

Exposé
**ehemalige Bäckerei mit Nebengelass
in Ziesar**



Badstraße 16 in 14793 Ziesar

Inhaltsverzeichnis

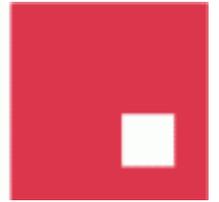
STANDORTBESCHREIBUNG	3
Lage	3
Verkehrsanbindung	4
OBJEKTBESCHREIBUNG	5
Grundstücksdaten	5
Flurkarte + Luftbild	6
Nutzung	7
Liegenschaftsbeschreibung	8-9
Grundriss	10
Fotodokumentation	11-12
AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN	13
Art der Ausschreibung	13
Angebot	13
Vergabeentscheidung	14
Ansprechpartner/ Besichtigung	14
Hinweis	14
ANLAGEN	15-17
Angebotsschreiben	15
Nachweis der finanziellen Mittel	16
Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes	17

STANDORTBESCHREIBUNG

Lage

Bei dem hier zu veräußernden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit der Anschrift Badstraße 16 in 14793 Ziesar. Die Stadt Ziesar liegt am Nordhang des Flämings, ganz im Westen des Landes Brandenburg an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Zur Stadt gehören die 3 Ortsteile Bücknitz, Glienicke und Köpernitz. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rund 68 km² auf der ca. 2.500 Einwohner leben. Die Stadt Ziesar liegt nur unweit der Kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel zwischen dem Fiener Bruch (ein international bedeutender Rastplatz für Zugvögel) und dem Fläming. Somit haben Sie im direkten Umfeld die Möglichkeiten in der Natur dem Alltag zu entkommen und zu Ruhe zur kommen.

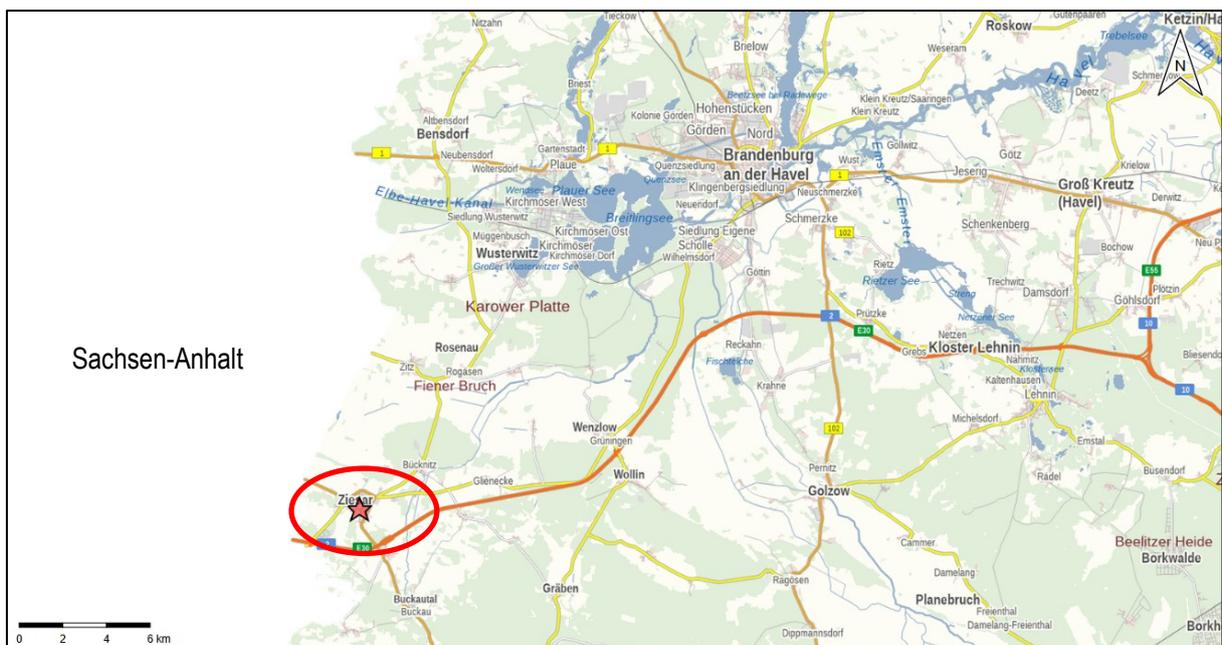
Das Grundstück selbst, befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße umgeben von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Der Stadtkern ist nur 400 Meter zu Fuß entfernt und verfügt über verschiedene Banken, Restaurants und anderer Geschäfte des alltäglichen Bedarfs. Ziesar ist vor allem bekannt für die über 1000 Jahre alte Burg, die nur 300 Meter vom Grundstück entfernt ist.



Verkehrsanbindung

Ziesar ist gut mit dem Auto über die Bundesautobahn A2 oder der Bundesstraße B 107 zu erreichen. Der ca. 1 km entfernte eigene Autobahnanschluss „Ziesar“ der A2 bietet schnelle Anbindung an umliegende Städte und Großstädte. Die A2 ist damit einer der wichtigsten Ost-West Verbindungen im deutschen Straßenverkehr. Die Hauptstadt des Landes Sachsen-Anhalts – Magdeburg ist so in knapp 40 Minuten zu erreichen.

Des Weiteren verbindet das örtlich gut ausgebaute Busnetz die Stadt mit weiteren umliegenden Städten wie Genthin, Brandenburg an der Havel oder Bad Belzig. Die nächstgelegene Haltestelle ist ohne Probleme in nur 5 Gehminuten erreichbar und bietet durch die günstige Lage eine unkomplizierte Mobilität mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Eine Anbindung an das Schienennetz der Bahn besteht in Ziesar direkt nicht. Der nächste Bahnhof befindet sich in Genthin, Wusterwitz oder Brandenburg an der Havel. Den Bahnhof der Stadt Brandenburg an der Havel erreichen Sie über die Landstraße in guten 30 Minuten. Von dort aus gelangen Sie mit der Bahn nach Berlin oder Magdeburg. Darüber hinaus halten auch Fernverkehr Züge in Brandenburg, mit denen Sie nach Hannover oder Bremen gelangen. Etwas näher liegt der Bahnhof der Stadt Genthin, diesen erreichen Sie mit dem Auto in rund 25 Minuten.



Luftbild © GeoBasis-DWE/LGB

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Grundstücksdaten

Landkreis: Potsdam-Mittelmark

Gemarkung: Ziesar

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	Wirtschaftsart + Anschrift
7	361	1.460	Gebäude- und Freifläche, Badstraße 16
<u>Summe:</u>		<u>1.460 m²</u>	

Amtsgericht: Brandenburg an der Havel

Grundbuch von: Ziesar

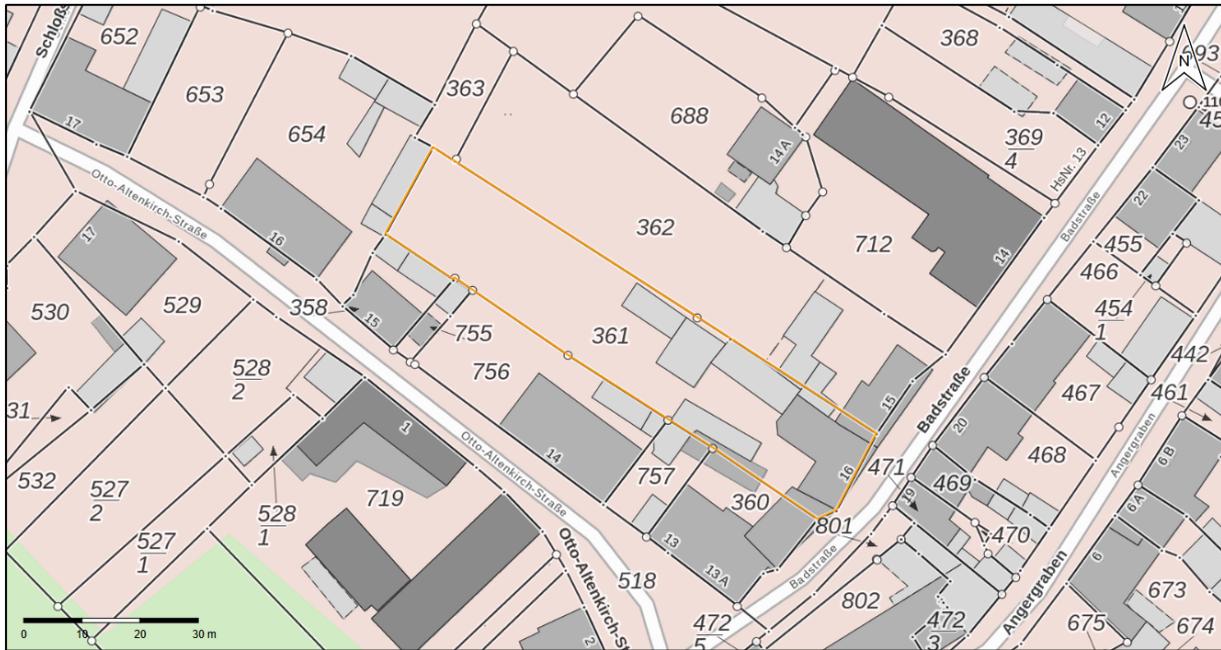
Grundbuchblatt: 101

Lasten und Beschränkungen: Abteilung II: lfd. Nr. 1: Sanierungsverfahren,
eingetragen am 16.04.2002

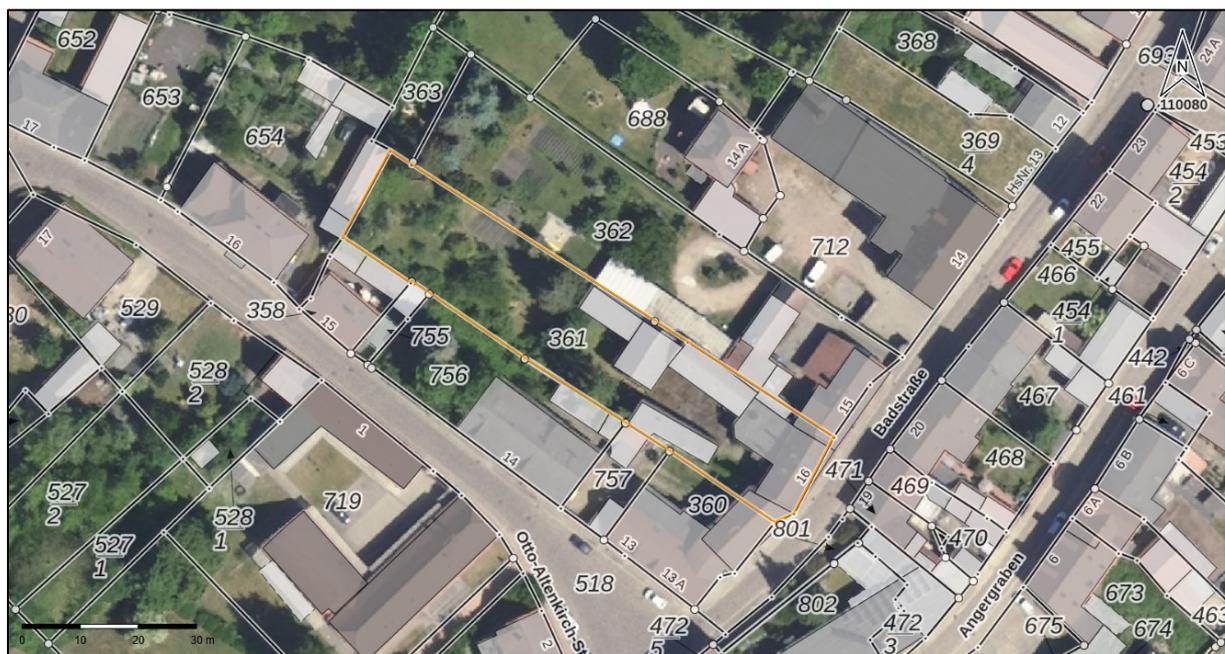
Abteilung III: lastenfrei

Eigentümer: Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen und für Europa)

Flurkarte und Luftbild



Flurkarte © GeoBasis-DWE/LGB



Luftbild © GeoBasis-DWE/LGB

Nutzung

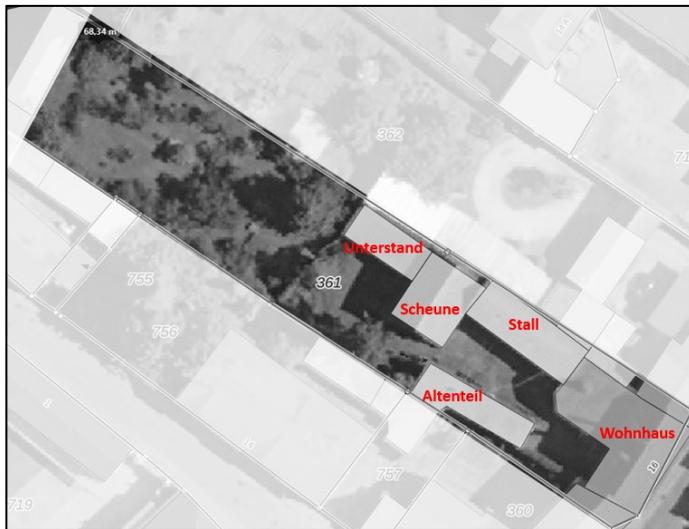
<u>Bebauung</u>	Wohn- und Geschäftshaus (ehemalige Bäckerei) Altenteil Stallgebäude Scheune
<u>derzeitige Nutzung</u>	Leerstand seit 07/2022
<u>Baurecht</u>	FNP aus 2012 → Darstellung als Wohnbaufläche + Grünfläche § 34 BauGB Sanierungsgebiet Sanierungssatzung nach § 142 BauGB städtebauliche Genehmigungspflicht nach § 144/ 145 BauGB
<u>Medienerschließung</u>	Trinkwasser - Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz Abwasser - Kanalanschluss im Trennsystem Strom Gas Breitband/ Glasfaser Telekom
<u>Energieausweis</u>	liegt zur Besichtigung aus
<u>Denkmal</u>	Bodendenkmal Nr. 30615
<u>Kampfmittelbelastung</u>	<u>kein Verdacht</u> auf Kampfmittelbelastung Das Flurstück <u>liegt nicht</u> in einer Kampfmittelverdachtsfläche (Kampfmittelverdachtsflächenkarte für das Land Brandenburg, 9. Auflage Stand März 2020) → 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 Landkreis vom 26.07.2023
<u>Baulasten</u>	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis gemäß Auskunft des Landkreis vom 05.10.2023
<u>Schutzgebiete</u>	Nein ! auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Badstraße) beginnt ein Wasserschutzgebiet der Zone III
<u>Kaufpreisvorstellung</u>	120.000,00 €

Liegenschaftsbeschreibung

Bei der hier zu veräußernden Immobilie handelt es sich um ein leerstehendes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Nebenglass in Ziesar. Die Liegenschaft liegt nahe des Stadtzentrums, in der Nähe der Bischofsresidenz Burg Ziesar in einer ruhig gelegenen Stadtlage. Das Grundstück besitzt eine Gesamtfläche von 1.460 m², auf der sich das Wohn- und Geschäftshaus, ein Altenteil, ein Stallgebäude, eine Scheune und ein großzügiger Garten befindet.

Das Baujahr des Wohn- und Geschäftshauses wird auf ca. 1880 geschätzt. Das Gebäude verfügt über zwei Geschosse und einen teilweise ausgebauten Dachstuhl. Die untere Etage verfügt damit über eine Wohnfläche von ca. 65 m². Die Nutzflächen der ehemaligen Bäckerei incl. Verkaufsraum werden mit ca. 40 m² angegeben. Somit befinden sich zwei Wohnräume, ein Duschbad, eine Küche und die ehemaligen Räume der Bäckerei, hier eine Backstube, ein Ofenraum und ein Verkaufsraum im Erdgeschoss des Hauses. Besonders hervorzuheben ist der bis heute erhaltene Backofen mit großem, runden Schornstein der Bäckerei. Vom Erdgeschoss aus führt eine Treppe in das Obergeschoss, welches ausschließlich zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Dort befinden sich zwei Schlaf- und zwei Wohnzimmer sowie ein WC mit Waschbecken, auf weiteren ca. 80 m² Wohnfläche. Im teilweise ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein zusätzlicher Schlafräum sowie ein Lagerraum und eine ehemalige Räucherammer. Die Beheizung des Hauses erfolgt über mehrere Heizquellen, unter anderem eine Gas-Brennwerttherme aus 2001 und gusseiserne Heizkörper sowie über Kachelöfen, einen Nachtspeicherofen, einen Heißluftofen im OG und zusätzlichen Radiatoren. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt teilweise über die Gaszentralheizung bzw. über einzelne Elektro-Durchlauferhitzer. Letzte Modernisierungen wurden zwischen den 1990 und 2000er an der Heizung, den Fenstern, am Dach und den Schornsteinköpfen und am Bad vorgenommen. Inwiefern die Leitungsbestände, die Gasheizung oder die Einzelöfen funktionsfähig sind, wurde vom Verkäufer nicht geprüft.

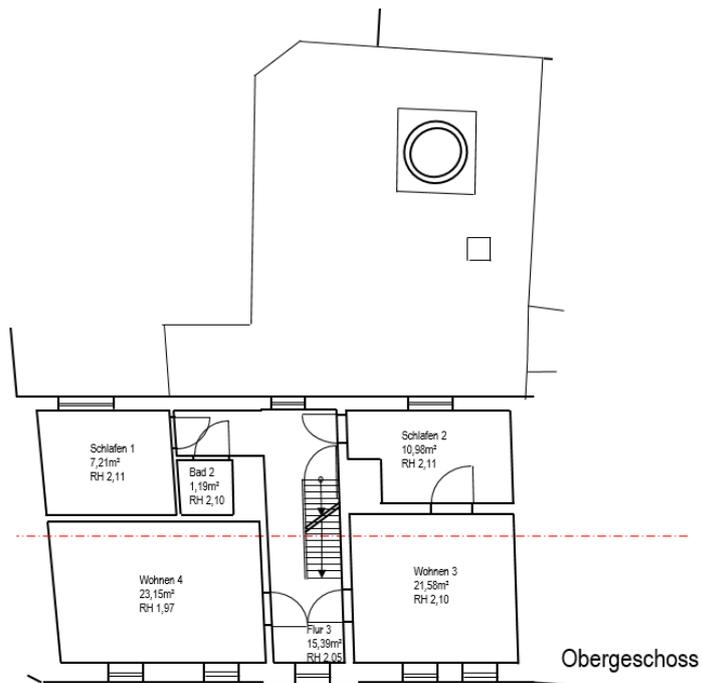
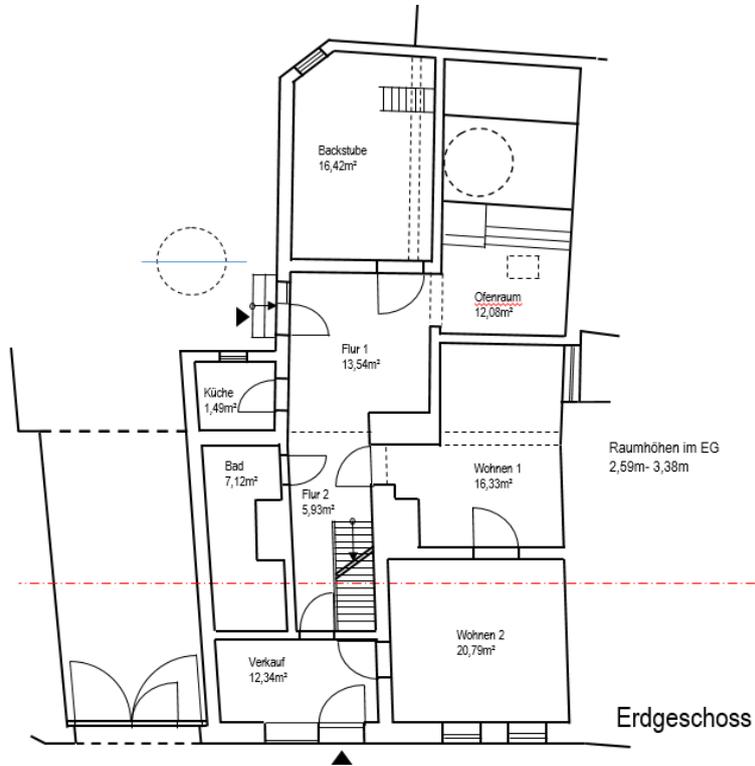
Neben dem Wohn- und Geschäftshaus verfügt das Grundstück über weitere Gebäude, wie ein Altenteil, einen ehemaligen Stall, eine Scheune und einen Unterstand. Der zweigeschossige Altenteil ist in Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk ca. 1900 erbaut. Er umfasst neben einer Garage, eine Waschküche und Abstellräume im EG und zwei Wohn- und Lagerräume im OG.



Das zweigeschossige, teilweise unterkellerte Stallgebäude wurde angrenzend an das Wohnhaus ebenfalls in Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk ca. 1880 erbaut. Das Stallgebäude ist in Garagen und ehemalige Ställe im Erdgeschoss und in ein Lager im Obergeschoss aufgeteilt. Die teilweise als Fachwerk errichtete Scheune wurde ebenfalls um 1880 erbaut. Die Scheune

diente als Heulager bzw. als Unterstellmöglichkeit für Landmaschinen. Die Nebengebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Im Laufe der Nichtnutzung sind durch fehlende Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen am Dach und der Regenentwässerung Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk und der Bausubstanz entstanden. Inwiefern die Statik der Gebäude, insbesondere des Scheunengebäudes, dadurch beeinträchtigt wurde, wurde nicht geprüft. Die weiteren Außenanlagen, hier ca. 700 m², wurden als Garten angelegt. Als Baumbestand sind mehrere Tannen, diverse Obstgehölze und verschiedene klein- und mittelwüchsige Ziergehölze aufzuführen. Eine weitere Besonderheit des Objektes liegt in der Lage in einem Sanierungsgebiet „Sanierungsgebiet Altstadt Ziesar“. Ziel des Sanierungsgebietes ist die Aufwertung des in der Sanierungssatzung definierten Gebietes. Die Satzung trat zum 20.11.1997 in Kraft. Meist am Ende der städtebaulichen Maßnahme fordert die Gemeinde eine Ausgleichzahlung für den Aufwand, der gleichzeitig zur Wertsteigerung der Immobilien im Geltungsbereich führt. Entsprechend Auskunft des Bauamtes Ziesar wurde der Sanierungsbeitrag bereits entrichtet. Als weiterer Hinweis zum Verkaufsgegenstand ist anzumerken, dass die Flurstücksgrenzen laut Kataster mit den Grenzen Vor-Ort nicht übereinstimmen. Es sind starke Überbauungen der Grundstücksgrenzen zu Lasten des Verkaufsgegenstandes erkennbar. Der Verkäufer weist nach Verkauf des Grundstückes auf die Dringlichkeit der Klärung mit den Nachbarn bzw. der Stadt Ziesar hin. Im Objekt befindet sich noch Altmobiliar. Eine Beräumung obliegt dem Ersterher. Der Verkauf erfolgt insofern ohne Räumungsverpflichtung des Veräußerers, der mit Übergabe des Objekts sein Eigentum an diesen etwa noch vorhandenen Gegenständen aufgibt. Es liegt im Ermessen des Ersterhers, bewegliche Gegenstände/ Einbauten auf eigene Kosten zu entsorgen oder weiter zu benutzen.

Grundriss



Fotodokumentation



Hausansicht



Ansicht Innenhof



Ansicht Altenteil



Garten



Wohnen 4 OG



Wohnen 3 OG



Backstube



Ofenraum mit altem Backofen



Dachboden



Wohnen 2 EG



Verkaufsraum EG



Flur EG

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 **120.000,00 €**

Die Möglichkeit zur Abgabe eines Gebotes für das Grundstück besteht bis zum **04.04.2025**

(Eingang beim Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, Potsdam,
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
- nicht vollständig sind
- ohne Beifügung eines Finanzierungsnachweises 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 sind nur an den im Exposé genannten Terminen möglich. Terminanmeldung nehmen Sie bitte mit der Ansprechpartnerin vor.

Ohne vorherige Anmeldung kann eine Besichtigung nicht garantiert werden.

Datum	Uhrzeit
Mittwoch, den 19.03.2025	11:00 bis 12:00 Uhr
Dienstag, den 25.03.2025	14:00 bis 15:00 Uhr

Ansprechpartner: Frau Lisa Herrberg
Telefon: 0331 58181 294
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.



Angebot

Angebotsschreiben

Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen
Liegenschaftsteam Potsdam
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 - **ehemalige Bäckerei mit Nebenglass in Ziesar-**

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

„ehemalige Bäckerei mit Nebengelass in Ziesar“

- Eigenkapital, Nachweis durch aktuellen Kontoauszug
- Fremdkapital, Nachweis durch Finanzierungsbestätigung des Kreditinstitutes gemäß Formblatt
Seite 17

(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 und für Europa,
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 Flurstückes 361 in der Flur 7, Gemarkung Ziesar (ZIES FE 1050) 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