



Exposé



Großzügiges Baugrundstück in attraktiver Lage (vertragsfrei)

12683 Berlin Marzahn-Hellersdorf

Ortsteil Biesdorf

Annenstraße 47

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Berlin, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 12683 Berlin Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf, Annenstraße 47 zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	im Ortsteil Biesdorf in einem Einfamilienhausgebiet in östlicher Stadtrandlage Berlins
Grundstücksgröße:	999 m ²
Bebauung:	zwei ehemals zu Erholungszwecken genutzte Gartenhäuser
Nutzungsart/Vermietungssituation:	ungenutzt/vertragsfrei
Hinweise:	eingezäuntes Grundstück von der Straße „Annenstraße“ aus teilweise einsehbar
Kaufpreisvorstellung:	590.000 €
Besichtigungstermine:	Montag, 31.03.2025 und 07.04.2025 jeweils um 10:00 Uhr, Dienstag, 22.04.2025 um 10:00 Uhr Um vorherige Anmeldung wird gebeten
Angebotsabgabefrist:	28.04.2025

2. Lagebeschreibung

Der Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf befindet sich in nordöstlicher Stadtrandlage. Marzahn-Hellersdorf ist mit ungefähr 270.000 Einwohnern ein facettenreicher Stadtteil, der sowohl durch seine Geschichte als auch durch seine moderne Entwicklung geprägt ist. Der Bezirk entstand 2001 durch die Zusammenlegung der ehemaligen Bezirke Marzahn und Hellersdorf und umfasst heute die Ortsteile Marzahn, Hellersdorf, Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf. Trotz seines städtischen Charakters verfügt der Bezirk über zahlreiche Grünflächen und Parks, darunter die weitläufigen Gärten der Welt, die mit ihren internationalen Themengärten eine einzigartige Ruhe und Erholung bieten. Der Schlosspark Biesdorf, der Tierpark Friedrichsfelde oder die Kaulsdorfer Seen sind neben zahlreichen anderen Ausflugszielen im angrenzenden Köpenick schnell zu erreichen. Der Bezirk ist stark von einer Mischung aus städtischem und ländlichem Leben geprägt. Während einerseits Großsiedlungen dominieren, verbreiten andererseits Einfamilienhäuser und Villen eine ruhige, dörfliche Atmosphäre.

Das angebotene Grundstück befindet sich in Berlin-Biesdorf, einem charmanten und familienfreundlichen Stadtteil im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Biesdorf zeichnet sich durch eine hervorragende Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnumfeld aus. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, ruhigen Wohnstraßen sowie großzügigen Grünflächen. Ideal für alle, die eine Mischung aus urbanem Leben und Erholung im Grünen suchen.

Die Anbindung an das Berliner Stadtzentrum ist durch S- und U-Bahnlinien sowie Busverbindungen gut ausgebaut, was den Bezirk besonders für Familien und Pendler attraktiv macht. Die U-Bahnstation Biesdorf-Süd (U5) liegt nur ca. 10 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Die Linie U5 bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt, beispielsweise zum Alexanderplatz (ca. 20 Minuten Fahrzeit). Zusätzlich befinden mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, die eine Anbindung an die umliegenden Bezirke und Stadtteile ermöglichen.

Mit dem Pkw gelangt man schnell auf die B1 / B5, eine der Hauptverkehrsadern Berlins, die eine direkte Verbindung zur A10 (Berliner Ring) bietet. Dies ist besonders attraktiv für Berufspendler, die regelmäßig die Stadtgrenzen überschreiten.

Soziale Einrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen, Einkaufszentren und kulturelle Angebote wie z.B. das Schloss Biesdorf oder das Freizeitforum Marzahn tragen zur Lebensqualität bei und machen den Bezirk zu einem lebendigen Wohnort, der Tradition und Moderne vereint.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das hier angebotene Grundstück befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundnen Wohngegend im Berliner Stadtteil Marzahn-Hellersdorf im Ortsteil Biesdorf. Die Annenstraße ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, was eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre schafft.

Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von 999 m² und bietet damit ausreichend Platz für den Bau eines großen Einfamilienhauses, Doppelhauses oder zwei Einfamilienhäusern. Die Liegenschaft ist frei von Nutzungsverhältnissen.

Das Baugrundstück (Flurstück 248) hat einen rechteckigen Zuschnitt, wobei die Länge der Straßenfront ca. 20 und die Grundstückstiefe ca. 50 Meter beträgt. Die Oberfläche ist eben, es wird eine normale Tragfähigkeit angenommen. Auf der Liegenschaft stehen einige Bäume, im Gartenbereich herrscht ein verstärkter Wildwuchs. Das Grundstück ist eingefriedet. Sowohl im hinteren als auch im vorderen Bereich der Liegenschaft befindet sich jeweils eine ehemalige Gartenlaube. Sollten sich in den Gebäuden noch bewegliche Gegenstände befinden, werden diese vom Käufer übernommen und bei Bedarf auf seine Kosten entsorgt.

Beim Erwerb der Liegenschaft sind dem Käufer die genannten Umstände bekannt, er hat daraus keine Ansprüche gegen die Verkäuferin. Für das Vorhandensein von eventuell vorhandenen Schadstoffen (Altlasten und/oder verwendete Baumaterialien) übernimmt die Verkäuferin im abzuschließenden Kaufvertrag weder Haftung noch Kosten.

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Lichtenberg im Grundbuch von Marzahn, Blatt 12248N eingetragen:

Ifd. Nr. im Grundbuch:	1
Gemarkung:	Marzahn
Flur:	216
Flurstück:	248
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche
Größe in m ² :	999

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ein Gebäudeenergieausweis ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht erforderlich, da es sich um nicht beheizbare Gebäude handelt.

5. Planungssituation

Das Angebotsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage zur planungsrechtlichen Beurteilung geplanter Vorhaben bildet § 34 Abs.1 Baugesetzbuch (BauBG). Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der städtebauliche Rahmen in der für die Beurteilung maßgeblichen Umgebung des Grundstücks Annenstraße 47 hat sich wie folgt herausgebildet:

Das beschriebene Grundstück liegt innerhalb eines kleinteilig bebauten Siedlungsbereiches im Ortsteil Biesdorf. Städtebaulich stellt sich die Umgebungsbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern dar. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße wurden auf sehr großen Grundstücken auch mehrere Einfamilienhäuser errichtet. Die vorhandenen Wohngebäude in der Umgebung weisen Grundflächen zwischen ca. 80 bis 160 m² auf und nehmen damit ca. 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche ein.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Größe grundsätzlich teilbar.

Wohngebäude wurden in offener Bauweise errichtet.

Ortsbildprägend sind im Siedlungsgebiet von Bebauung freigehaltene Grundstücksbereiche zu den Erschließungsstraßen, sogenannte Vorgartenbereiche, die eine Mindestdiefe von 5 m haben.

Rechtlichen Beschränkungen unterliegt das Grundstück nicht.

Es wird empfohlen, jegliche Nutzungs- und Planungsabsichten sowie Erschließungsfragen vor Angebotsabgabe mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Tel.: 030 90293-5212, Post@BA-MH-Berlin.de-mail.de abzustimmen.

Rechtsverbindliche Aussagen über die Bebaubarkeit des Grundstückes können nur im Rahmen des Antragsverfahrens zur Erlangung eines Vorbescheides bzw. einer Baugenehmigung getroffen werden.

6. Erschließung

Das Grundstück ist verkehrsmäßig über die öffentliche, zum Anbau bestimmte Annenstraße erschlossen.

Nach Auskunft des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf, Abt. Straßen- und Grünflächen, Fachbereich Straßen, ist die Straße eine Erschließungsanlage, für die nach ihrer endgültigen Herstellung nach Maßgabe der §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz Erschließungsbeiträge zu erheben sind. Abschließend konnte bisher nicht geklärt werden, in welchem Umfang bzw. für welche Teileinrichtung Erschließungsbeiträge noch einzufordern sind. Ein Zeitpunkt für die endgültige Herstellung im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts kann noch nicht genannt werden.

Für das vorliegende Grundstück bestehen in diesem Zusammenhang keine offenen Forderungen. Es sind weder Straßenlandabtretungen noch Straßenlandeinziehungen zu erwarten. Einzutragende Dienstbarkeiten zugunsten des Landes Berlin sind nicht vorgesehen. Die Aussagen beziehen sich auf die derzeitige Sach- und Rechtslage.

Wasserver- und Entsorgungsleitungen sowie Gas- und Telekommunikationsleitungen liegen in der Straße an. Die Einrichtung von Trink- und Schmutzwasseranschlüssen ist antragspflichtig und technisch möglich.

Das Grundstück ist zudem über einen elektrischen Hausanschluss an der Grundstücksgrenze an das öffentliche Versorgungsnetz der Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Im öffentlichen Straßenraum sind Gasleitungen der Netzgesellschaft NBB verlegt. Ein Grundstücksanschluss ist jedoch nicht vorhanden.

Auskünfte zu der jeweiligen Versorgungssituation erteilen für:

Trinkwasser/Abwasser: Berliner Wasserbetriebe
Neue Jüdenstraße 1
10179 Berlin
Tel.: 0800 2927587
E-Mail: service@bwb.de

Stromversorgung: Stromnetz Berlin GmbH
Informationssysteme Technik
Trassenmanagement
Eichenstraße 3a
12435 Berlin
Tel.: 030 49202-2879
E-Mail: leitungsauskunft@stromnetz-berlin.de

Gasversorgung: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
EUREF-Campus 1-2
10829 Berlin
Tel.: 030 81876-2740
E-Mail: Planungsauskunft@nbb-netzgesellschaft.de

Bestandspläne zu den Leitungsverläufen der Medien können bei Bedarf bei der Verkäuferin angefordert werden.

7. Besonderheiten

Das Grundstück ist frei von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträgen.

Bei der Errichtung der Gebäude können Baustoffe verwendet worden sein, die nach den aktuell geltenden abfallrechtlichen Vorschriften als schadstoffhaltig zu bezeichnen sind. Dies können z. B. asbesthaltige Materialien, Teerpappe und Holschutzmittel sein. Gleiches gilt auch für eventuell vorhandene bleihaltige Stoffe in der Trinkwasserinstallation. Eine entsprechende Untersuchung hat nicht stattgefunden.

Nach Auskunft des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen bzw. zur Eintragung beantragt worden.

Der Behörde liegen auch keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten oder Bodenveränderungen auf dem Grundstück vor. Das Grundstück ist gegenwärtig nicht im Bodenbelastungskataster erfasst.

Es unterliegt nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde auch keinen rechtlichen Beschränkungen des Naturschutzes, die sich nachteilig auf eine evtl. Bebauung des Grundstückes auswirken könnten.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere große Bäume. Sollten gemäß Baumschutzverordnung geschützte Bäume gefällt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Ersatzpflanzungen sind ggf. einzuplanen. Es wird empfohlen, sich für konkrete Fragen diesbezüglich an das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutz, Sachgebiet Naturschutz, Post@ba-mh.berlin.de zu wenden.

Hinsichtlich des evtl. Vorhandenseins von Kriegsgerät auf dem Grundstück oder bisher nicht entfernter Kampfmittel ist der Verkäuferin nichts bekannt, sie hat hierzu auch keine Untersuchungen vorgenommen. Auf eine Anfrage bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. Tiefbau / Ermittlung Kampfmittel vom 11.11.2024 teilte diese mit, dass für das Grundstück kein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit vorliegt. Ohne den Nachweis der Kampfmittelfreiheit kann gem. § 1 Abs. 2 S. 2 KampfmittelV) eine von Kampfmitteln ausgehende Gefahr nicht uneingeschränkt und verbindlich ausgeschlossen werden. Eine Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte ergeben, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten. Die Erwerbsinteressenten werden in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, das im Land Berlin wegen der beiden Weltkriege auf allen Grundstücken Kriegslasten und Munition vorhanden sein können.

Die Verkäuferin schließt jegliche Haftung in diesem Zusammenhang ausdrücklich aus, sie trägt auch keine Kosten.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

590.000 €.

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten. Der Bodenrichtwert liegt im Bereich des Verkaufsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 bei 590 €/m².

9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiennamen und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff

**„Kaufpreisangebot für das Objekt in 12683 Berlin, Annenstraße 47 /
BEVK.VK-209208/0001-02.4006“**

bis zum **28.04.2025** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Berlin
z.Hd. Frau Heike Karoline Spieß - BEVK 4006
Fasanenstraße 87
10623 Berlin

oder an heikekaroline.spiess@bundesimmobilien.de bzw. vk-berlin@bundesimmobilien.de.

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

10. Besichtigungstermine

Besichtigungen des Verkaufsobjektes finden am

Montag, den 31.03.2025 um 10:00 Uhr,
Montag, den 07.04.2025 um 10:00 Uhr und
Dienstag, den 22.04.2025 um 10:00 Uhr statt.

Um vorherige Anmeldung gebeten.

Die Liegenschaft ist von der Straße Annenstraße aus teilweise einsehbar - aber nicht frei zugänglich. Das eigenmächtige Betreten der Liegenschaft ist nicht gestattet.

Die unter Nr. 12.3 verwendeten Objektfotos sind im September und Dezember 2024 aufgenommen worden.

11. Datenschutzinformationen

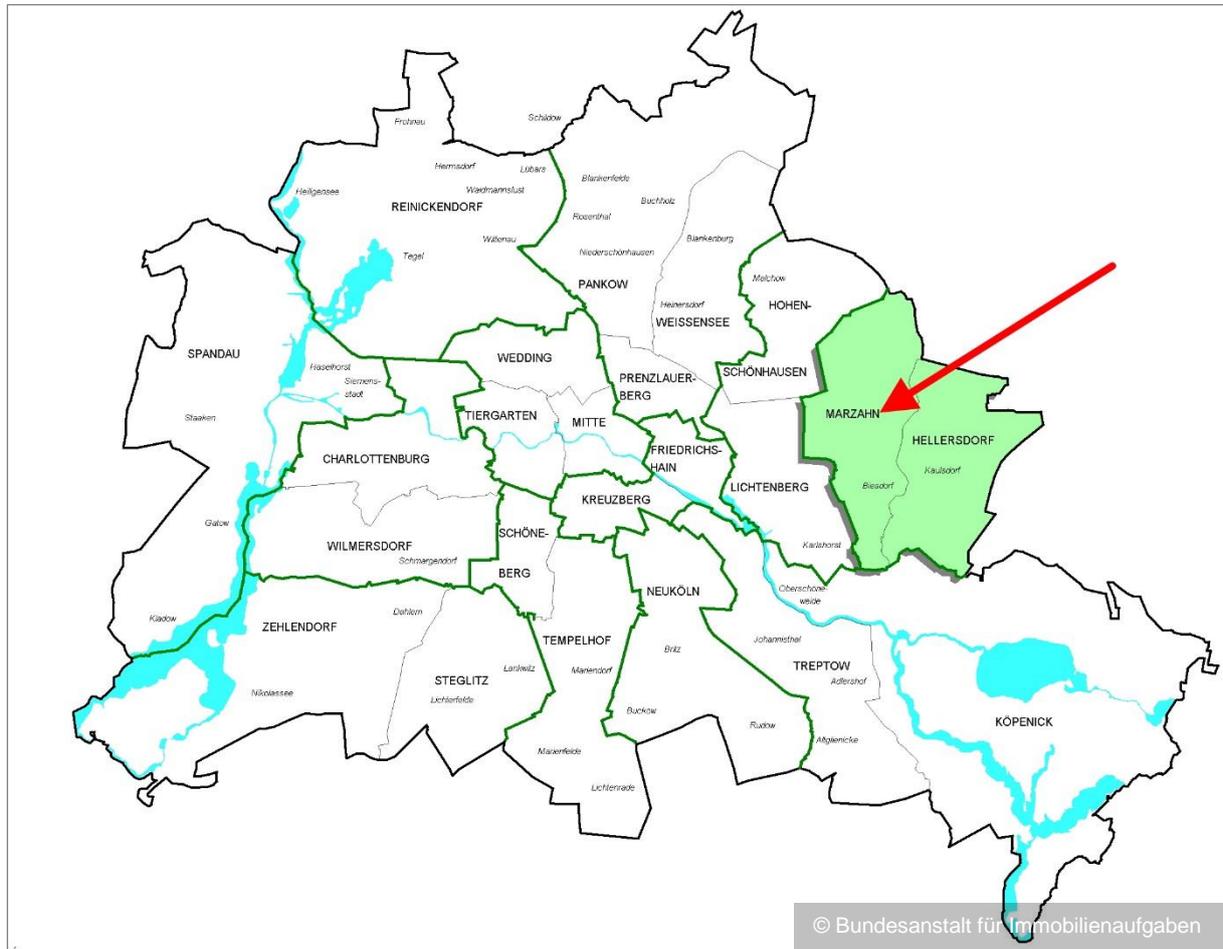
Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter www.bundesimmobilien.de/datenschutz.

12. Anlagen

- 12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)
- 12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)
- 12.3 Fotos
- 12.4 Vordruck zur Angebotsabgabe

12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Lage im Land Berlin

12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

Geoinformation Berlin

Kartenausschnitt

Flurkarte

Maßstab 1:1000

Aktualität 10.02.2025 21:30 Uhr

Bezirk Marzahn-Hellersdorf



0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100 Meter

12.3 Fotos



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Straßenansicht



hinterer Bungalow



Gartenansicht



vorderer Bungalow

12.4 Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Berlin

Frau Heike Karoline Spieß

Fasanenstraße 87

10623 Berlin

Kaufpreisangebot für das Objekt in 12683 Berlin, Annenstraße 47 /

BEVK.VK-209208/0001-02.4006

I. Kaufinteressent/in

Name:

Vorname:

Firma:

Straße:

PLZ:

Ort:

Telefon:

E-Mail:

Ich bin/wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) /der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: ja / nein (nichtzutreffendes streichen)

II. Kaufangebot

Anschrift Verkaufsobjekt

Annenstraße 47, 12683 Berlin

Ihr Kaufpreisangebot (in Euro):

Ihr Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en