

EXPOSE´

**Verkauf
Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

Seite 1
Deckblatt



Wohnhaus mit 3 Wohnungen

Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg

Lage

Entdecken Sie dieses attraktive Grundstück in zentraler Lage im idyllischen Ort Lichtenberg. Eingebettet in einem ruhigen Wohnumfeld und in zweiter Reihe gelegen, bietet diese Immobilie die perfekte Kombination aus zentraler Anbindung und privater Zurückgezogenheit.

Alle wichtigen Annehmlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: Innerhalb von nur 5 Gehminuten erreichen Sie Haltestellen für Bahn und Bus, einen Einkaufsmarkt, eine gemütliche Gaststätte, eine Arztpraxis, einen Friseur, die Post sowie die Gemeindeverwaltung.

Ein ideales Zuhause für alle, die ruhiges Wohnen mit der Bequemlichkeit einer zentralen Lage verbinden möchten.

**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

**Seite 3
Lage google maps**



**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

Seite 4
Luftbild Google Maps



**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

**Seite 5
3 Stellplätze
vor Hauseingang**



**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

**Seite 6
Fotos**



**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

Seite 7
Fotos



**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

**Seite 8
2 Balkone und Terrasse im EG**



**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

Seite 9
Ausbaufähiger Garten
z.B. für Pool oder
Gewächshaus



**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

Seite 10
Luftbild



Dachausbau:

Sparrenfelder hintertüftet >4,0cm
Lüftungsoffnung an der Traufe mit Insektenschutzgitter
200 mm Kleimfilz MLG 095 "Isover" od. glw.
1 Lg Dampfbremstolie "Difunorm", winddicht verklebt n.
Herstellervorschrift eingebaut! Bauteilanschlüsse sorg-
fältig ausführen. (Winddichtigkeit)
2x12,5mm Gipskarton od. gipsgebundene Faserplatten
30/50 Lüftung (a=95cm) od. Konstruktionsprofilen
Ausbau der Zangenlage analog, jedoch 24mm Hobeldielung

Dachkonstruktion:

Sparren-Pfeifen-Dach Dachneigung 42°
Queraussteifung durch Windrispenbänder.
Kehlbalkenlage nur halbseitig u. mit Dielung versehen 24mm
Pfeilenauflager auf Giebelmauerwerk u. Querwände
auf einfacher Stuhlsäule
Auflager Fußplatte auf Stahlbetondecke
Sparrenlage mit Sichtschalung verkleidet (Dachuntersichten)
Sparren f. Höhe Sichtschalung ausgeklinkt

Außenputz:

Vollwärmeschutzsystem Styroporbasis
Deckputz strukturiert auf Silikatbasis
Farbe n. Ang. d. Bauherrn mögl. helle Töne
teils Lärchenholzverkleidung+Lüftung+Dämmung
einschl. Gewebeeinlagen
an Fenstern, Türen, Stürzen, Ringanker, Rollladenkästen usw.
5-8mm Auswurf, Zementbasis
1 Lg Egalisierungsanstrich n. Werksangaben
alles im System des Herstellers.
Leibungen, Faschen in Glattputz, ohne PVC-Profile
Im Spritzwasserbereich Zementmörtel MGIII mit
Dichtungsmittel als Werksmörtel n. Ang. d. Herstellers
einschl. Gewebeeinlage.

Innenputz:

Decken: 1 Lg Spachtelung
1 Lg Fein- od. Strukturputz
Wände: 15mm Glattputz MGII als Werksmörtel
5mm Auswurf MGIII einschl. Gewebeeinlagen wie Außenputz
insbesondere sämtl. Inst.-Schächte
1 Lg Egalisierungsanstrich n. Werksangabe

Bauwerksabdichtung:

Horizontal: Mauerwerk
1 Lg PVC-Dichtungsbahn "Delta" od. glw.
in Mörtelbettlage mind 40cm Überlappend
Vertikal:
50mm Parodrän od. glw.
einschl. Filtervlies
1 Lg Dickbeschichtung "Cambiflex-C2" im System
Schomburg od. glw.
Schichtdicke mind. 5,0mm
1 Lg Auswurf und Fugenglattputz in MGIII
Ausführung gem. DIN 18195

Dachdeckung:

Betondachstein grau
auf Lüftung u.
Unterspannbahn

Mauerwerk:

Hochlochziegel als Planziegel geklebt
Störze als Fertigteil Ziegelflachsturz
bzw. Deckengleiche Stahlbetonstörze
Innenwände Mauerwerk od. Trockenbau

Geschoßdecken:

Fliesenbelag/Teppich u. a. Ausführungen n. Angaben des Bauherrn
Im Fliesenbelag in Naßräumen (n. DIN 18352) Einbau der entspr. Dichtung
50mm Fließbetonhydrat FE25 v. Knauf od. glw. (bei Fußbodenheizung FE80)
einschl. Randdämmstreifen, Schrenzlage usw. n. Herstellervorschrift
je 45mm Trittschall- u. Wärmedämmung "Rockwool" od. glw.
180mm Stahlbeton Filigrandecke n. Statik oder alternativ "Denmert-Fertigdecke"
+ Ziegelrolladenkasten
1 Lg Spachtelung od.
1 Lg Feinputz n. Ang. d. Bauherrn

Bereich für Ell., Sanitär- u.
Heizungsinstallation

Treppen:

Stahlbetontreppenelement
mit Natursteinbelag

Fenster/Türen:

Holzkonstruktionen aufgedoppelt
einschl. Dämmung
PVC-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung
k = 0,7 W/m²K

Rinnen/Fallrohre/Bleche:

in Titanzink

Dachgeschoß

Schnittebene

Obergeschoß

Schnittebene

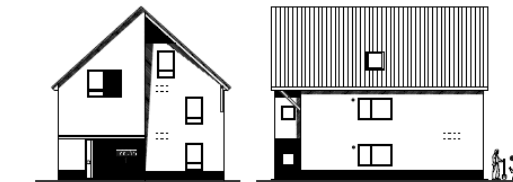
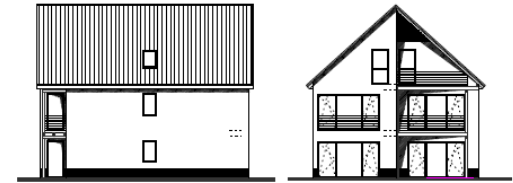
Erdgeschoß

Schnittebene

Für alle Zeichnungen gilt:
Technische und mögliche Änderungen werden vorbehalten.
Alle Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Detailpläne,
Abmessungen usw. vorbehaltlich
Änderungen aus Statischer Berechnung, Wind-, Brand-
und Schallschutzanforderungen, sowie Anlagen d. Baues,
des Brandschutzes, der haustechnischen Planung
und den Baugrundverhältnissen.

Holzteile:

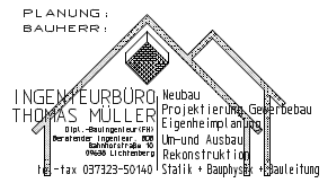
Alle Holzteile sind mit vorbeugendem chem. Holzschutz
n. DIN 68800, Teil 3, Prüfpunkt IV,
gegen Pilze, Fäulnis und Insekten zu behandeln.
Eine Zulassung ist nachzuweisen.
Alle Stahlbauteile sind verzinkt einzubauen.
Holz-Stahl- und Holz-Mauerwerksverbindungen
sind durch eine Lage nackte Bitumenpappe zu trennen.



--- AUSFÜHRUNGSPLANUNG ---

NEUBAU WOHNHAUS
POSTSTRASSE 1A
09638 LICHTENBERG

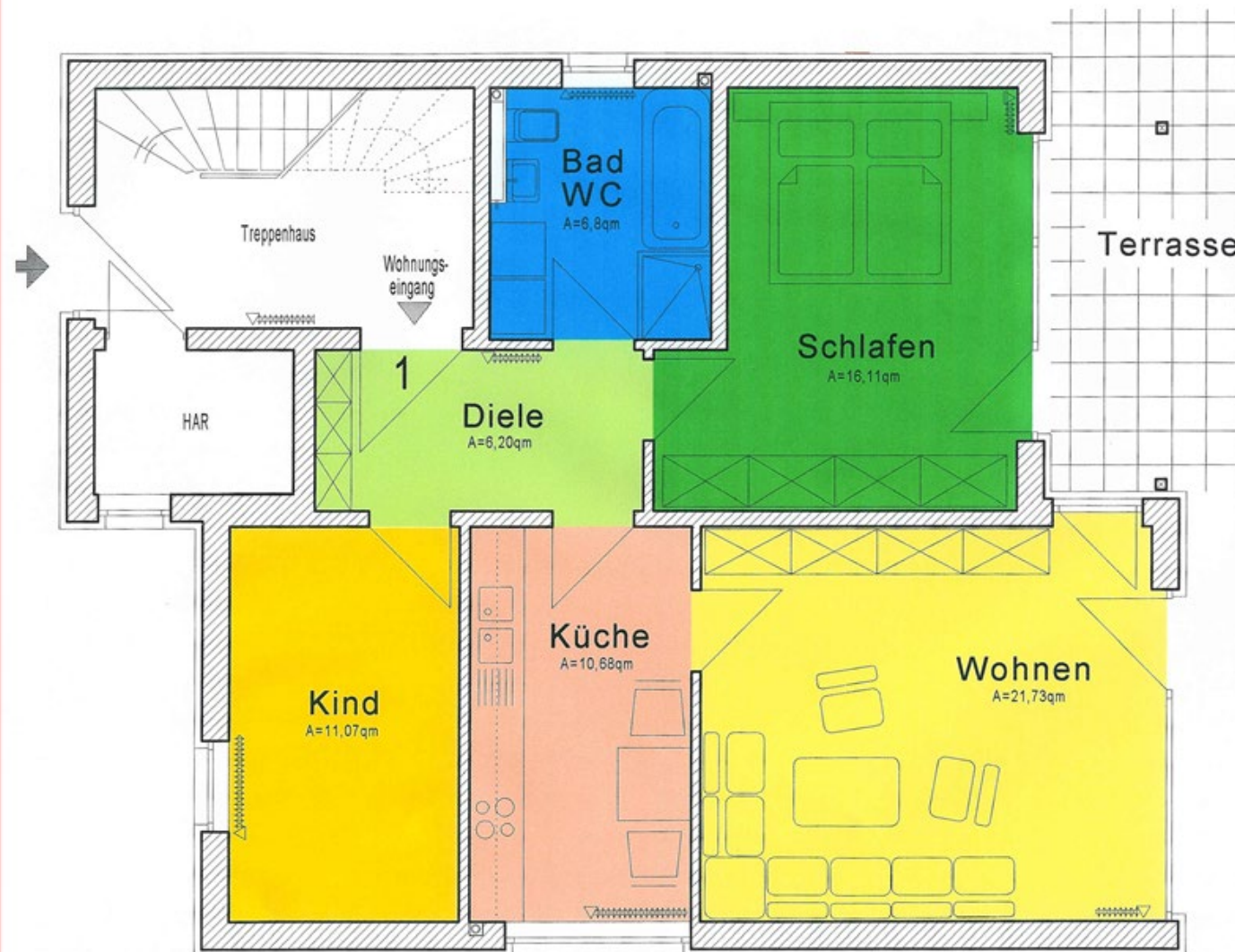
SNITT A - A
M 1:50



Wohnhaus mit 3 Wohnungen

Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg

Seite 12
Grundriss Erdgeschoss **WE 1**



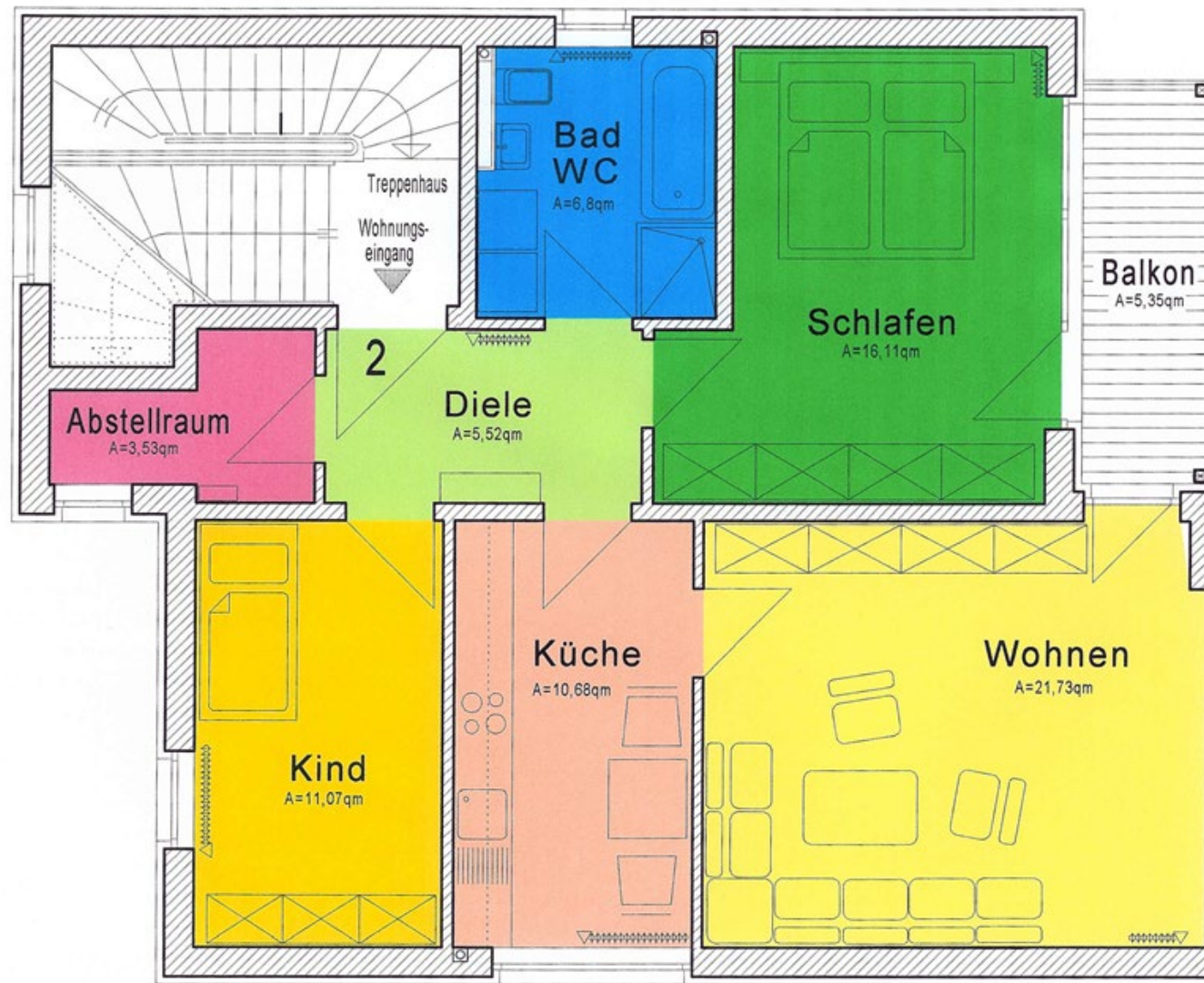
Hinweis:
Die Möblierungen sind nicht Verkaufsgegenstand der Wohnungen.
Dargestellte WC*, Einzelwaschtische, Duschen und Badewannen sind enthalten.

**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

Seite 13
Grundriss Obergeschoss **WE 2**

Wohnfläche 75,78m²
incl. PKW Stellplatz und Balkon



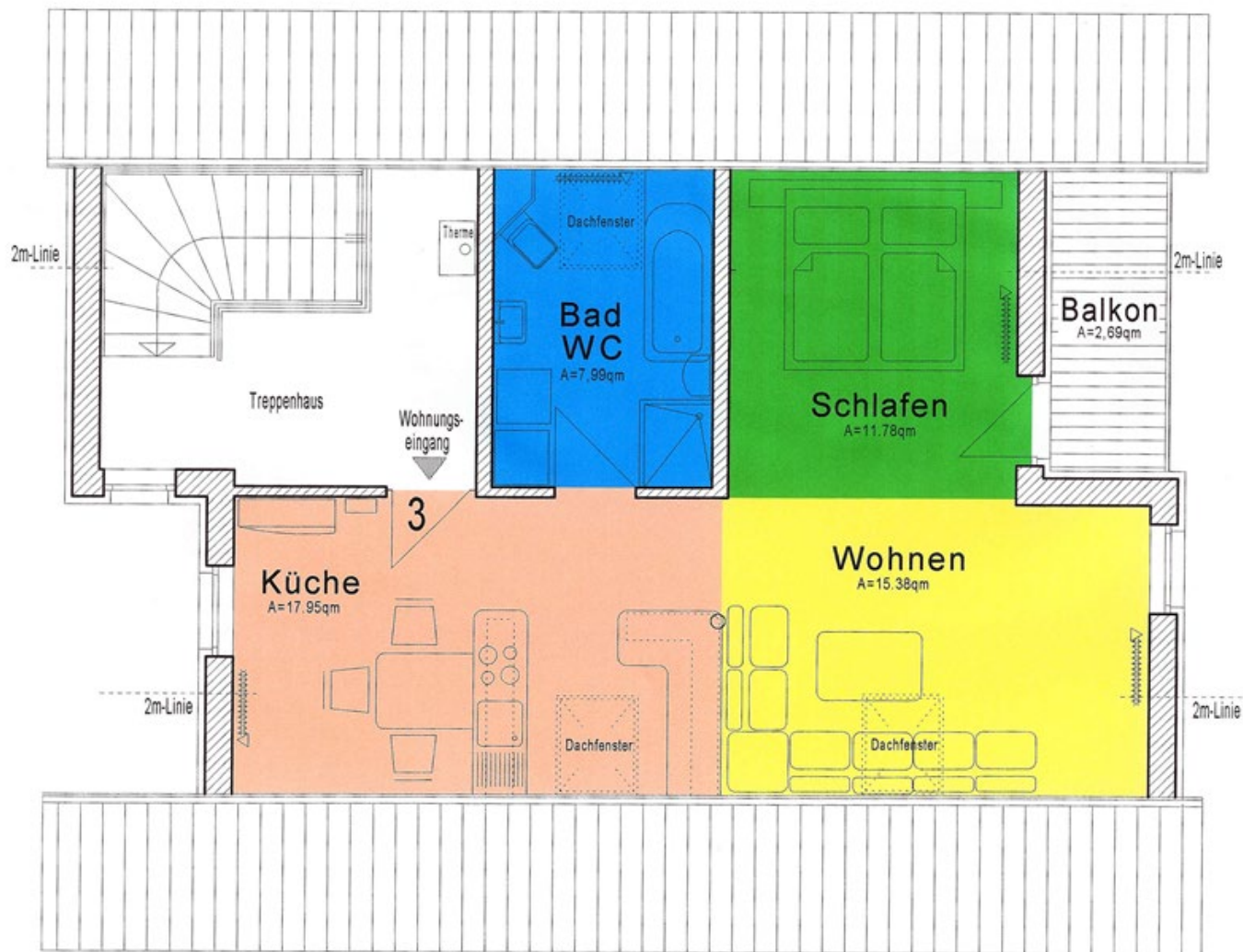
Hinweis:
Die Möblierungen sind nicht Verkaufsgegenstand der Wohnungen.
Dargestellte WC's, Einzelwaschtische und Badewannen sind enthalten.

**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

Seite 14
Grundriss Dachgeschoss **WE 3**

Wohnfläche 45,14m²
incl. PKW Stellplatz und Balkon
und Abstellfläche im Dachspitz



Hinweis:
Die Möblierungen sind nicht Verkaufsgegenstand der Wohnungen.
Dargestellte WC*, Einzelwaschtische und Badewannen sind enthalten.

**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

**Seite 15
Wohnzimmer**



**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

**Seite 16
überdachter Balkon**



**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

Seite 17
Kind



**Wohnhaus
mit 3 Wohnungen**

**Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg**

**Seite 18
Bad**



Wohnhaus mit 3 Wohnungen

Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg

Seite 19

Ausstattung

Hier die Schnellübersicht zum Objekt:

- Baujahr 1999
- EG und DG vermietet
- Obergeschoss frei für einen Eigennutzer!
- nutzbar als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- ca. 200 m² Wohnfläche über 3 Etagen
- top gepflegter Bauzustand
- 2 Balkone und eine Terrasse mit Garten
- jede Etage mit vollwertigem Bad
- Garten nach Süden ausgerichtet
- 4 Stellplätze vorhanden
- Möglichkeit für Carport gegeben

Wohnaus mit 3 Wohnungen

Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg

Seite 20

Baubeschreibung

Lage

Zentrale Lage im Ort Lichtenberg in einem ruhigen Wohnumfeld
in zweiter Reihe mit schönem Garten, Hecke und Bäumen mit Parkplätzen unmittelbar vor dem Haus
Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel wie Bahn und Bus, Einkaufsmarkt, Gaststätte, Arztpraxis, Friseur, Post und Gemeindeverwaltung fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Beschreibung

Dreifamilienwohnhaus im Zentrum der Gemeinde Lichtenberg im Erzgebirge
Zentraler Eingang vom Parkplatz in das Treppenhaus
Wohnung 1 Erdgeschoss als 3-Raum Wohnung, über Parkplatz und Gartenterrasse barrierefrei zugänglich
Wohnung 2 Obergeschoss als 3-Raum Wohnung
Wohnung 3 Dachgeschoss als 2-Raum Wohnung
Dachgeschoss auch flexibel nutzbar
z.B. für die Kinder als Arbeitszimmer, Hobbybereich oder auch zur Abstellung
Massive solide Bauweise mit Ziegel, Stahlbeton und Wärmedämmverbundsystem
freundliche und helle Räume in allen Etagen
Guter Pflege- und Wartungsstand

Ausstattung

Alle 3 Geschosse verfügen über je ein vollwertiges Bad
jeweils mit Wanne, Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinestellplatz ausgestattet
Jeder Raum des Hauses in allen Etagen ist durch Fenster natürlich lüftbar
Schlafzimmer mit Fenster auf der Gartenseite Richtung Süd-Ost zum wecken mit Morgensonne
Das Erdgeschoss hat eine große eigene überdachte Terrasse
Ober- und Dachgeschoss haben jeweils einen überdachten Balkon
Die Terrasse, Balkone sowie der Garten sind nach Süden gerichtet
Die Küche liegt praktisch mittig und zentral in der Wohnung mit großem Fenster nach Süden
Unmittelbar anschließend das großzügige Wohnzimmer mit großem Fenster Richtung Süden
Alle Fenster sind mit einer Außenjalousie, teils elektrisch betrieben, gut gegen zu viel Sonne schließbar
Im Erdgeschoss befindet sich der Hausanschlussraum mit den Anschlüssen
für Strom, Telekom, Erdgas und Trinkwasser

Sonstiges

Die zur Zufahrtsstraße platzierten 3 Parkflächen bieten Fläche
für den Anbau einer Garage oder eines Carports
Der Garten hat viel Platz für Pflanzen, ein Gewächshaus, Hobby oder auch einen Pool u. vieles mehr
Die Wohnung im Obergeschoss ist aktuell sofort bezugsfähig und kann jederzeit besichtigt werden
Das Haus ist aus erster Hand

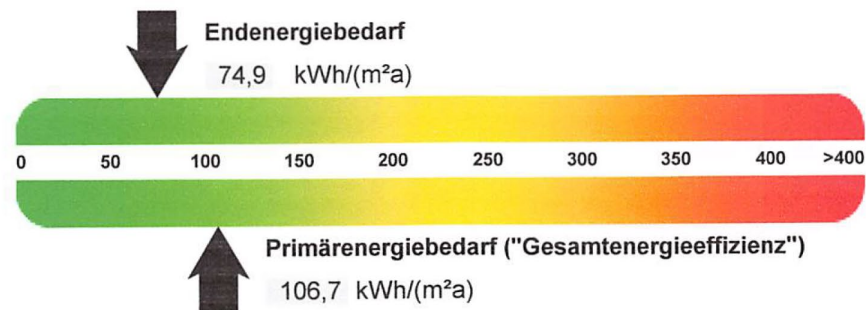
Wohnhaus
mit 3 Wohnungen

Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg

Seite 21

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 25,1 kg/(m²a)



Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr: 1999
Bauphase: Haus fertig gestellt
Objektzustand: Gepflegt
Ausstattung: Normale Qualität
Heizungsart: Zentralheizung
Wesentliche Energieträger: Gas, Strom
Energieausweis: liegt vor

Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 74,9 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: **B**
Baujahr laut Energieausweis: 1999 ⓘ

Wohnhaus mit 3 Wohnungen

Poststraße 1a
in 09638 Lichtenberg

Seite 22
Kaufpreis - Rendite
Kaufpreisfaktor

Verkaufspreis

Grundstück: $644 \text{ m}^2 \times 25, -\text{€}/\text{m}^2 = \text{rd. } 16.000, -\text{€}$

Gebäude: $200,69 \text{ m}^2 \text{ Wofl} \times 1.315,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wofl.} = \text{rd. } 264.000, -\text{€}$

Kaufpreis: 280.000, -€

Mietrendite - Cashflow

Mietfläche Poststraße 1a

Gesamt $200,69 \text{ m}^2 \text{ WoFl}$ x mittlere Miete von derzeit $5,90\text{€/m}^2 \text{ WoFl}$ = $1.184,07 \text{ € Miete kalt}$

Jahreskaltmiete: $1.184,07 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 14.208,84 \text{ €}$

Bruttomietrendite: $14.208,84 : 280.000, -\text{€} = 0,0507 \times 100 = 5,07 \%$

Kaufpreisfaktor

Kaufpreis $280.000, -\text{€}$: Jahresnettokaltmiete $14.208,84 \text{ €}$ = 19,70

GEBÄUDEPLANUNG & INGENIEURLEISTUNG

DIPL. BAUINGENIEUR (FH) THOMAS MÜLLER

Bahnhofstraße 10
09638 Lichtenberg/Erzg.
tel: 037323-50140
fax: 037323-50141
email: info@ib-tmuedler.de
www.ib-tmuedler.de
www.statik-tragwerk-muedler.de



aufgestellt, 03.08.2026