

# Gemütliche Wohnung mit Potenzial

4.5-Zimmer-Eigentumswohnung, Chränzlerstrasse 1, 8302 Kloten



## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	14
Lage	17
Weiteres Vorgehen	20





### Zwischen Flughafen und Naherholungsgebiet

In der Stadt Kloten, an sonniger und familienfreundlicher Lage, verkaufen wir eine gemütliche Eigentumswohnung mit viel Potenzial. Profitieren Sie von der Infrastruktur und der Nähe zum Flughafen wie auch zum Naherholungsgebiet.

### Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- grosszügige Räumlichkeiten mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten
- effizienter Grundriss mit hohem Nutzwert
- spanischer Ofen im Wohnzimmer
- sonnenverwöhnte Terrasse mit Blick ins Grüne
- gemeinschaftlicher Partyraum zur Mitbenutzung im Untergeschoss
- respektvolles Zusammenleben im Haus mit angenehmen Nachbarn
- Infrastrukturen in kurzer Distanz erreichbar

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zu dieser Immobilie und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

## Überblick Immobilie

Immobilie	Eigentumswohnung
Adresse	Chränzlerstrasse 1, 8302 Kloten ZH
Parzellennummer	3079
Baujahr	1977
Stockwerk	1. Obergeschoss
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Nasszellen	1 x Dusche mit Lavabo, Spiegelschrank, WC, Lüftung 1 x Ensuite Bad mit Badewanne, Doppellavabo, Unterbauschränk, Spiegel, WC, Fenster
Nebenräume	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reduit in der Wohnung</li><li>• Kellerabteil zur Alleinbenutzung</li><li>• Waschküche mit 2 Waschmaschinen + 1 Tumbler zur Mitbenutzung (Bezahlung mit Münzen)</li><li>• Partyraum zur Mitbenutzung</li></ul>
Aussenraum	grosszügiger sowie sonnenverwöhnter Balkon (ca. 14.5 m <sup>2</sup> ) mit Natursteinplatten und südöstlicher Ausrichtung Sonnenstore, Windschutz und Stromanschluss vorhanden
Nettowohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>
Wertquote	Wohnung: 60/1'000
Nebenkosten (Ø der Jahre 2020 – 2022)	ca. 600 CHF/Monat (inkl. Einstellplatz und Zahlungen in den Erneuerungsfonds)

Erneuerungsfonds  
(Stand 31.12.2022)

Allgemein: ca. 210'000 CHF  
Lift: ca. 24'000 CHF

Lift

vorhanden

Heizung

Öl, Wärmeverteilung mittels Radiatoren (Heizzentrale befindet sich im Haus 9 + 11)  
Hinweis: Eine Zentralheizung im Quartier ist in Planung.

Wertrelevante Besonderheiten

- wunderschöner spanischer Ofen im Wohnzimmer
- grosszügiger, sonnenverwöhnter Balkon mit Blick ins Grüne

Renovationen/Investitionen

Die Wohnung wurde stets in Eigenregie/Eigenleistung unterhalten. Es existieren keine Belege zu den getätigten Investitionen.

Parkieren

1 Einstellplatz (Nr. 13) in der Tiefgarage sowie 1 Aussenparkplatz (Nr. 6 ) sind im Verkaufspreis inkludiert  
Hinweis: Grundinstallation E-Mobilität in der Tiefgarage mittelfristig geplant.

Bezugstermin

per sofort oder nach Vereinbarung

Verkaufspreis

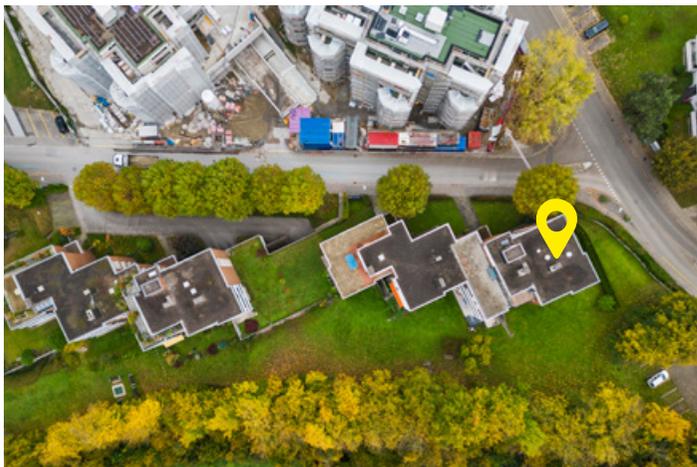
850'000 CHF

Verkaufsbedingungen

5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usanzen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

## Materialisierung

Fassade	Zweischalenmauerwerk mit Zwischenisolation
Fenster	Kunststofffenster, 2-fach Isolierverglasung Verdunkelung: mittels Rafflamellenstoren (manuell)
Bodenbeläge	Wohnbereich: Parkett Zimmer: Parkett, teilweise Teppich Küche: keramische Platten Nasszellen: Mosaikplatten
Wände	Wohnbereich: Verputz (weiss gestrichen) Zimmer: Verputz (weiss gestrichen, teilweise farbig) Küche: Verputz (weiss gestrichen) Nasszellen: Mosaikplatten
Küche/Geräte	Arbeitsplatte: Corian Geräte: Glaskeramikherd, Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühler Hinweis: sämtliche Geräte sind von V-Zug
Elektroinstallationen	Die Liegenschaft wurde ans Glasfasernetz angeschlossen. Die Erschliessung der Wohnung ist daher problemlos möglich.
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Installation Waschturm in der Wohnung möglich</li><li>• Wohnungstüre wurde durch eine normkonforme Brandschutztüre ersetzt</li><li>• Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach in Planung</li><li>• Grundinstallation E-Mobilität in der Tiefgarage in Planung</li><li>• eine neue sowie ökologische Zentralheizung ist im Quartier in Planung</li></ul>



## Die Welt vor der Haustür

Ihr neues Zuhause liegt am Dorfrand der Gemeinde Kloten und ist über eine Quartierstrasse erreichbar. Der Standort vereint verschiedene Ansprüche: Einerseits sind Sie dank der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung schnell in der Stadt, andererseits geniessen Sie hier die Nähe zur Natur. Eine grosse Wiese vor der Liegenschaft sowie Felder und Wald in unmittelbarer Nähe bieten Raum für Spaziergänge, Ruhe und Sport.

Die Stadt Kloten hat Einzigartiges zu bieten und überzeugt insbesondere durch die ausgewogene Mischung aus moderner Infrastruktur und grünen Naherholungsgebieten. Neben den üblichen Freizeitangeboten bietet Kloten auch Spezielleres wie einen Seilpark, ein Freibad und natürlich die Eishalle des EHC Kloten. Wenn es Sie in die weite Welt zieht, ist Kloten mit seinem Flughafen der ideale Standort.

Durch die zentrale Lage haben Sie Zugang zu nationalen und internationalen Verbindungen und sind so schnell in der Nachbarschaft aber auch in der Welt.





### Willkommen Zuhause!

Die lichtdurchflutete und grosszügige Wohnung lässt viel Raum für Ideen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Insbesondere der effiziente Grundriss hat einen hohen Nutzwert und bietet viel Potenzial. Verschiedene Begegnungsorte im Haus bieten gute Voraussetzungen für ein respektvolles Zusammenleben mit den angenehmen Nachbarn.

Der Wohnraum bildet das Herzstück der Wohnung, wobei insbesondere der spanische Kaminofen Ihrem neuen Zuhause einen gemütlichen Charakter verleiht. Die Fenster und die Terrasse geben den Blick ins Grüne frei und verwöhnen die Wohnung durch die südliche Ausrichtung mit viel Licht und Sonne. Gut durchdachte Details wie abgerundete Ecken unterstreichen den Charme der Wohnung.

Ein gelungenes Wohnkonzept, das durch die zentrale Lage sowie das grosse Potenzial eine hervorragende Basis für eine einzigartige Wohnqualität bietet.







Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1



Ensuite Bad zu Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Balkon



Balkon



Balkon



Partyraum zur Mitbenutzung, Untergeschoss



2 Aussenparkplätze Nr. 6 und 9



Einfahrt Tiefgarage



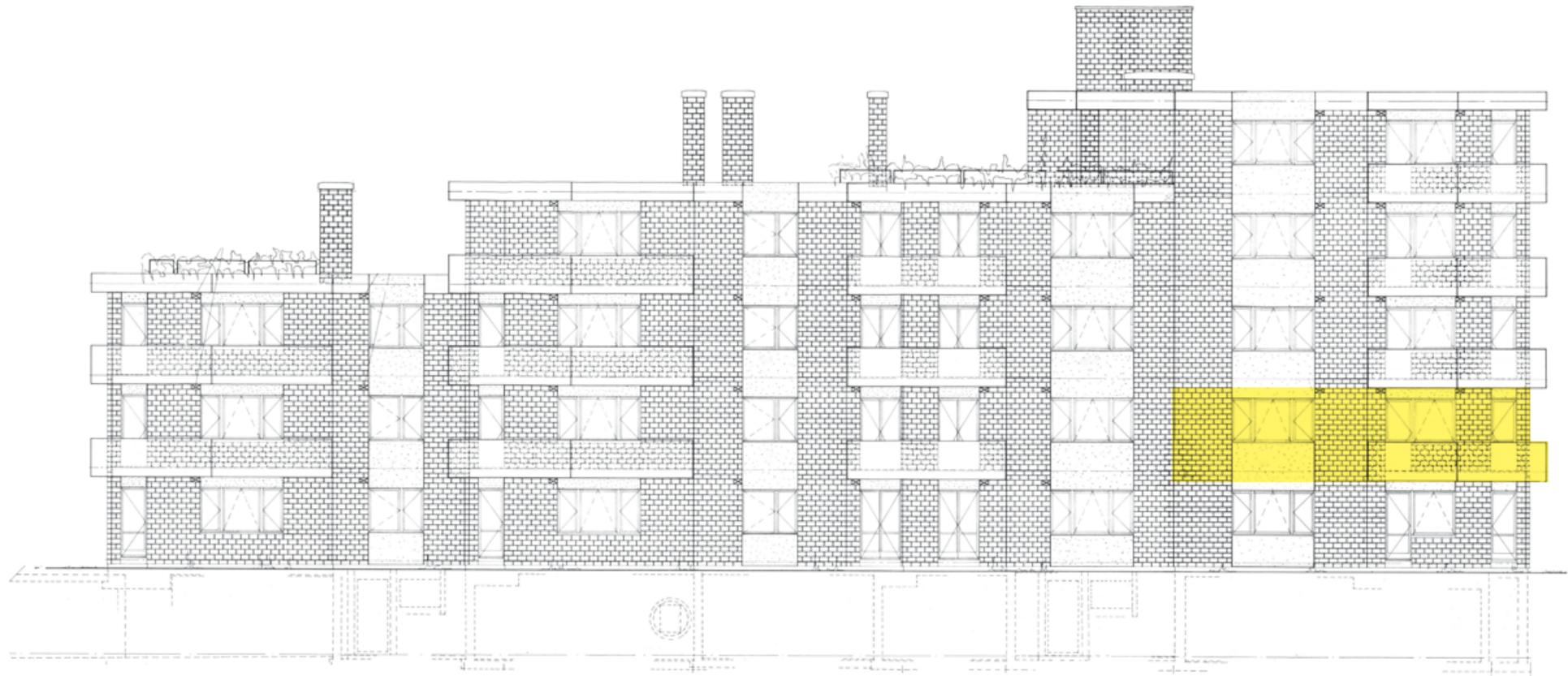
Parkplatz Nr. 13 in der Tiefgarage

13



## Schnitt

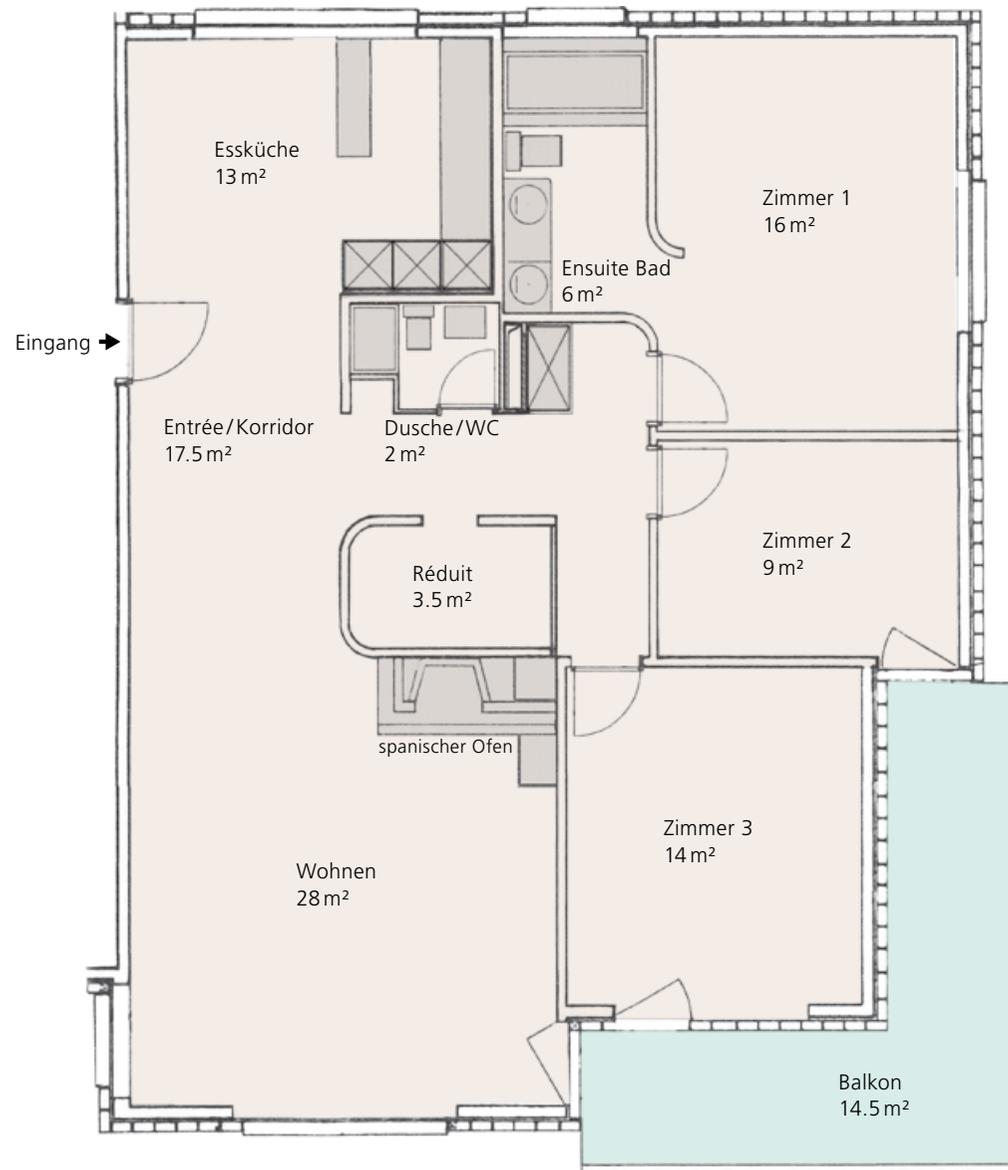
■ Verkaufsobjekt im 1. Obergeschoss





## Grundriss

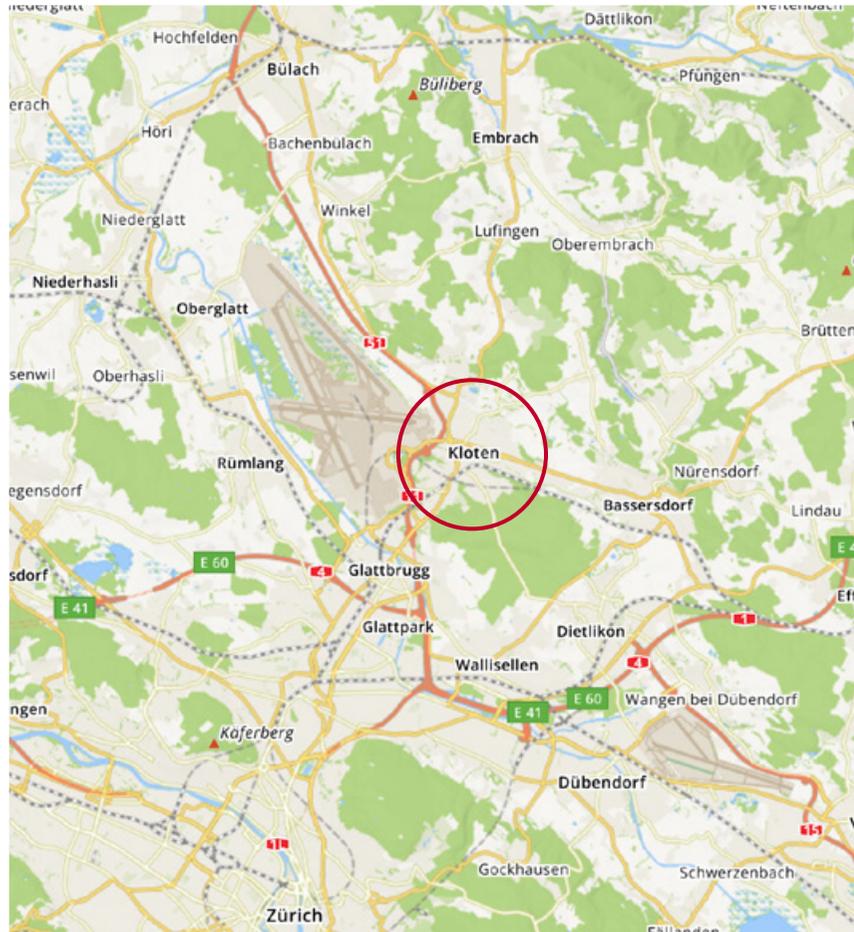
- Wohnbereich
- Balkon



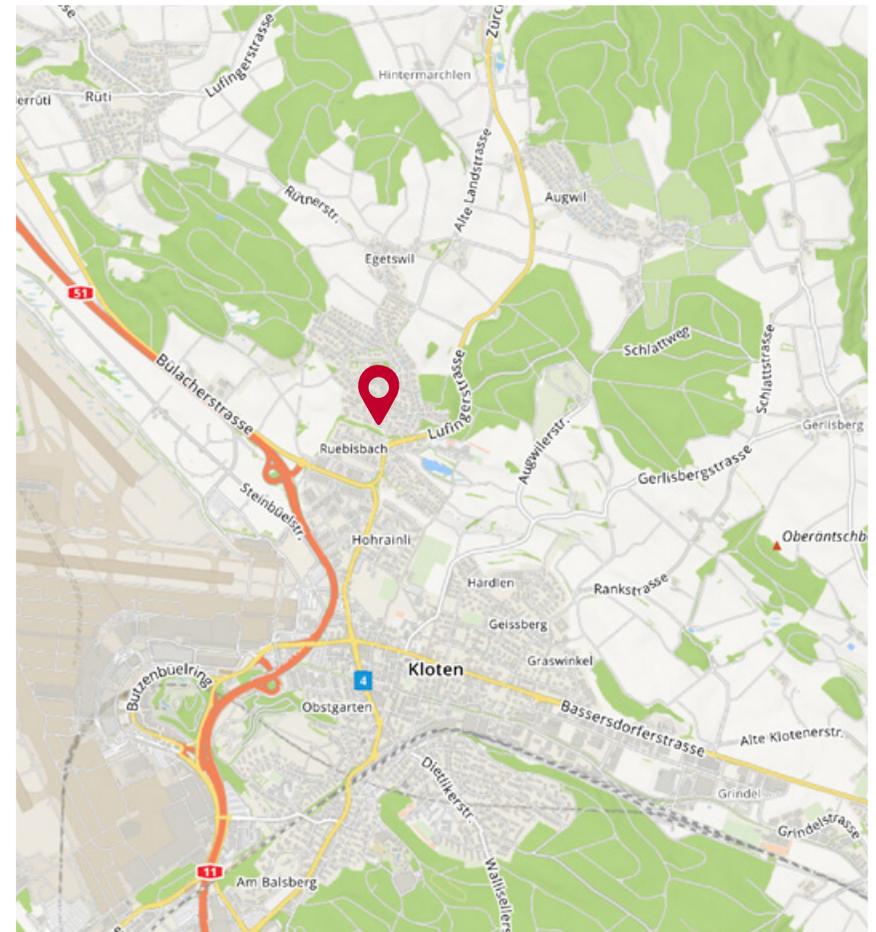
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

## Übersicht Lage

### Makrolage



### Mikrolage





Distanzen ab Verkaufsobjekt

Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Bushaltestelle	ca. 200 m
Kaffee/Bäckerei	ca. 400 m
Primarschule	ca. 500 m
Sekundarschule/Sporthalle	ca. 550 m
Einkaufen (Lidl)	ca. 1.2 km
Bahnhof	ca. 2.0 km
Flughafen	ca. 2.7 km



## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
  - Beurkundung und Eigentumsübertragung

## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Gion Decurtins  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf



Petra Zen-Ruffinen  
Key Account Manager  
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · [www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

**Haftungshinweis:** Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.