

EXPOSÉ

Grundstück in 15328 Küstriner Vorland – OT Manschnow

1. Kurzüberblick (Key Facts)

- **Lage:** OT Manschnow, Gemeinde Küstriner Vorland, Landkreis Märkisch-Oderland, Brandenburg
- **Gemarkung:** Manschnow, Flur 1, Flurstück 925
- **Zum Verkauf stehende Fläche:** ca. 12.500 – 13.500 qm (individuelle Teilung möglich)
- **Tiefe der Teilfläche:** ca. 50 m
- **Nutzungspotenzial:** Wohnbebauung, Gewerbe oder Mischbebauung, Pflegeheim, altersgerechtes Wohnen etc.
- **Erschließung:** 3 Zufahrten von der B112, alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an der B112.
- **Glasfaser:** Der Glasfaserausbau in der Gemeinde ist abgeschlossen und Glasfaser verfügbar.
- **Besondere Lagequalität:** Direkt an B1 / B112, neben neu entstehendem NORMA-Markt
- **Baugrundzustand:** Altlastenfrei (nach vorliegenden Informationen)
- **Kampfmittel:** Die Fläche wurde bereits munitionstechnisch untersucht.

2. Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Teilfläche des Grundstücks **Gemarkung Manschnow, Flur 1, Flurstück 925**. Die angebotene Fläche beträgt ca. 12.500 – 13.500 qm, eine individuelle Teilung ist möglich.

Manschnow ist ein Ortsteil der Gemeinde 15328 Küstriner Vorland (ca. 1.300 Einwohnern). Weitere Ortsteile sind Gorgast und Küstrin-Kietz (jeweils ca. 700 Einwohner). Die Verwaltung erfolgt durch das Amt Golzow.

Begrenzungen des Grundstücks:

- **Norden:** neu zu errichtender NORMA-Markt mit Imbiss und Bäcker und Bundesstraße B1 (Berliner Straße)
- **Osten:** Bundesstraße B112 (Frankfurter Straße)
- **Süden:** Heyengraben und Zufahrt zur Photovoltaikanlage
- **Westen:** Freiflächen-Photovoltaikanlage (Abgrenzung durch Bäume/Hecke)

Zufahrten: drei direkte Zufahrten von der B112.

Widmung: Gemischte Baufläche (M) = § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. In der Anlage beigefügt.

3. Nutzungsmöglichkeiten & Entwicklungspotenzial

Das Grundstück eignet sich ideal für:

- **Wohnbebauung**
- **Gewerbliche Nutzung**
- **Pflegeheim**
- **Altersgerechtes Wohnen**
- **Mischbebauung (Wohnen und Gewerbe kombiniert) etc.**

Vorteile für Investoren und Bauträger:

- Exponierte Lage an B1/B112 → hohe Sichtbarkeit
- Nähe zum NORMA-Markt → zusätzlicher Standortvorteil
- Alle Versorgungsleitungen verfügbar, inklusive **Glasfaser**
- Flexible Teilung möglich

Unterstützung durch die Gemeinde:

Die Gemeinde Küstriner Vorland steht Neubau- und Entwicklungsvorhaben positiv gegenüber. Investoren und Bauträger können auf eine kooperative Zusammenarbeit mit der Verwaltung und Unterstützung bei der Umsetzung ihrer Projekte zählen.

4. Verkehrsanbindung

- **Bundesstraße B1:** Richtung Berlin, Autobahn A10 sowie Polen (Kostrzyn nad Odra)
- **Bundesstraße B112:** Richtung Frankfurt (Oder) und Autobahn A12
- **Bahnhof Gorgast:** ca. 700 m entfernt, erreichbar über L33 mit Rad- und Gehweg
 - RB 26: Direktverbindung nach Berlin-Lichtenberg/Ostkreuz sowie Polen
- **Weitere Bahnhöfe:** Küstrin-Kietz und Golzow
- Bahnhöfe Gorgast und Küstrin-Kietz über kombinierte Rad- und Gehwege erreichbar
- Bushaltestelle an B1/B112 (Linie 956), 2 Minuten Fußweg

Rad- und Gehwege: entlang B1, B112 und L33.

Kreisstadt Seelow: 11 km, erreichbar über Rad- und Gehweg entlang B1.

Radweg nach Frankfurt (Oder): in Planung, Teilstrecker bereits nutzbar.

5. Infrastruktur & Betriebe

Bildung & Betreuung:

- Grundschule: 800 m
- Kinderkrippe/Kita: 1.000 m

Gesundheit & Service:

- Ärztezentrum: Allgemeinarzt, Physiotherapie, Apotheke, Friseur: 800 m
- Schönheitssalon: 500 m

Einkauf & Versorgung:

- EDEKA-Markt: 350 m
- NORMA-Markt: im Bau, direkt angrenzend, Eröffnung 12.2026
- Blumengeschäfte / Gärtnerei: 500 m
- Bäcker, Döner-Imbiss: entstehen auf NORMA-Gelände
- Fischgaststätte: 700 m
- Sparkasse: 500 m
- Post mit Elektrogeschäft und Lottoannahme

Freizeit & Sport:

- Sportplätze: 1.300 m / 2.200 m
- Kinderspielplätze: 1.300 m / 1.600 m
- Bürgerhaus mit mietbaren Räumen

Lokale Betriebe & Gewerbe:

- Heizungs-/Sanitärfirma mit Verkauf
- LKW-Werkstatt
- Landmaschinenhandel und Reparatur
- Elektriker
- Fleischer
- Kfz-Werkstatt und ein Autoteilehandel

In der Gemeinde und Nachbardörfern kann man direkt vom Erzeuger Eier, Honig, Obst, Gemüse und Geflügel erwerben.

6. Lebensqualität, Kultur & Natur

Manschnow bietet ein **aktives Gemeindeleben**:

- jährliches Blumenfest
- Oderbruchchor
- Sportgruppen
- Anglerverein
- Jugendclub
- Kanutourismus
- Bürgerhaus mit mietbaren Räumlichkeiten

Flüsse und Natur: Durch Manschnow fließt die Alte Oder.

Nachbarort Gorgast (1 km):

- Fort Gorgast (Außenfort der Festung Küstrin)
- Zivil- und militärhistorische Treffen
- OBOA-Festival, Weihnachtsmarkt
- Hochrangiger Reitsport,
- Campingplatz „Heidehof“
- Gorgaster Park (Lenné)

Ortsteil Küstrin-Kietz: Kulturhaus für öffentliche und private Veranstaltungen.

Oder-Neiße-Radweg: ca. 5 km entfernt.

Die Region ist geprägt von **viel Grün, befestigten Rad- und Wanderwegen**, ruhiger und naturnaher Umgebung mit hoher Lebensqualität.

7. Ansprechpartner / Eigentümer

8. Haftungsausschluss & Rechtliches

Alle Angaben in diesem Exposé dienen der Information und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der wird keine Haftung übernommen.