Strohschneider
Property Projects GmbH

KAPITALANLAGE · VERMIETETES EINFAMILIENHAUS

Vermietet, neu gebaut, mit 159 m² Wohnfläche

Am Erlengrund 4 · 39264 Zerbst OT Pulspforde



ca. 159 m² Wohnfläche · 4,5 Zimmer · 722 m² Grundstück
Baujahr 2025 · Photovoltaik 20 kWp mit 15-kWh-Speicher
unbefristet vermietet · 1.500 € Kaltmiete im Monat

450.000 €

PROVISIONSFREI

4,1 % Bruttorendite inkl. Einspeisung

Die Kapitalanlage auf einen Blick

Ein ebenerdiges Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2025 mit rund 159 m² Wohnfläche, seit Juli 2025 unbefristet vermietet, provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Das Haus wird vollelektrisch betrieben – Öltank, Gasanschluss und Schornstein gibt es nicht.

KAUFPREIS	JAHRESERTRAG	BRUTTORENDITE	KAUFPREISFAKTOR
450.000 €	**18.600 €**	**4,1 %**	**24,2**
rund 2.830 €/m² Wohnfläche, provisionsfrei	18.000 € Kaltmiete + rund 600 € Einspeisung	inklusive Einspeisevergütung (4,0 % aus der Kaltmiete)	inklusive Einspeisevergütung (25,0 auf die Kaltmiete)

Mit 9,43 €/m² ist die Kaltmiete für einen Neubau dieser Größe moderat: Zwei weitere Neubau-Einfamilienhäuser desselben Eigentümers im selben Wohngebiet sind für über 13 €/m² vermietet. Das lässt Spielraum für künftige Mietanpassungen im gesetzlichen Rahmen.

Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten, auch die Wartung von Klimageräten und Photovoltaikanlage sowie die Gebäudeversicherung. Den Solarstrom nutzt der Mieter kostenfrei, die Einspeisevergütung von durchschnittlich rund 50 € im Monat steht dem Eigentümer zu.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Bei der in Sachsen-Anhalt üblichen Käuferprovision von 3,57 % wären das rund 16.000 €, die nicht anfallen. Auf Wunsch kann die bisherige Hausverwaltung vor Ort die Verwaltung auch nach dem Kauf weiterführen – von der Betriebskostenabrechnung bis zur Abstimmung mit dem Mieter.

Das Mietverhältnis

Mietbeginn	**15.07.2025**
Laufzeit	**unbefristet**
Kaltmiete	**1.500 € im Monat (9,43 €/m²), 18.000 € im Jahr**
Betriebskosten	**trägt der Mieter vollständig, Vorauszahlung 100 € im Monat**
Kaution	**3.000 € – wird bei einem Verkauf an den neuen Eigentümer übergeben**
Solarstrom	**für den Mieter kostenfrei, Einspeisevergütung an den Eigentümer**
Netzstrom	**Stromvertrag schließt der Mieter selbst ab**
Verwaltung	**auf Wunsch weiter durch die bisherige Hausverwaltung vor Ort**
Mieter	**Bonität und Zuverlässigkeit vor Vertragsschluss intensiv geprüft**

Steuerlicher Vorteil: 3 % Abschreibung im Jahr. Weil das Haus nach 2022 fertiggestellt wurde, kann auch ein Käufer das Gebäude mit 3 % statt 2 % jährlich abschreiben (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 a EStG). Der Bodenwert ist gering; die Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Gebäude kann im Kaufvertrag festgehalten werden.

Beispiel: 80 % Gebäudeanteil an Kaufpreis und Nebenkosten (5 % Grunderwerbsteuer, rund 1,5 % Notar und Grundbuch) ergeben rund 11.500 € Abschreibung im Jahr, bei 42 % Grenzsteuersatz rund 4.800 € weniger Einkommensteuer (ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer). Die Beispielrechnung ersetzt keine Steuerberatung.

Bruttorendite = Jahreskaltmiete zuzüglich durchschnittlicher Einspeisevergütung, geteilt durch den Kaufpreis. Kaufpreisfaktor = Kaufpreis geteilt durch den Jahresertrag. Die Einspeisevergütung ist ein Durchschnittswert und schwankt mit der Sonneneinstrahlung.

Das Objekt

In Zerbst OT Pulspforde steht ein vermietetes, ebenerdiges Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2025 zum Verkauf. Das Haus bietet rund 159 m² Wohnfläche mit 4,5 Zimmern auf einer Ebene und steht auf einem 722 m² großen, eingezäunten Grundstück.

Der Grundriss umfasst einen hellen, offenen Wohn- und Essbereich, eine abgegrenzte Küche mit offenem Bogen, drei Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, zwei Bäder – eines mit großer, bodengleicher Dusche, eines mit Badewanne –, einen Hauswirtschaftsraum, einen Flur und einen kleinen Dachboden als zusätzliche Abstellfläche. Große Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und ermöglichen einen freien Blick in den Garten.

Das Haus wird vollelektrisch über Fußbodenheizung, 2 Infrarotspiegel, 2 Infrarotdeckenmodule und vier Klimageräte (Luft-Luft-Wärmepumpen) beheizt. Die Klimageräte in allen Wohn- und Schlafräumen können im Sommer natürlich auch kühlen. Dazu kommen elektrische Außenrollläden und eine Photovoltaikanlage mit 20 kWp und 15 kWh Batteriespeicher.

Die Terrasse mit rund 24 m² ist überdacht. Gepflastert sind die Einfahrt, zwei Stellplätze, die Terrasse sowie 1 m rund um das Haus. Der übrige Teil des Grundstücks ist mit Rasen angelegt.

Auf einen Blick

Objektart	**Einfamilienhaus, freistehend**	Ebenen	**1 — alles ebenerdig**
Baujahr	**2025**	Keller	**nicht unterkellert**
Wohnfläche	**ca. 159 m²**	Abstellfläche	**kleiner Dachboden**
Grundstück	**722 m²**	Stellplätze	**2 Außenstellplätze**
Zimmer	**4,5**	Terrasse	**überdacht, ca. 24 m²**
Heizung	**Fußbodenheizung, Infrarot, 4 Klimageräte**	Status	**vermietet seit 15.07.2025**
		Käuferprovision	**keine**
Photovoltaik	**20 kWp, 15 kWh Speicher**		
Badezimmer	**2**		

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
- **2 Infrarotspiegel und 2 Infrarotdeckenmodule**
- **Vier Klimageräte** (Luft-Luft-Wärmepumpen) in allen Wohn- und Schlafräumen – sie heizen und kühlen im Sommer natürlich auch
- **Photovoltaikanlage mit 20 kWp** und **15 kWh Batteriespeicher**
- **Wasser und Abwasser** über das städtische Netz

Innen

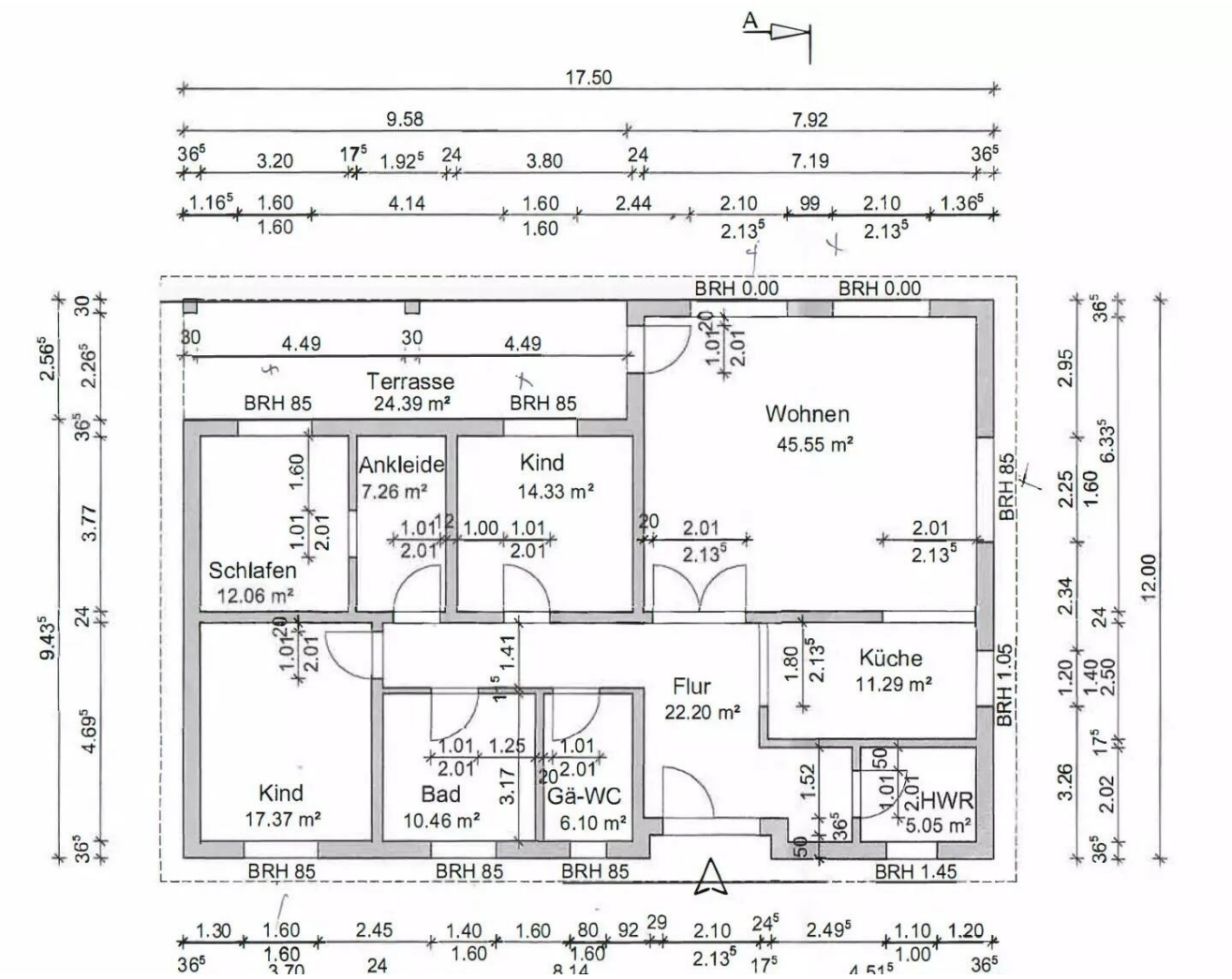
- Heller, offener Wohn- und Essbereich
- Abgegrenzte Küche mit offenem Bogen
- Drei Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer
- Zwei Bäder: eines mit großer, bodengleicher Dusche, eines mit Badewanne
- Hauswirtschaftsraum und Flur
- Kleiner Dachboden als zusätzliche Abstellfläche
- Elektrische Außenrollläden
- Große Fenster mit Blick in den Garten
- Alle Räume auf einer Ebene, nicht unterkellert

Außen

- 722 m² Grundstück mit Rasen, eingezäunt
- Überdachte Terrasse mit rund 24 m²
- Gepflastert sind die Einfahrt, zwei Stellplätze, die Terrasse sowie 1 m rund um das Haus

> **Rechtliches und Kosten.** In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Rechte oder Beschränkungen eingetragen. Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten einschließlich der Gebäudeversicherung sowie der Wartung von Klimageräten und Photovoltaikanlage.

Grundriss Erdgeschoss

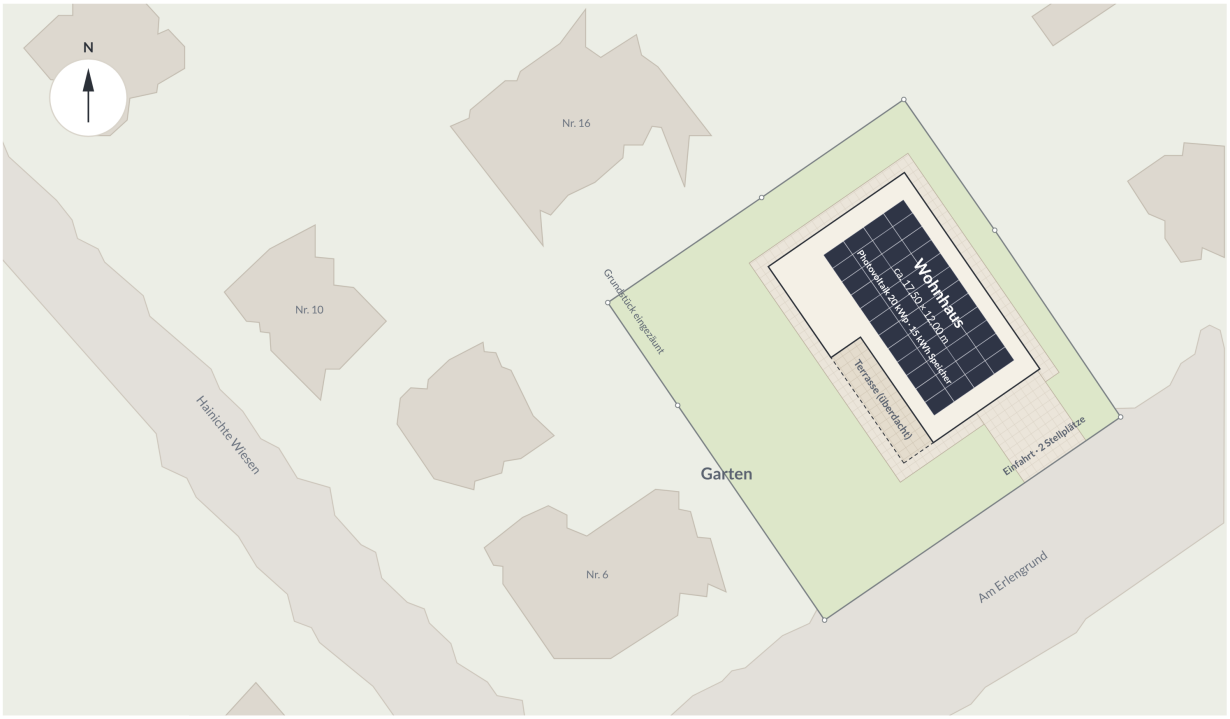


Grundriss nach Bauplan, Maße in Metern. Angaben ohne Gewähr.

Haus und Grundstück

Grundstück und Außenanlage

Am Erlengrund 4 · 39264 Zerbst OT Pulspforde · Grundstück 722 m²



Schematische Darstellung auf Grundlage der Liegenschaftskarte und des Bauplans. Lage von Einfahrt, Stellplätzen und Pflasterflächen schematisch. Alle Angaben ohne Gewähr.
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / LVermGeo Sachsen-Anhalt, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0



Außenansicht mit überdachter Terrasse



Seitenansicht

Die Räume

Die Aufnahmen entstanden vor der Vermietung.

Wohn- und Essbereich



Blick in den Wohnbereich

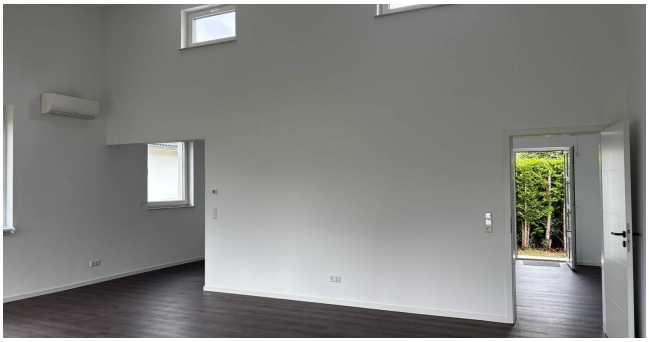


Fensterfront zum Garten

Wohnbereich

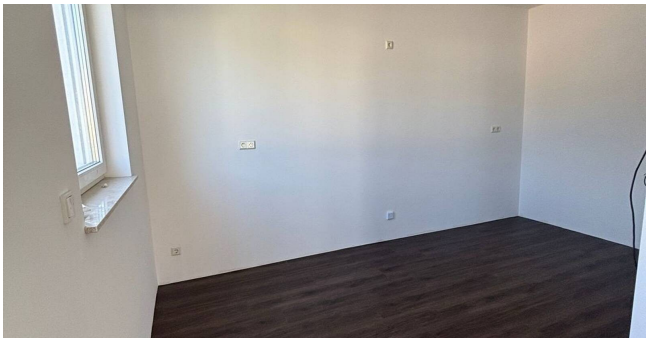


Wohnbereich mit Oberlichtern



Blick zur Küche

Küchenbereich



Küchenbereich

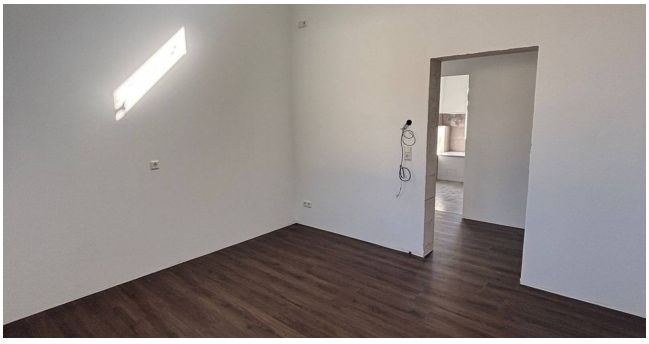


Küchenbereich mit Fenster

Zimmer



Zimmer mit Fenster zum Garten



Zimmer mit Oberlicht

Die Räume

Bäder



Bad mit Badewanne und Tageslicht

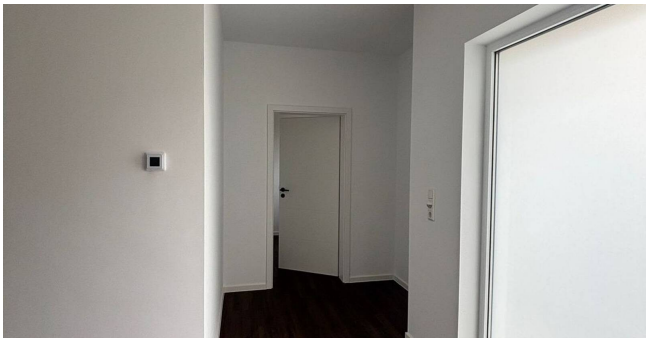


Bad mit Waschbecken und WC

Dusche und Eingangsbereich

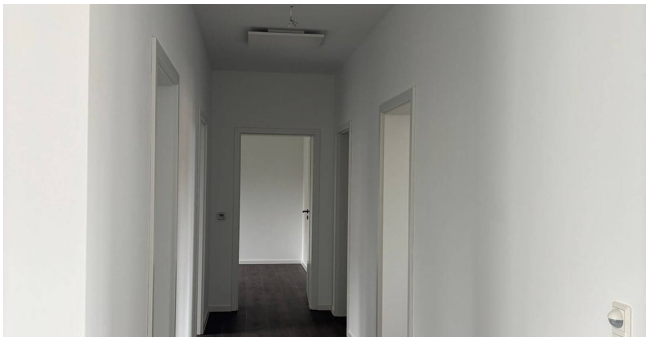


Bodengleiche Dusche

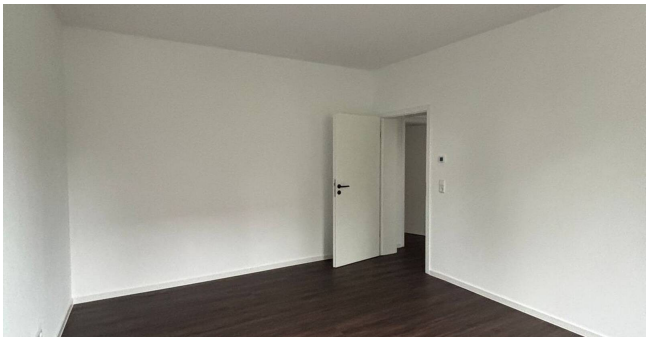


Eingangsbereich

Flur und weiteres Zimmer



Flur



Zimmer

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 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 Francisceum

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.

Internet

Für schnelles Internet ist am Standort eine Versorgung über Satellitendienste wie Starlink möglich; im Gebiet ist außerdem der Glasfaserausbau in Planung.

Vermietbarkeit

Ebenerdige Neubau-Einfamilienhäuser mit Garten sprechen eine breite Mieterschaft an – von Familien über Berufspendler nach Magdeburg, Dessau und Leipzig bis zu Paaren im Ruhestand, für die ein Haus ohne Treppen den Ausschlag gibt.

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

Kaufpreis und Nebenkosten

Der Kaufpreis beträgt **450.000 €**. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und direkt vom Eigentümer. Bei der in Sachsen-Anhalt üblichen Käuferprovision von 3,57 % wären das rund 16.000 €, die nicht anfallen.

POSITION	SATZ	BETRAG
Kaufpreis	—	450.000 €
Grunderwerbsteuer Sachsen-Anhalt	5,0 %	22.500 €
Notar und Grundbuch	ca. 1,5–2,0 %	ca. 6.750–9.000 €
Käuferprovision	**entfällt**	**0 €**
Gesamtaufwand		**ca. 479.250–481.500 €**

Bezogen auf den Gesamtaufwand liegt die Bruttorendite inklusive Einspeisevergütung bei rund 3,9 %. Beispielrechnung zur Orientierung, Stand Oktober 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.

Auch als Paket erhältlich

Dreierpaket mit Hainichte Wiesen 13 und 17 — **1.000.000 €**

Zusammen mit den beiden vermieteten, nahezu baugleichen Einfamilienhäusern Hainichte Wiesen 13 und 17 (je rund 100 m² Wohnfläche) – 40.000 € weniger als beim Einzelkauf. Zusammen 49.980 € Jahreskaltmiete, 5,1 % Bruttorendite inklusive Einspeisevergütung.

So geht es weiter

1 · Unterlagen
Mietvertrag, Grundriss und weitere Unterlagen erhalten Sie auf Wunsch vollständig zur Prüfung, auch für Ihre Bank.

2 · Besichtigung
Wir stimmen einen Termin ab, an dem Sie sich das Haus ansehen können. Eine Innenbesichtigung ist nach Absprache mit dem Mieter möglich.

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. Mit dem Eigentumsübergang treten Sie in den bestehenden Mietvertrag ein, die Kaution wird an Sie übergeben.

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 beantworte Ihre Fragen zum Haus und zum Mietverhältnis gern persönlich und stelle Ihnen alle Unterlagen zusammen.

Rechtliche Hinweise

Eigentümerin und Verkäuferin des Objekts Am Erlengrund 4, 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. Renditeangaben sind Bruttowerte vor Kosten, Steuern und Finanzierung und keine Zusicherung künftiger Erträge. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist kein Angebot im Rechtssinne.

Stand: Oktober 2026.