

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Cottbus
Ines Sikorski
Karl-Liebknecht-Straße 36
03046 Cottbus
+49 355 3574-250
ines.sikorski@bundesimmobilien.de

Inhalt

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

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Cottbus, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Baugrundstück in 15712 Königs Wusterhausen, Ortsteil Zernsdorf, Am Stujangsberg 5, zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	am westlichen Ortsrand, in ca. 1.000 m Entfernung zum Zernsdorfer Lankensee und Krüpelsee
Grundstücksgröße:	927 m ²
Bebauung:	Bungalow, Schuppen, Carport, Geräteschuppen
Nutzungsart/Vermietungssituation:	ungenutzt/frei von Nutzungsverhältnissen
Kaufpreisvorstellung:	200.000 €
Besichtigungstermine:	Um die Vereinbarung von Besichtigungsterminen wird gebeten.
Angebotsabgabefrist:	27.02.2026

2. Lagebeschreibung

Königs Wusterhausen als größte Stadt im Landkreis Dahme-Spreewald besitzt insgesamt acht Ortsteile. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur und ist regional als auch überregional vernetzt.

Sie erreichen Königs Wusterhausen über die Bundesautobahnen A 10 und A 13, mit der S-Bahn, der Regionalbahn sowie per Bus mit der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald. Über den Hafen Königs Wusterhausen bestehen Verbindungen zum europäischen Wasserstraßennetz. Der Flughafen Berlin Brandenburg BER ist ca. 20 km entfernt.

In Königs Wusterhausen werden verschiedene Schulformen vorgehalten und es gibt zahlreiche Kindertagesstätten in kommunaler und freier Trägerschaft. Für Menschen mit Behinderungen stehen verschiedene Fördermöglichkeiten zur Verfügung. In der Stadt haben zahlreiche Behörden ihren Sitz.

Der Ortsteil Zernsdorf befindet sich östlich von Königs Wusterhausen und liegt idyllisch in wald- und wasserreicher Landschaft an den Ufern des Lankensees und des Krüpelsees. Der Ortsteil ist in erster Linie ein Wohn- und Erholungsort.

Weiterführende Informationen zum Ortsteil Zernsdorf erhalten Sie auch im Internet unter www.zernsdorf.de.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Königs Wusterhausen im Grundbuch von Zernsdorf, Blatt 1200 eingetragen:

lfd. Nr. 1 im Grundbuch:

Gemarkung:	Zernsdorf
Flur:	2
Flurstück:	138
Wirtschaftsart und Lage:	Landwirtschaftsfläche, Am Stujangsberg 5
Größe in m ² :	927

Für die laufende Nummer 1 sind folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung I: Bundesrepublik Deutschland-Entschädigungsfonds

Abteilung II: lastenfrei

Abteilung III: lastenfrei.

Das nahezu rechteckig geschnittene Grundstück ist von Nordwest nach Südost ausgerichtet. An der Straße Am Stujangsberg ist es ca. 19 m breit und im Mittel ca. 48 m tief. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern.

Auf dem Grundstück befinden sich ein ehemaliger Bungalow (ca. 18 m² Nutzfläche), ein älterer Schuppen mit Anbau (ca. 12 m² Nutzfläche) sowie ein Carport und ein Geräteschuppen. Der Geräteschuppen wurde 2008 errichtet. Das Baujahr des Bungalows und des älteren Schuppens sind nicht bekannt, vermutlich wurden diese Gebäude in den 1970/1980er Jahren gebaut. Bei der Errichtung dieser Gebäude wurden behandeltes Holz, u. a. zur Verkleidung der Fassade des Bungalows, und Teerdachpappe für die Dächer verwendet. Die Dacheindeckung des Carports erfolgte mit Wellasbest, die Anbauten am Schuppen und die Terrasse wurden auch mit Wellplastik gedeckt.

Weitere asbesthaltige Baustoffe und Dämmstoffe können baujahrbedingt ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Zu ggfs. verwendeten Farben und Holzschutzmitteln liegen der Verkäuferin keine Informationen vor.

Zum Nachbarflurstück mit der Flurstücksnummer 137 gibt es keine Einzäunung. Entlang der Straße ist ein Jägerzaun vorhanden. Die übrigen Grundstücksgrenzen sind durch teilweise defekten Maschendraht eingefriedet. Ob der Zaunverlauf jeweils mit der Grundstücksgrenze übereinstimmt, hat die Verkäuferin nicht geprüft.

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

5. Planungssituation

Das Grundstück liegt nicht in einem Bebauungsplangebiet. Es befindet sich im Innenbereich der Ortslage von Zernsdorf. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach 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.

6. Erschließung

Die Liegenschaft wird durch die öffentliche, unbefestigte Straße „Am Stujangsberg“ erschlossen. Voraussichtlich wird 2026 mit dem beitragspflichtigen Straßenbau gem. Baugesetzbuch (BauGB) begonnen.

Die Grundstücksanschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum befinden sich Gasversorgungsleitungen. Derzeit liegen keine Bescheide über Erschließungsbeiträge vor. Etwaige später anfallende Beiträge können bei der Stadt Königs Wusterhausen erfragt werden.

7. Besonderheiten

Konkrete Anhaltspunkte für gegebenenfalls vorhandene Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) liegen nicht vor. Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt über eine wirksame Baumschutzsatzung und eine Stellplatzsatzung. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere, ca. 20-30 m hohe Laubbäume (Linden, Birken), sowie Fichten und Kiefern.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

200.000 €.

Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025 im Bereich des Verkaufsobjektes 260 €/m².

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 (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 15712 Königs Wusterhausen, Ortsteil Zernsdorf, Am Stujangsberg 5, PDVK.VK-209736/0001-03.3004“

bis zum **27.02.2026** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Cottbus, PDVK 3004
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

Um die Vereinbarung von Besichtigungsterminen wird gebeten. Fragen zu Besichtigungsterminen richten Sie bitte an Ihre Ansprechpartnerin Frau Ines Sikorski, Karl-Liebknecht-Straße 36, 03046 Cottbus, Tel.: +49 355 3574-250 bzw. ines.sikorski@bundesimmobilien.de.

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)	8
12.2.	Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	9
12.3.	Fotos.....	10
12.4.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	11

12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Abbildung 1: Lage im Land Brandenburg

12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

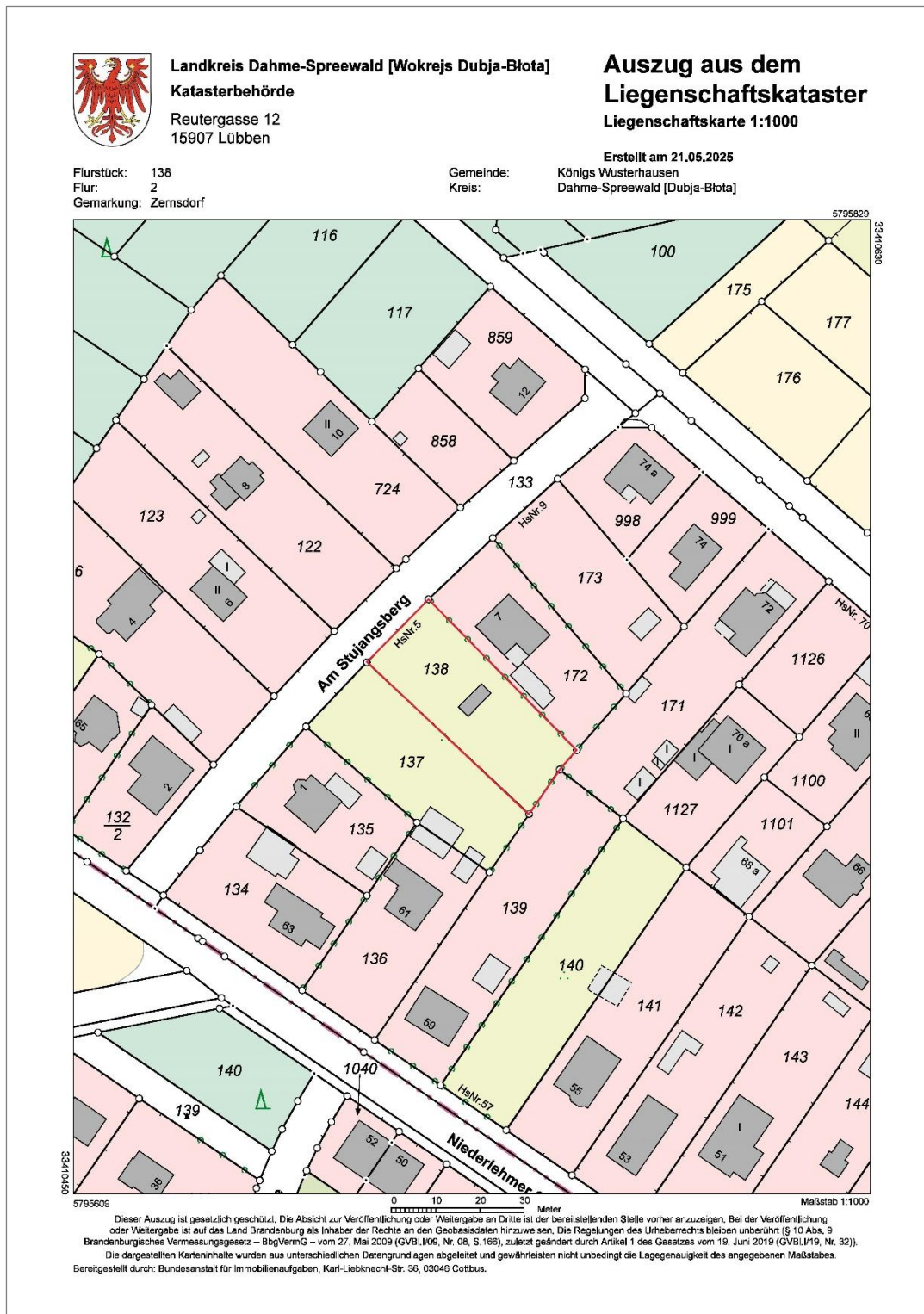


Abbildung 2: Flurkarte

12.3. Fotos



Abbildung 3: Bungalow mit Terrasse



Abbildung 4: Schuppen mit Anbau



Abbildung 5: Schuppen

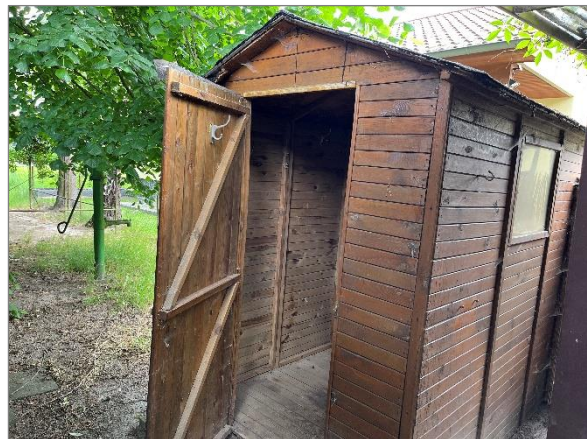


Abbildung 6: Gerätehaus



Abbildung 7: Blick Richtung Straße



Abbildung 8: Blick in die Straße „Am Stujangsberg“

12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Cottbus

z. Hd. Ines Sikorski

Karl-Liebknecht-Straße 36

03046 Cottbus

**Kaufpreisangebot für das Objekt in 15712 Königs Wusterhausen, Ortsteil Zernsdorf,
Am Stujangsberg 5, PDVK.VK-209736/0001-03.3004**

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 15712 Königs Wusterhausen, Ortsteil Zernsdorf, Am Stujangsberg 5

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en