



ALEXANDER MALIOS

IMMOBILIEN-PROJEKTENTWICKLUNG & BERATUNG

# EXPOSÉ

V0004/25\_W

## Leben im Turmalinstift

---- 09337 Hohenstein-Ernstthal, Conrad-Clauß-Straße 26-28 ----





# ALEXANDER MALIOS

IMMOBILIEN - PROJEKTENTWICKLUNG & BERATUNG

## Lagebeschreibung:

Hohenstein – Ernstthal liegt nördlich des sächsischen Erzgebirgsvorland, am Fuße des Pfaffenberges. Die beiden größeren Nachbarstädte sind, westlich davon Zwickau, und östlich Chemnitz. Die reizende Landschaft des Erzgebirge – Voigtlandes zieht immer wieder in seinen magischen Bann. Ein Teil der Stadt liegt im Landschaftsschutzgebiet Rabensteiner Wald/Pfaffenberg. Das Städtchen ist international bekannt geworden durch die Geburtsstadt des Schriftstellers Karl May, den Rennsport auf dem Sachsenring, last but not least, der regionaltypische geschichtsträchtige Bergbau, der wiederum großen Einfluss auf die wohl vertraute Weihnachtstradition hat. Kleine niedliche restaurierte historische Häuser prägen das farbenfrohe Stadtbild.

Fürs tägliche Leben befinden sich alle Einrichtungen vor Ort. Steigt einmal doch die Reiselust oder ist etwas nicht zu haben, Bushaltestelle sind über den gesamten Ort verteilt, der S-Bahn Anschluss zu den beiden größeren Nachbarstädten gibt eine gute Anbindung zum deutschen Eisenbahnverkehrsnetz. Die Kleinstadt hat zwei Autobahnanschlüsse zur A4, die wiederum eine Querverbindungsachse über Deutschland ist. Die B180 und B173 sind weitere gute Verkehrsanbindungen. Über die A4 gelangen sie zur sächsischen Landeshauptstadt Dresden, die ein Flughafen besitzt oder weiter auf die A72 um Leipzig und sein Flughafen erreichen zu können.

## Objektbeschreibung:

Das Gebäude strahlt durch die samtige gelbe Fassade Wärme aus. Deutlich zu sehen ist der alte Baustil in Kombination mit schlichter Neubauweise. Dies passt zur Geschichte des Gebäudes, welches Änderungen und Ergänzungen durchlebt hat, zuletzt erst im Jahr 2022/2023. Immer wieder schimmert die alte Bauweise durch, die sichtbaren Erker, bogigen Fenster, Dekorationen der Fassade, durch das, das Haus den Betrachter auf sich ziehen möchte. Ein Spitzdach mit Mansarddach vereint bildet den krönenden Abschluss dieser toll gelungenen Mischung.

Straße und Privatparkplatz des Hauses ermöglichen Bewohnern und Gäste des Hauses den Parkkomfort. Gestaltete Grünflächen mit Blumen, Sträuchern, Bäumen und Sitzgelegenheiten sind Begleiter des u-förmigen Baukörpers, wenn man so will ist es wie ein kleines Märchenschloss für die Mieter, die in einem Ostflügel, Mittelbau und Westflügel untergebracht werden können.

Das Gebäude verfügt über einen Fahrstuhl. Barrierearme rollstuhlgerechte Bäder sind zukunftsorientiert eingebaut. Einen frischen Anstrich haben die inneren Wände bekommen, sodass neue Lebenskraft in das Haus mit eingezogen ist. Große Fenster geben den Räumen viel Licht. Ein Keller gibt es nicht, dafür im Dachgeschoss Lagerfläche.



## ALEXANDER MALIOS

IMMOBILIEN-PROJEKTENTWICKLUNG & BERATUNG

### Daten

**Kaltniete: 323,82€**

**Nebenkosten: 185,04€**

**Bruttomiete: 508,86€**

**Kaution: 2 Monatsmieten**

**Preis/m<sup>2</sup>: 7,00€**

**Fläche: ca. 46m<sup>2</sup>**

**Etage: 3.OG**

**Stellplatz: 25€/Monat**

**Balkon: nicht vorhanden**

**Zimmer: 2**

**Bezugsfrei: ab sofort**

**Baujahr: 1910**

**Objektzustand: Altbau saniert**

**Heizungsart: Fernwärme**

**Im selben Objekt stehen weitere Wohnungen verschiedener Größe von 35,09m<sup>2</sup> bis 103,53m<sup>2</sup> zur Verfügung. Bitte Fragen Sie gerne an!**

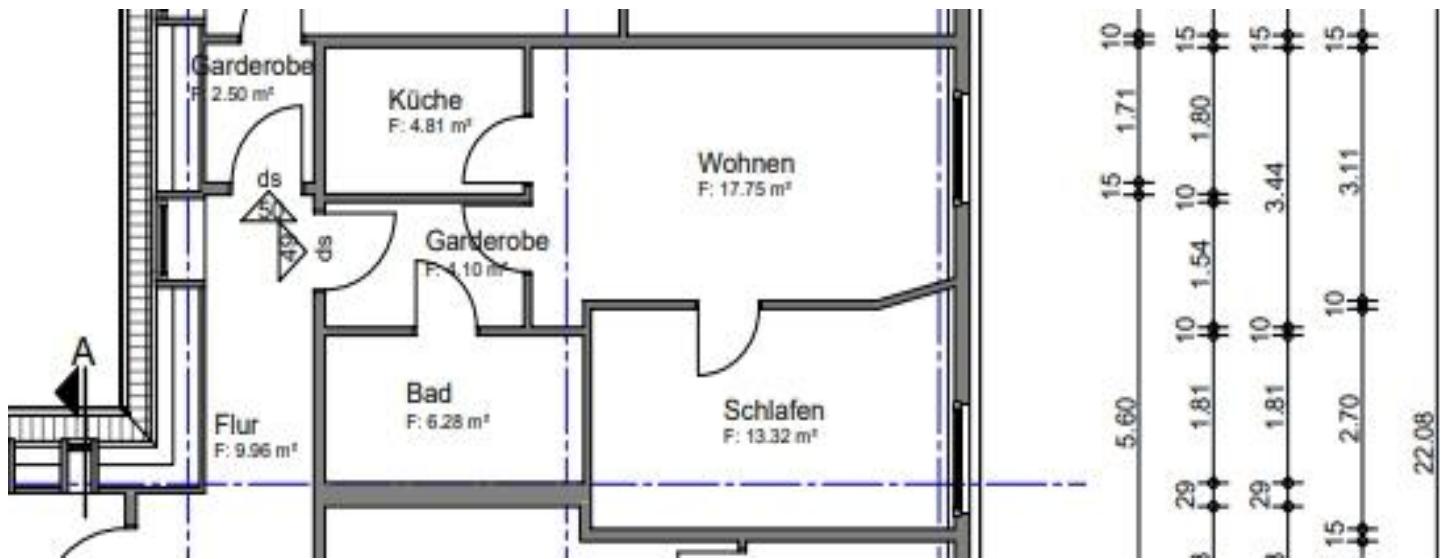
### Ansprechpartner:

<b>Büro</b>	<b>0341/3031185</b>	<b>info@malios.de</b>
<b>Max Malios</b>	<b>0341/3031186</b>	<b>max.malios@malios.de</b>



# ALEXANDER MALIOS

IMMOBILIEN-PROJEKTENTWICKLUNG & BERATUNG



WE:49 im 3.OG ca.46m<sup>2</sup>



## ALEXANDER MALIOS

IMMOBILIEN – PROJEKTENTWICKLUNG & BERATUNG



Grüne Außenanlage mit Sitzgelegenheit und Parkplatz



Blumige Grünstreifen am Gebäude entlang



## ALEXANDER MALIOS

IMMOBILIEN – PROJEKTENTWICKLUNG & BERATUNG



Beispiefoto: heller Wohnbereich



Beispiefoto: barrierearme rollstuhlgerechte Bäder



# ALEXANDER MALIOS

IMMOBILIEN-PROJEKTENTWICKLUNG & BERATUNG

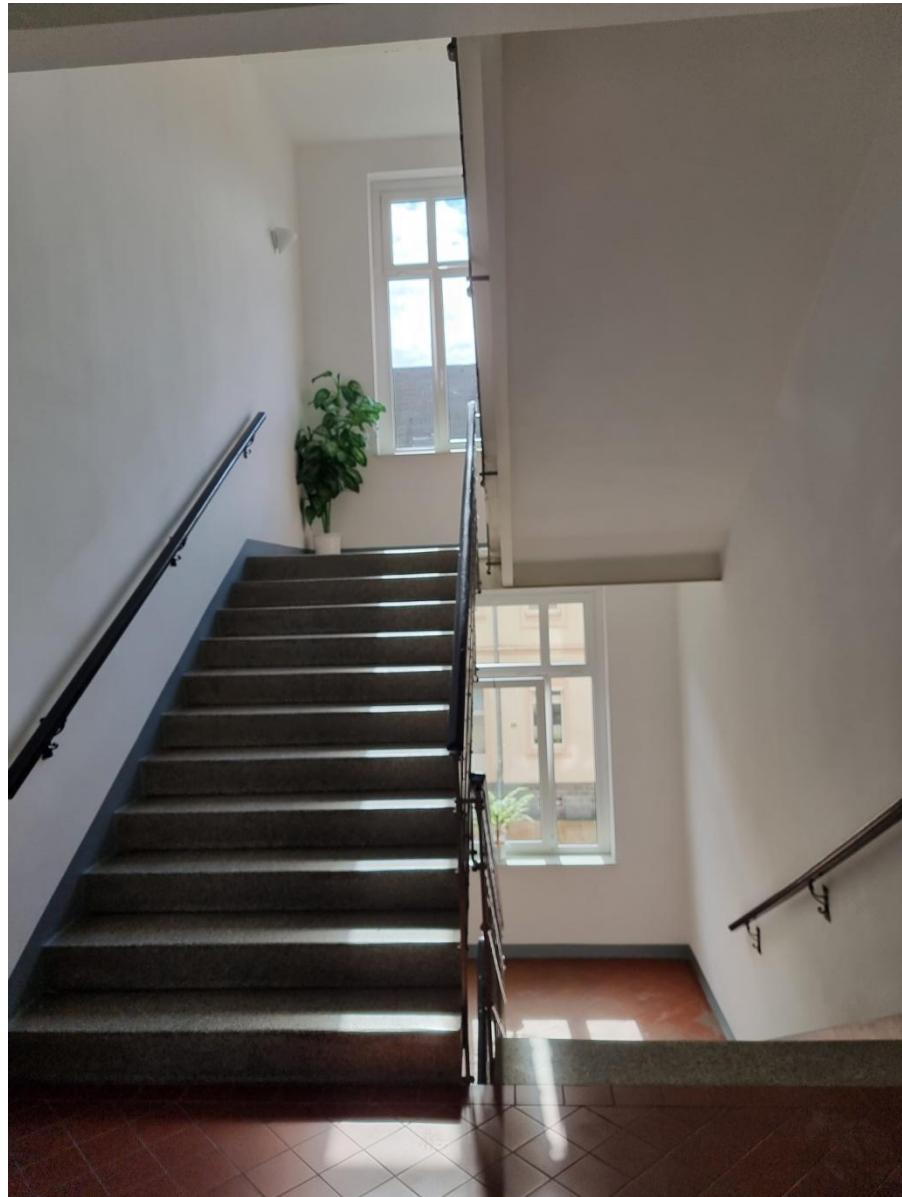


Aufzug



# ALEXANDER MALIOS

IMMOBILIEN-PROJEKTENTWICKLUNG & BERATUNG



lichtes Treppenhaus



ALEXANDER MALIOS

IMMOBILIEN-PROJEKTENTWICKLUNG & BERATUNG

*Das Leben im Turmalinstift  
wartet auf SIE!*

*Melden SIE sich!*

**Büro**           **0341/3031185**

**Max Malios**   **0341/3031186**