

# 5 ½-Zimmer-Terrassenhaus am Südhang

Trottackerweg 17, 8302 Kloten



**EGGER**  
IMMOBILIEN

BIRCHWILERSTR. 4  
8303 BASSERSDORF

TEL. 044 803 03 04

FAX 044 803 03 05

mail@egger-immobilien.ch

www.egger-immobilien.ch

Mehrwert-St. Nr.: 549 325



## Objekt

Typ	Terrassenhaus, Doppelfamilienhaus
Lage	Am Südhang, Nördlich des Stadtzentrums
Baujahr	1983
Totalsanierungen	2019
Kataster-Nr.	3607
Parzellenfläche	403 m <sup>2</sup>
Kubatur	730 m <sup>3</sup> (GVZ)
Wohnfläche	122 m <sup>2</sup>
Umgebung	271 m <sup>2</sup> (inkl. Fussweg, Hofraum, Gartenanlage)
Terrasse	26 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	23 m <sup>2</sup>
Schutzraum/Keller	12 m <sup>2</sup> , plus zusätzlicher Kellerraum zu Erdreich
Heizung	Wärmepumpenheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Nasszellen	Bad mit Dusche und sep. Gäste-WC im EG, Du/WC im UG
Erdgeschoss	Wohn-/Esszimmer, Küche, zwei Zimmer, Bad und Gäste-WC
Untergeschoss	Zimmer, Teeküche, Du/WC, Hobbyraum, Technikraum mit Waschturm, Schutzraum und Kellerraum zum Erdreich
Garagengeschoss	Garage, 45 m <sup>2</sup> , erschlossen über internes Treppenhaus
Aussenparkplätze	Aussenparkplätze vor dem Gebäude
Übernahme	April 2024 oder nach Vereinbarung
Preis	<b>VP: CHF 1'640'000.-</b>

mail@egger-immobilien.ch  
www.egger-immobilien.ch

**044 803 03 04**



**Jürg Egger**

Dipl. Architekt FH / STV

Eidg. dipl. Baumeister

Immobilien schätzer mit eidg. FA

079 222 20 60

**EGGER IMMOBILIEN**

–

**Für Immobilien in der Region**

**VERKAUF  
BERATUNG  
BEWERTUNG  
VERMIETUNG**

Das Fundament  
zu Immobilien!

# Landkarte / Ortsplan

5 ½-Zimmer-Terrassenhaus, Trottackerweg 17, 8302 Kloten



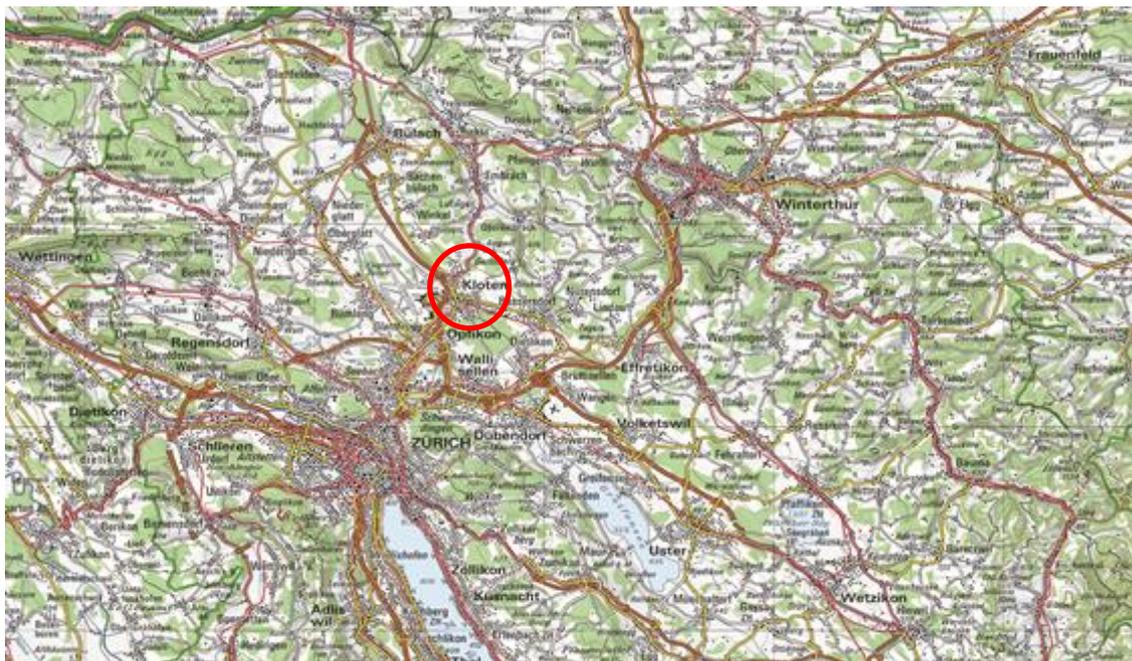
**EGGER**  
IMMOBILIEN

BIRCHWILERSTR. 4  
8303 BASSERSDORF

TEL. 044 803 03 04  
FAX 044 803 03 05

mail@egger-immobilien.ch  
www.egger-immobilien.ch

Mehrwert-St. Nr.: 549 325



- 1 Schulhaus Nägelimoos
- 2 Schulhaus Feld
- 3 Kindergarten Dorf
- 4 Lidl
- 5 Coop
- 6 Denner
- 7 Migros
- 8 Stadthaus
- 9 Raiffeisen Bank
- 8 UBS Bank
- 11 Flughafen Zürich-Kloten
- 12 Busstation „Freienberg“
- 13 Busstation „Hohrainli“

## Kurzbeschreibung der Region und Lage

Kloten präsentiert sich als pulsierende Stadt: Im Zentrum urban und zugleich modern. Die Stadt zählt heute rund 19'000 Einwohnerinnen und Einwohner. In kurzer Zeit gelangt man in die Natur und zu intakten Landwirtschaftszonen sowie zu den Städten Winterthur und Zürich. Umfangreiche Sportmöglichkeiten und ein reges, vielfältiges Vereinsleben beleben die Stadt zusätzlich. Es finden sich Fitness-Parcours, Eishalle, Hallen- und Freibad in nächster Nähe.

Der Flughafen „Zürich Kloten“ verbindet die Region Zürich mit der ganzen Welt und bietet zudem an 365 Tagen im Jahr Einkaufsmöglichkeiten

Die öffentlichen Verkehrsverbindungen sind rundherum optimal. Kloten als „Tor zur Welt“ ist regional bestens vernetzt. Dank drei Bahnhöfen ist Kloten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von überall her sehr gut erreichbar.

Mit drei Autobahnanschlüssen ist Kloten direkt ans Nationalstrassennetz angeschlossen.

Kaum eine andere Kleinstadt ist in der Schweiz mit allen Verkehrsmitteln besser erschlossen.

Der Steuerfuss liegt ohne die Kirchensteuer bei 103%.

**VERKAUF**  
**BERATUNG**  
**BEWERTUNG**  
**VERMIETUNG**

Das Fundament  
zu Immobilien!

# Situationsplan

5 ½-Zimmer-Terrassenhaus, Trottackerweg 17, 8302 Kloten



**EGGER**  
IMMOBILIEN

BIRCHWILERSTR. 4  
8303 BASSERSDORF

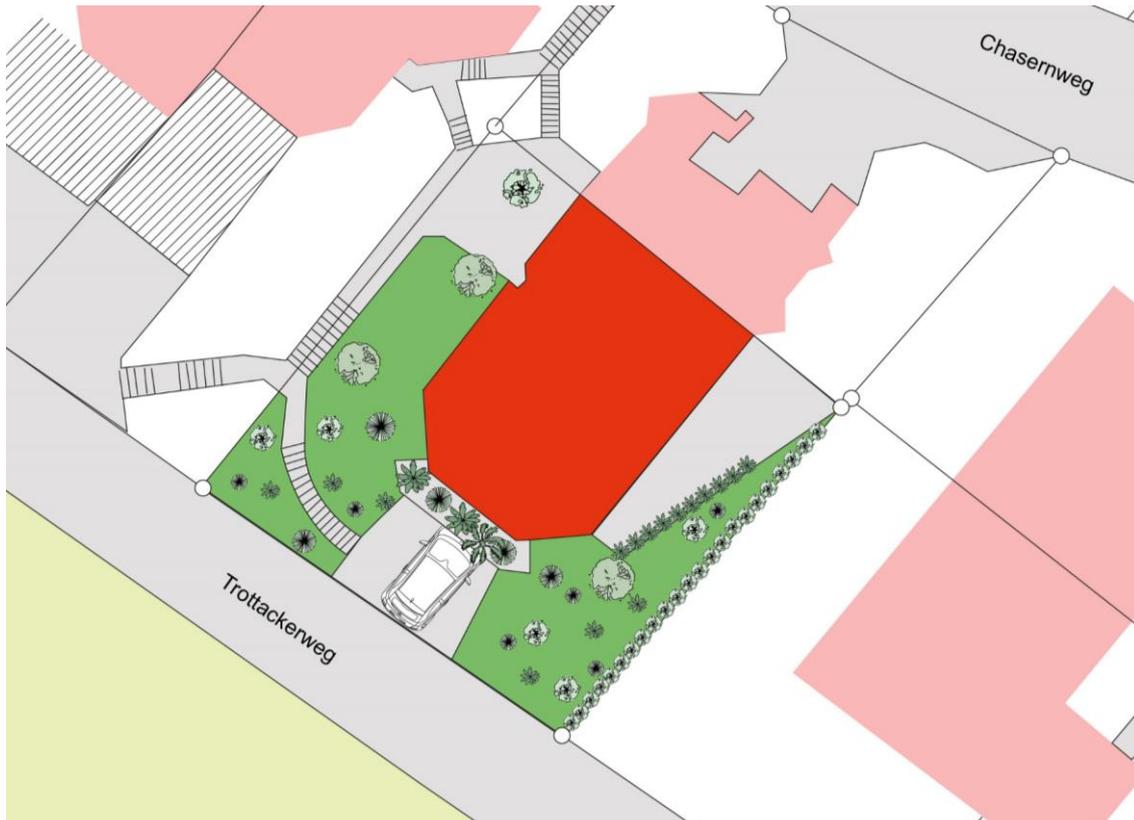
TEL. 044 803 03 04

FAX 044 803 03 05

mail@egger-immobilien.ch

www.egger-immobilien.ch

Mehrwert-St. Nr.: 549 325



## Kurzbeschreibung der Umgebung und des Gebäudes

### Umgebung und Lage

Das 2019 totalsanierte Terrassenhaus liegt in einem beliebten Wohnquartier nördlich des Stadtzentrums von Kloten, in Gehdistanz zum Naherholungsgebiet mit Wald und Feldern. Mit dem Auto ist man in 5 Minuten am Flughafen Zürich-Kloten, in 15 Minuten in Zürich oder in 20 Minuten in Winterthur. Der S-Bahnhof Kloten ist mit dem Bus in weniger als 13 Minuten erreichbar.

### Wohnhaus

Das massiv erbaute Terrassenhaus ist dem Sanierungsjahr entsprechend modern und komfortabel ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, das Wohn- und Esszimmer mit Anschluss für ein Cheminée-Ofen und Ausgang zur Terrasse, ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer und ein Bad mit grosszügiger Dusche und WC. Im wohnlich ausgebauten Untergeschoss mit sep. Dusche/WC hat es eine Teeküche, ein weiteres Zimmer, einen Hobbyraum, sowie ein Technik- und ein Schutzraum und ein Keller. Über die interne Wendeltreppe gelangt man vom Erdgeschoss direkt zur Garage. Das Terrassenhaus ist über die Garage oder über die durch die Gartenanlage führende Aussentreppe zugänglich.

### Gebäude

Massive Bauweise

### Fenster (2019 erneuert)

Kunststofffenster, Dreifach-Verglasung  
Rollläden

### Böden (2019 erneuert)

In allen Räumen Feinsteinzeugplatten  
In den Zimmern teilw. Parkett/Laminat

### Küche (2019 erneuert)

Moderne Küche mit Geschirrspüler,  
Backofen, Kühlschrank mit Tiefkühler und  
Glaskeramikkochfeld  
V-Zug-Geräte

### Nasszellen (2019 erneuert)

Gäste-WC im EG mit Closomat  
Bad mit grosszügiger Dusche im  
Erdgeschoss  
Dusche/WC im Untergeschoss

### Heizung

Wärmepumpenheizung  
Wärmeverteilung über Bodenheizung

### Terrasse (2019 erneuert)

26 m<sup>2</sup>, nach Süden ausgerichtet

### Umschwung (2019 erneuert)

Grosser Umschwung am Südhang

### Parkplätze

Grosse Garage im Garagengeschoss mit  
direktem Zugang zum internen  
Treppenhaus  
Parkiermöglichkeiten vor der Garage

**VERKAUF**  
**BERATUNG**  
**BEWERTUNG**  
**VERMIETUNG**

Das Fundament  
zu Immobilien!

# Grundrisse

5 ½-Zimmer-Terrassenhaus, Trottackerweg 17, 8302 Kloten

Grundriss Erdgeschoss



**EGGER**  
IMMOBILIEN

BIRCHWILERSTR. 4  
8303 BASSERSDORF

TEL. 044 803 03 04  
FAX 044 803 03 05

mail@egger-immobilien.ch  
www.egger-immobilien.ch

Mehrwert-St. Nr.: 549 325



**VERKAUF**  
**BERATUNG**  
**BEWERTUNG**  
**VERMIETUNG**

Das Fundament  
zu Immobilien!

# Grundrisse

5 ½-Zimmer-Terrassenhaus, Trottackerweg 17, 8302 Kloten



**EGGER**  
IMMOBILIEN

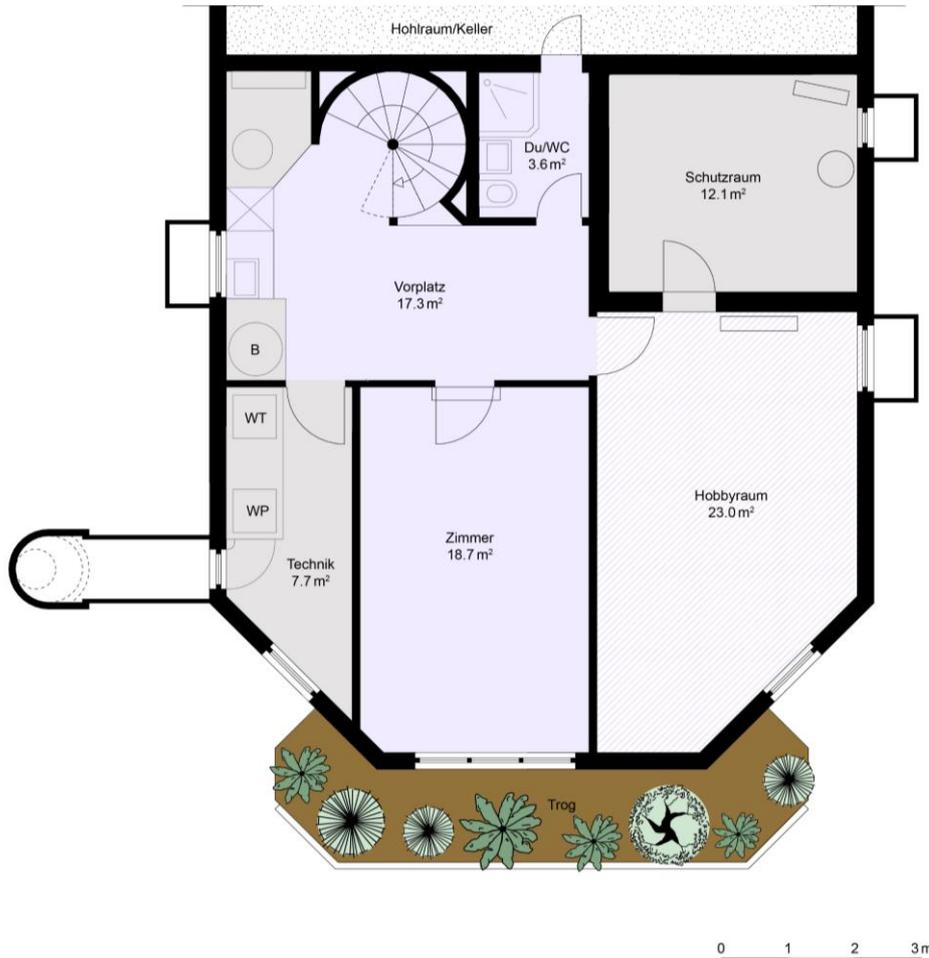
BIRCHWILERSTR. 4  
8303 BASSERSDORF

TEL. 044 803 03 04  
FAX 044 803 03 05

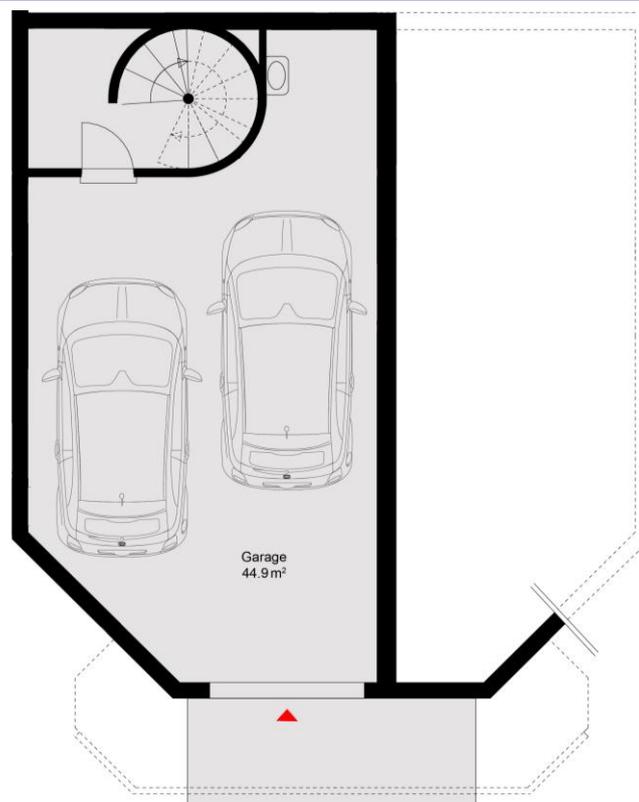
mail@egger-immobilien.ch  
www.egger-immobilien.ch

Mehrwert-St. Nr.: 549 325

## Grundriss Untergeschoss



## Grundriss Garagengeschoss



**VERKAUF**  
**BERATUNG**  
**BEWERTUNG**  
**VERMIETUNG**

Das Fundament  
zu Immobilien!

# Fotogalerie

5 ½-Zimmer-Terrassenhaus, Trottackerweg 17, 8302 Kloten



**EGGER**  
IMMOBILIEN

BIRCHWILERSTR. 4  
8303 BASSERSDORF

TEL. 044 803 03 04

FAX 044 803 03 05

mail@egger-immobilien.ch

www.egger-immobilien.ch

Mehrwert-St. Nr.: 549 325



Ansicht von Süden



Wohn- und Essbereich



Küche



Badezimmer mit Dusche im Erdgeschoss



Vorplatz mit Teeküche im Untergeschoss



Dusche/WC im Untergeschoss



Aussicht Terrasse



Garage mit Zugang zum internen Treppenhaus

**VERKAUF**  
**BERATUNG**  
**BEWERTUNG**  
**VERMIETUNG**

Das Fundament  
zu Immobilien!