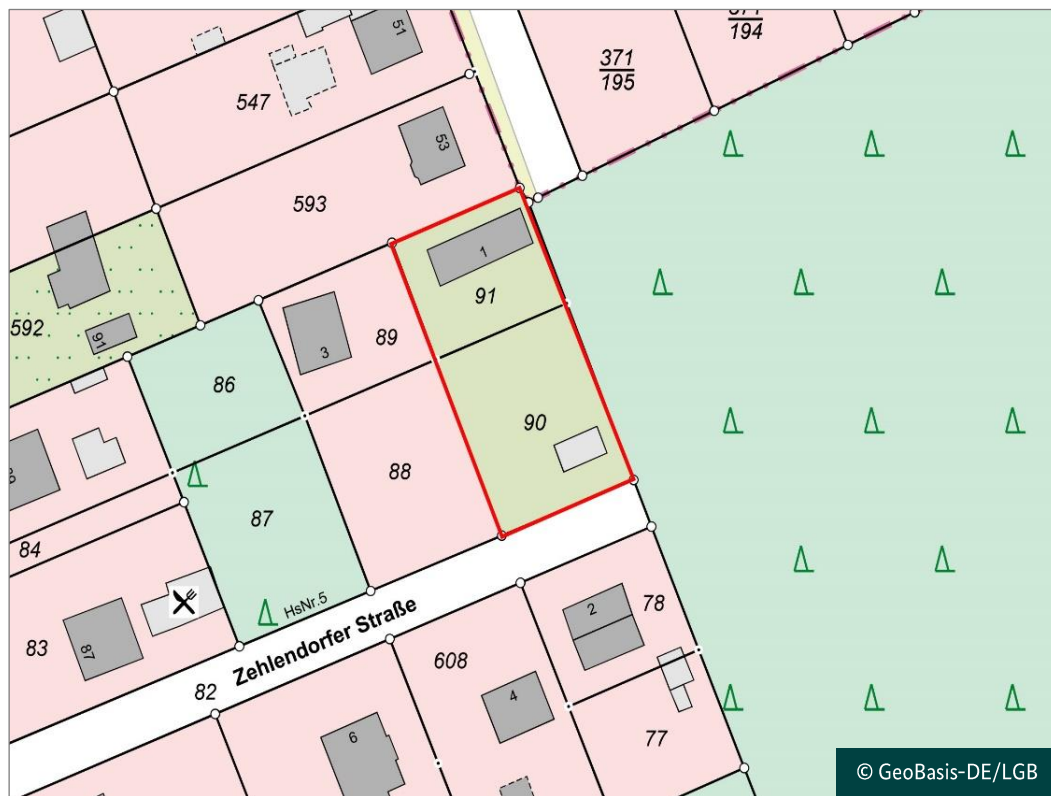


Exposé

Attraktives, großes Wohnbaugrundstück in ruhiger Lage

14547 Beelitz
Ortsteil Fichtenwalde
Zehlendorfer Straße 1



Kontakt Daten

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Potsdam

Sven Winkelmann

Berliner Straße 98-101

14467 Potsdam

+49 331 3702-246

sven.winkelmann@bundesimmobilien.de

Inhalt

1. Eckdaten.....	3
2. Lagebeschreibung	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung.....	4
4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	5
5. Planungssituation.....	5
6. Erschließung.....	6
7. Besonderheiten.....	6
8. Kaufpreisvorstellung.....	7
9. Allgemeine Informationen.....	7
10. Besichtigungstermine.....	9
11. Datenschutzinformationen.....	9
12. Anlagen.....	9
12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu).....	10
12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu).....	11
12.3. Fotos.....	12
12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe.....	15

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Potsdam, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 14547 Beelitz Ortsteil Fichtenwalde, Zehlendorfer Straße 1 zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	in ruhiger Lage im Ortsteil Fichtenwalde der Stadt Beelitz im Landkreis Potsdam-Mittelmark
Grundstücksgröße:	Flurstück 90: 723 m ² <u>Flurstück 91: 482 m²</u> Gesamt: 1.205 m ²
Bebauung:	Bungalow mit Garage (jeweils in massiver Bauweise) und Holzschuppen
Nutzungsart/Vermietungssituation:	vertragsfreies Wohnbaugrundstück
Hinweise:	Das Grundstück ist von der Straße aus teilweise einsehbar.
Kaufpreisvorstellung:	236.000 €
Besichtigungstermine:	Montag, den 05.01.2026, um 14:00 Uhr und Dienstag, den 13.01.2026, um 10:00 Uhr nur nach vorheriger Anmeldung und Vereinbarung
Angebotsabgabefrist:	21.01.2026

2. Lagebeschreibung

Die „Spargelstadt Beelitz“, die im Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt, besteht neben Fichtenwalde aus elf weiteren Ortsteilen. Fichtenwalde, der jüngste Ortsteil, wurde als Waldsiedlung im Jahre 1908 von erholungssuchenden Berlinern gegründet und liegt unweit des denkmalgeschützten Klinikgeländes der Beelitz-Heilstätten. Straßennamen wie „Wilmsdorfer“ oder „Zehlendorfer Straße“ künden von den Wurzeln des Ortes und seiner Gründer. Fichtenwalde hat ca. 3.100 Einwohner (Stand: 11/2024).

Die Entfernung zum Potsdamer Stadtzentrum beträgt ca. 30 km und in die Berliner Innenstadt rd. 60 km. Mit dem Pkw ist Fichtenwalde über die Autobahn A 9 (Ausfahrt Beelitz-Heilstätten) und die Bundesstraße B 2 sehr gut zu erreichen. Sowohl der Ortsteil Beelitz-Heilstätten als auch die Stadt Beelitz verfügen über einen Bahnhof und gewährleisten somit den Anschluss an den Regionalbahnverkehr zwischen Dessau, Bad-Belzig und Berlin.

Im Ortsteil Fichtenwalde befinden sich mit der Kita „Borstel“ eine Kindertagesstätte und mit der „Fichtenwalder-Schule“ auch eine Grundschule. Darüber hinaus gibt es in Beelitz zwei weitere Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie eine Oberschule und ein Gymnasium als weiterführende Schulform. Zahlreiche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und Arztpraxen befinden sich in Beelitz Stadt.

Weiterführende Informationen zur Stadt Beelitz und näheren Umgebung erhalten Sie auch im Internet unter www.beelitz.de.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Potsdam im Grundbuch von Fichtenwalde, Blatt 682 eingetragen:

lfd. Nr. 1 im Grundbuch:

Gemarkung:	Fichtenwalde
Flur:	3
Flurstück:	90
Wirtschaftsart und Lage:	Landwirtschaftsfläche, Zehlendorfer Straße 1
Größe in m ² :	723 m ²

lfd. Nr. 2 im Grundbuch:

Gemarkung:	Fichtenwalde
Flur:	3
Flurstück:	91
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Zehlendorfer Straße 1
Größe in m ² :	482 m ²
Abteilung I:	Bundesrepublik Deutschland - Entschädigungsfonds -
Abteilung II:	keine Eintragungen
Abteilung III:	keine Eintragungen

Das Verkaufsobjekt liegt in ruhiger, zentraler Lage von Fichtenwalde und besteht aus den Flurstücken 90 und 91 der Flur 3 der Gemarkung Fichtenwalde.

Das **Flurstück 90** liegt direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche Zehlendorfer Straße an. Es ist straßenseitig mit einem Metalltor und seitlich jeweils mit einem Maschendrahtzaun umfriedet. Eine Einfriedung zum angrenzenden - dahinter liegenden - Flurstück 91 besteht nicht. Das 723 m² große, rechteckig geschnittene Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von ca. 24 m und eine Grundstückstiefe von ca. 31 m.

Das Flurstück ist mit einer Garage bebaut und überwiegend mit der Gemeinen Kiefer und vereinzelt auch mit Tannen sowie großflächig mit Rasen bestockt. Es wurde vormals als Zu- und Ausfahrtbereich für beide Verkaufsgrundstücke genutzt.

Die in massiver Bauweise errichtete, ca. 25 m² große, Garage ist mit einem modernen Metallschwingtor versehen. Ein Stromanschluss für Licht und zusätzliche Steckdosen sind in der Garage vorhanden. Linksseitig befindet sich ein großflächiger Wandeinsatz, bestehend aus Milchglasfenstern, der das Einfallen von Tageslicht in die Garage ermöglicht. Die Garage weist einen noch guten baulichen Zustand auf. Das Baujahr der Garage ist der Verkäuferin nicht bekannt, vermutlich liegt es in den späten 1970er bzw. 1980er Jahren.

Bei dem kaufgegenständlichen **Flurstück 91** handelt es sich um ein mit einem Bungalow und einem Schuppen bebautes Grundstück. Das 482 m² große, fast quadratisch geschnittene Grundstück hat eine Grundstücksbreite von ca. 24 m und eine Grundstückstiefe von rd. 20 m. Es ist bis auf die Grenze zum Flurstück 90 seitlich jeweils mit einem Maschendrahtzaun umfriedet. Beide Verkaufsflurstücke wurden vormals zusammen als ein Erholungs- bzw. Wochenendgrundstück genutzt. Das hinter liegende Flurstück 91 wird über das Flurstück 90 erschlossen.

Das Flurstück 91 ist mit einem Bungalow (Länge ca. 17,2 m, Breite rd. 6,3 m) in massiver Bauweise sowie mit einem etwa 4 m² großen Holzschuppen bebaut. Der Bungalow hat eine Größe von ca. 108 m² und ist mit Teerdachpappe eingedeckt. Vor dem Bungalow befindet sich eine gepflasterte Steinterrasse in einer Größe von ca. 36 m². Das Baujahr des Bungalows ist der Verkäuferin nicht bekannt, vermutlich wurde dieser ebenfalls in den 1970er bzw. 1980er Jahren errichtet.

Der Bungalow besteht aus drei jeweils separat zugänglichen Räumen. Zugang 1 besteht aus zwei Räumen (ehem. Wohn- und Schlafraum und einer hieran anschließenden Küchenzeile), hinter Zugang 2 befindet sich ein einzelner, etwas größerer Raum und hinter Zugang 3 befindet sich das WC mit Bad- und Duschbereich. Das Gebäude verfügt über keine Heizung bzw. Heizungsanlage. Der Bungalow weist altersbedingt einen erheblichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Teilweise sind Schimmelflecken an den Wänden in fast allen Räumen festzustellen.

Das Objekt ist mit zahlreichen Nadelbäumen (Gemeine Kiefer, Tanne und Fichte) sowie mit diversen Sträuchern (vorrangig Koniferen bzw. Lebensbäumen) bewachsen.

Auf beiden Verkaufsgrundstücken sind sämtliche Aufbauten komplett beräumt. Die Verwendung asbesthaltiger und ggfs. anderweitig verwendeter schadstoffbelasteter Materialien bei der Errichtung der Baulichkeiten kann seitens der Verkäuferin nicht ausgeschlossen werden. Ablagerungen von Alt- und Totholz sowie Grünschnitt sind auf beiden Flurstücken erkennbar.

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Für Gebäude, die nicht (mehr) beheizbar sind, wird ein Energieausweis für nicht erforderlich gehalten, vgl. § 5 GEG.

5. Planungssituation

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation teilte die Stadt Beelitz mit, dass entsprechend § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Ortsteil Fichtenwalde für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Satzungen erlassen hat. Danach ist das Bauen entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Ortsgestaltungssatzung von Fichtenwalde grundsätzlich möglich. Nach § 34 BauGB 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 einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Verkaufsobjekt liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sogenannter Innenbereich) und gilt somit als ortsüblich bebaubar.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch mit Kiefern bestandene Grundstücke, die mit freistehenden Wohnhäusern (zumeist Einfamilienwohnhäusern) und vereinzelt mit Wochenendhäusern bebaut sind.

Für den Ortsteil Fichtenwalde gibt es weder einen Bebauungsplan noch einen Flächennutzungsplan.

Es wird empfohlen, jegliche Nutzungs- und Planungsabsichten sowie Erschließungsfragen vor Angebotsabgabe mit der Stadt Beelitz, Bauamt, Berliner Straße 202 in 14547 Beelitz, abzustimmen.

Rechtsverbindliche Aussagen über die Bebaubarkeit des Grundstückes können nur im Rahmen des Antragsverfahrens zur Erlangung eines Vorbescheides bzw. einer Baugenehmigung getroffen werden. Der Bauantrag ist an die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark, 14806 Bad Belzig, Niemöller Straße 1 zu richten.

6. Erschließung

Bei der Zehlendorfer Straße handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, die nicht ausgebaut wurde. Eine Planung für den Ausbau liegt dem Bauamt der Stadt Beelitz nicht vor. Das Grundstück gilt als ortsüblich erschlossen (unbefestigte Straße, zentrales Trink- und Abwassernetz).

In der Zehlendorfer Straße liegen die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Abwasser und Strom. Das Verkaufsobjekt verfügt über jeweils einen Anschluss an die zentrale Trinkwasser-versorgung des WAZ „Nieplitz“ sowie für Strom, die sich auf dem Flurstück 90 befinden. Ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserversorgung des WAZ „Nieplitz“ befindet sich auf dem Flurstück 91. Der Schmutzwasseranschlussbeitrag für das Grundstück wurde erhoben und bezahlt.

Auskünfte zur Erschließungssituation erhalten Sie für die:

Trinkwasserver-/ Abwasserentsorgung:	Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“ Clara-Zetkin-Straße 16 14547 Beelitz Tel.: +49 33204 490-0 oder 33204 490-28 E-Mail: info@waz-nieplitz.de
---	---

Stromversorgung:	E.DIS Netz GmbH Lübnitzer Straße 6a 14806 Bad Belzig Tel.: +49 33841 363-0 oder 3841 363-276 E-Mail: EDI_Betrieb_Belzig@e-dis.de
------------------	---

7. Besonderheiten

Hinsichtlich des Verkaufsobjekts bestehen keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge.

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten gemäß § 84 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) für das Objekt eingetragen bzw. zur Eintragung beantragt worden.

Im Ortsteil Fichtenwalde besteht die Besonderheit, dass die auf dem Grundstück stehenden Bäume unterschiedlichen gesetzlichen Vorgaben unterliegen (Bundesnaturschutzgesetz, Waldgesetz des Landes Brandenburg, Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Baumschutzsatzung des Ortsteils). Somit unterscheiden sich auch die Verfahren bei einer eventuell notwendigen Baumfällung.

Ablagerungen von Bauschutt oder Müll (auch im Erdreich) auf dem Verkaufsobjekt können nicht ausgeschlossen werden. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen.

Entsprechend den Kampfmittelverdachtsflächenkarten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Zentraldienstes der Polizei im Land Brandenburg ist das Verkaufsobjekt nicht farblich markiert, d. h. es besteht kein größeres Risiko als das im gesamten Land Brandenburg überall vorhandene Grundrisiko für eine Kampfmittelbelastung. Es ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben sind.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die auf bereits erzielte Kaufpreise von annähernd vergleichbaren Baugrundstücken beruht, beträgt

236.000 €.

Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025 im Bereich des Verkaufsobjektes 200 €/m² (B, frei, W). Dieser Richtwert bezieht sich auf ein baureifes, beitragsfreies Wohnbaugrundstück.

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten. Der Erwerb ist für den/die Käufer provisionsfrei.

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 14547 Beelitz Ortsteil Fichtenwalde, Zehlendorfer Straße 1 / Geschäftszeichen: PDVK.VK-211216/0001-01.2006“

bis zum **21.01.2026** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Potsdam, PDVK 2006
Berliner Straße 98-101
14467 Potsdam
oder an: vk-potsdam@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 05.01.2026, um 14:00 Uhr und am
Dienstag, den 13.01.2026, um 10:00 Uhr

nur nach vorheriger telefonischer und/oder schriftlicher Anmeldung und Vereinbarung statt.

Anmeldungen und Fragen richten Sie bitte an Ihren Ansprechpartner Herrn Winkelmann
(Tel.: +49 331 3702-246 bzw. E-Mail: svn.winkelmann@bundesimmobilien.de).

Die Vereinbarung weiterer Termine ist möglich.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Liegenschaft von der Straße teilweise einsehbar, aber nicht frei zugänglich ist. Das eigenmächtige Betreten des Verkaufsobjektes ist untersagt. Das Betreten der Liegenschaft im Rahmen einer Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr, eine Haftung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist ausgeschlossen.

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)	10
12.2.	Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	11
12.3.	Fotos.....	12
12.4.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	15

12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Abbildung 1: Lage im Land Brandenburg

12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

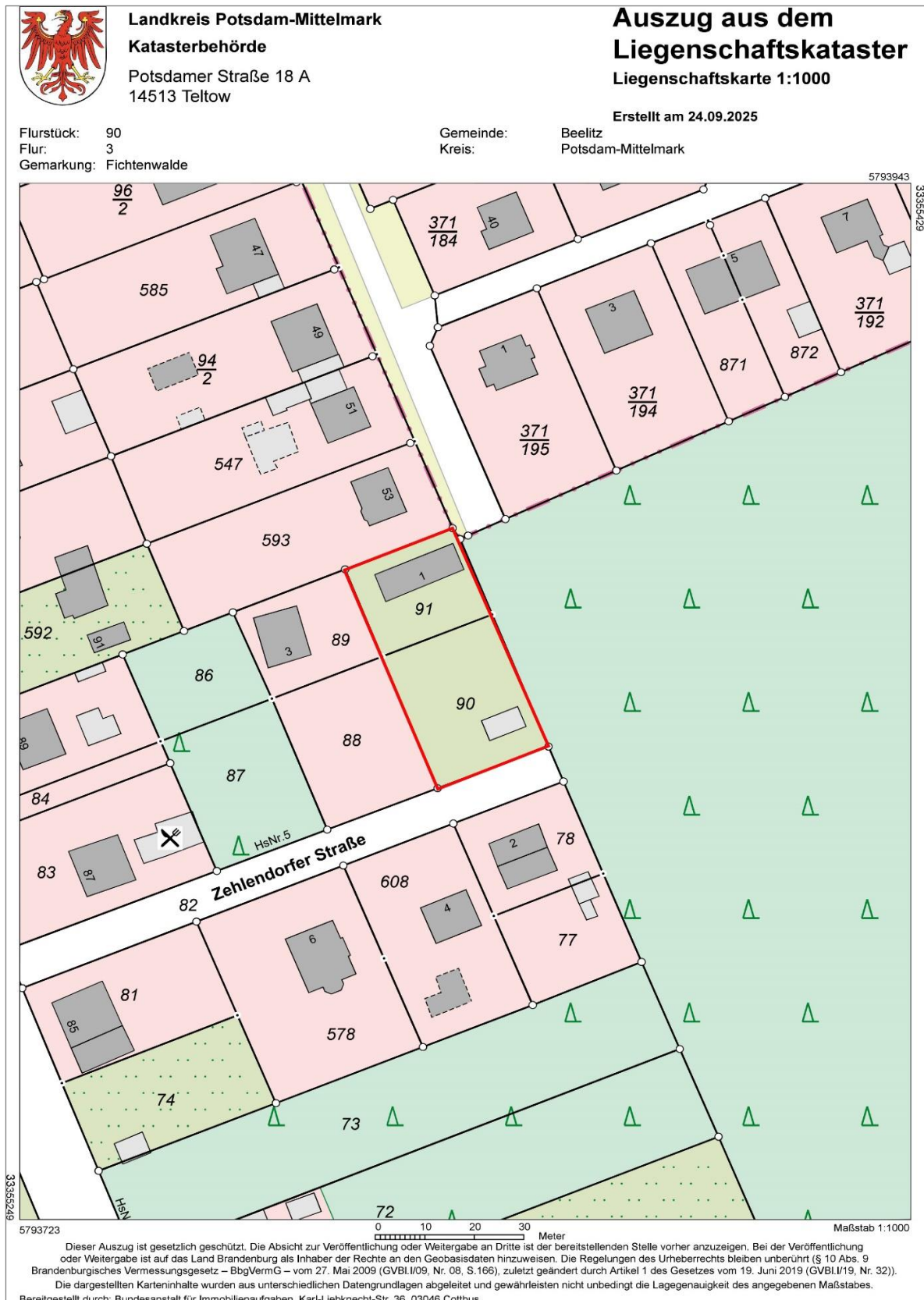


Abbildung 2: Flurkarte

12.3. Fotos



Abbildung 3: Ansicht Straßenfront; Zugang zum Flurstück Nr. 90



Abbildung 4: Blick auf das Flurstück Nr. 90



Abbildung 5: zentraler Blick auf das Flurstück 90 und das angrenzende Flurstück 91



Abbildung 6: Garage mit Metallschwinger



Abbildung 7: Garage Innenansicht



Abbildung 8: Ablagerungen Totholz / Grünschnitt



Abbildung 9: Zugang zum Flurstück 91



Abbildung 10: Zugang zum Flurstück 91 (Bungalow mit Schuppen)



Abbildung 11: Rückseite Bungalow; hintere Grundstücksgrenze



Abbildung 12: Vorderansicht Bungalow mit Terrasse



Abbildung 13: Vorderansicht Bungalow



Abbildung 14: Eingangsbereich



Abbildung 15: Wohn-/Schlafraum ohne Heizung



Abbildung 16: Wohn - /Schlafraum



Abbildung 17: Bad mit Wanne und Dusche, WC hinten rechts



Abbildung 18: zweiter Zugang zum Wohn -/Schlafraum



Abbildung 19: Blick von der Terrasse in den Garten



Abbildung 20: Zugang zum Abwasseranschluss

12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Potsdam, PDVK 2006
Berliner Straße 98-101
14467 Potsdam

oder an vk-potsdam@bundesimmobilien.de

**Kaufpreisangebot für das Objekt in 14547 Beelitz Ortsteil Fichtenwalde, Zehlendorfer Straße 1 /
Geschäftszeichen: PDVK.VK-211216/0001-01.2006**

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 (gegebenenfalls bitte einzeln angeben)

14547 Beelitz Ortsteil Fichtenwalde, Zehlendorfer Straße 1

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en