

Exposé

Wohnbaufläche in sehr guter Wohnlage

15732 Schulzendorf
Clara-Zetkin-Straße 64



Kontaktdaten

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Cottbus

Heike Lippmann

Karl-Liebknecht-Straße 36

03046 Cottbus

+49 355 3574-213

heike.lippmann@bundesimmobilien.de

Inhalt

1.	Eckdaten.....	3
2.	Lagebeschreibung	3
3.	Grundstücks-/ Objektbeschreibung.....	4
4.	Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)	5
5.	Planungssituation.....	5
6.	Erschließung.....	5
7.	Besonderheiten.....	6
8.	Kaufpreisvorstellung.....	7
9.	Allgemeine Informationen.....	8
10.	Besichtigungstermine.....	9
11.	Datenschutzinformationen.....	9
12.	Anlagen.....	9
12.1.	Lageplan (nicht maßstabsgetreu).....	10
12.2.	Flurkarte (nicht maßstabsgetreu).....	11
12.3.	Pläne.....	12
12.4.	Fotos.....	14
12.5.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	16

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Cottbus, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 15732 Schulzendorf, Clara-Zetkin-Straße 64 zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	Landkreis Dahme-Spreewald, Gemeinde Schulzendorf, südliches Berliner Umland
Grundstücksgröße:	884 m ²
Bebauung:	Bungalow mit Schuppen
Nutzungsart/Vermietungssituation:	Wohnbaufläche (ehemaliges Erholungsgrundstück) / nutzungs- und vertragsfrei
Kaufpreisvorstellung:	299.000 € BRW 330 €/m ² . Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.
Besichtigungstermine:	Donnerstag, 15.01.2026, 11:00 - 12:00 Uhr, Donnerstag, 29.01.2026, 11:00 - 12:00 Uhr (vorherige Anmeldung erforderlich)
Angebotsabgabefrist:	06.02.2026

2. Lagebeschreibung

Schulzendorf ist eine amtsfreie Gemeinde im Norden des Landkreises Dahme-Spreewald mit 9.837 Einwohnern (Stand 31.12.2024). Sie befindet sich im Umland von Berlin, ca. 25 km südlich der Bundeshauptstadt.

Die Gemeinde ist nicht nur durch die günstige Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin und die waldreiche Umgebung ein beliebtes Ausflugsziel, sondern ist auch als eine attraktive Wohnlage interessant. Der verträumte altertümliche Ortskern rund um den langgezogenen Dorfanger, die Patronatskirche und das Schloss genießen Denkmalschutz.

Schulzendorf verfügt über Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Weiterhin sind im Ort eine Grundschule, ein Hort und mehrere Kindertagesstätten vorhanden. Gymnasien befinden sich in den Nachbargemeinden Eichwalde und Zeuthen sowie in Königs Wusterhausen. In Schulzendorf gibt es zahlreiche Vereine sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung; in nur etwa 8 Minuten erreicht man die Bundesautobahnen A 113 und A 10. Der Flughafen BER in Schönefeld liegt ca. 15 Autominuten entfernt, und in rund 40 Minuten gelangt man ins Zentrum Berlins.

Weitere interessante Informationen über die Gemeinde Schulzendorf finden Sie im Internet unter www.schulzendorf.de.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Bei dem zu veräußernden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück.

Die Liegenschaft weist ein ebenes Geländeniveau und einen regelmäßigen Zuschnitt mit folgenden Abmessungen auf:

- Grundstücksbreite: ca. 18 m
- Grundstückstiefe: ca. 49 m

Das Verkaufsobjekt wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: Wohnbebauung
- im Südosten: öffentlich gewidmete Verkehrsfläche
- im Südwesten: Wohnbebauung
- im Nordwesten: Wohnbebauung.

Das Grundstück ist eingefriedet. Die Verkäuferin hat nicht geprüft, ob der Zaunverlauf mit dem Verlauf der Grundstücksgrenze identisch ist.

Das Veräußerungsobjekt befindet sich in einer gewachsenen Wohnsiedlung. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern gekennzeichnet.

Das Grundstück wurde bis vor Kurzem zu Erholungszwecken genutzt und ist mit einem Bungalow mit angebautem Schuppen bebaut. Das Baujahr des Bungalows ist nicht bekannt. Im Jahr 1981 wurde das Bauwerk durch die Errichtung eines Satteldaches verändert. Im Jahr 2023 wurde das Dach mit Bitumen-Dachschindeln neu eingedeckt. Die Grundfläche des Bungalows (ohne Anbau) beträgt ca. 40 m². Ob sich auf dem Grundstück noch Fundamentreste von ehemaligen Bebauungen befinden, ist nicht bekannt.

Der Kaufgegenstand ist mit einer Vielzahl von Sträuchern und Bäumen bewachsen.

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Königs Wusterhausen im Grundbuch von Schulzendorf, Blatt 2788 eingetragen:

Ifd. Nr. 1 im Grundbuch:

- | | |
|---------------------------|--|
| Gemarkung: | Schulzendorf |
| Flur: | 10 |
| Flurstück: | 97 |
| Wirtschaftsart und Lage: | keine Eintragung |
| Größe in m ² : | 884 |
| Abteilung I: | Bundesrepublik Deutschland (Entschädigungsfonds) |

In den Abteilungen II und III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Für das Gebäude ist die Vorlage eines Energieausweises gem. § 79 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 17 Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht erforderlich.

5. Planungssituation

Das zu veräußernde Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Nach dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schulzendorf liegt das Veräußerungsobjekt in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB, d. h. das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

Weitere Auskünfte zur bauplanungsrechtlichen Situation können direkt bei der Gemeinde Schulzendorf erfragt werden:

Gemeinde Schulzendorf
Richard-Israel-Straße 1
15732 Schulzendorf
Tel.: +49 33762 431-0.

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 Dahme-Spreewald
untere Bauaufsichtsbehörde
Brückenstraße 41
15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 26-2421
Fax: +49 3375 24-2422.
E-Mail: bauordnungsamt@dahme-spreewald.de

zu richten.

6. Erschließung

Das Grundstück ist über die befestigte öffentlich gewidmete kommunale Straße „Clara-Zetkin-Straße“ erschlossen. Die Fahrbahn ist asphaltiert und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Gehwege existieren nicht.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektroenergie, Gas, Trink- und Abwasser befinden sich im Straßenraum vor dem Grundstück. Das Grundstück ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Abwasser und Elektroenergie angeschlossen.

Bei Fragen zu den Versorgungsanschlüssen wird empfohlen, sich direkt mit den zuständigen Versorgern in Verbindung zu setzen:

Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung:

Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband
Köpenicker Straße 25, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 256 882-3
E-Mail: post@mawv.de
Homepage: www.mawv.de

Elektroenergieversorgung (regionale Netzbetreiberin):

E.DIS AG, Regionalbereich Ost Brandenburg
Luckenwalder Straße 66, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3361 3199 000
E-Mail: anschlusservice-koenigswusterhausen@e-dis.de
Homepage: www.e-dis.de

Erdgasversorgung (regionaler Netzbetreiber):

EWE Netz GmbH
Fliederweg 8, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 2419-420.
E-Mail: info@ewe-netz.de
Homepage: www.ewe-netz.de.

Bescheide über den Wasserversorgungs- und den Schmutzwasserbeitrag wurden in der Vergangenheit erlassen und durch die Verkäuferin bezahlt.

Auf dem zu veräußernden Grundstück lasten zurzeit keine sonstigen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und keine Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG).

Für etwaige später anfallende Beiträge ist die Gemeinde Schulzendorf Ansprechpartnerin.

7. Besonderheiten

Kampfmittelverdacht

Laut Kampfmittelverdachtkarte des Landkreises Dahme-Spreewald befindet sich der Kaufgegenstand nicht in einem Kampfmittelverdachtsgebiet.

Altlastenverdacht

Die Liegenschaft ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald verzeichnet.

Gebäudeschadstoffe

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Errichtung der Gebäude asbesthaltige Baumaterialien, schadstoffhaltige Mineral- und Dämmstoffe sowie Holzschutzmittel verwendet

wurden. Die Haftung der Verkäuferin für das Vorhandensein von solchen Schadstoffen wird im zu schließenden Grundstückskaufvertrag ausdrücklich ausgeschlossen.

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Dahme-Spreewald liegen bezogen auf den Kaufgegenstand keine Eintragungen vor.

Denkmalschutz

Für den Kaufgegenstand liegen nach derzeitigem Kenntnisstand der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald keine nach § 3 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg einzutragende Denkmale vor. Die Liegenschaft ist somit nicht von denkmalschutzrechtlichen Belangen betroffen und es gibt keine diesbezüglichen Beschränkungen.

Naturschutz

Der Kaufgegenstand befindet sich nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Auch eingetragene Biotope oder Naturdenkmäler befinden sich nicht auf der Liegenschaft.

Nutzung

Es besteht kein Nutzungsvertrag.

Flughafen Berlin Brandenburg (BER)

Der Kaufgegenstand befindet sich in der Nähe des Flughafens BER. Rund um den Flughafen gibt es verschiedene Ortslagen, die in den festgelegten Schutz- und Entschädigungsgebieten liegen.

Abhängig von der zu erwartenden Lärmbelastung wurden rund um den BER auf einer Fläche von gut 155 km² Schutzgebiete festgesetzt. Innerhalb dieser Schutzgebiete kann ein Anspruch auf Kostenersstattung für baulichen Schallschutz bzw. eine Entschädigung aus dem Schallschutzprogramm BER bestehen. Die Gemeinde Schulzendorf befindet sich teilweise in den festgelegten Schutz- und Entschädigungsgebieten. Aktuell befindet sich der Kaufgegenstand jedoch nicht in einem der festgelegten Schallschutz- und/oder Entschädigungsgebiete.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

299.000 €.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen mit einer Grundstücksgröße von 800 m² beträgt in der geltenden Bodenrichtwertzone 330 €/m² für baureifes Land, erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (Stand: 01.01.2025).

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten. Die Veräußerung der Liegenschaft erfolgt zum wirtschaftlichsten Angebot.

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 (Familienname 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 nach zu verhandeln.

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 15732 Schulzendorf, Clara-Zetkin-Straße 64,
PDVK.VK-211433/0001-01.3001“

bis zum **06.02.2026** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Cottbus, PDVK 3001
Karl-Liebknecht-Straße 36
03046 Cottbus
oder per E-Mail an VK-Team.Cottbus@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 finden am:

Donnerstag, 15.01.2026 von 11:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag, 29.01.2026 von 11:00 - 12:00 Uhr

unter vorheriger Anmeldung bei Frau Heike Lippmann (Tel.: +49 355 3574-213 oder per E-Mail heike.lippmann@bundesimmobilien.de) statt.

Das Betreten der Liegenschaft im Rahmen einer Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr, eine Haftung der Bundesrepublik Deutschland (Entschädigungsfonds) und 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 maßstabsgerecht)	10
12.2.	Flurkarte (nicht maßstabsgerecht)	11
12.3.	Pläne	12
12.4.	Fotos	14
12.5.	Vordruck zur Angebotsabgabe	16

12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

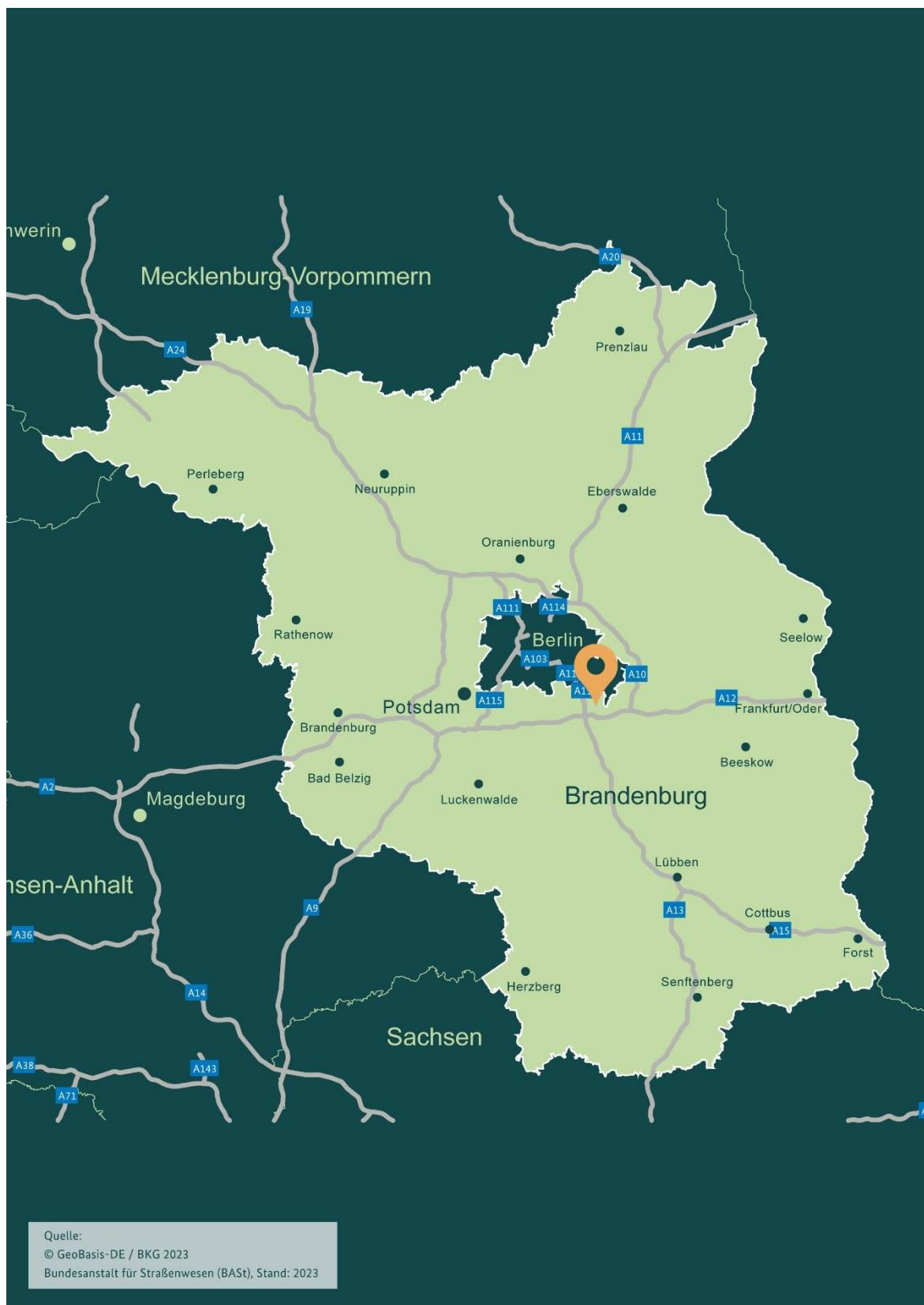


Abbildung 1: Lage im Land Brandenburg

12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

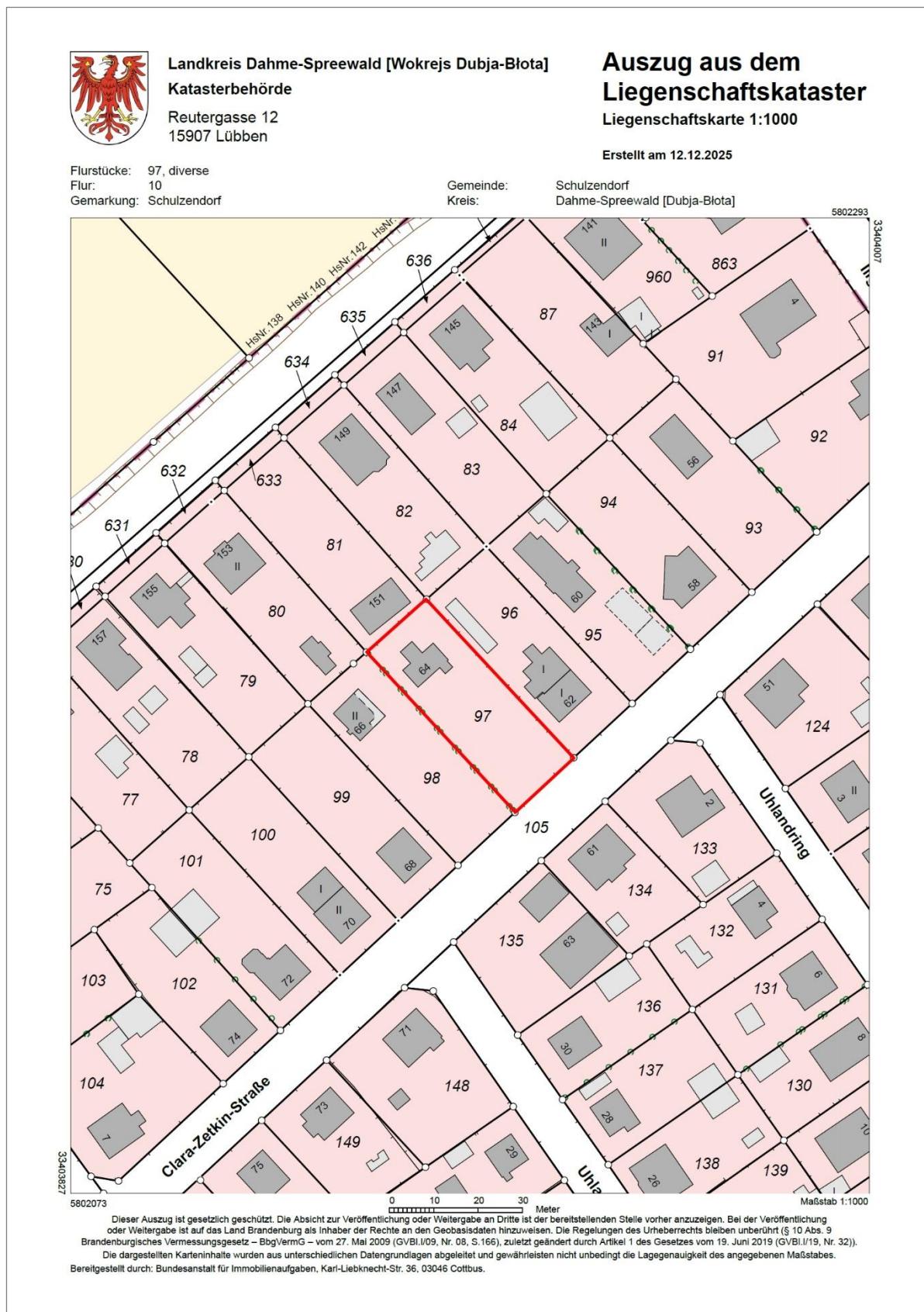


Abbildung 2: Flurkarte

12.3. Pläne

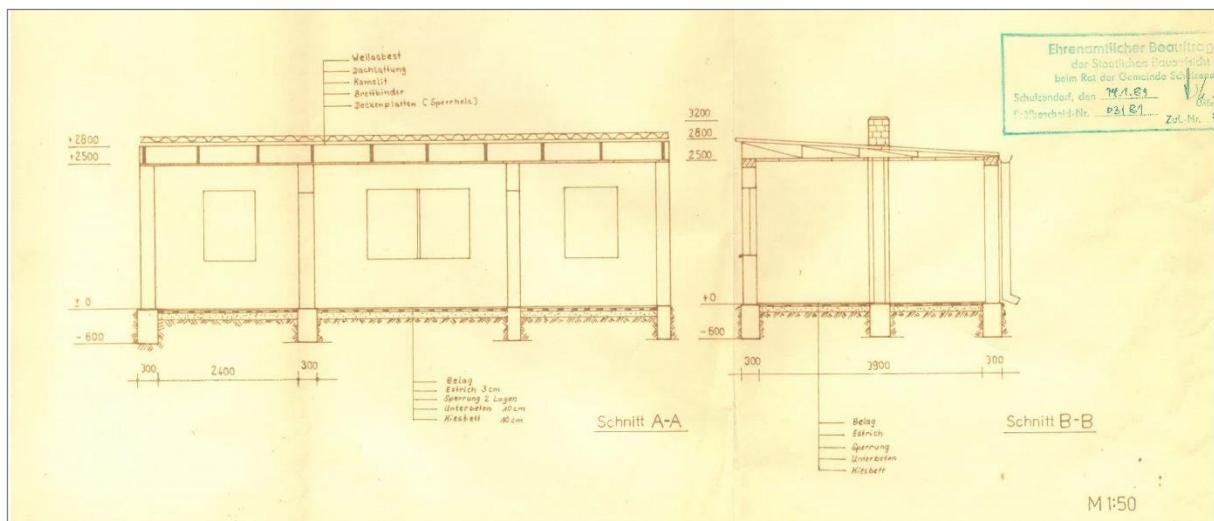


Abbildung 3: Schnitte

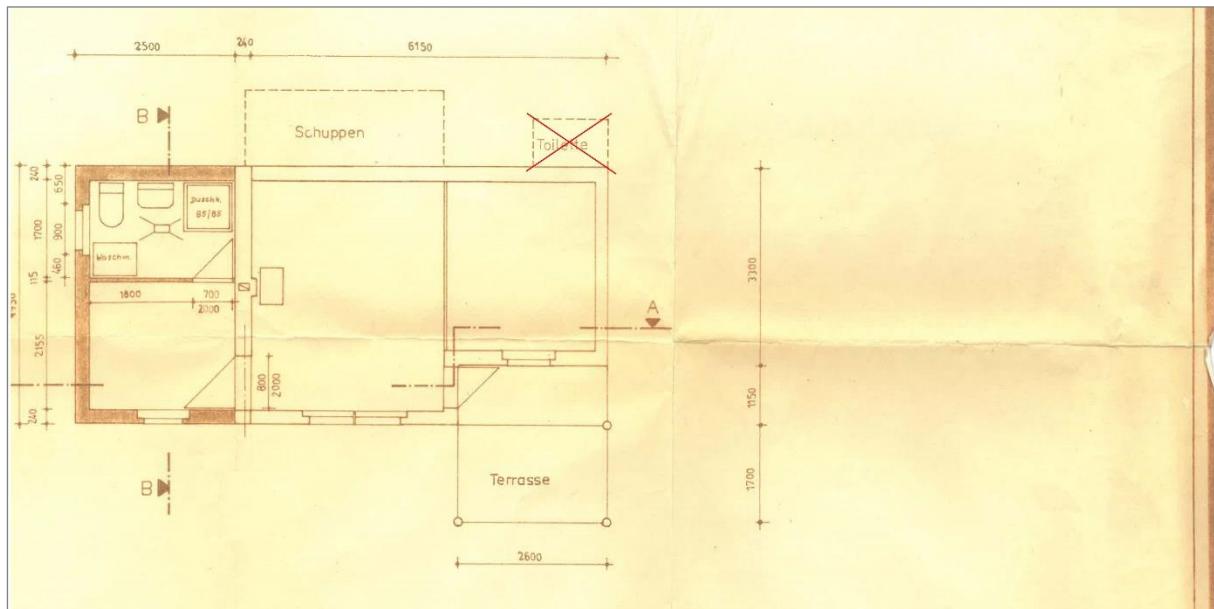


Abbildung 4: Grundriss

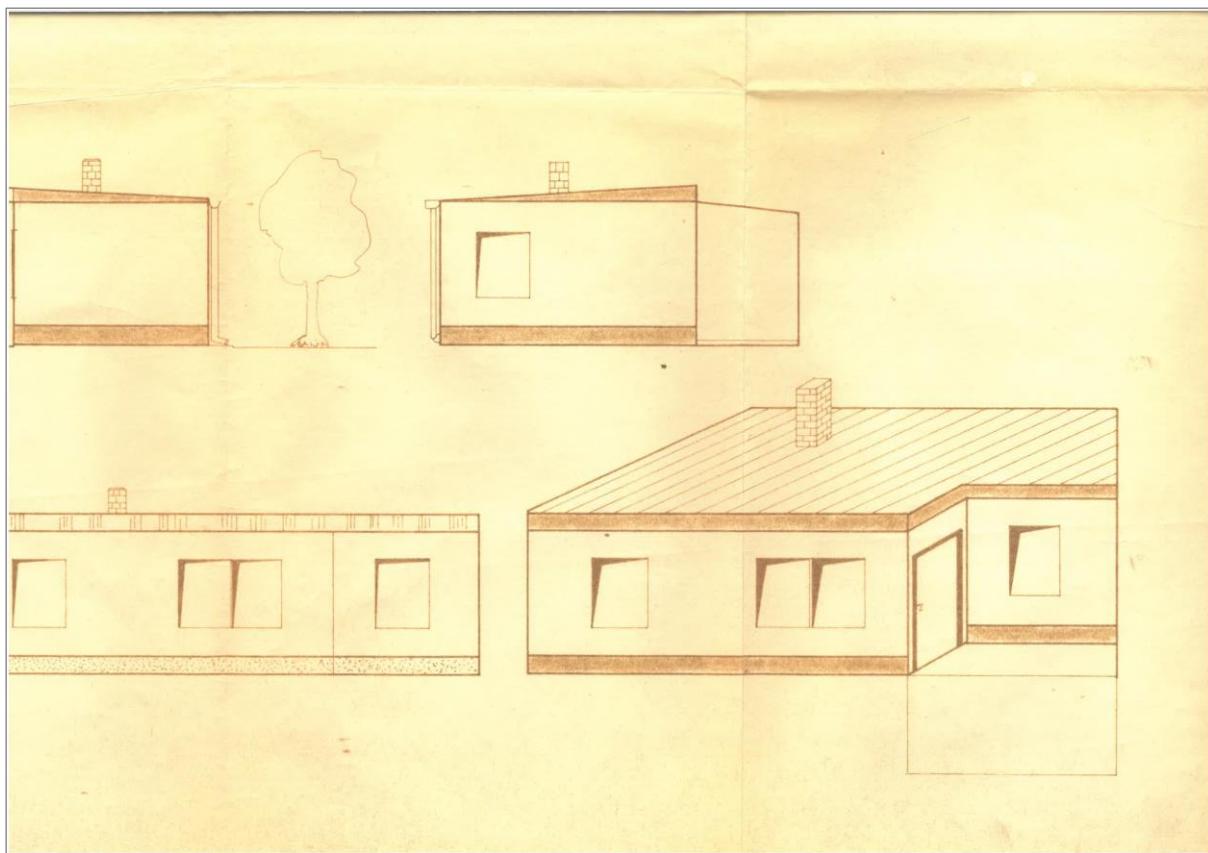


Abbildung 5: Ansichten

12.4. Fotos



Abbildung 6: Blick auf den Kaufgegenstand



Abbildung 7: Bebauung (Bungalow)



Abbildung 8: Küche



Abbildung 9: Aufenthaltsraum



Abbildung 10: Schlafzimmer

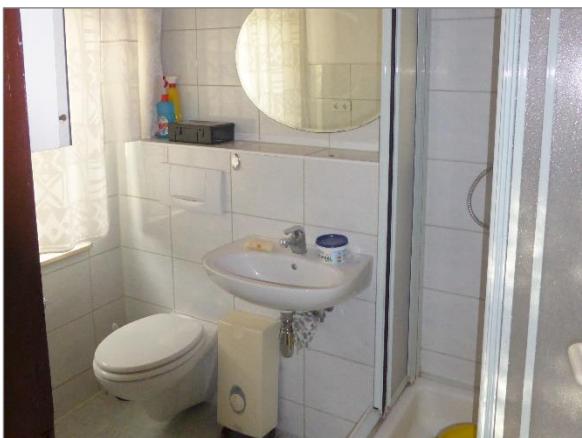


Abbildung 11: Bad



Abbildung 12: Bebauung (Schuppen)



Abbildung 13: Bebauung (Schuppen)



Abbildung 14: Innenansicht Schuppen



Abbildung 15: Innenansicht Schuppen



Abbildung 16: Blick vom Verkaufsobjekt in Richtung Clara-Zetkin-Straße



Abbildung 17: Blick in die Clara-Zetkin-Straße

12.5. Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Cottbus
z. Hd. Heike Lippmann
Karl-Liebknecht-Straße 36
03046 Cottbus

**Kaufpreisangebot für das Objekt 15732 Schulzendorf, Clara-Zetkin-Straße 64
PDVK.VK-211433/0001-01.3001**

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 in 15732 Schulzendorf, Clara-Zetkin-Straße 64

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en