

Exposé sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Präsen



Riesaer Str. 24, 04932 Röderland-Präsen

Inhaltsverzeichnis

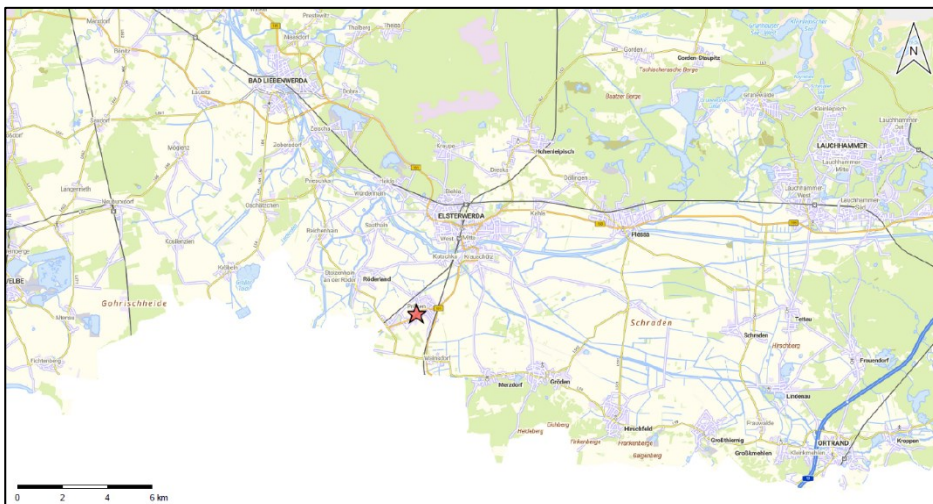
STANDORTBESCHREIBUNG	3
Lage und Infrastruktur	3
Verkehrsanbindung	4
OBJEKTBESCHREIBUNG	5
Grundstücksdaten	5
Flurkarte + Luftbild	6
Nutzung	7
Liegenschaftsbeschreibung	8
Fotodokumentation	9-10
AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN	11
Art der Ausschreibung	11
Angebot	11
Vergabeentscheidung	12
Ansprechpartner/ Besichtigung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

STANDORTBESCHREIBUNG

Lage und Infrastruktur

Das Grundstück befindet sich in Präsen, dem mit rund 1.650 Einwohnern größten Ortsteil der Gemeinde Röderland im südbrandenburgischen Landkreis Elbe-Elster. Die Riesaer Straße bildet eine zentrale Verkehrsachse des Ortes. Das Areal ist geprägt von einer gewachsenen, ländlich-idyllischen Struktur, die vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie großzügige Gartengrundstücke in der Nachbarschaft charakterisiert ist. Die Wohnlage kombiniert den ruhigen, naturnahen Charakter des Schradenlandes mit einer voll erschlossenen, alltagstauglichen Umgebung.

Die Nahbereichsinfrastruktur in Präsen deckt alle wesentlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens ab und macht den Standort besonders für Familien und Pendler attraktiv.



Direkt im Ortsteil Präsen sichern lokale Handwerksbetriebe wie örtliche Bäckereien die tägliche Versorgung mit frischen Lebensmitteln.

Lage © GeoBasis-DE/LGB 2026

Umfassende Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Discounter, Drogerien, Posten-Börse) befinden sich im direkt angrenzenden Elsterwerda (ca. 10 Autominuten entfernt). Die medizinische Grundversorgung vor Ort ist hervorragend aufgestellt. Im Ort befinden sich etablierte allgemeinmedizinische Praxen. Eine Apotheke sowie Fachärzte und das nächstgelegene Krankenhaus sind im benachbarten Elsterwerda bzw. Bad Liebenwerda schnell erreichbar.

Bildungswege sind kurz: Präsen verfügt über eine moderne Grund- und Oberschule, die fußläufig oder mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar ist. Eine Kindertagesstätte befindet sich ebenfalls direkt im Ort und sichert die Betreuung der Jüngsten. Weiterführende Gymnasien sind im nahen Elsterwerda angesiedelt. Das Grundstück profitiert von der Nähe zur reizvollen Landschaft der Elbe-Elster-Niederung und dem nahen Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft, was einen hohen Erholungswert bietet.

Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Röderland profitiert von ihrer strategischen Lage im Dreiländereck Brandenburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Über die B169 und das Schienennetz sind die sächsische Sportstadt Riesa (ca. 20–25 km südlich) und die Kernstadt Elsterwerda (ca. 5 km nördlich) in kürzester Zeit erreichbar. Die sächsische Landeshauptstadt Dresden liegt circa 60 km südlich und ist über die Bundesstraßen oder das nahegelegene Elsterwerda via Bahn in rund 45–60 Minuten erreichbar. Die Metropole Leipzig liegt etwa 85 km westlich. Die Autobahnen A13 (Berlin–Dresden, Auffahrt Ruhland oder Ortrand) und A14 (Leipzig–Dresden) sind in ca. 30 Autominuten erreichbar und binden den Standort optimal an das bundesweite Fernstraßennetz an.

Prösen verfügt über eine seltene Besonderheit für den ländlichen Raum: gleich zwei Bahnhaltdepunkte. Der Bahnhof Prösen West sowie der Haltepunkt Prösen Ost sind jeweils in wenigen Minuten (ca. 10–15 Gehminuten oder 2–3 Minuten mit dem Auto/Fahrrad) erreichbar. Von Prösen West operiert beispielsweise die Linie RB45 (Mitteldeutsche Regiobahn), die den Ort direkt taktet. Lokale Buslinien verbinden das Grundstück zudem flexibel mit den umliegenden Ortschaften.

Zusammenfassend bietet das Grundstück an der Riesaer Straße 24 eine hervorragende Balance aus ländlicher Ruhe, voll erschlossener dörflicher Infrastruktur vor der Haustür und exzellenten Pendloptionen in die nahegelegenen Wirtschaftszentren Sachsens und Südbrandenburgs.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Grundstücksdaten

Gemarkung: Prösen

Flur	Flurstück	Fläche (m²)	Wirtschaftsart + Anschrift
1	278/1	1.677	Gebäude- und Freifläche, Riesaer Straße 24
Summe:		<u>1.677 m²</u>	

Amtsgericht: Bad Liebenwerda

Grundbuch von: Prösen

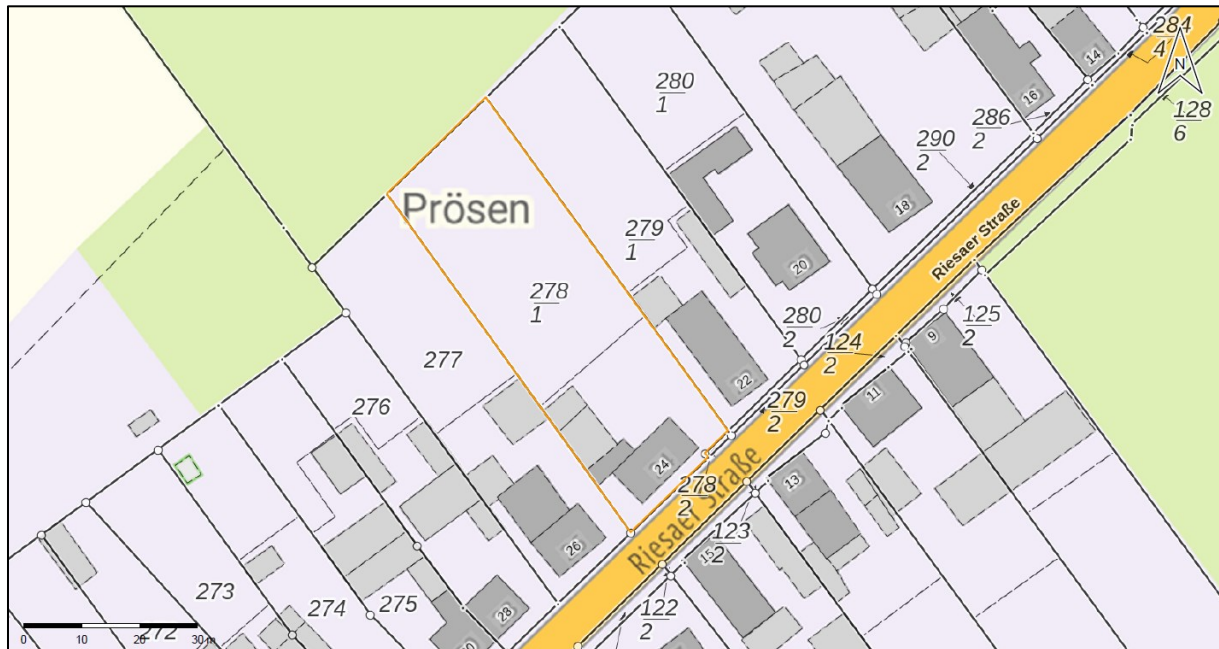
Grundbuchblatt: 287

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

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

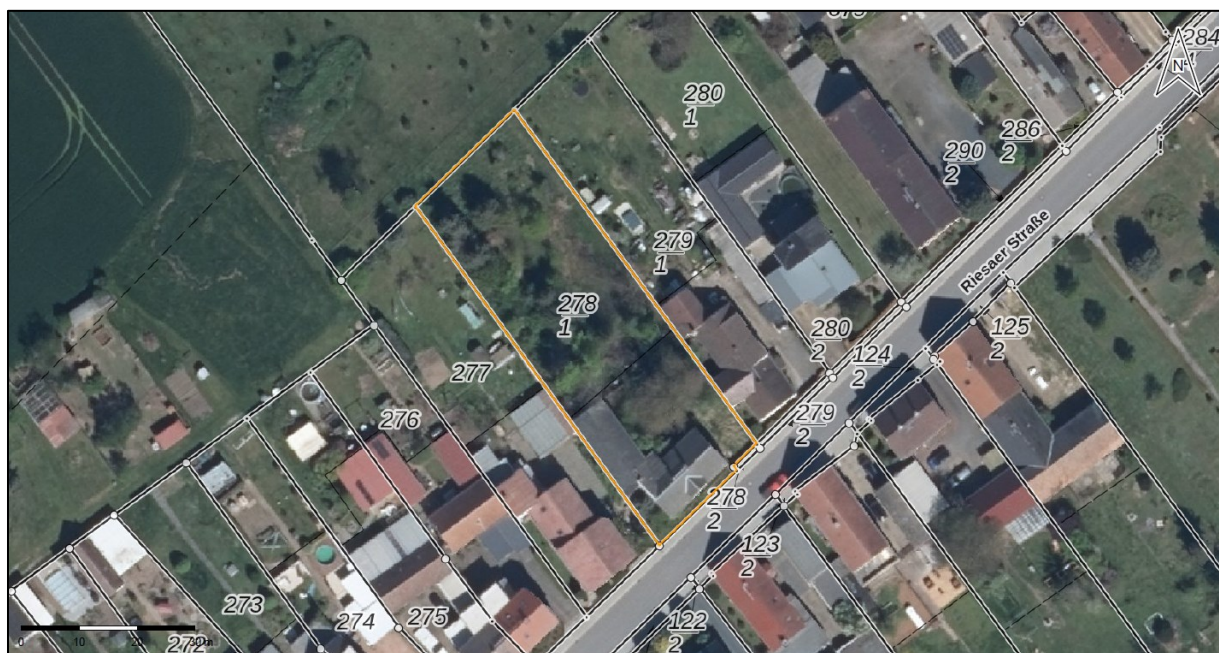
als Fiskalerbe gemäß § 1936 BGB

Flurkarte



Flurkarte © GeoBasis-DE/LGB 2026

Luftbild



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB 2026

Nutzung

<u>Bebauung</u>	Einfamilienhaus, Nebengelaß
<u>derzeitige Nutzung</u>	Leerstand seit 06/2018
<u>Bauplanungsrecht</u>	FNP Märkisch ab 15.05.2019 - Innenbereich gem. § 34 BauGB - ab 31,50 m Außenbereich gem. § 35 BauGB) - im Geltungsbereich einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung - liegt <u>nicht</u> im Bereich eines B-Planes (Verfahren oder abgeschlossen)
<u>Medienerschließung</u>	ortsüblich (Strom, Wasser, Abwasser – Kanalanschluss/ Mischsystem, Gas, Telekom)
<u>Energieausweis</u>	liegt vor
<u>Denkmal</u>	kein Baudenkmal, Bodendenkmalzone 20959 - Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit
<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 des Landkreises EE
<u>Baulasten</u>	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis gemäß Auskunft des Landkreises EE
<u>Schutzgebiete</u>	nein
<u>Kaufpreisvorstellung</u>	30.000,00 €

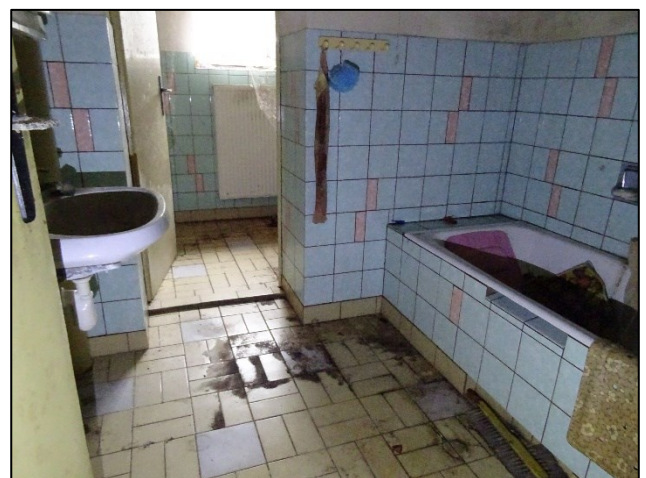
Liegenschaftsbeschreibung

Bei der hier zu veräußernden Immobilie handelt es sich um ein Wohnhaus mit angrenzendem Nebengebäude in Präsen, Risaer Straße 24. Das Verkaufsobjekt besteht aus dem Flurstück 278/1 mit einer Gesamtgröße von 1.677 m². Das Grundstück ist unterteilt in die Bebauung aus Einfamilienhaus und Nebengebäude (ca. 600 m²) und dem Garten (ca. 1.077 m²). Das aufstehende um 1900 massiv erbaute Einfamilienhaus ist teilunterkellert und besitzt ein Satteldach (Schiefer). Das Wohnhaus besitzt eine Wohnfläche von schätzungsweise 200 m². Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgte ehemals durch eine Gasheizung mit Rohrsystem, welche jedoch auf Grund von Vandalismus demontiert wurde. Inwiefern die Funktionsfähigkeit der Leitungsanlagen insb. der Wasserleitungen auf Grund der vielen Jahre des Leerstandes noch besteht, wurde vom Verkäufer nicht geprüft. Das Abwasser wird über das Kanalsystem entsorgt. Das Wohnhaus befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand mit einem erheblichen Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau. Bereits durch Schäden an Dach, Außenwänden sowie schadhafte Dachrinnen konnte Feuchtigkeit in das Haus eindringen und Folgeschäden an der Bausubstanz und des Mauerwerks hinterlassen. Des Weiteren entspricht der energetische Standard nicht mehr ansatzweise den heutigen Anforderungen (Heizung, Fenster, Außenwände, Decken) - Heizkörper demontiert oder geplatzt, Therme demoliert.

Das an das Wohnhaus angeschlossene, zweigeschossige Nebengebäude mit einem Nutzungsmix aus PKW-Garage, Lagerflächen und im OG teilweise Wohnfläche verfügt über weitere Nutzfläche von ca. 125 m². Es wurde ca. 1920 massiv erbaut und besitzt ein Satteldach aus Betonsteinen. Der zu Wohnzwecken ausgebaut Teil im Obergeschoss wird über das OG des Wohnhauses erschlossen. Außer die zum Wohnen ausgebaut Fläche wird der weitere Teil des Nebengebäudes nicht beheizt. Das Grundstück ist zur Straße mit einem Eisenzaun (ca. 1m hoch), sowie einem zweiflügeligen Eisentor (ca. 1,50m) eingefriedet. Ein Gehweg aus achteckigen Betonsteinen führt vom Tor bis zur Haustür am Wohnhaus entlang. Im direkten Anschluss an die Zufahrt steht ein eingeschossiger, größerer unterteilter Schuppen mit Pultdach und ehemaliger Stallnutzung. Neben einem großen Walnussbaum sind weitere Bäume auf dem Grundstück zu finden. Sonstige Gartenstrukturen sind nach dem langen Leerstand nicht erkennbar.

Im Objekt befindet sich noch Altmobiliar, eine Beräumung obliegt dem Käufer. Es liegt im Ermessen des Erstehers, bewegliche Gegenstände/ Einbauten auf eigene Kosten zu entsorgen oder weiter zu benutzen.

Fotodokumentation





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 **30.000,00 €**

Die Möglichkeit zur Abgabe eines Gebotes für das Grundstück besteht bis zum **15.11.2026**

(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.

Datum	Uhrzeit
Donnerstag, 22.10.2026	10:30 bis 12:00 Uhr

Ansprechpartner: Frau Lisa Herrberg
Telefon: 03301 20652-15
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.

ANLAGEN

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

Angaben zum Erwerber

Name, Vorname:

Anschrift:

Telefon:

E-Mail:

für die Liegenschaft – **sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Präsen -**

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

„sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Präsen“

- ☐ 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,
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 des Grundstückes in der Gemarkung Prösen, Flur 1, Flurstück 278/1 (PRÖS FE 699)
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