

## Exposé Freizeitgrundstück mit Bungalow in Borkwalde



**Birkenallee 21, 14822 Borkwalde**

## **Inhaltsverzeichnis**

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

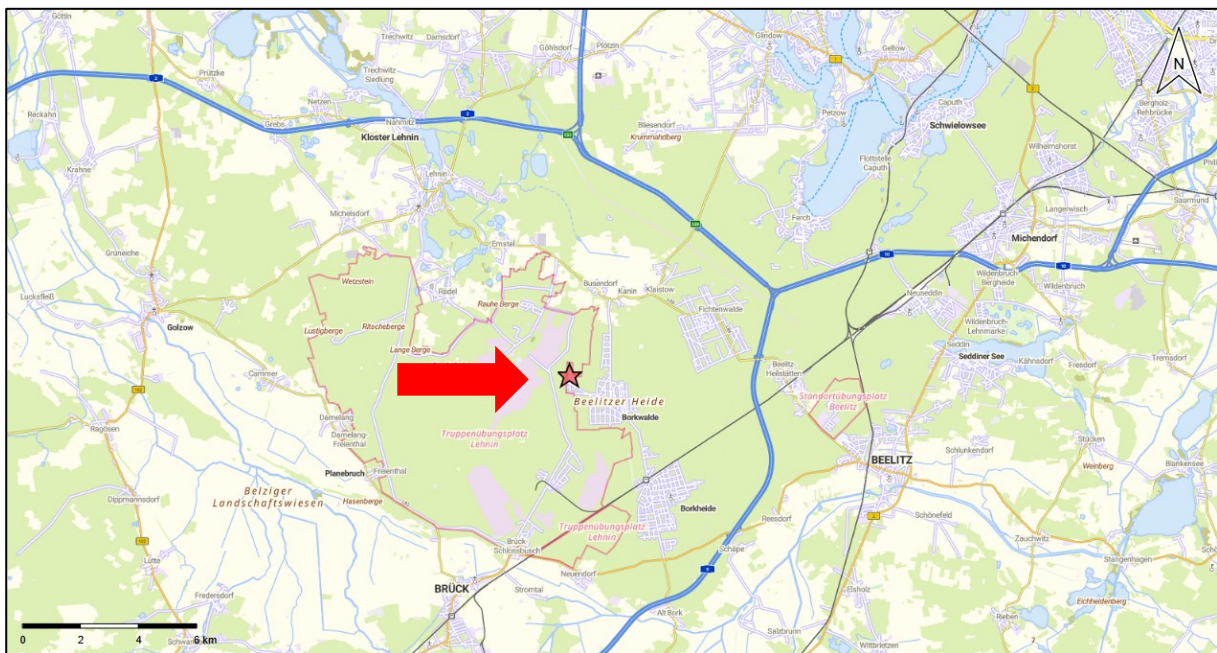
## STANDORTBESCHREIBUNG

### Lage

Die Anschrift Birkenallee 21, 14822 Borkwalde befindet sich in der brandenburgischen Waldgemeinde Borkwalde im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Borkwalde ist als „Waldgemeinde“ bekannt und liegt eingebettet in ein weitläufiges Waldgebiet zwischen der Stadt Beelitz und dem Amt Brück. Die Birkenallee liegt im nordwestlichen Teil des Ortes. Die Umgebung ist durch eine lockere Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Ferienhäusern geprägt, die oft auf großen Waldgrundstücken stehen.

Die Gemeinde besitzt eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Infrastruktur ist stark auf sanften Tourismus und Erholung ausgerichtet. Es gibt ein gut ausgebautes Netz an barrierefreien Wegen sowie Wander- und Radrouten durch die Zauche. Direkt im Ort gibt es punktuelle Angebote; für den täglichen Bedarf nutzen Einwohner meist die Supermärkte in Borkheide (z.B. EDEKA, Netto) oder Beelitz.

Die medizinische Grundversorgung wird durch die Wald Apotheke am Astrid-Lindgren-Platz sichergestellt. Spezialisierte Fachärzte und Kliniken finden sich in den umliegenden Städten wie Beelitz (Fachkliniken Beelitz-Heilstätten).



Lage © GeoBasis-DE/LGB 2026

### **Verkehrsanbindung**

Das Objekt besitzt eine gute Verkehrsanbindung. Die Anfahrt erfolgt über einen ruhigen, befestigten Anliegerweg. Borkwalde liegt zudem verkehrsgünstig zur Autobahn A9 (Anschlussstelle Beelitz-Heilstätten oder Brück), wodurch Potsdam (ca. 30 Minuten) und Berlin (ca. 45–50 Minuten) zügig erreichbar sind.

Der Ort ist über Buslinien an das Umland angebunden. Der zentrale Knotenpunkt für den Schienenverkehr ist der nahegelegene Bahnhof Borkheide (ca. 3 km entfernt). Von dort bietet die Linie RE7 VBB Fahrplan RE7 regelmäßige Verbindungen nach Berlin (ca. 45-55 Min. bis zum Hauptbahnhof) und Dessau.

## **OBJEKTDESCHEIBUNG**

### **Grundstücksdaten**

Gemarkung: Borkwalde

| Flur          | Flurstück | Fläche (m <sup>2</sup> )          | Wirtschaftsart + Anschrift                |
|---------------|-----------|-----------------------------------|---|
| 1             | 399/1     | 1.215                             | Gebäude- und Freifläche<br>Birkenallee 21 |
| <b>Summe:</b> |           | <b><u>1.215 m<sup>2</sup></u></b> |   |

**Amtsgericht:** Brandenburg an der Havel

**Grundbuch von:** Borkwalde

**Grundbuchblatt:** 771

**Lasten und Beschränkungen:** Abteilung II: lastenfrei  
Abteilung III: belastet (1)  
→ Löschungsbewilligung liegt vor  
→ der Verkauf erfolgt lastenfrei

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

als Fiskalerbe gemäß § 1936 BGB

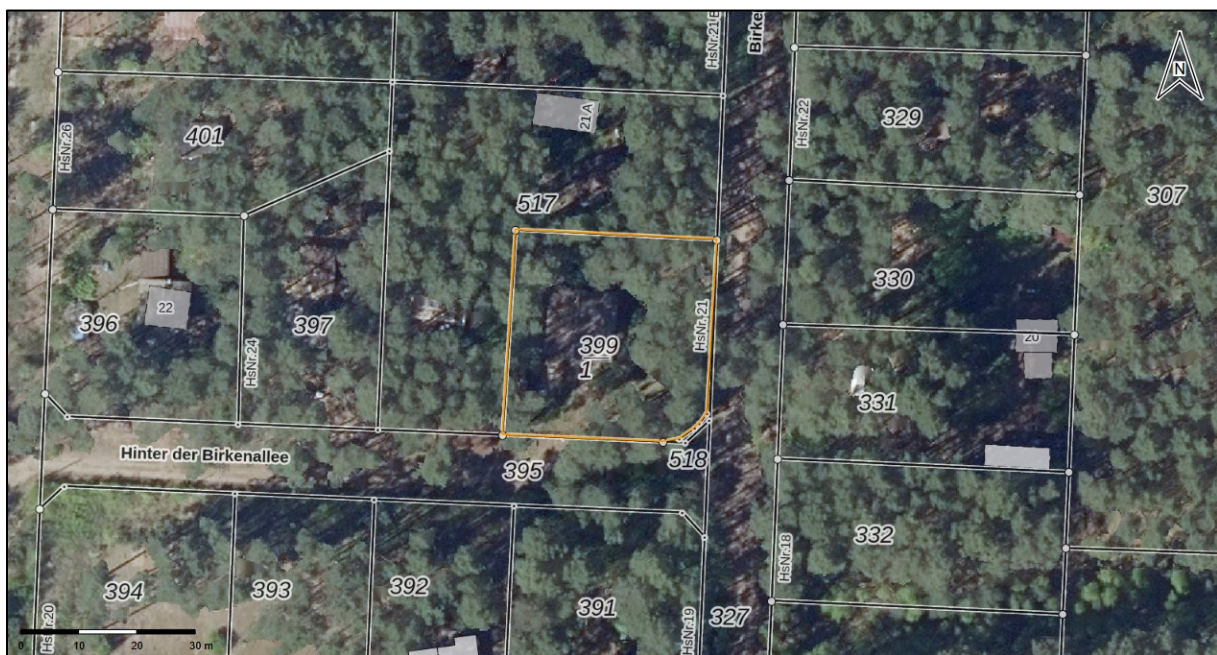


**Flurkarte**



Flurkarte © GeoBasis-DE/LGB 2026

**Luftbild**



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB 2026

### **Nutzung**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <u>Nutzungsart</u>        | Erholungsgrundstück  |
| <u>derzeitige Nutzung</u> | Leerstand seit 2023  |
| <u>Bauplanungsrecht</u>   | Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB)<br>→ eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht zulässig  |
| <u>Bebauung</u>           | Bungalow, Nebengebäude als Lager/ Werkstatt + Hühnerstall,<br>Bauwagen<br><br>ungenehmigte bauliche Anlagen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Nebengebäude, Geräteschuppen, Garage/ Carport,<br/>Bauwagen und Lamellenzaun sind baurechtlich nicht<br/>genehmigt worden und müssen vom Käufer beseitigt werden</li><li>- der Verkauf wird der unteren Bauaufsichtsbehörde angezeigt</li></ul> |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <u>Medienerschließung</u> | Trinkwasser - über Brunnen<br>Abwasser - über Sammelgrube<br>Strom - liegt an<br>Gas - über Flüssiggastank |
|---------------------------|--|

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <u>Energieausweis</u> | kein Energieausweis notwendig, Ausnahmetatbestand gemäß<br>Gebäudeenergiegesetz (GEG) |
|-----------------------|---|

|                |      |
|----------------|------|
| <u>Denkmal</u> | nein |
|----------------|------|

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <u>Kampfmittelbelastung</u> | kein <u>Verdacht</u> auf Kampfmittelbelastung<br>! nahe einem Truppenübungsplatz, umliegende Waldfläche wurden als<br>Verdachtsfläche eingestuft<br><br>→ Das Flurstück liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche<br>(Kampfmittelverdachtsflächenkarte für das Land Brandenburg, Stand:01.03.2025).<br>Es besteht kein erhöhtes Risiko, auf Kampfmittel zu treffen.<br>(Die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg als<br>Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.) Sollten dennoch Kampfmittel<br>gefunden werden, besteht nach § 2 Anzeigepflicht (Kampfmittelverordnung für das<br>Land Brandenburg - KampfmV vom 23. November 1998; GVBl.II/98 S.633, geändert<br>durch Gesetz vom 7. Juli 2009, GVBl I S. 262) |
|-----------------------------|--|

|                  |  |
|------------------|--|
| <u>Altlasten</u> | keine Altlastenverdachtsfläche gemäß Auskunft des Landkreises PM<br>vom 20.12.2023 |
|------------------|--|

|                  |  |
|------------------|--|
| <u>Baulasten</u> | keine Eintragung im Baulastenverzeichnis gemäß Auskunft des<br>Landkreises PM vom 15.12.2023 |
|------------------|--|

|                      |      |
|----------------------|------|
| <u>Schutzgebiete</u> | nein |
|----------------------|------|

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| <u>Kaufpreisvorstellung</u> | <b>110.000 €</b> |
|-----------------------------|------------------|

### ***Liegenschaftsbeschreibung***

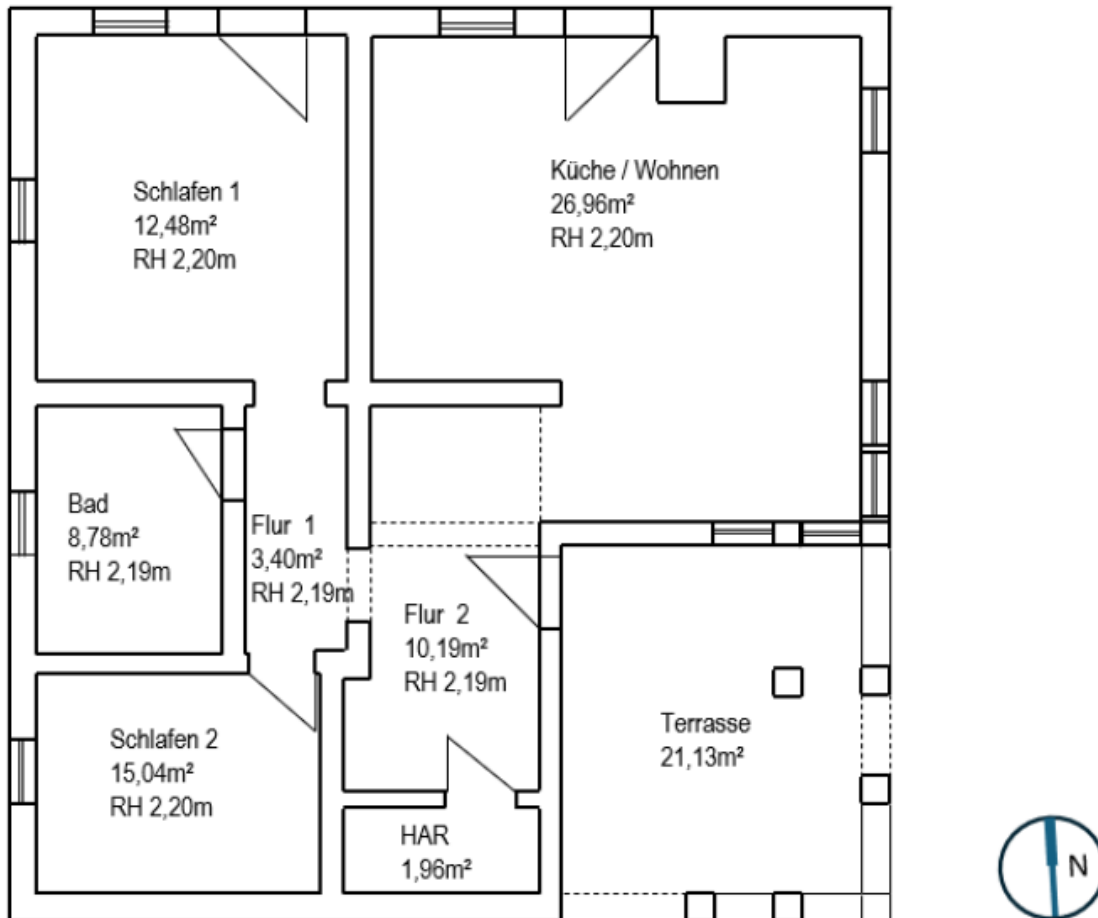
Bei der zu veräußernden Immobilie handelt es sich um ein 1.215 m<sup>2</sup> großes Erholungsgrundstück mit Aufbauten. Die Gebäude bestehen aus einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Bungalow, einem Nebengebäude als Lager/ Werkstatt mit angebautem Hühnerstall sowie einem Bauwagen.

Der Bungalow wurde ca. 1993 ff. Teilerneuert bzw. komplett saniert. Er besitzt eine Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup>. Diese unterteilt sich in einen Flur, einen Hausanschlussraum, ein Duschbad, zwei Schlafzimmer und eine großzügige Wohnküche. Beheizt wird der Bungalow über eine Gasheizung als Fußbodenheizung. Der entsprechende angemietete Flüssiggastank (2.700 l) wurde etwa mittig der südlichen Flurstücksgrenze im Boden eingelassen. Bei Wiederinbetriebnahme muss die Wartung des Tanks und der Anlage durchgeführt werden. Auf Grund der Lage im Außenbereich und fehlender öffentlicher Medienanschlüsse wird das Wasser über einen Brunnen ohne Filteranlage gespeist und das Abwasser über eine Sammelgrube entsorgt. Entsprechend der Recherchen wurde der Brunnen mit großem Druckluftspeicher in einem Keller ca. 5m östlich des Wohnhauses und die 3,5 m<sup>3</sup> große, rechteckig, gemauerte Sammelgrube aus 1988 westlich des Bungalows errichtet. Inwiefern die Wasserver- und entsorgungseinrichtungen sowie die Leitungsbestände noch intakt und funktionsfähig sind, wurde vom Verkäufer nicht geprüft. Erschlossen wird das Grundstück von Süden über eine Fußgängerpforte oder über ein zweiflügeliges Metalltor (Zufahrt). Das Grundstück ist offen angelegt und vollständig eingefriedet. Ein Nutzgartenbereich ist nicht vorhanden, dafür stehen auf dem gesamten Grundstück 60-70 Jahre Kiefern. Das Objekt ist leerstehend und wurde zuletzt als Wochenendgrundstück genutzt. Es sind zahlreiche Ablagerungen (Bauschutt, zwei volle Tonnen, Ölfaschen usw.) an den Grundstücksgrenzen im Norden und Osten.

Im Objekt befindet sich noch Altmobiliar. Eine Beräumung obliegt dem Käufer. Der Verkauf erfolgt insofern ohne Räumungsverpflichtung des Veräußerers, der mit Übergabe des Objekts sein Eigentum an diesen etwa noch vorhandenen Gegenständen aufgibt. Es liegt im Ermessen des Käufers, bewegliche Gegenstände/ Einbauten auf eigene Kosten zu entsorgen oder weiter zu benutzen.

**Von der Bauaufsichtsbehörde gibt es eine Auflage, dass illegale Bauwerke und bauliche Anlagen zu beseitigen sind. Das betrifft die Garage, das Carport, die Nebengebäude, den Geräteschuppen, den Bauwagen und die Lamellenzäune. Die Garage/ das Carport wurden bereits entsorgt. Die weiteren illegalen Aufbauten sind durch den Käufer zu entsorgen. Die Verpflichtung zur baulichen Beseitigung wird im Kaufvertrag festgehalten und die untere Bauaufsichtsbehörde über den Verkauf informiert.**

## Grundriss



Die Grundrisskizze 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**



Außenansicht Bungalow



Wintergarten



Außenansicht Westen



Nebengebäude



Bauwagen



Bauwagen, Innenansicht





Wohnküche



Wohnraum



Schlafen 2



Schlafen 1



Bad



Flur

## **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 **110.000 €**

Die Möglichkeit zur Abgabe eines Gebotes für das Grundstück besteht bis zum **30.04.2026**

(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.

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.

| <b>Datum</b>             | <b>Uhrzeit</b>      |
|--------------------------|---------------------|
| Dienstag, den 14.04.2026 | 14:00 bis 15:00 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 – **Freizeitgrundstück mit Bungalow in Borkwalde-**

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

**„Freizeitgrundstück mit Bungalow in Borkwalde“**

- Eigenkapital, Nachweis durch aktuellen Kontoauszug
- Fremdkapital, Nachweis durch Finanzierungsbestätigung des Kreditinstitutes gemäß Formblatt  
Seite 15

---

(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 Flurstückes 399/1 in der Flur 1, Gemarkung Borkwalde (BORK FE 1085) 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