

# Stadt Brandenburg.

Immobilien an der Havel

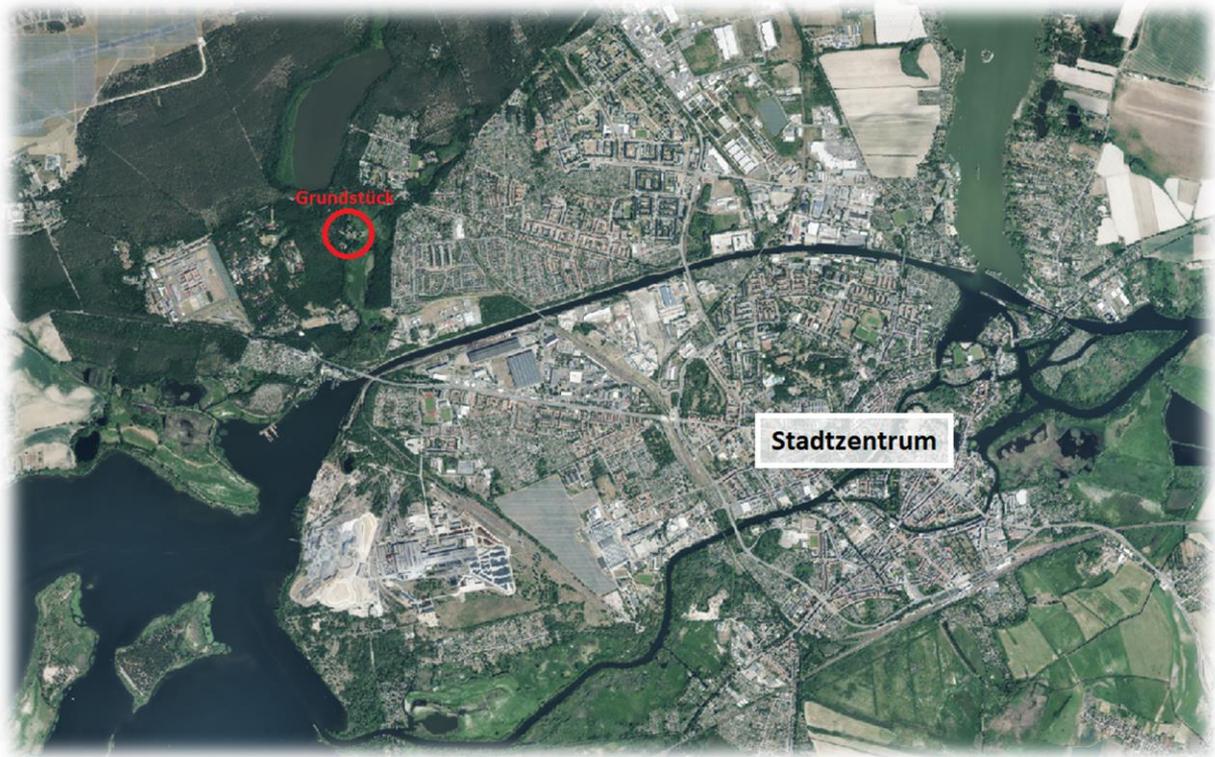


© Stadt Brandenburg an der Havel

**Mehrfamilienhaus und Nebenglass auf großem Grundstück**  
*in Brandenburg an der Havel, Stadtteil Görden, Eichendorffweg 1*

## **Grundstückslage**

Das Grundstück befindet sich in der etwa 60 km von der Bundeshauptstadt Berlin entfernten kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel mit etwa 74.000 Einwohnern. Nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum gelegen bietet das Grundstück durch unmittelbare Lage im Landschaftsschutzgebiet eine sehr ruhige und idyllische Umgebung mit naturnaher Wohnlage.

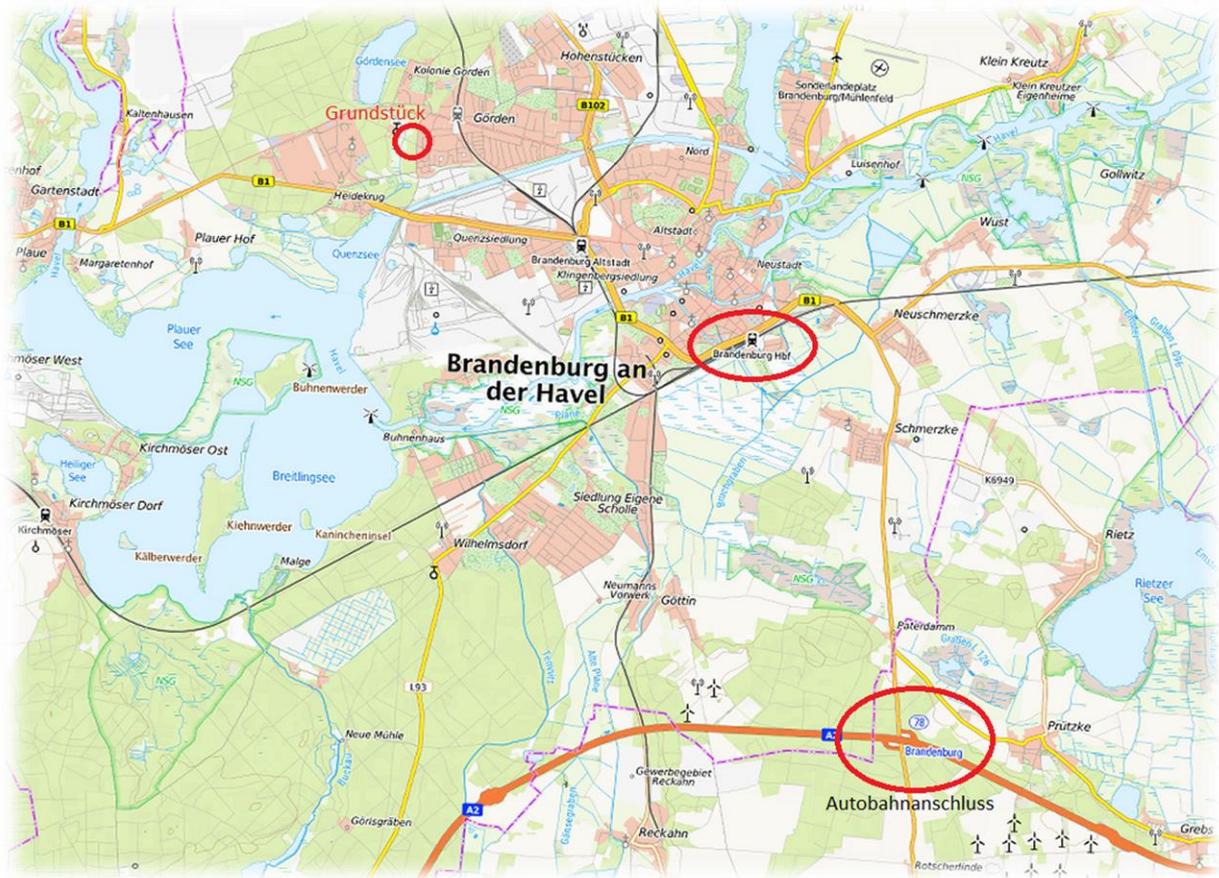


© GDI.BRB Stadt Brandenburg an der Havel

## **Verkehrsanbindung & Infrastruktur**

Brandenburg an der Havel ist Knotenpunkt der Bundesstraßen 1 und 102. Die B 1 verläuft etwa einen Kilometer in südlicher Richtung. Die Autobahn 2 an der Anschlussstelle Brandenburg ist ca. 16 km entfernt. Öffentliche Nahverkehrsmittel sind vorhanden, mehrere Bus- und Tramhaltestellen befinden sich wenige hundert Meter entfernt. Brandenburg an der Havel verfügt zudem über mehrere Anschlüsse zum Nah- und Fernverkehr.

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten sowie der Nahversorgung dienende Einzelhandel und Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung, u. a. Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen, Kleintierpraxen, Tankstellen, gastronomische Einrichtungen, Kindertagesstätten & Schulen sowie Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.



© GDI.BRB Stadt Brandenburg an der Havel

### Angaben zum Grundstück

Gemarkung	Brandenburg
Flur	114
Flurstück	77/2
Größe	ca. 3.400 m <sup>2</sup> (noch unvermessen)
Anschrift	Eichendorffweg 1, 14772 Brandenburg an der Havel

In Abteilung II und III des Grundbuches befinden sich keine das Grundstück betreffenden Eintragungen.



© GDI.BRB Stadt Brandenburg an der Havel

### ***Bau und Historie der Wohn- und Nebengebäude***

Das Wohngebäude wurde um 1824 mittels Ziegel und Putz in massiver eingeschossiger Bauweise mit Krüppelwalmdach errichtet. Um 1900 wurde der vor dem Haupteingang des Wohnhauses befindliche Windfang erbaut, welcher bis heute erhalten ist. Im Verlauf des 20. Jahrhunderts wurden die Wohnräume mehrfach verändert und der Dachboden ebenfalls für eine Wohnnutzung ausgebaut. In den 1950er Jahren erfolgten einige Modernisierungen (Putz, breiter Dachaufbau, fünf Fensterbrüstungen, Treppe), ebenso 1997 eine neue Dachdeckung und die Erneuerungen der unteren Teile der Treppe und der Türen. Das Wohngebäude ist unterkellert. Die Errichtung des eingeschossigen Nebengebäudes als ehemaligem Wirtschaftsgebäude in massiver Bauweise mit Ziegeln und Putz wird ebenfalls auf 1824 datiert.

Bereits im 17. Jahrhundert um 1684 markierte die Errichtung des Vorwerkgehöftes den Beginn der Besiedlung des Gebietes, welches ab 1755 in die Anlage der Kolonie Görden mündete. Da Teile der Kelleranlage auf eine Errichtung im 17. Jahrhundert zurückzugehen scheinen, wird vermutet, dass das Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude in der heutigen Grundsubstanz wahrscheinlich an der Stelle dieses ursprünglichen Vorwerkgehöftes errichtet wurden.

Aufgrund dieser historischen Bedeutsamkeit des Vorwerks sind beide Gebäude als Baudenkmal beurteilt.

Im Bereich des Grundstückes entdeckte Altfinden neolithischer Steingeräte sowie die topographische Lage deuten mit hoher Wahrscheinlichkeit darauf hin, dass sich hier eine urgeschichtliche Siedlung befindet. Es besteht insofern ein begründeter Bodendenkmalverdacht.

### **Heutige Nutzung**

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt vier Wohneinheiten, jeweils zwei im Erd- und Obergeschoss mit einer Gesamtwohnfläche von 287 m<sup>2</sup>. Gegenwärtig bestehen für zwei Wohnungen aktive Mietverhältnisse, welche bei Erwerb der Immobilie zu übernehmen sind. Die jährlichen Mieteinnahmen (netto/kalt) der beiden genutzten Wohneinheiten (126 m<sup>2</sup>) betragen insgesamt 6.100 € (Stand Ende 2024). Mindestens die aktuell leerstehenden Wohneinheiten bedürfen vor einer weiteren Nutzung einer Renovierung und Modernisierung. Das Nebengebäude wird hauptsächlich als Lagerraum genutzt.

### **Erschließung**

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen zur technischen Erschließung des Grundstückes (Elektro und Trinkwasser) liegen im öffentlichen Bereich an bzw. sind grundbuchlich hinreichend gesichert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Abwassersammelgrube.

Das Wohngebäude wird über einen zentralen Ölheizkessel (Errichtung 1999) beheizt. Dem vorliegenden Energieausweis vom 10.10.2024 zufolge beläuft sich der Energieverbrauch auf 196 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Gebäude ist damit in der Effizienzklasse F eingestuft. Der Energieausweis wird dem Erwerber übergeben.

### **Bauplanungsrecht**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel weist das Grundstück einschließlich umliegender Flächen als Flächen für die Landwirtschaft/Freifläche aus. Planungsrechtlich ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen. Bauliche Ergänzungen sind dementsprechend nur im Rahmen des § 35 Baugesetzbuch zulässig.

### **Natur- und Artenschutz**

Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Westhavelland. Handlungen, insbesondere die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen sowie die Änderung der Bodengestalt (Bodenverfestigungen und Bodenversiegelung), die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, sind genehmigungsbedürftig.

Es wird ferner auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14-19 Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen.

In oder an den Gebäuden sowie im Gehölzbestand sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Vögel, Fledermäuse) erwartbar. Es wird daher empfohlen, bereits im Vorfeld beabsichtigter Sanierungsmaßnahmen, auch wenn diese baugenehmigungsfrei sind, Kontakt zur unteren Naturschutzbehörde

aufzunehmen. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz und Erhalt vorkommener Arten mit der Erstellung entsprechender Fachgutachten und ökologischer Baubegleitung erforderlich.

### **Kaufpreis**

Der Kaufpreis richtet sich nach Gebot. Der Orientierungswert für den Kaufpreis beträgt **243.000 Euro**.

### **Ausschreibungsbedingungen/Informationen zur Ausschreibung**

- (1) Der Kaufpreis richtet sich nach Gebot; Mindestgebot: 243.000 Euro
- (2) Stufenweise Gebote unter der Bezugnahme auf die Gebote anderer Interessenten sind nicht zulässig.
- (3) Folgende Unterlagen sind postalisch einzureichen:
  - Kaufantrag mit Kaufpreisgebot
  - Benennung des Erwerbers mit postalischer Anschrift
  - Angaben zur vorgesehenen Nutzung, ggf. mit detailliertem Sanierungs-/Nutzungskonzept
  - Angaben zum Investitionszeitraum der vorstehenden Arbeiten, sofern absehbar
  - Finanzierungsnachweis für das Vorhaben (Eigenmittelnachweis oder verbindliche Finanzierungsbestätigung eines in Deutschland ansässigen Kreditinstituts)
  - Kurzdarstellung von geeigneten Referenzvorhaben, sofern vorhanden
  - Einwilligungserklärung gem. Art. 7 DSGVO,  
[https://www.stadt-brandenburg.de/fileadmin/pdf/23/Bebaut/Einwilligungserkl%C3%A4rung\\_BRB\\_Allgemein.pdf](https://www.stadt-brandenburg.de/fileadmin/pdf/23/Bebaut/Einwilligungserkl%C3%A4rung_BRB_Allgemein.pdf)
- (4) Ende der Ausschreibung: **31.01.2025**. Sofern bis zu diesem Tag kein zuschlagsfähiges Angebot vorliegt, verlängert sich die Ausschreibung jeweils bis zum letzten Tag des Folgemonats.
- (5) Das Angebot der Stadt Brandenburg an der Havel erfolgt freibleibend. Die Stadt Brandenburg an der Havel ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.
- (6) Alle Angaben erfolgen nach bestem Gewissen und auf der Grundlage der derzeit zur Verfügung stehenden Unterlagen. Jeder Bieter ist aufgefordert, sich über das angebotene Objekt zusätzlich selbst zu informieren. Für Inhalt, Richtigkeit und Vollständigkeit der Ausschreibungs- und Verkaufsunterlagen ist jegliche Haftung ausgeschlossen.
- (7) Bei dieser Anzeige handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die nicht den Bestimmungen der UVgO/VOB unterliegen.
- (8) In dem Kaufvertrag wird eine Investitionsverpflichtung in einem angemessenen Zeitraum vereinbart werden.

- (9) Eine Besichtigung ist am 16.01.2024, 11:00 Uhr und am 28.01.2025, 16:00 Uhr möglich. Interessierte melden eine Teilnahme bitte vorab telefonisch oder per E-Mail an! Die Besichtigungsmöglichkeit ist auf die gegenwärtig unvermieteten Wohneinheiten beschränkt.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Stadt Brandenburg an der Havel, Eigenbetrieb Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Herr Steinborn, Klosterstr. 14, 14770 Brandenburg an der Havel, Tel.-Nr.: 03381/582308, E-Mail: [erik.steinborn@stadt-brandenburg.de](mailto:erik.steinborn@stadt-brandenburg.de)

Die geforderten Bewerbungsunterlagen sind bei der

**Stadt Brandenburg an der Havel  
Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement  
Bereich Liegenschaftsmanagement  
Klosterstraße 14  
14770 Brandenburg an der Havel**

in einem verschlossenen Umschlag einzureichen. Mündlich übermittelte oder ausschließlich elektronische Kaufanträge (E-Mail, Fax) werden **nicht** berücksichtigt!



Wohnhaus mit Haupteingang



Ehemaliges Wirtschaftsgebäude mit Lagerraum



Hausflur im Erdgeschoss und Treppenaufgang ins erste Obergeschoss



Hausflur im ersten Obergeschoss mit Treppenaufgang zum Dachstuhl