

# Exposé

Großes Wohnbaugrundstück in ruhiger Lage

15749 Mittenwalde  
Ortsteil Töpchin  
Sonnenallee 16



## 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.....	3
4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	4
5. Planungssituation.....	4
6. Erschließung.....	4
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 Bebauungsplan.....	10
12.4 Fotos.....	11
12.5 Vordruck zur Angebotsabgabe.....	13

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Cottbus, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 15749 Mittenwalde, Ortsteil Töpchin, Sonnenallee 16 zu veräußern.

## 1. Eckdaten

Lage des Objektes:	ruhige Lage in der Wohn- und Erholungssiedlung Töpchin-Nord (Landkreis Dahme-Spreewald)
Grundstücksgröße:	2.444 m <sup>2</sup>
Bebauung:	Wochenendhaus mit Terrasse und Außenkamin, Nebengebäude, Carport
Nutzungsart/Vermietungssituation:	ungenutzt/vertragsfrei
Kaufpreisvorstellung:	193.000 €
Besichtigungstermine:	13.03.2026 und 02.04.2026 jeweils um 13:00 Uhr (vorherige Anmeldung erforderlich)
Angebotsabgabefrist:	10.04.2026

## 2. Lagebeschreibung

Die Stadt Mittenwalde befindet sich im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg und liegt etwa 15 km südlich der Bundeshauptstadt Berlin. Sie hat ca. 10.027 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und erstreckt sich mit ihren acht Ortsteilen auf einer Fläche von 9.914 ha. Töpchin ist einer der acht Ortsteile. Zu erreichen ist Mittenwalde über die BAB10 Abfahrt Rangsdorf oder die BAB13 Abfahrt Mittenwalde. Mit dem ÖPNV erreicht man nahegelegene Bahnhöfe an den Regionalbahnstrecken Berlin-Cottbus und Berlin-Dresden. Mittenwalde ist für seinen gut erhaltenen Stadtkern bekannt. In Mittenwalde und den Ortsteilen gibt es sechs Kindertageseinrichtungen und zwei Grundschulen, eine davon befindet sich in Töpchin. Es sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie medizinische Versorgungseinrichtungen, Apotheken, Sport- und Freizeitmöglichkeiten vorhanden.

Weitere Informationen über die Stadt Mittenwalde und ihre Ortsteile finden Sie im Internet unter [www.mittenwalde.de](http://www.mittenwalde.de).

## 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Bei dem Veräußerungsobjekt handelt es sich um ein großes Wohnbaugrundstück mit rechteckigem Zuschnitt und überwiegend ebenem Geländeprofil. Die Verkäuferin hat nicht geprüft, ob der Zaunverlauf mit der Flurstücksgrenze übereinstimmt. Die Straßenfront an der Sonnenallee beträgt ca. 34 m.

Das frühere Erholungsgrundstück wird seit Ende letzten Jahres nicht mehr genutzt.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Wochenendhaus mit Terrasse und Außenkamin, ein Nebengebäude in einfacher Bauweise und ein Carport. Das Baujahr der Gebäude ist nicht bekannt. Bauunterlagen liegen der Verkäuferin nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass asbesthaltige Materialien und/oder Teerpappe verbaut wurden und Holzschutzmittel zur Anwendung kamen.

Das Verkaufsobjekt befindet sich in einer beliebten, gewachsenen Siedlung nordöstlich vom Töpchiner Ortskern. Töpchin-Siedlung weist eine großzügige und aufgelockerte, durchgrünte Siedlungsstruktur auf. Die Bebauung in unmittelbarer Umgebung ist überwiegend geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhaus- und Erholungsgrundstücke. Das Grundstück liegt an einer kommunalen Straße.

Aufgrund des umfangreichen Baumbestandes auf dem Grundstück kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde zur Anwendung.

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Königs Wusterhausen im Grundbuch von Töpchin, Blatt 377 eingetragen:

lfd. Nr. 2 im Grundbuch:

Gemarkung:	Töpchin
Flur:	2
Flurstück:	482
Wirtschaftsart und Lage:	Sonnenallee 16, Gebäude- und Freifläche
Größe in m <sup>2</sup> :	2.444 m <sup>2</sup>

Die Abteilungen II und III des Grundbuches sind frei von Belastungen.

#### **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 Veräußerungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Töpchin-Nord“. Die textliche Begründung zum Bebauungsplan „Töpchin-Nord“ ist auf der Homepage der Stadt Mittenwalde unter der Rubrik Leben & Wohnen - Bebauungspläne oder unter folgendem Link: [https://gis.mittenwalde.de/bplan/toepchin\\_nord/toepchin\\_nord\\_begruendung.pdf](https://gis.mittenwalde.de/bplan/toepchin_nord/toepchin_nord_begruendung.pdf) zu finden.

Das Veräußerungsobjekt liegt gemäß Bebauungsplan im Quartier Q11 (siehe Anlage 12.3). Das Quartier ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Danach beträgt die GRZ 0,2 bzw. die maximale Grundfläche der Wohngebäude 140 m<sup>2</sup> plus 25 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO pro Baugrundstück. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt neun Meter über der natürlichen Geländeoberkante.

Weitere Auskünfte zur bauplanungsrechtlichen Situation erfragen Sie bitte direkt beim Bauamt der Stadt Mittenwalde, Rathausstraße 8 in 15749 Mittenwalde (Telefon: 033764 898-45 oder -0).

#### **6. Erschließung**

Das Grundstück liegt an der unbefestigten Straße „Sonnenallee“ an. Bei dieser Straße handelt es sich um eine noch nicht endgültig hergestellte öffentliche kommunale Straße.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Trinkwasserversorgungs- und die Elektroenergieleitungen liegen im Straßenland. Die Hausanschlüsse sind vom Erwerber auf dessen Kosten herzustellen. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral. Soweit eine Abwassersammelgrube vorhanden ist, ist diese ggfs. auf Kosten des Käufers zu leeren.

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

Trinkwasserversorgung/  
Abwasserentsorgung: Zweckverband Komplexsanierung  
mittlerer Süden (KMS) Zossen  
Berliner Allee 30-32  
15806 Zossen, OT Wünsdorf  
Telefon 033702 2006-19 oder -0  
E-Mail: [post@zv-kms.de](mailto:post@zv-kms.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  
Telefon 03375 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

**193.000 €.**

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 15749 Mittenwalde, Ortsteil Töpchin, Sonnenallee 16, PDVK.VK-211336/0002-01.3002“

bis zum **10.04.2026** an:

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

oder per E-Mail: [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 Verkaufsobjekt ist eingezäunt. Aufgrund der Größe und des Bewuchses ist es von der Straße nicht ganz einsehbar.

Besichtigungen des Verkaufsobjektes finden am

13.03.2026 und am 02.04.2026 jeweils um 13:00 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).....	8
12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu).....	9
12.3 Bebauungsplan.....	10
12.4 Fotos.....	11
12.5 Vordruck zur Angebotsabgabe.....	13

## 12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Abbildung 1: Lage im Land Brandenburg

## 12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

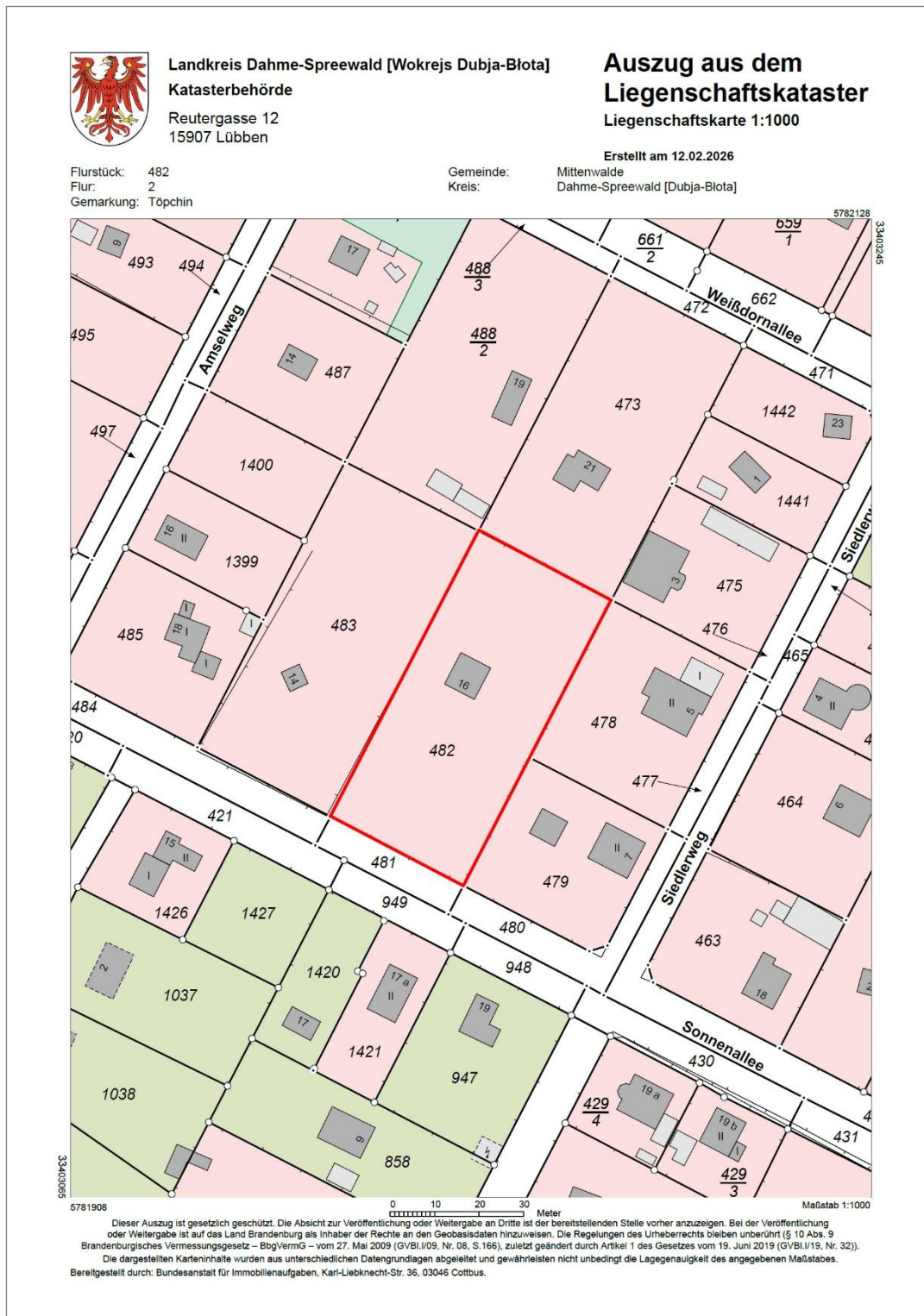


Abbildung 2: Flurkarte



## 12.4 Fotos



Abbildung 4: Wochenendhaus



Abbildung 5: Carport



Abbildung 6: Wochenendhaus mit Terrasse und Außenkamin



Abbildung 7: Wohnraum

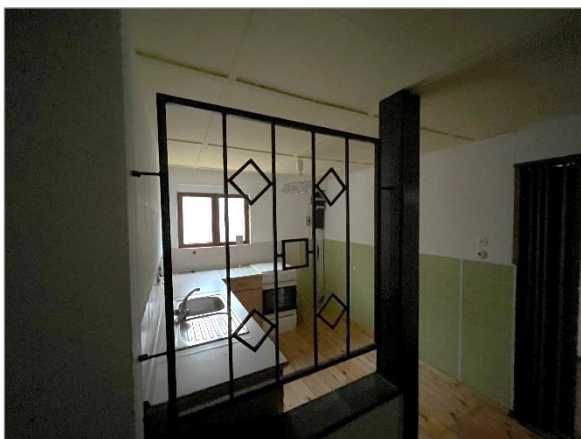


Abbildung 8: Küche



Abbildung 9: Bad



Abbildung 10: Schlafraum



Abbildung 11: Wochenendhaus Rückansicht



Abbildung 12: Nebengebäude

## 12.5 Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Cottbus

z. Hd. Clelia Pfirrmann

Karl-Liebknecht-Straße 36

03046 Cottbus

**Kaufpreisangebot für das Objekt 15749 Mittenwalde, OT Töpchin, Sonnenallee 16  
PDVK.VK-211336/0002-01.3002**

### 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

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en