

EINFAMILIENHAUS · NEUBAU 2025

Ebenerdig wohnen am Waldrand

Hainichte Wiesen 17 · 39264 Zerbst OT Pulsforde



ca. 100 m² Wohnfläche · 4 Zimmer · 775 m² Grundstück
alles auf einer Ebene · Photovoltaik 8 kWp · komplett eingezäunt

290.000 €
PROVISIONSFREI

Das Objekt

In Zerbst OT Pulsforde wartet ein ebenerdiges Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2025 auf neue Eigentümer. Das Haus wurde im KfW-40-Standard errichtet, war nur kurze Zeit bewohnt und wird jetzt provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft. Eine KfW-Förderung wurde nicht in Anspruch genommen – es bestehen daher keine Förderbindungen.

Mit rund 100 m² Wohnfläche auf einem 775 m² großen Grundstück ist dieses Objekt für junge Familien ebenso geeignet wie für Paare, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten. Alle Räume liegen auf einer Ebene, es gibt keine Treppen im Haus, und die Dusche im Bad ist bodengleich. Damit eignet sich das Haus auch für ältere Käufer oder für alle, die heute schon an übermorgen denken.

Herzstück ist der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich von rund 34 m², der über eine Terrassentür direkt in den Garten führt. Die Küche schließt sich ohne trennende Wand an – eine Einbauküche ist nicht vorhanden, sämtliche Anschlüsse liegen jedoch bereit. Für Käufer ist das eher Vorteil als Nachteil: Die Küche lässt sich vollständig nach eigenen Vorstellungen planen, statt eine fremde zu übernehmen.

Dazu kommen drei weitere Zimmer – Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein Raum, der sich als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder auch als zweites Kinderzimmer nutzen lässt. Ein Bad mit bodengleicher Dusche und Tageslicht, ein separates Gäste-WC, ein Hauswirtschafts- und Technikraum sowie Diele und Flur vervollständigen den Grundriss. Über dem Erdgeschoss liegt ein kleiner Dachboden, der zusätzliche Abstellfläche bietet – für Koffer, Weihnachtsdeko und alles, was nicht jeden Tag gebraucht wird.

Das Grundstück ist vollständig eingezäunt und über zwei Gartentüren erschlossen. Kinder und Hunde können draußen sein, ohne dass jemand hinterherlaufen muss. Rund um das Haus verläuft ein gepflasterter Weg, vor dem Eingang liegen zwei gepflasterte Stellplätze. Hinter dem Grundstück beginnt der Wald.

Auf einen Blick

Objektart	Einfamilienhaus, freistehend	Badezimmer	1 Bad, 1 Gäste-WC
Baujahr	2025	Ebenen	1 – alles ebenerdig
Zustand	neuwertig	Keller	nicht unterkellert
Wohnfläche	ca. 100 m²	Abstellfläche	kleiner Dachboden
Grundstück	775 m²	Stellplätze	2 Außenstellplätze
Zimmer	4	Verfügbar	nach Kaufpreiszahlung
Heizung	Fußbodenheizung, elektrisch	Käuferprovision	keine

Ausstattung und Technik

Wärme, Strom und Wasser

Das Haus wird vollständig elektrisch betrieben — es gibt keinen Öltank, keinen Gasanschluss und keinen Schornstein, der gewartet werden müsste.

- **Fußbodenheizung** in allen Räumen, direkt elektrisch beheizt
- **Vier Klimageräte** in Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Büro — sie heizen und kühlen und arbeiten unabhängig von der Fußbodenheizung
- **Warmwasser** über Durchlauferhitzer, dezentral und ohne Speicherverluste
- **Photovoltaikanlage mit 8 kWp**, verteilt auf die beiden nach Südosten und Südwesten ausgerichteten Dachflächen — beide Felder liegen in der Sonne, das erste über den ganzen Vormittag, das zweite bis in den Abend; dreiphasiger Deye-Hybrid-Wechselrichter, Betrieb auf Überschusseinspeisung
- **Batteriespeicher nachrüstbar** — der Hybrid-Wechselrichter ist bereits darauf ausgelegt, ein Speicher lässt sich ohne Austausch der Anlagentechnik ergänzen
- **Wasser und Abwasser** zentral über die Leitungen der Stadt Zerbst — keine Kleinkläranlage, keine Abfuhrkosten
- **Fernsehempfang** über Satellit

Innen

- Offener Wohn- und Essbereich mit Terrassentür in den Garten
- Küchenbereich ohne Einbauküche, sämtliche Wasser- und Stromanschlüsse vorhanden
- Bad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und Tageslicht
- Separates Gäste-WC
- Hauswirtschafts- und Technikraum mit Hausanschluss
- Kleiner Dachboden über dem Erdgeschoss als zusätzliche Abstellfläche
- Alle Räume auf einer Ebene, keine Treppen, keine Schwellen im Innenbereich

Außen

- 775 m² Grundstück, geebnet und mit Rasen angesät
- Vollständig eingezäunt (Maschendrahtzaun) mit zwei Gartentüren
- Buchenhecke rund um das Grundstück, wächst als Sichtschutz weiter ein
- Terrasse nach Nordosten an der Wohnzimmertür — Morgensonne beim Frühstück und ein angenehm kühler Platz an heißen Nachmittagen; umlaufender gepflasterter Weg am Haus
- Zwei gepflasterte Stellplätze vor dem Hauseingang
- Direkt angrenzender Wald an der Rückseite des Grundstücks

Rechtliches und Kosten. Das Grundstück ist lastenfrei — in Abteilung II des Grundbuchs sind keine Rechte oder Beschränkungen eingetragen. Die bestehende Wohngebäudeversicherung inklusive Elementarschäden kostet derzeit 431,49 € im Jahr.

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

Grundriss Erdgeschoss

Einfamilienhaus in Zerbst OT Pulsforde · 4 Zimmer · Wohnfläche ca. 100 m² · Grundstück 775 m²



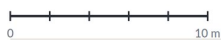
0 5 m

Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag zur Veranschaulichung und nicht Bestandteil des Kaufgegenstands.
Raumflächen nach Architektenplan. Angaben ohne Gewähr.

Die dargestellte Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag zur Veranschaulichung und nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Raumflächen nach Architektenplan (Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Gunnar Hollenbach, Zerbst). Angaben ohne Gewähr.

Grundstück und Außenanlage

Hainichte Wiesen 17 · 39264 Zerbst OT Pulsforde · Grundstück 775 m²



Gartenmöbel, Autos, Spielbereich und Pool sind ein Gestaltungsvorschlag zur Veranschaulichung und nicht Teil des Kaufgegenstands. Alle Angaben ohne Gewähr.

Gartenmöbel, Autos, Spielbereich und Pool sind ein Gestaltungsvorschlag zur Veranschaulichung und nicht Teil des Kaufgegenstands. Alle Angaben ohne Gewähr.



Durch KI generierte Visualisierung: Garten nach dem Anwachsen von Hecke und Rasen, mit Einrichtungsvorschlag für die Terrasse



Gepflasterte Fläche am Haus, dahinter Rasen und Waldrand

Die Räume

Links jeweils die unveränderte Aufnahme, rechts ein durch KI generierter Einrichtungsvorschlag zur besseren Visualisierung. Die Möblierung ist nicht Teil des Kaufangebots.

Wohn- und Essbereich



Fensterfront mit Terrassentür in den Garten



KI-Einrichtungsvorschlag

Küchenbereich



Küchenwand mit vorhandenen Wasseranschlüssen



KI-Einrichtungsvorschlag

Kinderzimmer



Eckzimmer mit zwei Fenstern

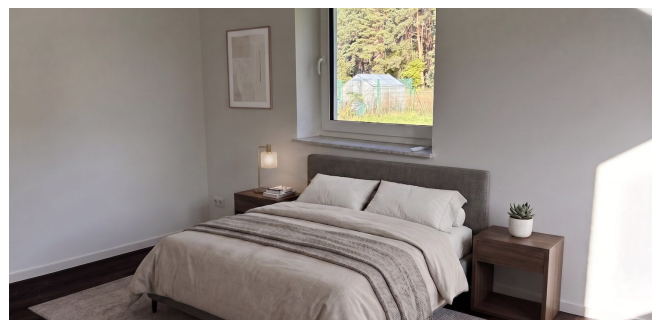


KI-Einrichtungsvorschlag

Schlafzimmer



Blick ins Grüne



KI-Einrichtungsvorschlag

Die Räume

Gäste-, Arbeits- oder zweites Kinderzimmer

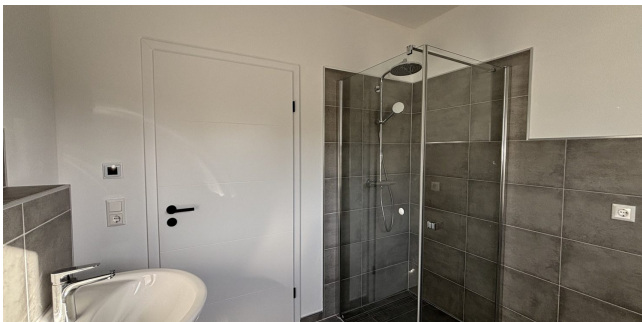


Zimmer zur ruhigen Straßenseite

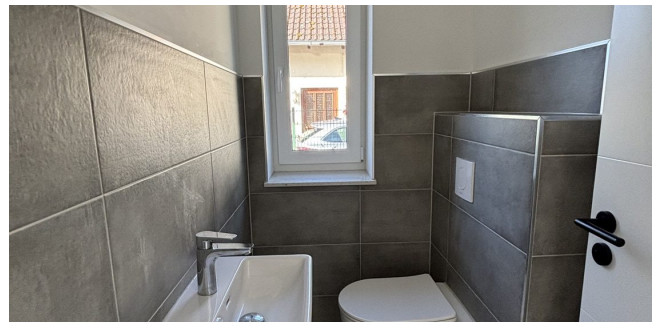


KI-Einrichtungsvorschlag

Bad und Gäste-WC



Bodengleiche Dusche und Waschtisch



Separates Gäste-WC

Diele, Flur und Technik



Diele mit Haustür



Hauswirtschafts- und Technikraum

Außen



Eingangsseite mit Stellplätzen und Photovoltaik



Rasenfläche neben dem Haus

Lage und Umgebung

Pulspforde ist ein Ortsteil von Zerbst/Anhalt und liegt am Waldrand, rund fünf Autominuten vom Zerbster Zentrum entfernt. Man wohnt im Grünen, ohne auf Infrastruktur zu verzichten.

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.

Wege und Zeiten

Zentrum Zerbst	ca. 5 Minuten
Bahnhof Zerbst	ca. 7 Minuten
Autobahn A 9	ca. 25 km
Autobahn A 2	ca. 35 km
Dessau-Roßlau	ca. 25 Minuten
Magdeburg	ca. 40 Minuten
Leipzig	ca. 1 Stunde
Berlin	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 Franciscum

Bahn

Vom Bahnhof Zerbst fährt stündlich ein Regionalexpress: in der einen Richtung nach Magdeburg, in der anderen über Dessau weiter nach Leipzig. In Dessau besteht Anschluss an den RE 7, der ohne weiteres Umsteigen bis Berlin Hauptbahnhof durchfährt – reiner Nahverkehr, also ohne teures ICE-Ticket und im Regionalverkehrstarif.

Internet

Das Haus ist derzeit über Satellitenempfang für Fernsehen ausgestattet. Für schnelles Internet ist am Standort eine Versorgung über Satellitendienste wie Starlink problemlos möglich; im Gebiet ist außerdem der Glasfaserausbau in Planung.

Alle Entfernungs- und Zeitangaben sind Näherungswerte für Fahrten mit dem PKW und dienen der Orientierung.

Kaufpreis und Nebenkosten

Der Kaufpreis beträgt **290.000 €**. 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.

POSITION	SATZ	BETRAG
Kaufpreis	—	290.000 €
Grunderwerbsteuer Sachsen-Anhalt	5,0 %	14.500 €
Notar und Grundbuch	ca. 1,5–2,0 %	ca. 4.400–5.800 €
Käuferprovision	entfällt	0 €
Gesamtaufwand		ca. 308.900–310.300 €

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.

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

Alle Unterlagen zum Objekt — Grundriss, Ansichten, Lageplan und Nachweise — erhalten Sie auf Wunsch vollständig zur Prüfung, auch für Ihre Bank.

3 • Finanzierung

Sie klären die Finanzierung mit Ihrer Bank. Für die Bankunterlagen stellen wir alles Nötige kurzfristig bereit.

4 • Notartermin

Der Kaufvertrag wird notariell beurkundet. Die Übergabe erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

Ihre Ansprechpartnerin



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 Pulspforde

Rufen Sie an oder schreiben Sie mir — ich zeige Ihnen das Haus gern persönlich und beantworte alle Fragen direkt.

Rechtliche Hinweise

Eigentümerin und Verkäuferin des Objekts Hainichte Wiesen 17, 39264 Zerbst OT Pulspforde, ist die Golembiewski und Strohschneider eGbR, Hainichte Wiesen 19, 39264 Zerbst OT Pulspforde. Die Vermarktung erfolgt durch die SPP Strohschneider Property Projects GmbH, Hainichte Wiesen 19, 39264 Zerbst OT Pulspforde.

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. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist kein Angebot im Rechtssinne.

Die als solche gekennzeichneten Bilder sind durch künstliche Intelligenz erzeugte Einrichtungsvorschläge zur besseren Visualisierung. Die dargestellte Möblierung ist nicht Teil des Kaufangebots; das Objekt wird unmöbliert und ohne Inventar übergeben. Möblierung, Gartenmöbel, Spielbereich und Pool in Grundriss und Lageplan sind Gestaltungsvorschläge zur Veranschaulichung.

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