

DOPPELHAUS • BAUJAHR 2018

Zwei Wohneinheiten unter einem Dach

Friedrich-Naumann-Straße 29 / 31 • 39261 Zerbst



ca. 225 m² Wohnfläche • 8 Zimmer • 450 m² Grundstück
zwei komplette Wohneinheiten • 4 Bäder • Fußbodenheizung • Photovoltaik mit
Speicher

475.000 €
PROVISIONSFREI

Das Objekt

In der Friedrich-Naumann-Straße in Zerbst steht ein Doppelhaus aus dem Baujahr 2018 zum Verkauf. Zwei spiegelbildlich baugleiche Hälften, jede eine vollständige Wohneinheit mit eigenem Eingang, eigener Heizung und eigenen Hausanschlüssen. Zusammen rund 225 m² Wohnfläche auf 450 m² Grundstück. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Das Haus ist keine Sanierung und kein Umbau, sondern ein Neubau von 2018 mit Energieeffizienzklasse B. Ein vergleichbarer Neubau samt Grundstück in dieser Lage kostet heute rund 700.000 Euro. Bezugsfrei ist das Objekt ab Mai 2027 – eine Vorlaufzeit, die für Finanzierung, Notartermin und Übergabe ohnehin gebraucht wird.

Herzstück jeder Hälfte ist der offene Wohn-Ess-Bereich von 36,42 m². Die Küche schließt ohne trennende Wand an, bodentiefe Fenster nach Westen und Süden bringen Licht bis in den Abend, eine Terrassentür führt direkt in den Garten. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden; die Anschlüsse liegen bereit, sodass sich die Küche vollständig nach eigenen Vorstellungen planen lässt. Von der Diele geht ein Bad mit Fenster, ebenerdiger Dusche, Waschtisch und WC ab: Wer unten wohnt oder Gäste beherbergt, muss dafür nicht nach oben.

Im Obergeschoss liegen drei Zimmer und das größere der beiden Bäder mit freistehender Wanne am bodentiefen Fenster und separater ebenerdiger Dusche. Über der inneren Raumreihe sitzt je Hälfte ein Zwerchhaus, also ein Giebelaufbau mit senkrechter Front. Das obere Bad hat dadurch volle Raumhöhe ohne Schräge, das größere Zimmer ein bodentiefes Fenster in einer geraden Wand.

Einen Keller hat das Haus nicht. Diese Rolle übernimmt je Hälfte der Hauswirtschaftsraum von 7,27 m² mit zwei Fenstern, in dem Haustechnik, Waschmaschine und Stauraum zusammen Platz finden.

Auf einen Blick

Objektart	Doppelhaus, 2 Einheiten	Bäder	4, davon 2 je Hälfte
Baujahr	2018	Heizung	Gasbrennwert, Solarthermie
Zustand	gepflegt	Wärmeabgabe	Fußbodenheizung
Wohnfläche	ca. 225 m ²	Energieklasse	B • 54 kWh/(m ² ·a)
je Hälfte	ca. 112 m ²	Keller	nicht unterkellert
Grundstück	450 m ²	Stellplätze	Außenstellplätze
Zimmer	8, davon 4 je Hälfte	Verfügbar	ab Mai 2027
Geschosse	Erd- und Obergeschoss		

Die Wohnfläche ist aus den Bauplänen ermittelt. Angaben ohne Gewähr.



Ansicht von der Zufahrt: links die eine, rechts die andere Haushälfte

Ein Haus oder zwei Wohnungen

Dieses Objekt lässt zwei Nutzungen zu. Die Entscheidung liegt beim Käufer.

Als ein großes Wohnhaus

Derzeit sind die beiden Hälften im Inneren durch einen Durchbruch verbunden. Damit stehen rund 225 m² Wohnfläche mit acht Zimmern und vier Bädern als eine Einheit zur Verfügung – Platz für eine Großfamilie oder für zwei Generationen unter einem Dach, die zusammen und trotzdem für sich wohnen wollen.

Als zwei getrennte Wohneinheiten

Auf Wunsch wird der Durchbruch vor der Übergabe wieder verschlossen. Dann sind es zwei vollständig abgeschlossene Wohnungen von je rund 112 m² mit vier Zimmern. Die Voraussetzungen dafür sind bereits gebaut:

- Getrennte Hauseingänge, je Hälfte ein eigener Zugang
- Je Hälfte eine eigene Gasbrennwertheizung mit Speicher im eigenen Hauswirtschaftsraum
- Getrennte Hausanschlüsse und getrennte Zähler für Trinkwasser und Abwasser
- Die vier Flurstücke bilden zwei Paare, je Hälfte eines – die Grundsteuer wird schon heute getrennt abgerechnet

Für Selbstnutzer, die vermieten wollen

Die zweite Hälfte trägt einen Teil der Finanzierung: selbst in die eine Einheit einziehen, die andere vermieten. Bei rund 10 Euro pro Quadratmeter sind das etwa 1.125 Euro Kaltmiete im Monat.

Für Kapitalanleger

Bei vollständiger Vermietung beider Einheiten sind rund 2.250 Euro Kaltmiete im Monat realistisch, auf den Kaufpreis gerechnet etwa 5,7 Prozent Bruttorendite. Der Strom kommt oben drauf: Mieterstrom aus der Photovoltaikanlage an die Mieter verkauft, dazu die Vergütung für die Überschusseinspeisung. Zwei getrennte Einheiten bedeuten außerdem zwei Mietverhältnisse statt eines – fällt eines aus, läuft das andere weiter.

Zwei Kaufmöglichkeiten. Das gesamte Doppelhaus kostet 475.000 €. Eine einzelne Haushälfte ist ebenfalls zu haben, für 250.000 €. Beide Hälften zusammen kosten damit 25.000 € weniger als zwei Einzelkäufe.

Mietangaben sind Prognosen auf Basis vergleichbarer Objekte und keine zugesicherten Erträge. Die genannte Rendite ist eine Bruttorendite vor Kosten, Steuern und Instandhaltung.

Ausstattung und Technik

Wärme, Strom und Wasser

- Je Hälfte eine eigene Gasbrennwertheizung mit integriertem Speicher, Installation 2018, unterstützt von Solarthermie auf dem Dach
- Fußbodenheizung als Wärmeabgabe in den Räumen, im Bad zusätzlich ein Handtuchtrockner
- Photovoltaikanlage von 2026 mit 8,8 kWp und einem Speicher von 8 kWh, Betrieb auf Überschusseinspeisung; die Anlage wird mitverkauft
- Trinkwasser und Abwasser zentral über die Leitungen der Stadt Zerbst, je Hälfte ein eigener Hausanschluss mit eigenem Zähler
- Getrennte Zählerschränke je Wohneinheit

Innen

- Offener Wohn-Ess-Bereich von 36,42 m² mit bodentiefen Fenstern nach Westen und Süden und Terrassentür
- Küchenbereich ohne Einbauküche, Anschlüsse vorhanden
- Diele von 14,17 m² im Erdgeschoss mit Treppe ins Obergeschoss
- Bad im Erdgeschoss mit Fenster, ebenerdiger Dusche, Waschtisch und WC
- Hauswirtschaftsraum von 7,27 m² mit zwei Fenstern für Technik, Waschmaschine und Stauraum
- Obergeschoss mit zwei Zimmern von 12,71 und 12,73 m², Schlafzimmer von 12,23 m² und Diele
- Bad im Obergeschoss von 7,94 m² mit freistehender Wanne am bodentiefen Fenster und separater ebenerdiger Dusche
- Zwerchhaus über der inneren Raumreihe: Bad ohne Dachschräge, größeres Zimmer mit bodentiefem Fenster in gerader Wand
- Vinylboden in allen Wohnräumen

Außen

- Elektrische Rollläden
- Gepflasterte Zufahrt und Außenstellplätze direkt am Haus
- Rasenflächen am Haus
- Grundstück in zweiter Reihe, Zufahrt über einen eigenen Weg zur Friedrich-Naumann-Straße

Energieausweis. Es liegt ein Bedarfsausweis für das Wohngebäude vor, Registriernummer ST-2019-002629619, ausgestellt am 04.04.2019 und gültig bis 03.04.2029. Baujahr laut Ausweis 2018. Endenergiebedarf 54 kWh/(m²·a), Primärenergiebedarf 63 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse B, CO₂-Emissionen 15 kg/(m²·a). Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas, ergänzt um Solarthermie. Aussteller: Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Gunnar Hollenbach, Karlstraße 14, 39261 Zerbst.

Eine Einbauküche ist nicht vorhanden. Das Objekt wird unmöbliert und ohne Inventar übergeben.

Grundriss Doppelhaus

Doppelhaus Friedrich-Naumann-Straße 29 / 31 • 39261 Zerbst

Zwei baugleiche, spiegelbildliche Haushälften • Baujahr 2018 • je 4 Zimmer • je ca. 112 m² Wohnfläche • zusammen ca. 225 m²



Schematische Darstellung nach den Bauplänen von 2016 und der Ausführung, nicht maßstabsgerecht. Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufangebots.
Raumflächen nach Bauplan. Wohnfläche je Hälfte 112,5 m² einschließlich Hauswirtschaftsraum, zusammen rund 225 m². Angaben ohne Gewähr.

Schematische Darstellung nach den Bauplänen von 2016 und der Ausführung, nicht maßstabsgerecht. Die dargestellte Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag zur Veranschaulichung und nicht Teil des Kaufangebots. Raumflächen nach Bauplan; Wohnfläche je Hälfte 112,5 m² einschließlich Hauswirtschaftsraum, zusammen rund 225 m². Angaben ohne Gewähr.

Doppelhaushälfte • Friedrich-Naumann-Straße • 39261 Zerbst

4 Zimmer • Baujahr 2018 • ca. 112 m² Wohnfläche • zweite Hälfte baugleich spiegelbildlich



Schematische Darstellung nach den Bauplänen von 2016 und der Ausführung, nicht maßstabsgerecht. Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufangebots.
Raumflächen nach Bauplan. Wohnfläche 112,5 m² einschließlich Hauswirtschaftsraum. Angaben ohne Gewähr.

Beide Hälften sind spiegelbildlich baugleich ausgeführt. Angaben ohne Gewähr.

Die Räume · Erdgeschoss

Wo zwei Bilder nebeneinander stehen, zeigt das linke die unveränderte Aufnahme und das rechte einen durch KI generierten Einrichtungsvorschlag derselben Ansicht. Möblierung und Küche sind nicht Teil des Kaufangebots.

Wohn- und Essbereich



Bodentiefe Fenster nach Westen und Süden



KI-Einrichtungsvorschlag zur selben Ansicht

Küchenbereich



Küchenwand mit Durchgang zur Diele



KI-Einrichtungsvorschlag zur selben Ansicht

Diele und Treppe



Diele im Erdgeschoss



Treppe ins Obergeschoss

Weitere Aufnahmen



Wohnbereich mit Terrassentür in den Garten



Hauswirtschaftsraum mit Hausanschlüssen und Tageslicht

Die Räume · Obergeschoss

Zimmer



Zimmer mit bodentiefem Fenster



KI-Einrichtungsvorschlag zur selben Ansicht



Weiteres Zimmer mit bodentiefem Fenster



KI-Einrichtungsvorschlag zur selben Ansicht



Zimmer der äußeren Raumreihe mit Dachschräge



Diele im Obergeschoss

Das obere Bad



Freistehende Wanne am bodentiefen Fenster



Ebenerdige Dusche und Handtuchtrockner



Waschtisch und Dusche

Lage und Umgebung

Innenstadtlage in zweiter Reihe. Das Grundstück liegt zurückgesetzt, die Zufahrt führt über einen eigenen Weg zur Friedrich-Naumann-Straße. Man wohnt ruhig und ist trotzdem in wenigen Minuten zu Fuß mitten in der Stadt.

Zerbst/Anhalt hat rund 32.000 Einwohner und liegt etwa auf halbem Weg zwischen Magdeburg und Wittenberg, rund 13 Kilometer nördlich der Elbe. Die Stadt ist über die Bundesstraßen B 184 (Leipzig–Magdeburg) und B 187a (Köthen–Zerbst) angebunden.

Zu Fuß erreichbar

Edeka	ca. 4 Minuten
Lidl	ca. 4 Minuten
dm-Drogeriemarkt	ca. 4 Minuten

Mit dem Auto

Dessau-Roßlau	ca. 25 Minuten
Magdeburg	ca. 40 Minuten
Leipzig · 93 km	gut 1 Stunde
Berlin · 136 km	ca. 1,5 Stunden

Vor Ort in Zerbst

- Kindertagesstätten und mehrere Grundschulen
- Sekundarschule und Gymnasium am Ort
- Supermärkte, Drogerie, Bäcker und Apotheken
- Haus- und Fachärzte, Zahnärzte
- Sportvereine, Freibad, Stadtbibliothek
- Historische Altstadt mit Schlossanlage und Francisceum

Bahn

Vom Bahnhof Zerbst fährt der RE 13 ohne Umstieg nach Leipzig, eine Stunde 9 Minuten bis Leipzig Hauptbahnhof. Nach Berlin sind es mit der Bahn gut zwei Stunden mit einem Umstieg. In der anderen Richtung geht es nach Magdeburg.

Für Pendler nach Leipzig und Berlin

Wer in Leipzig oder Berlin arbeitet und nicht mehr jeden Tag im Büro sein muss, bekommt hier für den Preis einer Stadtwohnung ein ganzes Haus samt Grundstück – mit einer Bahnverbindung nach Leipzig, die ohne Umstieg auskommt.

Alle Entfernungs- und Zeitangaben sind Näherungswerte und dienen der Orientierung. Fahrzeiten mit dem PKW gelten ohne Verkehrsbehinderungen.

Kaufpreis und Nebenkosten

Der Kaufpreis für das gesamte Doppelhaus beträgt 475.000 €. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und direkt vom Eigentümer – für Sie als Käufer entfällt damit die Käuferprovision, die in Sachsen-Anhalt üblicherweise 3,57 % des Kaufpreises beträgt. Das sind bei diesem Objekt rund 17.000 €, die Sie nicht aufbringen müssen.

POSITION	SATZ	BETRAG
Kaufpreis	—	475.000 €
Grunderwerbsteuer Sachsen-Anhalt	5,0 %	23.750 €
Notar und Grundbuch	ca. 1,5–2,0 %	ca. 7.100–9.500 €
Käuferprovision	entfällt	0 €
Gesamtaufwand		ca. 505.850–508.250 €

Beispielrechnung zur Orientierung, Stand September 2026. Die tatsächlichen Notar- und Grundbuchkosten richten sich nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz und dem konkreten Umfang der Beurkundung. Diese Aufstellung ersetzt keine steuerliche oder rechtliche Beratung.

Eine einzelne Haushälfte

Eine der beiden Hälften ist einzeln zu haben, für 250.000 € – ebenfalls provisionsfrei. Der Kauf beider Hälften zusammen ist mit 475.000 € um 25.000 € günstiger als zwei Einzelkäufe.

So geht es weiter

1 • Besichtigung

Sie melden sich telefonisch oder per E-Mail. Wir stimmen einen Termin ab, an dem Sie sich das Haus in Ruhe ansehen können.

2 • Unterlagen

Grundriss, Schnitte und Energieausweis erhalten Sie auf Wunsch zur Prüfung, auch für Ihre Bank.

3 • Finanzierung

Sie klären die Finanzierung mit Ihrer Bank. Die Unterlagen, die wir vorliegen haben, stellen wir dafür kurzfristig bereit.

4 • Notartermin

Der Kaufvertrag wird notariell beurkundet. Die Übergabe erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung, frühestens im Mai 2027.

Kontakt



Laura Strohschneider

Geschäftsführerin
SPP Strohschneider Property Projects GmbH

Telefon 03923 4919732
E-Mail strohschneider@sppgmbh.com
Web sppgmbh.com
Anschrift Hainichte Wiesen 19
39264 Zerbst OT Pulsforde

Melden Sie sich telefonisch oder per E-Mail. Wir stimmen einen Besichtigungstermin ab und stellen Ihnen die Unterlagen zusammen, die Sie und Ihre Bank für die Prüfung brauchen.

Rechtliche Hinweise

Eigentümerin und Verkäuferin des Objekts Friedrich-Naumann-Straße 29 und 31, 39261 Zerbst, ist die SPP Strohschneider Property Projects GmbH, Hainichte Wiesen 19, 39264 Zerbst OT Pulsforde, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stendal unter HRB 36489. Die Vermarktung erfolgt provisionsfrei durch die Eigentümerin selbst; ein Makler ist nicht eingeschaltet.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen der Eigentümerin und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden; maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Dieses Exposé ist kein Angebot im Rechtssinne.

Die Wohnflächenangaben sind aus den Bauplänen ermittelt. Die Grundrissdarstellungen sind schematisch und nicht maßstabsgerecht.

Die als solche gekennzeichneten Bilder sind durch künstliche Intelligenz erzeugte Einrichtungsvorschläge zur besseren Visualisierung. Die dargestellte Möblierung und die dargestellte Küche sind nicht Teil des Kaufangebots; das Objekt wird unmöbliert und ohne Inventar übergeben.

Mietprognosen und Renditeangaben sind Schätzungen auf Basis vergleichbarer Objekte und keine zugesicherten Erträge.

Dieses Exposé ist vertraulich und ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere Zustimmung nicht gestattet. Stand: September 2026.