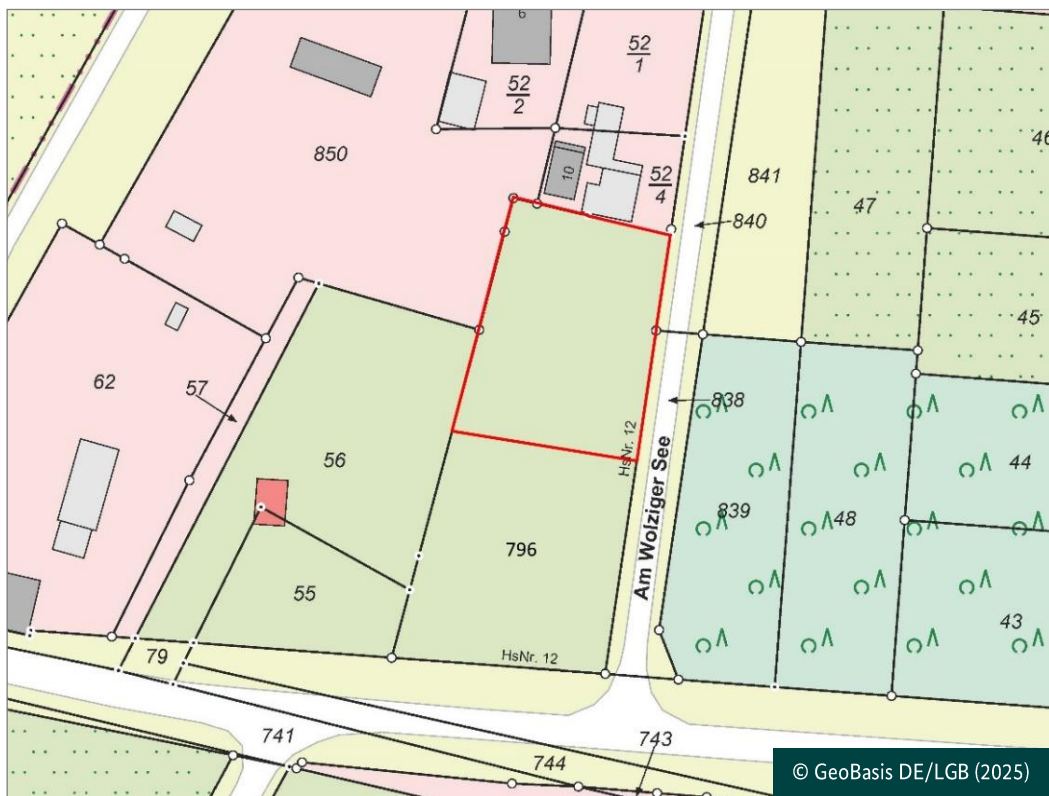


# Exposé

Wohnbaugrundstück in der Nähe des Wolziger Sees

15754 Heidesee  
Ortsteil Kolberg  
Am Wolziger See 12



## Kontakt Daten

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Cottbus  
Clelia Pfirrmann  
Karl-Liebknecht-Straße 36  
03046 Cottbus  
+49 355 3574-190  
[clelia.pfirrmann@bundesimmobilien.de](mailto:clelia.pfirrmann@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.....                     | 8  |
| 12. Anlagen.....                                      | 8  |
| 12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu) .....            | 9  |
| 12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu) .....           | 10 |
| 12.3 Flurkartenausschnitt (nicht maßstabsgetreu)..... | 11 |
| 12.4 Fotos.....                                       | 12 |
| 12.5 Bauvorbescheid (nicht mehr gültig).....          | 13 |
| 12.6 Vordruck zur Angebotsabgabe.....                 | 16 |

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Cottbus, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 15754 Heidesee, Ortsteil Kolberg, Am Wolziger See 12, zu veräußern.

## 1. Eckdaten

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lage des Objektes:                | in der Ortsmitte von Kolberg, nahe des Wolziger Sees  |
| Grundstücksgröße:                 | ca. 1.248 m <sup>2</sup> , Verkäuferin trägt die Vermessungskosten der Teilung des Gesamtflurstücks 796 |
| Bebauung:                         | unbebaut  |
| Nutzungsart/Vermietungssituation: | ungenutzt/vertragsfrei  |
| Kaufpreisvorstellung:             | 180.000 €   |
| Besichtigungstermine:             | 16.01.2026 und 06.02.2026, jeweils um 11:00 Uhr nur nach vorheriger Anmeldung                           |
| Angebotsabgabefrist:              | 10.02.2026  |

## 2. Lagebeschreibung

Das zu veräußernde Grundstück befindet sich in der Gemeinde Heidesee im Ortsteil Kolberg. Der Ort ist ca. 60 km südöstlich von Berlin in landschaftlich reizvoller Lage im Landkreis Dahme-Spreewald gelegen. Die Landschaft vor den Toren Berlins zählt zu den schönsten Naturräumen der Mark Brandenburg. Dichte Kiefern-mischwälder, stille Seen und Wiesengebiete prägen das Landschaftsbild. Mehrere Seengebiete in unmittelbarer Umgebung machen den Ortsteil Kolberg zu einem attraktiven und beliebten Wohnort.

Heute leben in der Gemeinde Heidesee ca. 7.407 Einwohner (Stand: 31.12.2024).

Die Gemeinde verfügt über Verkaufseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, Arztpraxen sowie Kindertagesstätten und Grundschulen; weitere Schulen sind in den umliegenden Gemeinden sowie in der Stadt Storkow zu finden. Ferner befinden sich in Waltersdorf und Königs Wusterhausen verschiedene Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Zentrum der Bundeshauptstadt Berlin ist ca. 60 km entfernt.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und des ÖPNV ist man in ca. 1,5 – 2 Stunden im Zentrum von Berlin. Zur Bundesautobahn A 12 sind es ca. 20 Minuten. Der Bahnhof Friedersdorf ist ca. 3,5 km entfernt und bietet einen Regionalbahnanschluss nach Berlin bzw. die anliegenden Landkreise.

Weiterführende Informationen zur Gemeinde Heidesee erhalten Sie auch im Internet unter [www.gemeinde-heidesee.de](http://www.gemeinde-heidesee.de).

### 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt und ein ebenes Geländeprofil. Die Straßenfront an der Straße Am Wolziger See (früher: Am Strandcasino) beträgt etwa 36 m. Das Grundstück ist eingezäunt. Die Verkäuferin hat nicht geprüft, ob der Zaunverlauf mit der Flurstücksgrenze übereinstimmt.

Das Grundstück liegt unweit des Wolziger Sees. Die nähere Umgebung ist durch Einfamilienhausbebauung und Erholungsnutzung geprägt. Außerdem befinden sich ein Campingplatz sowie ein kürzlich errichtetes Apartmenthotel-Resort in der Nähe.

Das Veräußerungsobjekt war in der Vergangenheit zu Erholungszwecken verpachtet. Die Aufbauten wurden abgerissen. Es ist möglich, dass unterirdische bauliche Anlagen, z. B. die Abwassersammelgrube noch vorhanden sind. Teilweise sind noch Beet-Einfassungen vorhanden.

Die Verkäuferin übernimmt die Kosten der Teilung des Flurstücks 796.

Das Grundstück ist beim Amtsgericht Königs Wusterhausen unter der laufenden Nummer 4 im Grundbuch von Kolberg, Blatt 227, für die Gemarkung Kolberg, Flur 3, Flurstück 796 mit der Wirtschaftsart „Erholungsfläche Storkower Straße 12“ und einer Grundstücksgröße von 2.496 m<sup>2</sup> eingetragen. In der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) und Abteilung III (Grundschulden, Hypotheken, Rentenschulden) befinden sich keine Eintragungen.

### 4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

### 5. Planungssituation

Nach rechtsunverbindlicher Auskunft der Gemeinde Heidesee befindet sich das Veräußerungsobjekt weder im Geltungsbereich eines Flächennutzungs- noch eines Bebauungsplanes. Es liegt im Geltungsbereich der seit dem 20.05.2003 rechtskräftigen Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und § 3 BauGB für die Gemeinde Kolberg.

Das Veräußerungsobjekt befindet sich innerhalb des in der genannten Satzung ausgewiesenen Innenbereiches. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich. Der Verkäuferin liegt ein positiver Bauvorbescheid vom 01.11.2018 vor, wonach gemäß der Antragstellung auf dem Grundstück die Errichtung eines unterkellerten Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach und einer Garage zulässig ist (Bauvorbescheid siehe Anlage 12.4). Die Geltungsdauer des Vorbescheides ist im Jahr 2021 abgelaufen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung – BaumSchV LDS), deren Festsetzungen einzuhalten sind. Sie können die Verordnung unter folgendem Weblink einsehen: [https://www.dahme-spreewald.de/media\\_fast/595/BaumSchV\\_LDS\\_2022.pdf](https://www.dahme-spreewald.de/media_fast/595/BaumSchV_LDS_2022.pdf).

Weitere Auskünfte zur bauplanungsrechtlichen Situation erfragen Sie bitte direkt beim Bauamt der Gemeinde Heidesee, 15754 Heidesee, Ortsteil Friedersdorf, Lindenstraße 14 b, Tel.: +49 33767 795-0.

## 6. Erschließung

Bei der Straße „Am Wolziger See“ (Anliegerstraße) handelt es sich um eine ausgebaut, öffentlich gewidmete Erschließungsstraße innerhalb des Gemeindegebietes von Heidesee.

Die öffentliche zentrale Trinkwasserversorgung liegt im Straßenland. Das Grundstück ist mit einem Grundstücksanschluss angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt in Kolberg dezentral. Das Grundstück verfügt über einen Abwasseransaugstutzen. Soweit eine Abwassersammelgrube auf dem Grundstück vorhanden ist, ist diese ggfs. auf Kosten des Käufers zu leeren.

Strom- und Erdgasleitungen liegen im Straßenland. Der Anschluss ist auf Kosten des Erwerbers möglich.

Bei Fragen zu den Versorgungsanschlüssen setzen Sie sich bitte direkt mit den zuständigen Versorgern in Verbindung:

Trinkwasserversorgung/  
Abwasserentsorgung:

Wasser- und Abwasserzweckverband  
„Scharmützelsee - Storkow/Mark“  
Fürstenwalder Straße 66  
15859 Storkow (Mark)  
Tel. +49 33678 41170  
[www.was-storkow.de](http://www.was-storkow.de)

Elektroenergieversorgung:

E.DIS AG  
Luckenwalder Straße 66  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel. +49 3361 3199000  
E-Mail: [anschlussservice-koenigswusterhausen@e-dis.de](mailto:anschlussservice-koenigswusterhausen@e-dis.de)

Erdgasversorgung:

EWE NETZ GmbH  
Fliederweg 8  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel. +49 3375 2419-435.

## 7. Besonderheiten

Das Grundstück ist ungenutzt. Es bestehen keine vertraglichen Bindungen in Form von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträgen.

## 8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

**180.000 €.**

Der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen mit einer Grundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> beträgt in Kolberg 180 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (Stand: 01.01.2025).

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

## 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 (Familiename 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 15754 Heidesee, Ortsteil Kolberg, Am Wolziger See 12, PDVK.VK-324399/0003-01.3002“  
bis zum **10.02.2026** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Cottbus, PDVK 3002  
Karl-Liebknecht-Straße 36  
03046 Cottbus

oder per E-Mail an [VK-Team.Cottbus@bundesimmobilien.de](mailto: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

Das Kaufobjekt ist eingezäunt und teilweise frei einsehbar. Es kann daher individuell besichtigt werden. Besichtigungen des Verkaufsobjektes finden am

16.01.2026 und am 06.02.2026 jeweils um 11:00 Uhr

nur nach vorheriger Anmeldung bei Frau Pfirrmann (Telefon +49 355 3574-190 oder per E-Mail [clelia.pfirrmann@bundesimmobilien.de](mailto:clelia.pfirrmann@bundesimmobilien.de)) statt.

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](http://www.bundesimmobilien.de/datenschutz).

## 12. Anlagen

|  |    |
|--|----|
| 12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu) .....             | 9  |
| 12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu) .....            | 10 |
| 12.3 Flurkartenausschnitt (nicht maßstabsgetreu) ..... | 11 |
| 12.4 Fotos .....                                       | 12 |
| 12.5 Bauvorbescheid (nicht mehr gültig) .....          | 13 |
| 12.6 Vordruck zur Angebotsabgabe .....                 | 16 |



## 12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

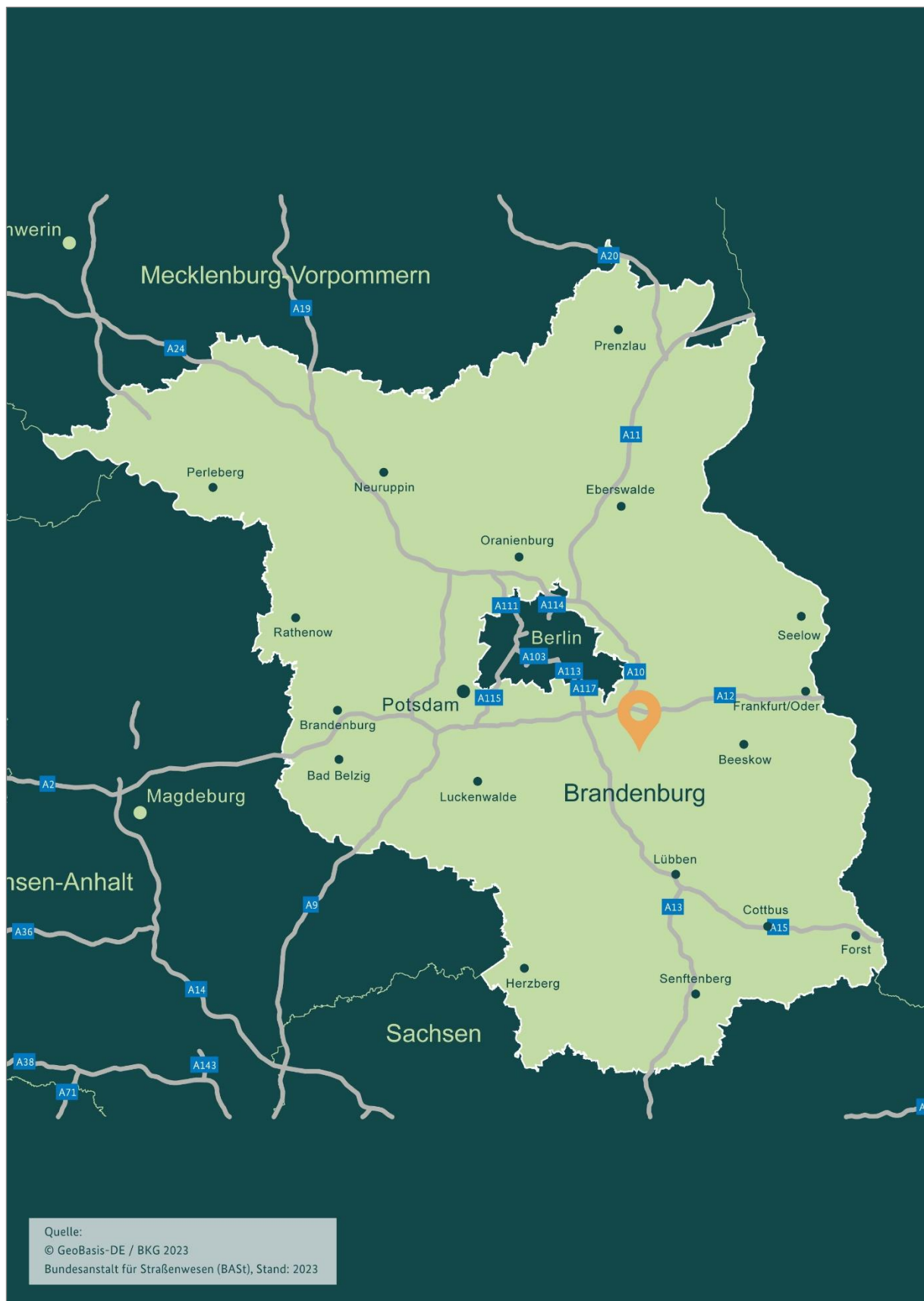


Abbildung 1: Lage im Land Brandenburg

## 12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

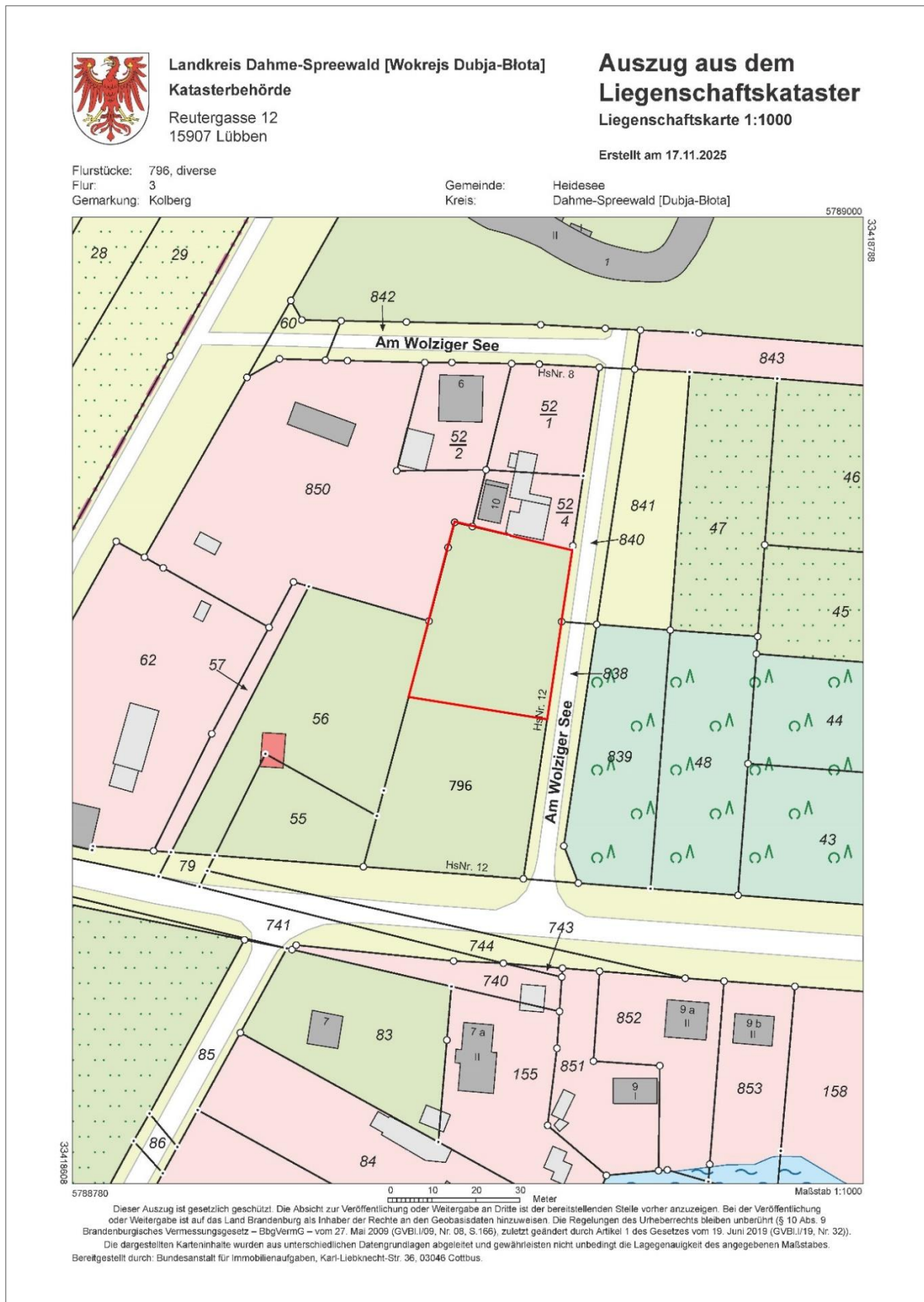


Abbildung 2: Flurkarte

### 12.3 Flurkartenausschnitt (nicht maßstabsgetreu)



Abbildung 3: Flurkartenausschnitt



## 12.4 Fotos



Abbildung 4: Zufahrt zum Grundstück Am Wolziger See 12



Abbildung 5: Straße Am Wolziger See, Blick Richtung Resort (Verkaufsobjekt li.)



Abbildung 6: Storkower Straße



## II. Geltungsdauer

Die Geltungsdauer des Vorbescheides beträgt drei Jahre (§ 73 Abs. 1 BbgBO).

## III. Kostenentscheidung

Die Kosten des Verfahrens trägt der/die Antragsteller(in).

Gemäß Tarifstelle 1.7.2 der Anlage 1 der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung - BbgBauGebO) vom 20.08.2009 (GVBl. II S. 562) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg) vom 07.07.2009 (GVBl. S. 246) in der zurzeit geltenden Fassung wird eine Gebühr in Höhe von

**650,00 €**

festgesetzt.

Auf das vorausgehende Vorschussverlangen hin haben Sie die Gebühr bereits gezahlt.

Diese Gebühr ist unter Berücksichtigung des erforderlichen Verwaltungsaufwands und im Hinblick auf den vorhandenen Gebührenrahmen angemessen. Eine geringere Gebühr konnte nach sachgerechter Ermessensausübung nicht angesetzt werden, weil dies dem tatsächlichen Bearbeitungsaufwand sowie dem Gebührenrahmen nicht entsprochen hätte.

## IV. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Dahme-Spreewald, Der Landrat, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald) oder bei einem in der Fußzeile genannten Verwaltungsstandort schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

## V. Hinweise

Nach Erhalt des Vorbescheides senden Sie bitte das beigefügte Empfangsbekenntnis mit Unterschrift und Datum an die o. g. Adresse zurück, soweit dies nicht bereits bei der Abholung geschehen ist.

Gemäß § 75 BbgBO werden im Vorbescheidsverfahren nur bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Einzelfragen geprüft. Die Belange des z. B. Natur- und Denkmalschutzes und der Kampfmittelbelastung wurden nicht abschließend geprüft.

Der Vorbescheid beinhaltet nicht die Baugenehmigung.

Im Auftrag

Handschick



**Anlage(n)**

**Verteiler**

Bauherr  
Amt/Gemeinde/Stadt  
untere Bauaufsichtsbehörde

Abbildung 8: Bauvorbescheid 02627-18 vom 01.11.2018, Seite 2







## 12.6 Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Cottbus

z. Hd. Clelia Pfirrmann

Karl-Liebknecht-Straße 36

03046 Cottbus

**Kaufpreisangebot für „Großes Wohnbaugrundstück in der Nähe des Wolziger Sees“,  
PDVK.VK-324399/0003-01.3002**

### 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

Verkaufsobjekt in 15754 Heidesee, Ortsteil Kolberg, Am Wolziger See 12:

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en