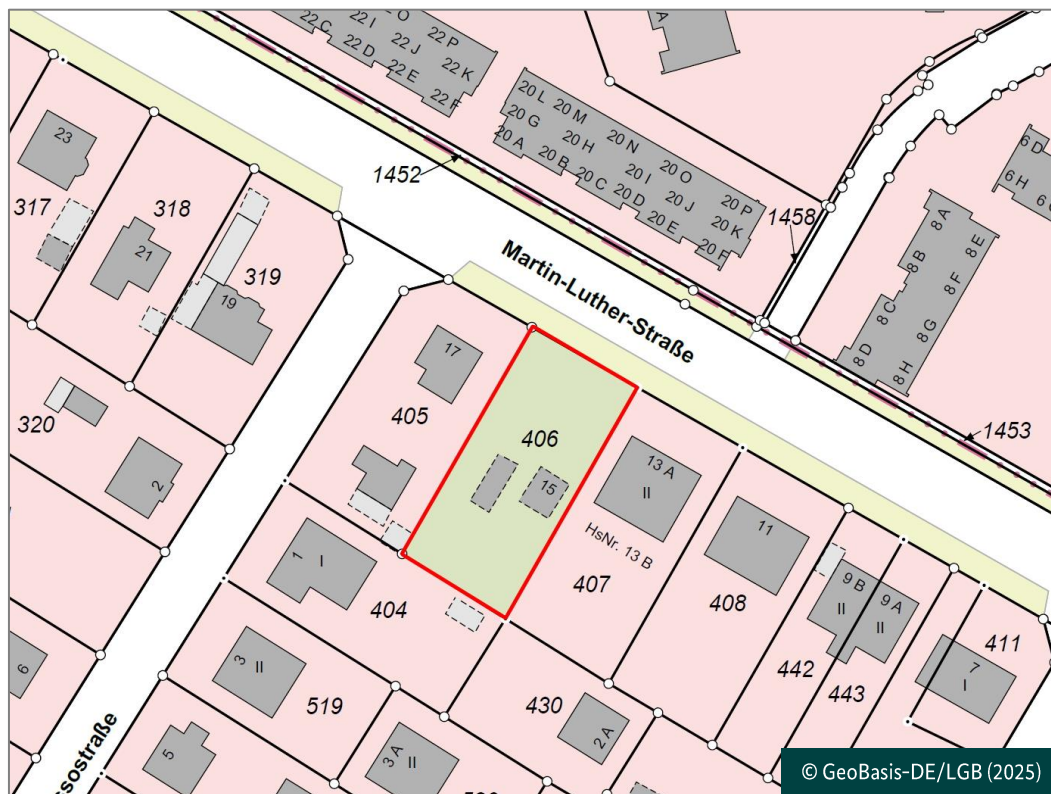


Exposé

EFH-Baugrundstück
im östlichen Berliner Umland (zzt. verpachtet)

15730 Fredersdorf-Vogelsdorf
Ortsteil Fredersdorf Süd
Martin-Luther-Straße 15



Kontakt

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Berlin
Frau Ute Nißnick
Fasanenstraße 87
10623 Berlin
+49 228 848-42434
ute.nissnick@bundesimmobilien.de

Inhalt

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

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Berlin, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 15730 Fredersdorf-Vogelsdorf, Martin-Luther-Straße 15, zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	im Ortsteil Fredersdorf Süd, benachbart zur Gartenhofsiedlung
Grundstücksgröße:	787 m ²
Bebauung:	Wochenendbungalow und Nebengebäude (die Baulichkeiten sind nicht Gegenstand des Angebotes)
Nutzungsart/Vermietungssituation:	unbefristet zu Erholungszwecken verpachtet; das Nutzungsentgelt beträgt 1.400,86 €/Jahr.
Kaufpreisvorstellung:	210.000 €
Besichtigungstermine:	Es sind während des Angebotsverfahrens keine geführten Besichtigungstermine vorgesehen. Das Verkaufsobjekt ist von der Straße einsehbar.
Angebotsabgabefrist:	06.05.2026

2. Lagebeschreibung

Die Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf mit den Ortsteilen Fredersdorf Nord, Fredersdorf Süd und Vogelsdorf liegt im östlichen Berliner Umland und ist regional dem Landkreis Märkisch-Oderland zugeordnet.

Fredersdorf-Vogelsdorf zählt heute etwas mehr als 15.000 Einwohner. Aufgrund der Nähe zu Berlin und der gut ausgebauten sozialen und bildungsbezogenen Infrastruktur hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren als bevorzugter Wohnstandort für Jung und Alt entwickelt. Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Kindertageseinrichtungen, zwei Grundschulen und eine Oberschule.

Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Gastronomieangebote sowie kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind wohnortnah vorhanden. Ein herausragender Einzelhandelsstandort ist das an der B 1 gelegene „Multicenter Vogelsdorf“ mit Möbel- und Baumarkt sowie verschiedenen Supermärkten.

Mit dem ÖPNV ist eine gute Erreichbarkeit der Gemeinde gewährleistet. Der S-Bahnhof Fredersdorf ist ca. 1,8 km vom Verkaufsobjekt entfernt gelegen. Mit der S-Bahn beträgt die Fahrtzeit zum Berliner Hauptbahnhof ca. 45 Minuten. Die nächst gelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 400 m vom Grundstück entfernt in der Ernst-Thälmann-Straße. Für den Individualverkehr bieten die nahe gelegene B 1/5 sowie der Berliner Ring (A 10, Anschlussstelle Berlin-Hellersdorf) sehr gute Verkehrsanbindungen an das überregionale Straßennetz.

Weiterführende Informationen zur Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf erhalten Sie auch online unter www.fredersdorf-vogelsdorf.de.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Verkaufsobjekt befindet sich in Fredersdorf Süd in der Martin-Luther-Straße 15. Die Nachbarbebauung besteht aus Einfamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre. In den 1990er Jahren entstand auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Reihen- und Mehrfamilienhaussiedlung, (Gartenhofsiedlung).

Das rechteckig geschnittene Verkaufsgrundstück hat eine Straßenfrontbreite von ca. 19 m und eine Grundstückstiefe von ca. 41 m. Das Objekt ist mit einem Wochenendbungalow sowie einem Nebengebäude (Schuppen) bebaut. Im Gartenbereich sind einige Gehölze vorhanden. Die Liegenschaft ist zu Erholungszwecken verpachtet (siehe Pkt. 7 dieses Exposé). Die Aufbauten und Anpflanzungen befinden sich im Eigentum des Pächters.

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Strausberg im Grundbuch von Fredersdorf, Blatt 1356 eingetragen:

lfd. Nr. im Grundbuch:	1
Gemarkung:	Fredersdorf
Flur:	4
Flurstück:	406
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Martin-Luther-Straße 15
Größe in m ² :	787 m ²
Abteilung I:	Bundesrepublik Deutschland (Entschädigungsfonds)
Abteilung II:	keine Eintragung (Eintragung gelöscht)
Abteilung III:	keine Eintragung (Eintragung gelöscht)

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Grundstück ist fiktiv unbebaut und unterliegt deshalb nicht dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

5. Planungssituation

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf als Wohnbaufläche dargestellt. Es befindet sich im unbeplanten Innenbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach 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 nähere Umgebung ist mit Einfamilienhäusern und ihren Nebenanlagen bebaut. Anhand der umgebenden Bebauung ist für das Grundstück von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auszugehen.

Die Ortssatzungen der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf, wie Stellplatzsatzung, sind auf der Internetseite der Gemeinde unter www.fredersdorf-vogelsdorf.de/rechtsgrundlagen aufgelistet und bei einer (Neu-)Bebauung zu beachten.

Der Verkauf erfolgt ausdrücklich ohne die Zusicherung eines bestimmten Bau- und Planungsrechts. Es wird daher empfohlen, konkrete Nutzungs- und Planungsabsichten vor Angebotsabgabe mit der hiesigen Gemeinde (15370 Fredersdorf-Vogelsdorf, Lindenallee 3, Sachgebiet Bauleitplanung, Tel.: +49 33439 835-325) abzustimmen.

Rechtsverbindliche Aussagen zur Zulässigkeit eines Vorhabens können nur im Rahmen der Beantragung eines Bauvorbescheides gemäß § 75 der Brandenburgischen Bauordnung durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland getroffen werden.

6. Erschließung

Das Grundstück ist über die öffentliche Anliegerstraße „Martin-Luther-Straße“ erschlossen. Das Objekt verfügt über eine befestigte Grundstückszufahrt.

Die öffentlichen Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Telekommunikation) liegen nach Auskunft der Medienversorger im öffentlichen Straßenland. Die zentralen Trink- und Abwasserleitungen befinden sich ebenfalls in der Straße im öffentlichen Bereich.

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

7. Besonderheiten

Vertragliches Nutzungsverhältnis

Das Grundstück ist seit 01.07.1996 zur Nutzung für private Zwecke verpachtet. Das Pachtjahr läuft vom 01.07. eines Jahres bis zum 30.06. des Folgejahres. Die Pacht beträgt derzeit 1.400,86 €/Jahr. Das Vertragsverhältnis kann mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Pachtjahres gekündigt werden, ansonsten verlängert es sich um 12 Monate. Die Aufbauten und Anpflanzungen auf dem Grundstück sind nicht Bestandteil des Verkaufs, diese stehen gemäß Pachtvertrag im Eigentum des Pächters. Das bestehende Nutzungsverhältnis geht nach dem Gesetz mit dem Erwerb auf den Käufer/die Käuferin über („Kauf bricht nicht Miete“). Der Pachtvertrag (anonymisiert) kann bei Bedarf bei der Verkäuferin angefordert werden.

Sonstige Informationen

Es liegen nach Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Märkisch-Oderland keine Erkenntnisse über das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor.

Für das Verkaufsobjekt sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis des Landkreises Märkisch-Oderland bekannt.

Das Grundstück liegt ausweislich der vom Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg veröffentlichten Kampfmittelkarten außerhalb eines als - pauschale - Kampfmittelverdachtsfläche bestimmten Gebietes, 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 für das Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben sind.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

210.000 €.

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 Grundstück in Fredersdorf-Vogelsdorf, Martin-Luther-Straße 15, Angebotsnummer: BEVK.VK-209993/0001-01.4004“

bis zum **06.05.2026** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Berlin
z. Hd. Frau Ute Nißnick
Fasanenstraße 87
10623 Berlin.

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

Mit Rücksicht auf die vertragliche Nutzung des Verkaufsobjektes sind zunächst keine Besichtigungstermine vorgesehen. Das Grundstück kann von der Straße aus eingesehen werden. Vor einer notariellen Beurkundung des Kaufvertrages wird – bei Bedarf - eine Besichtigung ermöglicht. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Liegenschaft nicht ohne Genehmigung der Nutzer betreten werden darf.

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)	9
12.2.	Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	10
12.3.	Fotos.....	11
12.4.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	12

12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

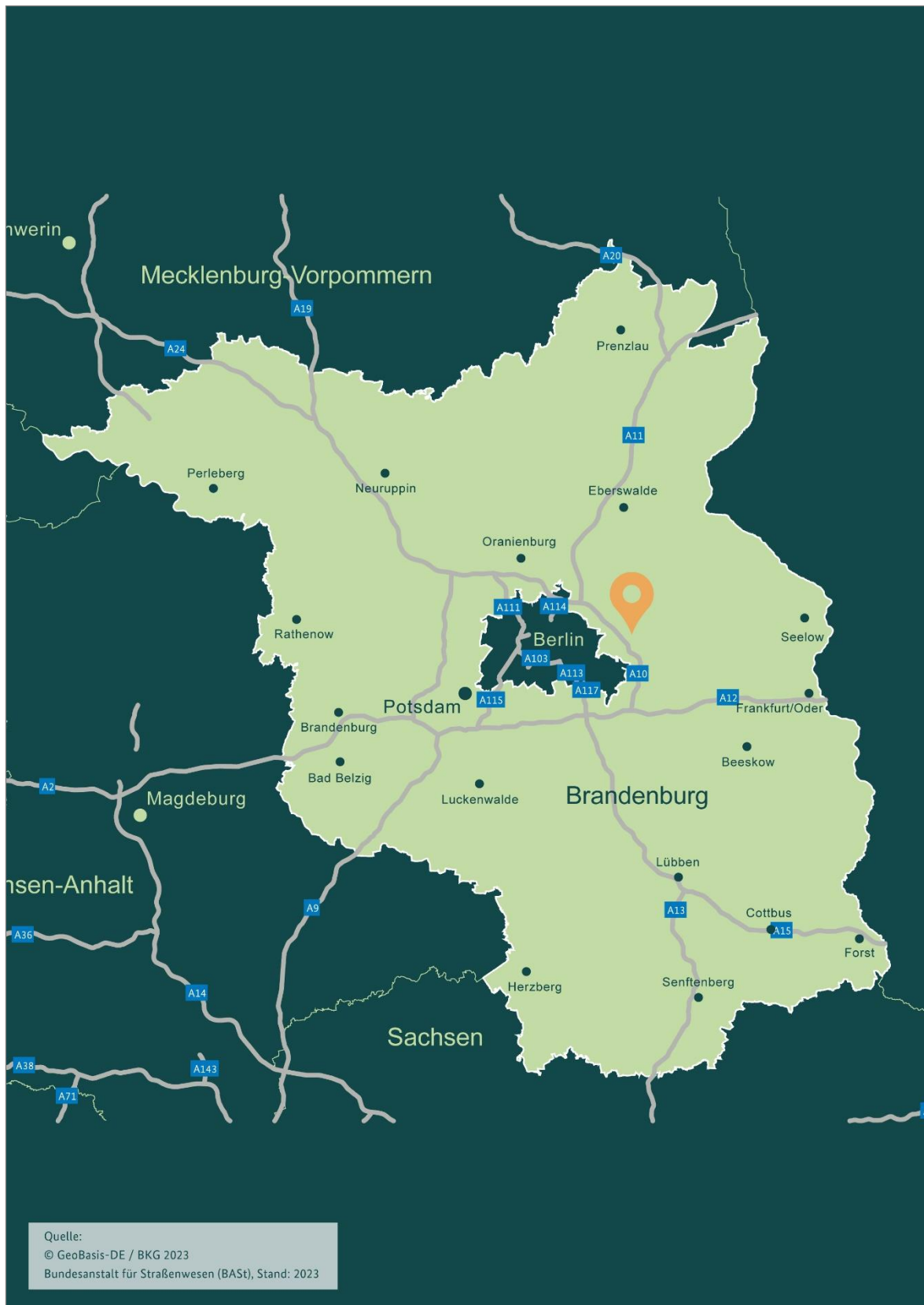


Abbildung 1: Lage im Land Brandenburg

12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

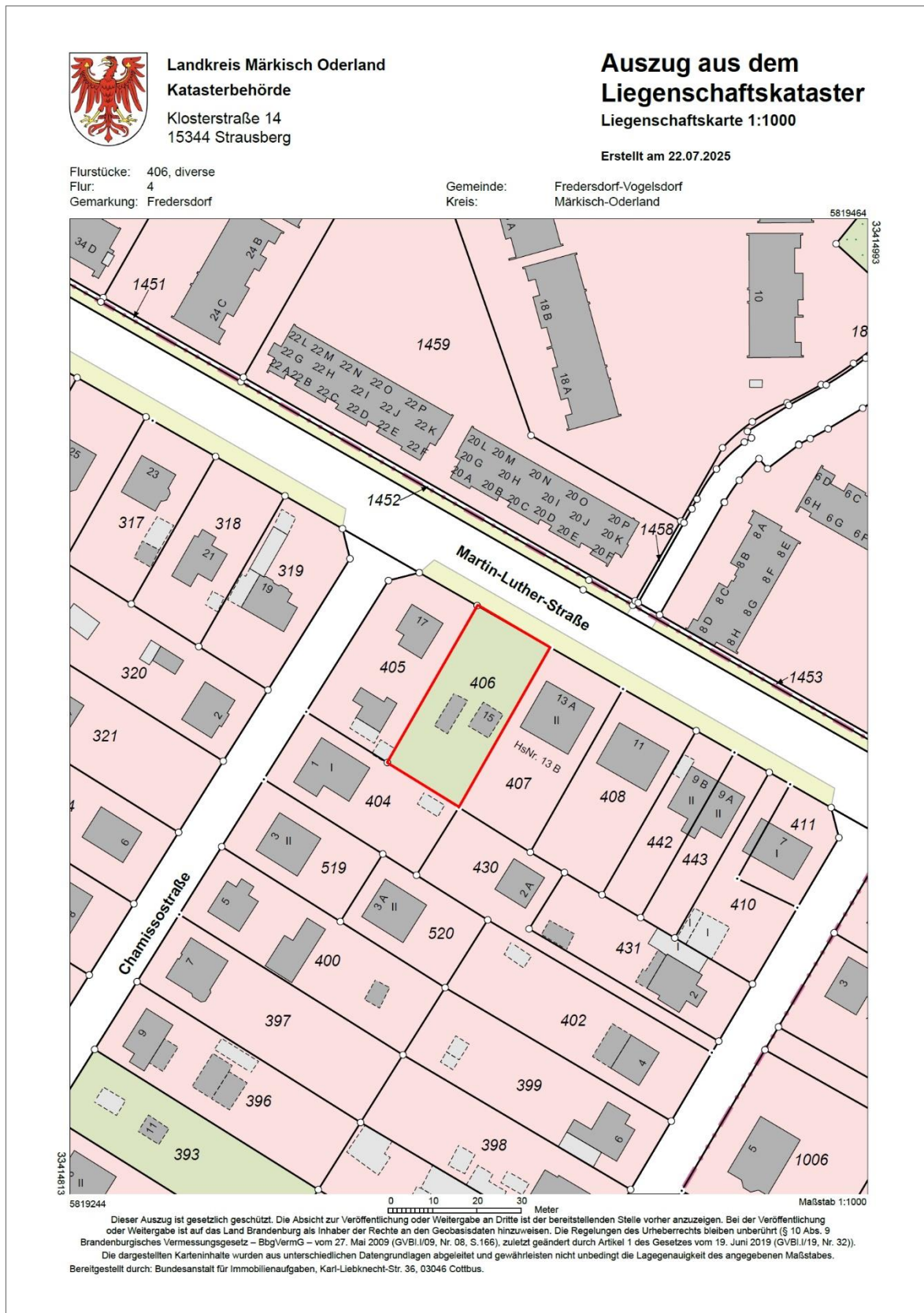


Abbildung 2: Flurkarte

12.3. Fotos



Abbildung 3: Grundstücksansicht von der Straße



Abbildung 4: Wochenendbungalow (im Eigentum des Pächters)



Abbildung 5: Nebengebäude (im Eigentum des Pächters)

12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Berlin

z. Hd. Frau Ute Nißnick

Fasanenstraße 87

10623 Berlin

Kaufpreisangebot für das Objekt in 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf, Martin-Luther-Straße 15
Angebotsnummer: BEVK.VK-209993/0001-01.4004

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)

Kaufangebot

Verkaufsobjekt in 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf, Martin-Luther-Straße 15

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en