

Unbebautes Grundstück innerhalb einer Wohnsiedlung



Daten

Straße	Waldallee	Objektart	Grundstück
Hausnummer	15	Objekttyp	Wohnen
PLZ	16515	Nutzungsart	Wohnen
Ort	Oranienburg / Germendorf	Vermarktungsart	Kauf
Bundesland	Brandenburg	Grundstücksgröße	ca. 2.241 m ²
Land	Deutschland	Kaufpreis	69.000,00 €
ImmoNr	HI336	Erschliessung	Unerschlossen
Erstveröffentlichung	28.04.2026		
Bahnliegenschaften			

Energieausweis	Es besteht keine	Ausschreibungbeginn	28.04.2026
	Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises.	Ausschreibungsende	12.06.2026

Beschreibung

Gleichmäßig geschnittenes, weitgehend ebenes Grundstück, derzeit ungenutzte Grünfläche, die Nachbarbebauung besteht aus gepflegten Einfamilienhäusern. Lt. Geoportal Brandenburg sind keine Schutzgebiete betroffen.

Die Straßenfront beträgt ca. 19 m und die Grundstückstiefe ca. 107 m.

Der offizielle Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in der direkten Umgebung liegt bei ca. 70 €/m² (Stand 01.01.2026).

Hinweise des Eigentümers:

1. Es gelten die besonderen Bedingungen der Verkäuferin Deutsche Bahn AG, die in einer Bezugsurkunde (Teil des Exposés) enthalten sind.

2. Im hinteren Grundstücksabschnitt befindet sich ein großer Mast für eine Hochspannungsdoppelfreileitung 110 kV. Die 8 Leitungen queren den hinteren Grundstücksbereich. Im Grundbuch Abt. II ist hierzu ein Leitungsrecht mit dem Inhalt gemäß § 4 Sachen R-DV für die e.dis AG in Fürstenwalde (Beschränkte persönliche Dienstbarkeit) eingetragen. Zu Gunsten des öffentlichen Versorgers sind ferner Dienstbarkeiten für einen Schutzstreifen von ca. 25 Metern und ein Wegerecht zu bewilligen.

3. Der Kaufgegenstand kann eisenbahnrechtlich gewidmet sein und damit der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen. Zur Überführung des Kaufgegenstandes aus der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit in die kommunale Planungshoheit ist die Durchführung eines Freistellungsverfahrens gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich.

§ 23 AEG ist zum 23.07.2025 geändert worden. Aufgrund der Aktualität der Gesetzesänderung ist noch unbekannt, wie das Eisenbahn-Bundesamt die Änderung des § 23 AEG anwendet. Wenn der Kaufgegenstand durch das Eisenbahn-Bundesamt von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG nicht freigestellt wird, verbleibt der Kaufgegenstand in der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes.

Das hat zur Folge, dass der Kaufgegenstand nicht der kommunalen Planungshoheit der zuständigen Kommune/Behörde unterliegt.

Katasterangaben: Gemarkung Germendorf, Flur 7, Flurstück 328

Grundstücksgröße ca. 2.241 m²

Lage

Die Stadt Oranienburg, mit ca. 48.000 Einwohnern hat sich als einer der dynamischsten Standorte im nördlichen Berliner Speckgürtel etabliert. Zusätzlich zur wirtschaftlichen Basis bietet der Ortsteil eine hervorragende Infrastruktur für Familien: Kitas, eine Grundschule und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind direkt vor Ort vorhanden. Die Freizeitqualität ist durch den weitläufigen Tier-, Freizeit- und Saurierpark Germendorf sowie die umliegenden Seen und Forstgebiete überdurchschnittlich hoch. Als Teil der Metropolregion Berlin-Brandenburg profitiert der Standort zudem von der Strahlkraft der umliegenden Hochschullandschaft, in der insgesamt über 250.000 Studierende eingeschrieben sind. Das Stadtzentrum von Berlin (Alexanderplatz) liegt ca. 40 km entfernt, während die Landeshauptstadt Potsdam nach ca. 55 km erreicht wird. Die Fontanestadt Neuruppin ist ca. 40 km entfernt und das regionale Zentrum Eberswalde erreichen Sie nach rund 45 km.

Das Grundstück liegt im Ortsteil Germendorf und profitiert von einer Mikrolage, die idyllisches Wohnen im Grünen mit einer starken lokalen Wirtschaft verbindet. Ein wesentlicher Standortfaktor ist die unmittelbare Nähe zum Gewerbepark Germendorf. Dieser beherbergt einen gesunden Branchenmix aus mittelständischen Handwerksbetrieben, Logistikunternehmen und Dienstleistern, was für eine stabile lokale Beschäftigungsquote und eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum sorgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinie 824 optimal gelöst, die Germendorf in ca. 10 bis 15 Minuten mit dem Bahnhof Oranienburg verbindet. Von dort aus ermöglichen die S-Bahn-Linie S1 sowie die Regionalexpress-Linien RE5 und RB12 eine schnelle Taktung in das Zentrum von Berlin. Die Fahrzeit zum Bahnhof Friedrichstraße beträgt mit dem Regionalzug lediglich ca. 35 bis 45 min, was den Standort für Berlin-Pendler äußerst attraktiv macht.

Sonstige Angaben

Die angebotene Immobilie kann im Rahmen unserer freiwilligen Immobilien-Auktion am 11. Juni 2026 ersteigert werden. Sie können ganz einfach TELEFONISCH, SCHRIFTLICH, ONLINE oder PERSÖNLICH an der Auktion teilnehmen.

Der in der Anzeige angegebene - Kaufpreis - stellt das MINDESTGEBOT in der Auktion dar.

MINDESTGEBOT: EUR 69.000,- zzgl. Auktionsaufgeld (für den Käufer) auf den Zuschlagspreis

- bei einem Zuschlagspreis von 0 bis 19.999 € - 17,85 %
- bei einem Zuschlagspreis von 20.000 € bis 49.999 € - 11,90 %
- bei einem Zuschlagspreis von 50.000 € bis 99.999 € - 9,52 %
- bei einem Zuschlagspreis ab 100.000 € - 7,14 % (jeweils inkl. Umsatzsteuer)

Am Auktionstag kommen weitere spannende Immobilien aus ganz Deutschland zum Aufruf. Unseren Katalog können Sie kostenlos auf www.ia-deutschland.de abrufen.

+++++

Für ein ausführliches Expose nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Anbieters. BITTE achten Sie darauf, dass Ihre Kontaktdaten vollständig sind und Ihre TELEFONNUMMER angegeben ist.

Sofern Sie alle Daten angegeben haben, bekommen Sie einige Minuten später automatisch das Expose bzw. einen Exposelink zugesandt (bitte Hinweis zum Öffnen des Links beachten).

Das Expose enthält weiterführende Objektinformationen sowie alle relevanten, uns zur Verfügung stehenden Objektunterlagen, wie Miet-/Pachtverträge, Grundrisse, kommunale Auskünfte, etc.. Im dortigen Datenraum finden Sie auch einen Kaufvertragsentwurf, unsere Versteigerungsbedingungen sowie das Gebotsformular.

Die 4 Möglichkeiten zum MITBIETEN finden Sie im Katalog, auf unser Homepage (www.ia-deutschland.de) sowie im Datenraum des Exposés (Gebotsformular). Für weitere Fragen stehen wir unter 030-2000 34 690 oder per E-Mail an info@ia-deutschland.de zur Verfügung.

+++++

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Angaben, Daten und Informationen, die uns vom Auftraggeber/Veräußerer übermittelt wurden. Die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die von der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH veröffentlichten Fotos, Luftbilder und sonstige Aufnahmen sind beispielhaft und spiegeln nicht notwendigerweise den aktuellen Zustand des Objektes wider. Wir empfehlen den Kaufinteressenten, sich vor dem Auktionstermin vom aktuellen Zustand durch eine persönliche Besichtigung vor Ort zu überzeugen. Die veröffentlichten Lagepläne, Skizzen, Grundrisse etc. sind nicht maßstabsgerecht. Sämtliche Objektangaben stehen unter dem Vorbehalt der Korrektur und der nachträglichen Richtigstellung. Dem Kaufinteressenten ist bekannt, dass allein die im Kaufvertrag ausdrücklich zugesicherten Angaben verbindlich sind. Diesbezügliche Ansprüche gegen den Veräußerer und das Auktionshaus sind ausgeschlossen. Bei denkmalgeschützten Objekten empfehlen wir, sich über eventuelle Nutzungseinschränkungen, Auflagen und/oder Verpflichtungen, die sich durch die jeweiligen Denkmalschutzgesetze ergeben, bei den zuständigen Behörden zu informieren.



ID-2953 Oranienburg-Germendorf, Waldallee -
Drohne (4)



ID-2953 Oranienburg-Germendorf, Waldallee -
Drohne (11)



ID-2953 Oranienburg-Germendorf, Waldallee
(15)



ID-2953 Oranienburg-Germendorf, Waldallee
(20)



ID-2953 Oranienburg-Germendorf, Waldallee
(17)

Allgemeine Geschäftsbedingungen gegenüber Interessenten beim Vertrieb von Immobilien durch DB Immobilien, Deutsche Bahn AG

1.
Die Geschäftsbedingungen gelten als anerkannt, wenn der Interessent die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zur Verfügung gestellten Informationen in irgendeiner Form nutzt. Die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gemachten Angaben dienen der Information des Interessenten und stellen kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages im Rechtssinne dar.
2.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat sämtliche Angaben sorgfältig zusammengetragen. Hierbei muss sich DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, jedoch auf Informationen durch die Verkäufer oder sonstige Dritte verlassen. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet daher weder für materielle noch für immaterielle Schäden, seien sie unmittelbar oder mittelbar, die durch die Nutzung der gemachten Angaben oder durch die Nutzung fehlerhafter oder nicht vollständiger Informationen verursacht werden, es sei denn, DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat insoweit nachweislich einen Schaden durch eigenes grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten verursacht. Bei einer nachweisbaren Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) haftet DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, auch für einfache Fahrlässigkeit. In diesem Fall ist die Haftung auf den Ersatz von vertragstypischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet stets unbeschränkt für jede schuldhaft Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
3.
Die durch den Zugriff auf die Dienstleistung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gewonnenen Informationen dürfen von den Interessenten nur persönlich und nur im Zusammenhang mit dem konkreten Interesse an dem Erwerb oder der Anmietung des nachgefragten Objekts verwendet werden. Jede Weitergabe an Dritte und jede Nutzung zu anderen – insbesondere gewerblichen – Zwecken ist untersagt und nur bei vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zulässig.
4.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, weist ferner darauf hin, dass sie die ihr von den Interessenten übermittelten Daten unter Einhaltung des Bundesdatenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Form elektronisch verarbeitet. Der jeweilige Interessent erklärt gleichzeitig mit dem Absenden der Daten seine Einwilligung zur elektronischen Verarbeitung.
5.
Es gilt deutsches Recht.
6.
Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist Berlin, wenn es sich bei dem Interessenten um einen Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs handelt.
7.
Mündliche Absprachen sind nur dann rechtsverbindlich, wenn sie von den Parteien schriftlich bestätigt werden.
8.
Sollte eine oder sollten mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame andere oder ergänzte Regelung zu ersetzen, die der unwirksamen im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommt.