



**„am  
Waldrand  
wohnen“**

## Daten / Fakten

Adresse	Graswinkelstrasse 6, 8302 Kloten
Baujahr	1997
Zone	Wohnzone / verkehrsberuhigtes Quartier (30er Zone)
Typ	3.5-Zimmer Eigentumswohnung in der 1.Etage
Grundstück	3867 m <sup>2</sup>
Wohnflächen	Appartement 81m <sup>2</sup> / Balkon 13.7m <sup>2</sup> / Waschküche 13m <sup>2</sup>
Parkierung	1 Parkplatz in Tiefgarage mit direktem Zugang
Heizsystem	Fernwärme mit Bodenheizung (neu seit 2012)
Fenster	Holzfenster mit Doppel-Verglasung
Böden	Parkett in den Wohnräumen, Platten in den Nasszellen und Küche
Wände	Spritzputz, Decken Abrieb
Einkauf	im Ort
Schulen	Kindergarten, Unter-Mittel-und Oberstufe im Ort
Öff. Verkehr	Bushaltestelle vor dem Haus
Steuerfuss	103 % (o. Kirchensteuer)

## Wohnprogramm

Untergeschoss	Direkter Zugang aus Tiefgarage, eigene Waschküche mit Lavabo, Waschturm und Keller
1.Obergeschoss	2 Zimmer, einmal mit grossem Einbauschränk, einmal mit Dusche en Suite Grosses Wohn/Esszimmer mit Warmluftcheminée, offene Küche mit Bar, sonniger Balkon 1 Nasszelle mit Badewanne, Doppellavabo und WC 1 Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC

## Die Lage

Die Stadt Kloten liegt im Zürcher Unterland, 10km nordwestlich von Zürich. Der beliebte Ort zählte im Jahr 2023 insgesamt 21'840 Einwohner.

Die attraktive Stadt ist sehr gut erschlossen und bietet alles für den täglichen Bedarf. Besonders zu erwähnen sind die Nähe zum Flughafen, die grüne Umgebung und die kurze Distanz in die Metropole Zürich.

Insgesamt ein attraktiver, urbaner Ort mit Naherholungsgebiet.

Distanzen (Auto): Flughafen 2 km in 5min. / Zürich HB 10km in 15 min.

Busverbindung mit Haltestelle vor dem Haus zum SBB-Bahnhof Kloten

- Grundstück** Die Liegenschaft liegt am nordöstlichen Stadtrand beim Wald. Die Überbauung ist schön ins Quartier eingebettet und gut besonnt. Der nahe Gerlisberg bietet viel Erholung mit Spiel- und Grillplätzen und einem Biohof.
- Gebäude** Die Fassade ist modern und unkonventionell gestaltet. Zum Hauszugang führt eine Passerelle. Die Briefkästen sind im Haus angebracht. Der direkte Zugang zur Tiefgarage mit Lift erleichtert den Alltag wesentlich.
- Wohnung** Das schöne Appartement im 1. OG liegt ruhig im hinteren Gebäudekomplex, von der Strasse abgewandt. Der praktische Grundriss kann gut möbliert werden. Die Wohnung ist hell und freundlich.
- Innenausbau** Die Böden in den Wohnräumen sind mit einem Parkett, die Nasszellen und die Küche mit einem Plattenboden belegt. Bodenheizung in allen Räumen mit Thermostaten.
- Gartenanlage** Der Anlage ist hübsch bepflanzt und hat einen Spielplatz. Die Aussicht zum Wald mit viel freier Grünfläche ist unverbaubar und garantiert freie Sicht.
- Besonderes** Die Wohnung ist sehr gut unterhalten und gepflegt. Es besteht kein Sanierungsbedarf.
- Neuer Geschirrspüler.
- Das Abschleifen und Versiegeln des Parketts im Wohnzimmer ist im VP inbegriffen.
- In der Tiefgarage sind Leitungen für die Anschlüsse der Wallboxen für Elektrofahrzeuge vorbereitet.
- Gegensprechanlage in der Wohnung.

<b>Anlagekosten:</b>	Wohnung inkl. Waschküche	CHF 795'000.-
	1 PP in TG Nr.36	CHF 35'000.-
	Total Anlagekosten:	<b><u>CHF 830'000.-</u></b>

<b>Finanzierung</b>	Der Verkaufspreis wird wie folgt getilgt:	
	1. Anzahlung bei Reservation:	CHF 25'000.-
	2. Zahlung bei Eigentumsübertragung:	CHF 805'000.-

**Nebenkosten** Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte an Käufer und Verkäufer.

**Bezug** Die Immobilie kann ab sofort oder nach Vereinbarung übernommen werden.

Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten





Lageplan



Ostfassade



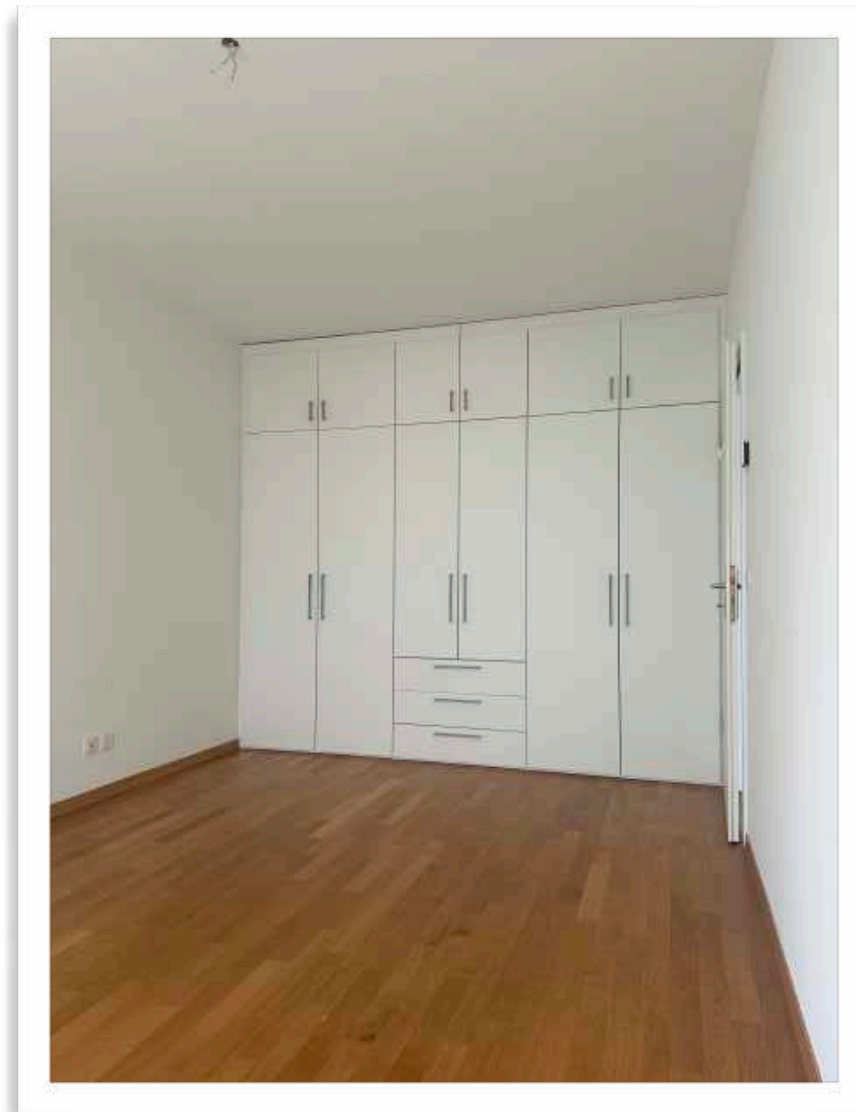
Küche mit Essbar, viel Arbeitsflächen







helles Wohnzimmer  
mit Cheminée

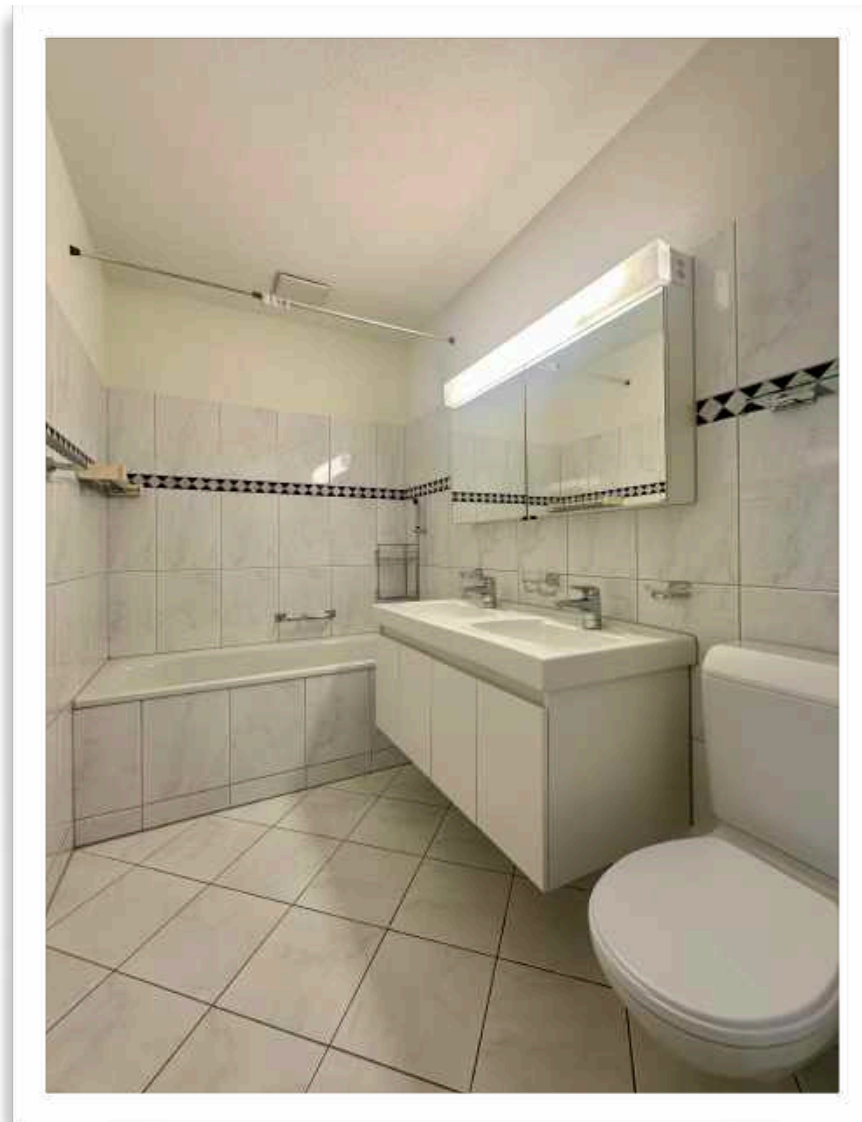


grosses Schlafzimmer  
mit Einbauschränk



ruhige Lage am Waldrand

gepflegtes Bad mit Doppellavabo







### ETW Kloten 1. Etage



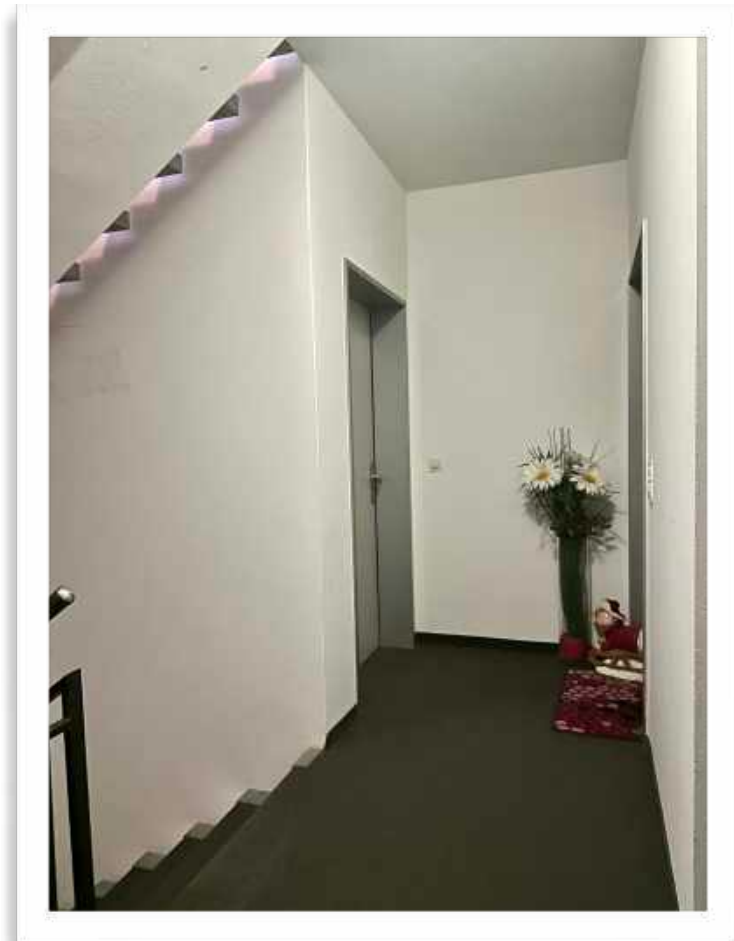
Grundriss



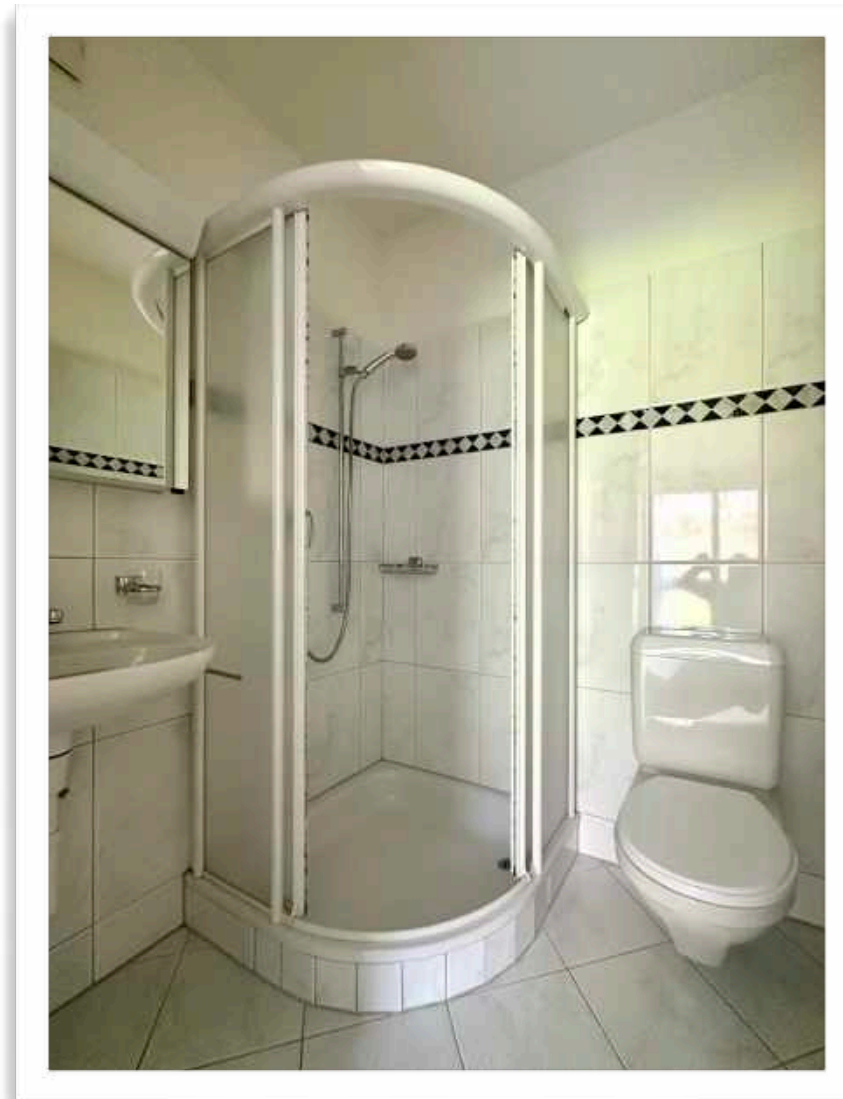
Repräsentative Architektur



schallhemmendes Treppenhaus



Wohnungstüre



Dusche / WC im Zimmer 2





Bus-Haltestelle vor dem Haus

---

Lassen Sie sich dieses einmalige Objekt persönlich zeigen.

Gerne stehen wir für Fragen und /oder eine Terminvereinbarung zur Verfügung.

**Kontakt**                      Yoshimmo GmbH, CH-8552 Felben-Wellhausen

Ansprechpartner:            Herr Roman Staub    + 41 79 893 34 05

[immo@yosh-immo.ch](mailto:immo@yosh-immo.ch)

