

**Treuhand & Immobilien Abt AG**

Flughofstrasse 39a  
CH-8152 Glattbrugg

+41 44 874 46 46

info@tabt.ch

treuhand-immobilien-abt.ch



Treuhand & Immobilien

## GROSSZÜGIGES 6½-ZIMMER REIHEN-ECKHAUS MIT 2-3 ABSTELLPLÄTZEN IN DER TIEFGARAGE



**HÄRDLENSTRASSE 116, 8302 KLOTEN**

## INHALTSVERZEICHNIS

Gemeinde Kloten.....	3
Lage und Infrastruktur.....	4
Eckdaten.....	5
Grundbuchauszug.....	5
Grundriss Erdgeschoss.....	6
Grundriss 1. Obergeschoss.....	7
Grundriss 2. Obergeschoss.....	8
Grundriss Untergeschoss (UG).....	9
Grundriss Untergeschoss mit Tiefgarage (UG).....	10
Katasterplan.....	11
Gebäudeversicherungsausweis.....	12
Betriebskostenabrechnung letzte 2 Jahre.....	13
Fotos.....	13
Ihre nächsten Schritte.....	17
Ihr Kontakt für Auskünfte.....	17
Konditionen.....	18



## GEMEINDE KLOTEN

[Kloten](#) liegt zwischen Opfikon, Bassersdorf, Wallisellen, Dietlikon, Rümlang und Lufingen ungefähr 10 km nordöstlich von Zürich. Kloten ist schweizweit bekannt für den ansässigen internationalen [Flughafen Zürich-Kloten](#), welcher im September 2023 sein 75-jähriges Bestehen feierte.

Kloten mit gut 20'000 Einwohnern und rund 37'000 Arbeitsplätzen bietet für alle etwas. Neben einem vielfältigen Vereinsleben gibt es eine bekannte Eishockey-Mannschaft und viele sportliche Angebote wie Minigolf, einen Hochseilpark, ein Schwimmbad, ein Eisfeld und vieles mehr. Kloten ist mit dem öffentlichen Verkehr bestens angeschlossen, verfügt aber auch über 3 Zufahrten auf die Autobahn. Den Flughafen erreichen Sie in 5-10 Minuten.

Mit dem Bau von [«The Circle»](#) im Flughafen verlegen viele renommierte Unternehmen Ihren Sitz nach Kloten. Trotz der Stadtnähe gibt es in Kloten auch ein naturnahes Wohnen in ländlicher Umgebung.

### Verkehrsanbindungen

Der Bahnhof Kloten sowie Balsberg werden von der [S7](#) im Halbstundentakt bedient. Sie erreichen den Hauptbahnhof Zürich in 15 Minuten und Winterthur in 18 Minuten. Den Flughafen erreichen Sie von Kloten fast überall binnen 5-10 Minuten. Kloten verfügt über einen Autobahnanschluss ([A51](#)), über welchen Sie in wenigen Minuten auf der [A1](#), in Bülach oder in der Stadt Zürich sind.

### Kultur und Freizeit

Ein vielseitiges Freizeitangebot ermöglicht Entspannung in nächster Nähe. Die Einwohner profitieren von einer Mehrzweckhalle, einem Frei- und Hallenbad, verschiedenen Sportanlagen, Bibliotheken, einer Musikschule sowie dem Angebot von über 80 Vereinen. Sogar ein [Golfplatz](#) befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Kloten in der Gemeinde Lufingen.

### Einkaufsmöglichkeiten

Kloten bietet vieles – und was Sie hier nicht finden, finden Sie im Umkreis von 5-10 Autominuten im Glattzentrum in Wallisellen, in Bülach oder in Dietlikon.

## Kloten

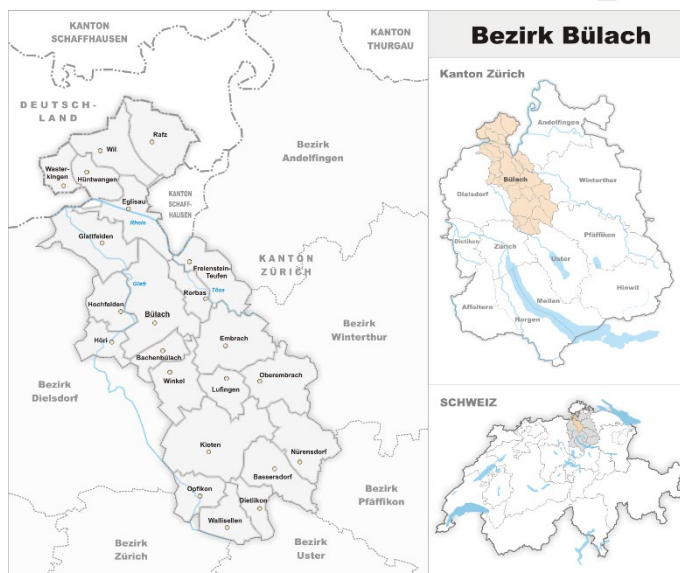


### Steuerfuss 2023:

Gemeinde	103%
Kanton	99%
Röm.-kath. Kirche	9%
Reformierte Kirche	10%

### Kennzahlen:

Kanton	Zürich
Bezirk	Bülach
Fläche	19.28 km <sup>2</sup>
Höhe über Meer	446 m ü. M.
Einwohner 31.12.23	21'840



## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Das Haus befindet sich am Geissberg entlang der Händlenstrasse. Trotz der Nähe zum Flughafen, ist hier der [Fluglärm](#) für diese Region doch eher begrenzt. Im Stadtzentrum, 10-15 Gehminuten entfernt, befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants etc. Der [Kindergarten Geissberg](#) ist 180 m entfernt. Zur [Primarschule Dorf/Feld](#) sind es 9 Gehminuten.

Das nächstgelegene [Hans im Glück Restaurant](#), befindet sich an der Rankstrasse und ist nur 450 m vom Haus entfernt. Im Stadtzentrum befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Gastronomien, diese sind rund einen Kilometer entfernt. Mit dem Bus erreichen Sie die [Stimo Arena \(Eisfeld\)](#), das [Frei- und Hallenbad](#), sowie den [Hochseilpark](#), allesamt in 15 Minuten. Der Hardwald mit Grillstellen und Vitaparcour schliesst sich dem [Hochseilpark](#) an. Die [Stadtparkwiese](#) liegt 1 km entfernt, wo Sie Activity-Tranings sowie einen Fussballplatz finden. Die [Stadtbibliothek](#) bietet ein vielfältiges Angebot, welches Sie in 12 Gehminuten erreichen. Zudem verfügt die Stadt Kloten über ein [Kino](#), welches nur 350 m entfernt ist.

Das Händlen-Quartier, in welchem sich die Liegenschaft befindet, ist vielseitig und gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Das Haus befindet sich nur ca. 200 m, rund 3 Minuten zu Fuss, von der Haltestelle Händlen entfernt.

Verbindungen ab [Bahnhof Kloten](#):

- [S7](#) - Winterthur ↔ Zürich Hauptbahnhof, Rapperswil SG
- [Bus 732](#) - Zürich Flughafen, Bahnhof ↔ Egetswil, Dorf
- [Bus 733](#) - Zürich Flughafen, Bahnhof ↔ Kloten, Graswinkel
- [Bus 735](#) - Zürich Flughafen, Bahnhof ↔ Kloten, Händlen
- [Bus 766](#) - Bassersdorf, Bahnhof ↔ Kloten, Bahnhof

Verbindungen ab [Bahnhof Flughafen](#) sind auf der entsprechenden Website abzufragen, da sehr viele Linien über den Bahnhof Flughafen Zürich verkehren.

Hier finden Sie die Schulen in der Umgebung: [Primar- und Sekundarschulen Kloten](#)

## DISTANZEN

Kindergarten Geissberg 1+2	180 m
Primarschule Feld/Dorf	750 m
Denner	950 m
Bahnhof Kloten	1'200 m
Bäckerei-Conditorei Fleischli	1'200 m
Migros	1'200 m
Post	1'300 m
Flughafen Zürich	2'100 m
Autobahneinfahrt A51	2'400 m



## ECKDATEN

Katastrnummer:	5736
Grundstück:	382 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2002
Gebäudevolumen:	743 m <sup>3</sup>
Wohnfläche:	170 m <sup>2</sup> 6.5-Zimmer-Reihen-Eckhaus
Zustand:	Leichte bis mittlere Sanierung empfohlen. Diverser aufgestauter Unterhalt.
Garten:	288 m <sup>2</sup>
Heizung & Verteilung:	Ölheizung aus dem Jahr 2002, Verteilung mittels Fussbodenheizung Verbrauchsabhängig mit Zähler pro Haus Aktuell wird über einen Heizungsersatz diskutiert. Mehr dazu in den Protokollen der MEG-Versammlungen.
Parkierung:	In der Gemeinschaftstiefgarage. 2 Tiefgaragenplätze in der Tiefgarage (gem. Grundbuchauszug) gehören zum Objekt. Diese wurden zu 3 eher schmaleren Parkplätzen geändert. 2/24 Anteil an Miteigentum Besucherparkplätze: Blaue Zonen Händlenstrasse
Miteigentümergeinschaft:	16 Miteigentümer für Gemeinschaftsanlage & Garage 24 Miteigentümer in der Tiefgarage. 2 PP je Haus
Jährliche Betriebskosten MEG:	Ca. 3'200.-, davon gemeinsame Kosten ca. 2'400.-, Heizkosten ca. 900.-
Stand Erneuerungsfonds per 31.12.2023:	CHF 210'813.00
Anteil Haus am Erneuerungsfonds:	CHF 13'175.81

## GRUNDBUCHAUSZUG

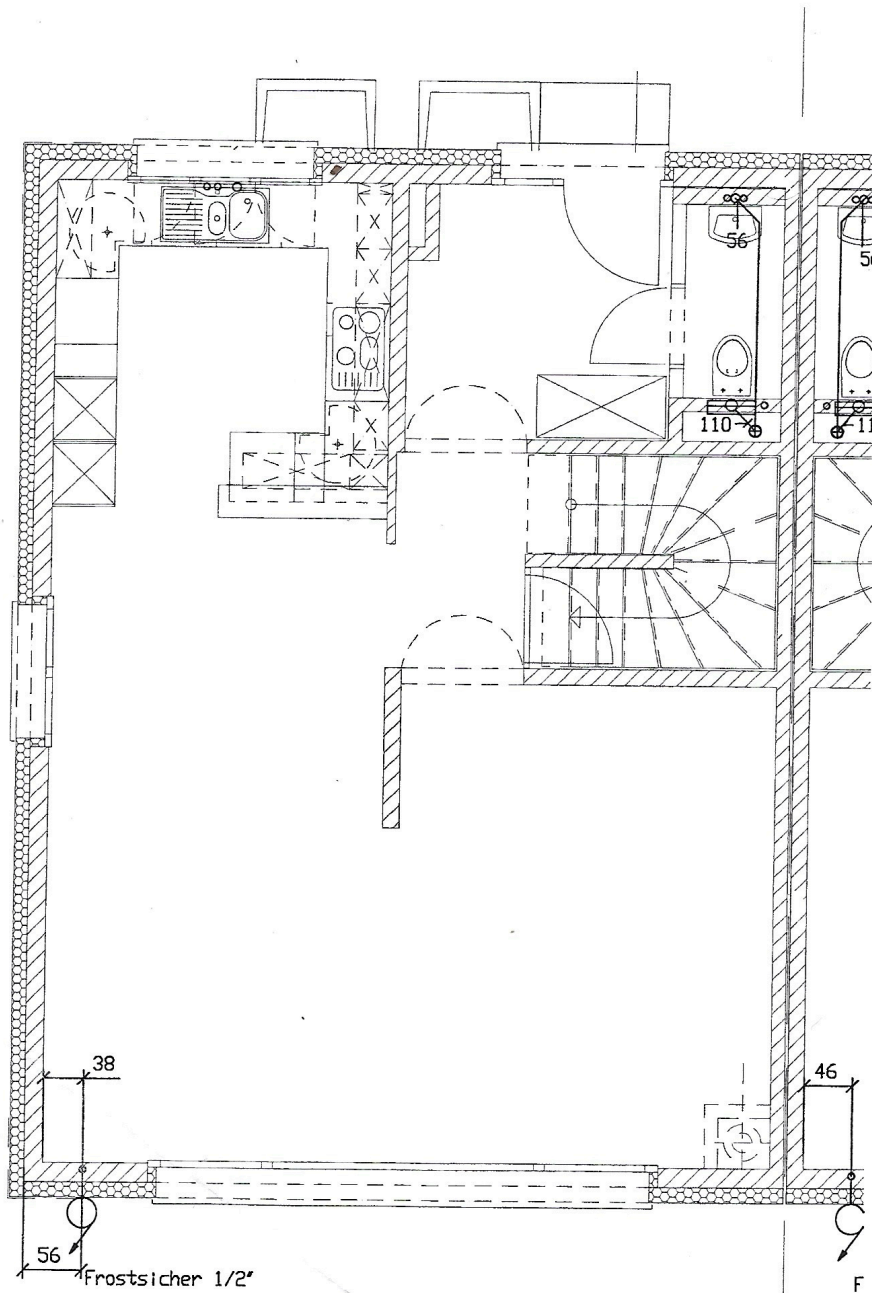
## [Grundbuchauszug komplett als PDF](#)

Gerne stellen wir auf Wunsch den Grundbuchauszug auch per Mail zu.

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

**R. FUCHS AG**

Generalunternehmer und Architekten  
Zentralstrasse 26, CH-8604 Volketswil, Telefon 01/947'28'28, Fax 01/947'28'29



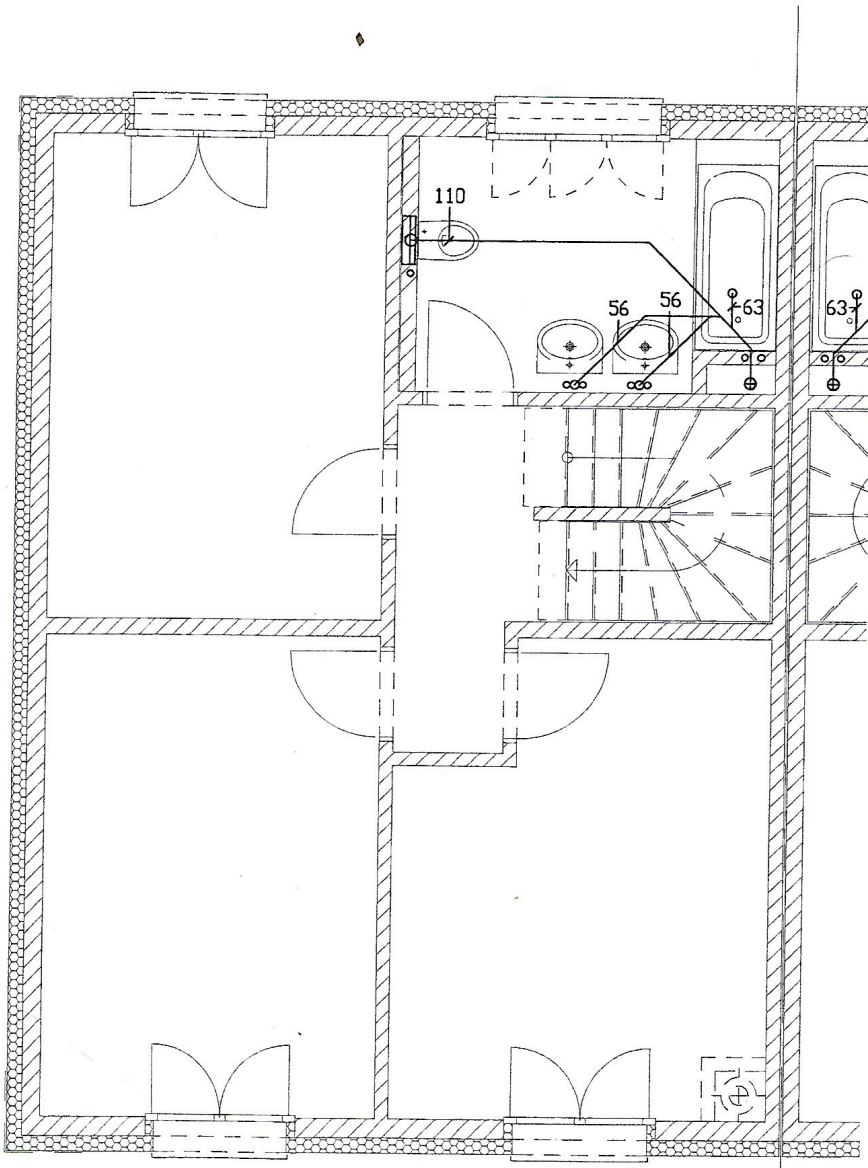
**IAUS C1 EG**  
**EFH KLOTEN 1:50**

**REVISIONSPLAN SANITÄR**

## GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

**I. FUCHS AG**

Generalunternehmer und Architekten  
Zentralstrasse 26, CH-8604 Volketswil, Telefon 01/947'28'28, Fax 01/947'28'29



**IAUS C1**                      **OG**  
**EFH KLOTEN**                **1:50**

**REVISIONSPLAN SANITÄR**

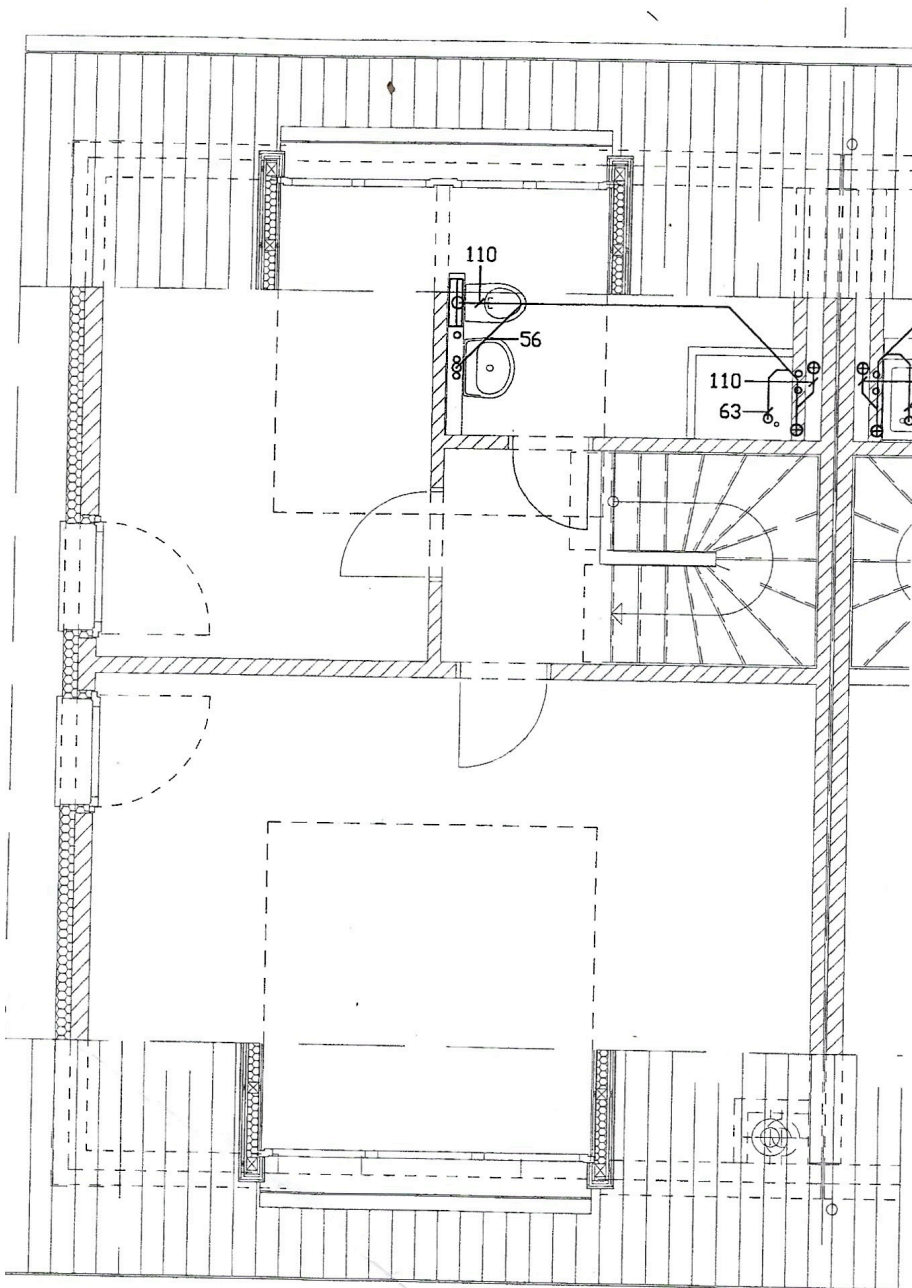
24.01.03 /mw

## GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

FUCHS AG

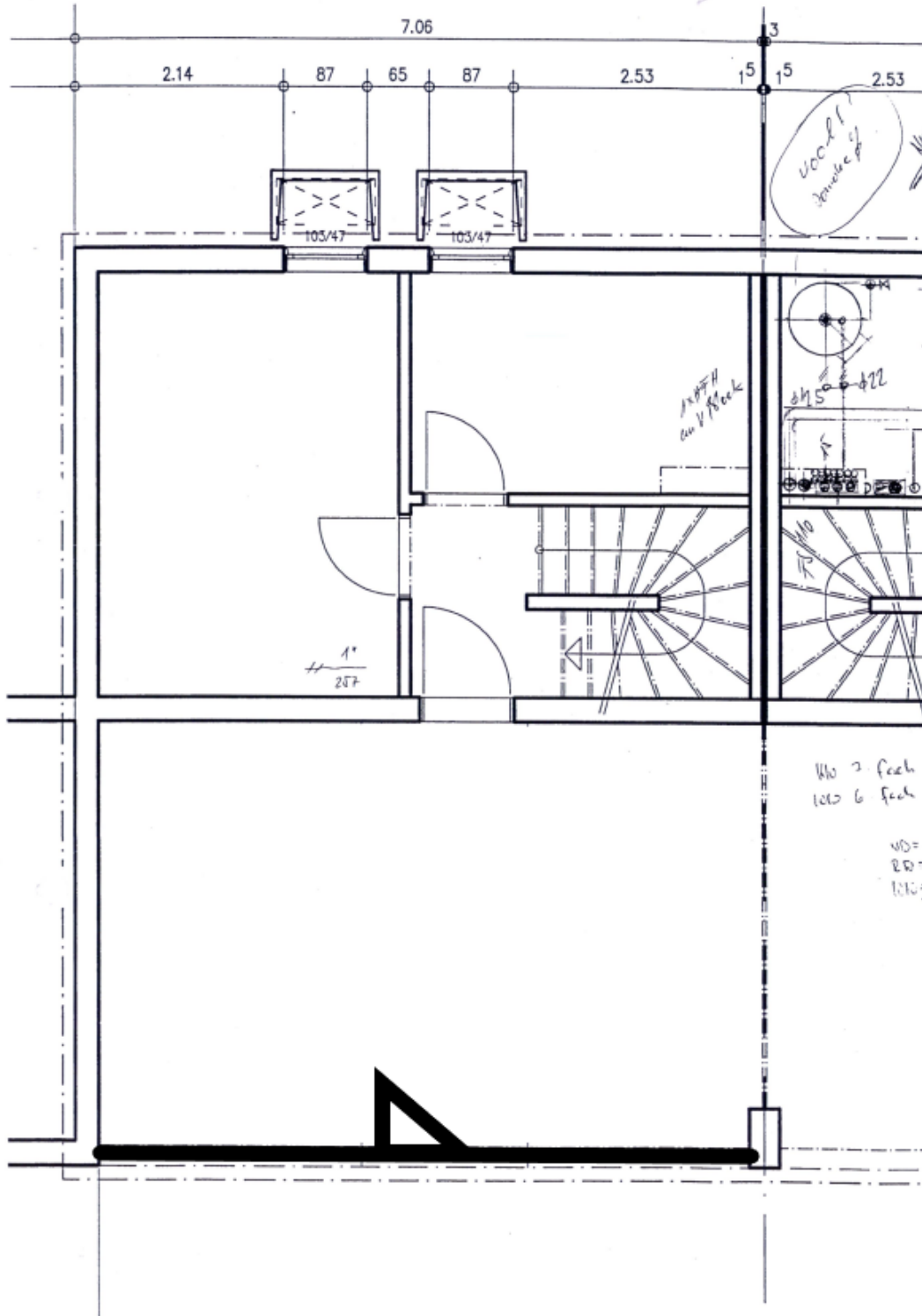
Generalunternehmer und Architekten

Zentralstrasse 26, CH-8604 Volketswil, Telefon 01/947'28'28, Fax 01/947'28'29

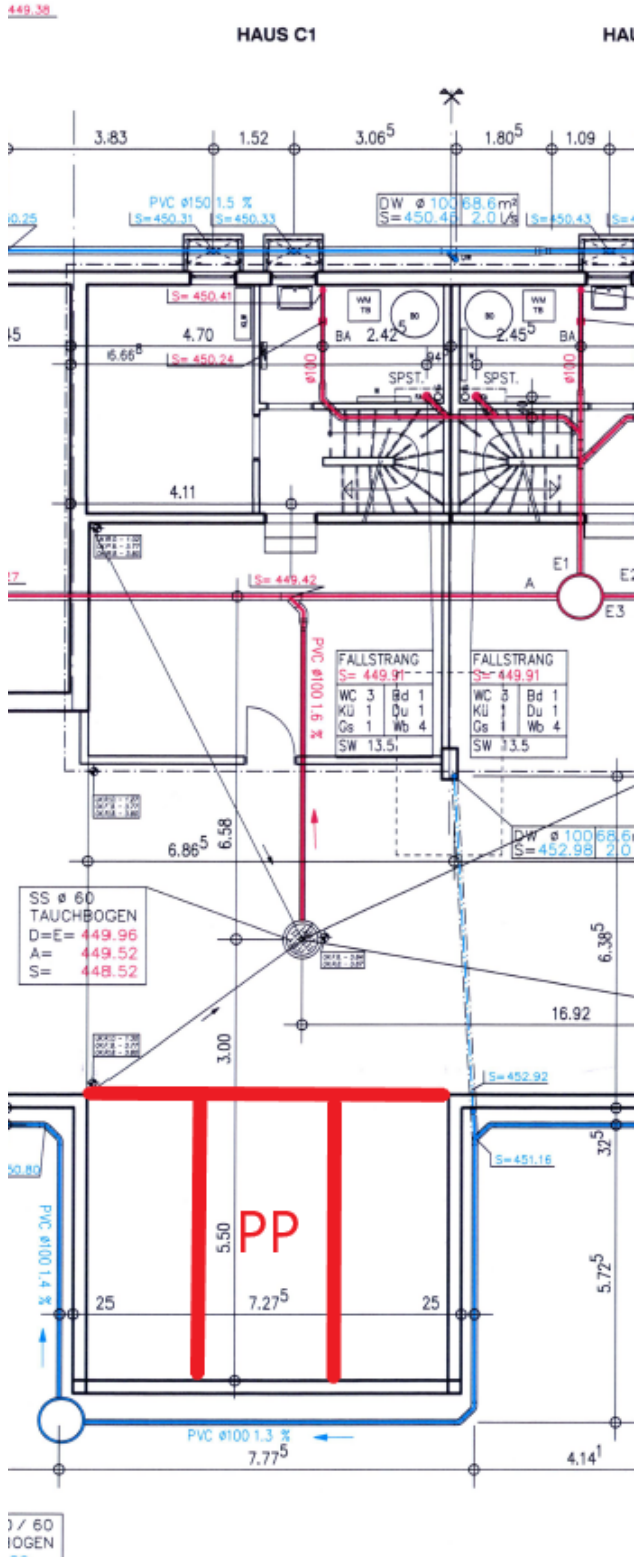




## GRUNDRISS UNTERGESCHOSS (UG)



## GRUNDRISS UNTERGESCHOSS MIT TIEFGARAGE (UG)



## Katasterplan



Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

 Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 08.02.2024 11:21:26

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:663

0 5 10 15m

Zentrum: [2686920.19,1256804.97]



## GEBÄUDEVERSICHERUNGS AUSWEIS



GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56  
Postfach - 8050 Zürich  
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20  
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 125777  
Gemeinde/Quartier Kloten  
Grundstück-Nr. 062.5736

7. Januar 2024

### Übersicht Versicherungspolice

#### Eigentümerschaft

#### Versicherungssumme Total CHF

731'449

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Kloten	062-02708	Härdenstrasse 116 8302 Kloten 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2002 Schätzung vom 17.02.2016 Schätzgrund: Revision	743	81'466	731'449

#### Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.



## BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG LETZTE 2 JAHRE

Miteigentümergeinschaft  
 Hürdenstrasse  
 8302 Kloten

12.02.2024

### Jahresrechnung 2023

Haus	Eigentümer	Quote	Besitz-dauer	Gemeinsame Kosten		Heizung Total		Eigentümerkonto	
				Gemeinsame Kosten	Total gerundet	bis 31.12.2023	Kosten pro EG	Akonto geleistet	Saldo (Guthaben)
A1		1	12	2'358.30	2'358.30	1'686.80	4'045.10	3'812.50	232.60
A2		1	12	2'358.30	2'358.30	475.05	2'833.35	3'812.50	-979.15
A3		1	12	2'358.30	2'358.30	822.65	3'180.95	3'812.50	-631.55
A4		1	12	2'358.30	2'358.30	2'163.20	4'521.50	3'812.50	709.00
B1		1	12	2'358.30	2'358.30	1'173.45	3'531.75	3'812.50	-280.75
B2		1	12	2'358.30	2'358.30	1'009.95	3'368.25	3'812.50	-444.25
B3		1	12	2'358.30	2'358.30	1'476.45	3'834.75	3'812.50	22.25
B4		1	12	2'358.30	2'358.30	1'126.35	3'483.65	3'812.50	329.85
C1		1	12	2'358.30	2'358.30	860.50	3'218.80	3'812.50	-593.70
C2		1	12	2'358.30	2'358.30	814.10	3'172.40	3'812.50	-640.10
C3		1	12	2'358.30	2'358.30	986.30	3'344.60	3'812.50	-467.90
C4		1	12	2'358.30	2'358.30	1'278.00	3'636.30	3'812.50	-176.20
E1		1	12	2'358.30	2'358.30	1'281.35	3'639.65	3'812.50	-172.85
E2		1	12	2'358.30	2'358.30	1'057.70	3'416.00	3'812.50	-396.50
E3		1	12	2'358.30	2'358.30	1'234.20	3'592.50	3'812.50	-220.00
E4		1	12	2'358.30	2'358.30	547.40	2'905.70	3'812.50	-906.80
Total		16		A 37'732.79	37'732.80	B 17'992.45	C 55'725.25	61'000.00	-5'274.75

#### Aufteilung gemeinsame Kosten

37'732.79 37'732.80 17'992.45 55'725.25 61'000.00 -5'274.75

Gem. Kosten inkl. HK C 55'725.24  
 J. Heizkosten Total B 17'992.45  
**Total A 37'732.79**

M+M Verwaltungen GmbH, Schaffhauserstrasse 135, 8302 Kloten, Tel. 044 800 70 00

Haus	Eigentümer	Quote	Besitz-dauer	Gemeinsame Kosten		Heizung Total		Eigentümerkonto	
				Gemeinsame Kosten	Total gerundet	bis 31.12.2022	Kosten pro EG	Akonto geleistet	Saldo (Guthaben)
A1		1	12	2'002.30	2'002.30	1'555.30	3'557.60	3'437.50	120.10
A2		1	12	2'002.30	2'002.30	562.75	2'565.05	3'437.50	-872.45
A3		1	12	2'002.30	2'002.30	950.35	2'952.65	3'437.50	-484.85
A4		1	12	2'002.30	2'002.30	1'923.00	3'925.30	3'437.50	487.80
B1		1	12	2'002.30	2'002.30	1'021.65	3'023.95	3'437.50	-413.55
B2		1	12	2'002.30	2'002.30	1'588.05	3'590.35	3'437.50	152.85
B3		1	12	2'002.30	2'002.30	1'188.05	3'190.35	3'437.50	-247.15
B4		1	12	2'002.30	2'002.30	1'170.80	3'173.40	3'437.50	-264.10
C1		1	12	2'002.30	2'002.30	647.30	2'649.60	3'437.50	-787.90
C2		1	12	2'002.30	2'002.30	781.25	2'783.55	3'437.50	-653.95
C3		1	12	2'002.30	2'002.30	1'115.20	3'117.50	3'437.50	-320.00
C4		1	12	2'002.30	2'002.30	1'291.75	3'294.05	3'437.50	-143.45
E1		1	12	2'002.30	2'002.30	1'297.85	3'300.15	3'437.50	-137.35
E2		1	12	2'002.30	2'002.30	1'508.75	3'511.05	3'437.50	73.55
E3		1	12	2'002.30	2'002.30	1'482.10	3'484.40	3'437.50	46.90
E4		1	12	2'002.30	2'002.30	725.90	2'728.20	3'437.50	-709.30
Total		16		A 32'036.80	32'036.80	B 18'823.00	C 50'859.80	55'000.00	-4'140.20

#### Aufteilung gemeinsame Kosten

32'036.80 32'036.80 18'823.00 50'859.80 55'000.00 -4'140.20

Gem. Kosten inkl. HK C 50'859.80  
 J. Heizkosten Total B 18'823.00  
**Total A 32'036.80**

M+M Verwaltungen GmbH, Schaffhauserstrasse 135, 8302 Kloten, Tel. 044 800 70 00

## FOTOS



## FOTOS



## FOTOS





---

## IHRE NÄCHSTEN SCHRITTE

### **Besichtigung des Objektes**

Die vorliegende Dokumentation kann und soll Ihnen nur einen ersten Eindruck vermitteln. Kontaktieren Sie uns bei Fragen. Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt vor Ort persönlich.

### **Reservation**

Sobald Sie den Zuschlag erhalten haben, werden wir das Objekt für Sie reservieren. Das Objekt ist für Sie definitiv reserviert, wenn Sie eine schriftliche Reservierungsvereinbarung unterzeichnet und den Reservationsbetrag von CHF 20'000.- bezahlt haben.

### **Kaufvertrag**

Das Notariat Bassersdorf erstellt für Sie nach der schriftlichen Reservation einen Entwurf zum Kaufvertrag. Sobald dieser von beiden Parteien für richtig befunden ist, wird ein Termin zur Beurkundung und Eigentumsübertragung vereinbart.

## IHR KONTAKT FÜR AUSKÜNFTE:

Mathias Zika

Tel: 044 874 46 46

E-Mail: mathias.zika@tabt.ch

Ich freue mich, Sie kennen zu lernen.



---

## KONDITIONEN

### Verkaufsrichtpreis

**CHF 1'630'000.-**

FÜR DAS HAUS UND DIE EINSTELLPLÄTZE IN DER TIEFGARAGE

Hinzu kommen die Transaktionskosten (Kosten wie z.B. Notariat, Grundbuch etc.) je hälftig.

### Verfügbar ab

**gemäss Vereinbarung, ca. November 2024**

#### **Geschäftsbedingungen / Verzichtserklärung**

Obige Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst. Obschon wir keinen Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die Treuhand & Immobilien Abt AG keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne unsere schriftliche Zustimmung weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben. Die Treuhand & Immobilien Abt AG wird vom Verkäufer entschädigt (Exklusivmandat) und wahrt dessen Interessen. Wir lehnen jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab, auch wenn durch ihr Wirken oder durch unsere Unterlagen ein Verkauf dieses Objektes herbeigeführt wird.