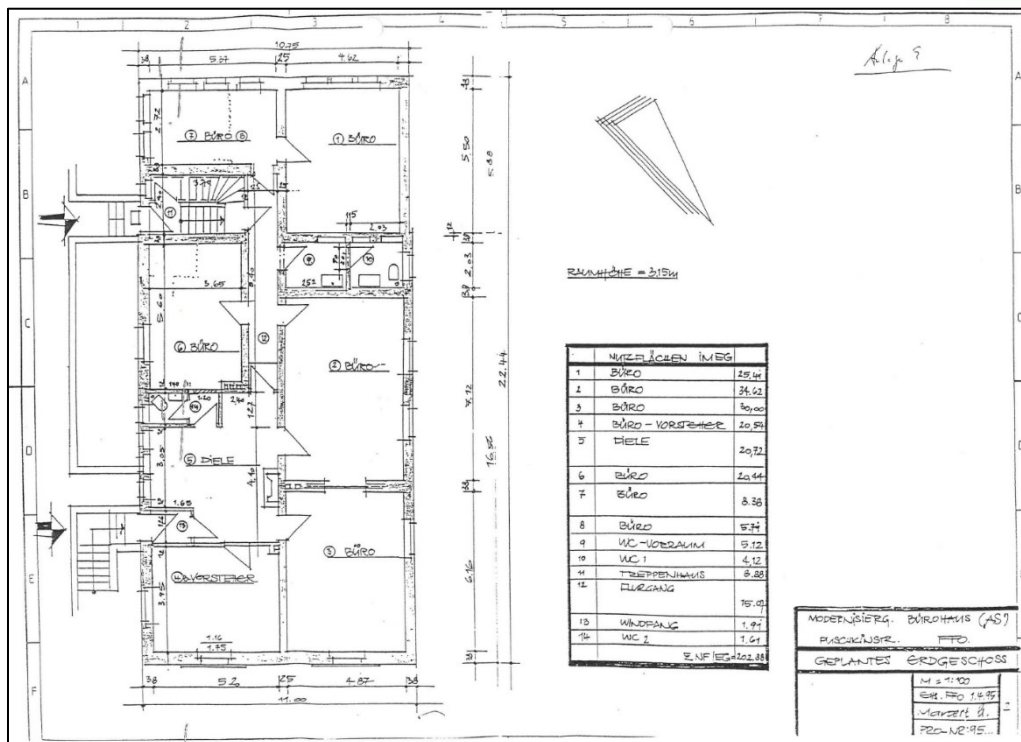
Es ist ein zweigeschossiger giebelständiger Putzbau mit expressionistischem Fassadendekor. Breite Sandstein- und Kunststeinrahmungen betonen Türen und Fenster. Den rückwärtigen Giebel schließt ein als Auslucht gestalteter Vorbau ab. Der Eingang befindet sich auf der Längsseite, Eingangstüre sowie das ligierte Monogramm AS im Schlussstein stammen aus der Bauzeit.

1940 erfolgte der Einbau eines Luftschutzkellers. 1945 bis 1994 befand sich das Gebäude in Nutzung durch die sowjetische Stadtkommandantur. 1995 erfolgte der Umbau zu Büroräumen. Ursprünglich war die Villa als Wohnhaus konzipiert und sicherlich kann man sich hier zum Beispiel einen Wohn- und einen Geschäftsbereich in der Zukunft gut vorstellen, nicht zuletzt aufgrund des großzügigen Grundstücks, welches selbstverständlich als Garten gestaltet und genutzt werden könnte. Nach 1995 wurden keine weiteren Bau- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

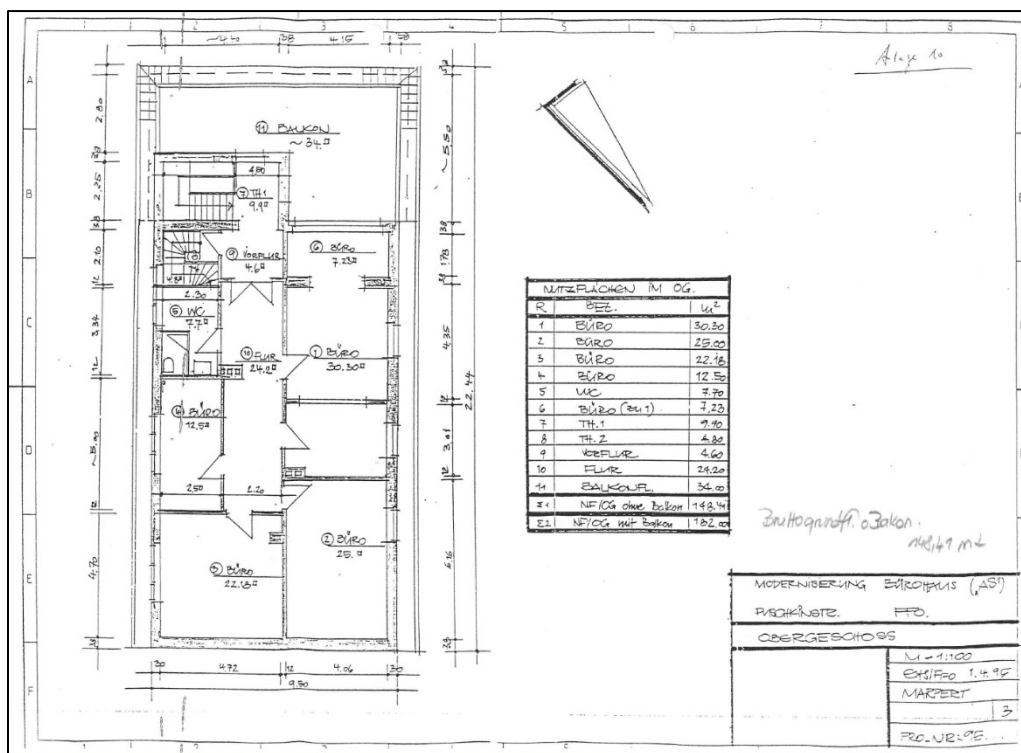
Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt 630 m², die Bruttogrundfläche rund 796 m² (Ermittlung in Anlehnung an die DIN 277). Detaillierte Flächenangaben können den Grundrissen auf den Folgeseiten entnommen werden.

Fotos vom Innenbereich werden mit Rücksichtnahme auf die Mieter nur sehr selektiv in diesem Exposé veröffentlicht.

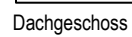
Das Flurstück 48 - zum Nachbarn Puschkinstraße 52 - bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Flurstück 23 und ist auch mit eingefriedet. Tatsächlich befindet sich dieses Flurstück im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder). Ein separater Ankauf von der Stadt ist möglich. Die entsprechenden Kontaktdaten können im Rahmen der Besichtigung erfragt werden.



Erdgeschoss



Obergeschoss



Fotodokumentation



Seitenansicht



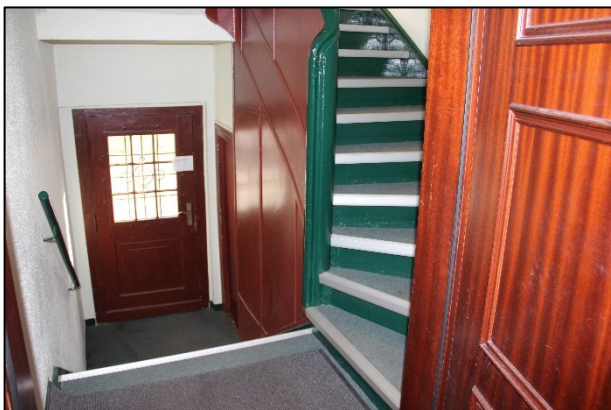
Hinteransicht



Blick ins Grundstück von der Puschkinstraße



Innenaufnahme



Treppenhaus



Heizungsanlage



Treppenabsatz



Dachboden



Blick vom Balkon



Aufgang zum Dachboden



Blick in den Korridor im Erdgeschoß



Teeküche 1. OG

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 **EUR 600.000,00**

Die Möglichkeit zur Abgabe eines Gebotes für das Grundstück besteht bis zum **22.10.2026, 24.00 Uhr** (Eingang beim Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, Frankfurt (Oder), Geschäftsbereich FM, 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 bzw. einen Registerauszug 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 erfolgen nur an den im Exposé genannten Terminen. **Bitte melden Sie Ihre Teilnahme beim zuständigen Ansprechpartner an!**

Datum	Uhrzeit
07.10.2026	10.00 Uhr
15.10.2026	13.00 Uhr
20.10.2026	11.00 Uhr

Ansprechpartner: Frau Ehlers
Telefon: 0335 60676 9579
Telefax: 0335 60676 9830
E-Mail: ulrike.ehlers@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.

ANLAGEN

Angebotsschreiben, Nachweis der finanziellen Mittel, Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes

Angebot

Angebotsschreiben

Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen
Liegenschaftsteam Frankfurt (Oder)
GB FM
Team 3 – Liegenschaftsmanagement
Müllroser Chaussee 48
15236 Frankfurt (Oder)

- alternativ per Fax: 0335 60676 9830
- alternativ per E-Mail: ulrike.ehlers@blb.brandenburg.de

Angaben zum Erwerber

Name, Vorname:

Anschrift:

Telefon:

E-Mail:

für die Liegenschaft – **Denkmalgeschützte Villa mit großzügigem Grundstück-**

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 Nutzung/ Investitionen

.....
Unterschrift

.....
Datum

Nachweis der finanziellen Mittel

Angaben zur geplanten Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück

„Denkmalgeschützte Villa mit großzügigem Grundstück“

- ☐ 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
Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen
Liegenschaftsteam Frankfurt (Oder)
GB FM
Team 3 – Liegenschaftsmanagement
Müllroser Chaussee 48
15236 Frankfurt (Oder)

(Verkäufer)

sowie

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

(Käufer)

Für den Erwerb des Flurstücks 23 in der Flur 75, Gemarkung Frankfurt (Oder) 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