Strohschneider
Property Projects GmbH

KAPITALANLAGE · VERMIETETES EINFAMILIENHAUS

Vermietet, neu gebaut, am Waldrand

Hainichte Wiesen 17 · 39264 Zerbst OT Pulspforde



ca. 100 m² Wohnfläche · 4 Zimmer · 775 m² Grundstück
Baujahr 2025 · KfW-40-Standard · Photovoltaik mit Speicher
unbefristet vermietet · 1.315 € Kaltmiete im Monat

290.000 €

PROVISIONSFREI

5,5 % Bruttorendite inkl. Einspeisung

Die Kapitalanlage auf einen Blick

Ein ebenerdiges Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2025, unbefristet vermietet, provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Das Haus wurde im KfW-40-Standard errichtet und wird vollelektrisch betrieben – Öltank, Gasanschluss und Schornstein gibt es nicht.

KAUFPREIS	JAHRESERTRAG	BRUTTORENDITE	KAUFPREISFAKTOR
290.000 €	**16.020 €**	**5,5 %**	**18,1**
rund 2.900 €/m² Wohnfläche, provisionsfrei	15.780 € Kaltmiete + rund 240 € Einspeisung	inklusive Einspeisevergütung (5,4 % aus der Kaltmiete)	inklusive Einspeisevergütung (18,4 auf die Kaltmiete)

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 20 € 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 10.350 €, 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	**01.01.2027**
Laufzeit	**unbefristet**
Kaltmiete	**1.315 € im Monat (13,15 €/m²), 15.780 € im Jahr**
Betriebskosten	**trägt der Mieter vollständig, Vorauszahlung 90 € im Monat**
Kaution	**2.600 € – 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 7.400 € Abschreibung im Jahr, bei 42 % Grenzsteuersatz rund 3.100 € 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 wurde im KfW-40-Standard errichtet. Eine KfW-Förderung wurde nicht in Anspruch genommen – es bestehen daher keine Förderbindungen.

Das Haus hat rund 100 m² Wohnfläche auf einem 775 m² großen Grundstück direkt am Waldrand. Alle Räume liegen auf einer Ebene, es gibt keine Treppen im Haus, und die Dusche im Bad ist bodengleich. Damit spricht das Haus eine breite Mieterschaft an – von jungen Familien bis zu Paaren im Ruhestand.

Herzstück ist der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich von rund 34 m², der über eine Terrassentür direkt in den Garten führt. Dazu kommen drei weitere Zimmer – Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein Raum, der sich als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder 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 als zusätzliche Abstellfläche.

Das Grundstück ist vollständig eingezäunt und über zwei Gartentüren erschlossen. 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**
Energiestandard	**KfW 40**	Keller	**nicht unterkellert**
Wohnfläche	**ca. 100 m²**	Abstellfläche	**kleiner Dachboden**
Grundstück	**775 m²**	Stellplätze	**2 Außenstellplätze**
Zimmer	**4**	Status	**vermietet, unbefristet**
Heizung	**Fußbodenheizung, 4 Klimageräte**	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** (Luft-Luft-Wärmepumpen) in allen Wohn- und Schlafräumen – sie heizen und kühlen im Sommer natürlich auch
- **Warmwasser** über Durchlauferhitzer, dezentral und ohne Speicherverluste
- **Photovoltaikanlage mit 8 kWp** auf den nach Südosten und Südwesten ausgerichteten Dachflächen, dreiphasiger Deye-Hybrid-Wechselrichter, Betrieb auf Überschusseinspeisung
- **Batteriespeicher mit 5 kWh**
- **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 mit sämtlichen Wasser- und Stromanschlüssen
- Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und Tageslicht
- Separates Gäste-WC
- Hauswirtschafts- und Technikraum mit Hausanschluss
- Kleiner Dachboden über dem Erdgeschoss als zusätzliche Abstellfläche
- Dunkle Vinylböden und helle Innentüren
- 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 an der Wohnzimmertür, umlaufender gepflasterter Weg am Haus
- Zwei gepflasterte Stellplätze vor dem Hauseingang
- Direkt angrenzender Wald an der Rückseite des Grundstücks

> **Rechtliches und Kosten.** In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Rechte oder Beschränkungen eingetragen. Wohngebäudeversicherung (inklusive Elementarschäden) und Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht kosten ab Dezember 2026 zusammen 459,33 € im Jahr; beide sind über die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt. Für das Haus wurde keine KfW-Förderung in Anspruch genommen, es bestehen daher keine Förderbindungen.

Grundriss Erdgeschoss



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.

Das Grundstück



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



Garten am Waldrand im Abendlicht



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

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 Waschbecken



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 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 **290.000 €**. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und direkt vom Eigentümer. Bei der in Sachsen-Anhalt üblichen Käuferprovision von 3,57 % wären das rund 10.350 €, die nicht anfallen.

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 €**

Bezogen auf den Gesamtaufwand liegt die Bruttorendite inklusive Einspeisevergütung bei rund 5,2 %. 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

Zweierpaket mit Hainichte Wiesen 13 — **580.000 €**

Zusammen mit dem nahezu baugleichen, ebenfalls vermieteten Einfamilienhaus in derselben Straße – 10.000 € weniger als beim Einzelkauf beider Häuser. Zusammen 31.980 € Jahreskaltmiete, 5,6 % Bruttorendite inklusive Einspeisevergütung.

Dreierpaket mit Hainichte Wiesen 13 und Am Erlengrund 4 — **1.000.000 €**

Dazu das vermietete Einfamilienhaus Am Erlengrund 4 mit 159 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, Ansichten, Lageplan und Versicherungsnachweis 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 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. Renditeangaben sind Bruttowerte vor Kosten, Steuern und Finanzierung und keine Zusicherung künftiger Erträge. 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. Möblierung, Gartenmöbel, Spielbereich und Pool in Grundriss und Lageplan sind Gestaltungsvorschläge zur Veranschaulichung.

Stand: Oktober 2026.