

6.5-Zimmer EFH mit Bastelraum,
direkt am Naturschutzgebiet und
Nägelimossweiher

2019.08.1

Auszug per 14.01.2020

CH-8302 Kloten

CHF

1'570'000.-



Objektbescrieb

Vogelgezwitzcher, das Zirpen der Grillen und das Rauschen der Blätter - in diesem Einfamilienhaus in Kloten geniessen Sie Naturverbundenheit und Ruhe. All das zentrumsnah, kinderfreundlich und in unmittelbarer Nähe zum Flughafen.

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Quartier, angrenzend an ein Naturschutzgebiet und den Weiher Nägelimoos. Romantische Idylle und Wohngenuss für die ganze Familie.

Das Einfamilienhaus gliedert sich in vier Halbstöcke. Die wunderbare Aussicht auf Mutter Natur zieht sich wie ein roter Faden durch die gesamte Liegenschaft.

Im Erdgeschoss werden Sie von einem Eingangsbereich mit zwei Einbauschränken sowie einer Garderobe empfangen. Links davon befindet sich ein Bastelraum mit separatem Eingang, der sich als Büro, Kosmetik - oder Nagelstudio etc. eignet. Im rechten Gebäudeteil befindet sich die Garage.

Über eine Treppe gelangen Sie in den ersten Halbstock und weiter in einen offenen Vorraum mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz und dem Garten. Der gesamte Eingangsbereich, der Flur und die Treppen

Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1960
Verfügbarkeit	Ab sofort
Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Nasszonen	2
Anzahl Gäste WC	2
Nettowohnfläche	194 m ²
Bruttowohnfläche	285 m ²
Grundstückfläche	800 m ²

Ihre Ansprechpartnerin **Marlise Lisa Raschle**, +41 79 420 91 11

Objektbeschreibung

sind mit edlem Travertin verlegt. Im Wohnraum und den Schlafzimmern liegt Teppich.

Durch den Einsatz von Holz wird das Gefühl der Naturverbundenheit nochmals hervorgehoben. Das Wohnzimmer ist mit einer eleganten Holzverkleidung mit Elementen zum Einhängen ausgestattet. Das Cheminée bildet ein zentrales Element und schafft ein Gefühl von heimeliger Geborgenheit. Durch einen breiten Durchgang mit Schiebetür gelangen Sie ins Esszimmer mit Parkett. Einbauschränke und eine Durchreiche aus Birnenbaum schaffen eine Verbindung zur Küche mit Granitabdeckung.

Der zweite Halbstock gliedert sich in zwei individuelle Schlafzimmer mit 18.6 und 25.3m², eine Nasszelle und ein separates WC. Beide Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon und grosse Fenster, die eine spektakuläre Weitsicht auf das Naturschutzgebiet und die Umgebung erlauben.

Im dritte Halbstock befinden sich ein WC mit Lavabo und eine Nasszelle mit Lavabo sowie ein Schlafzimmer mit Einbauschränk und Stauraum unter der Dachschräge. Auch hier geniessen Sie eine wunderbare Aussicht Richtung Stadler Berg.

Im vierten Halbstock erstrahlt die Schönheit der Natur wortwörtlich in neuem Licht - zwei grosse Doppelfenster und eine Glastüre sorgen für den maximalen Lichteinfall und ein freies Wohngefühl. Auf der Etage befinden sich ein Schlafzimmer mit zwei Einbauschränken, eine Dusche mit Lavabo sowie zusätzlicher Stauraum im Estrich.

Die Liegenschaft verfügt über eine geräumige Kelleretage mit einem Zivilschutzraum, der mit einem Naturboden aus Kies optimale Bedingungen als Weinkeller schafft. Ein weiterer Keller mit ca. 15.7m² bietet zusätzlichen Stauraum. Die Ölheizung mit drei separaten Tanks sorgt für Wärme. Die Waschküche mit separatem Ausgang in den Garten, Waschmaschine und Tumbler bietet zusätzlichen Komfort.

All jene mit grünem Daumen finden hier ihren ganz persönlichen "Garten Eden". Formschöne Eibenhecken dienen als Sichtschutz, Silberpappeln, Kalifornische Sequoia und Birken spenden Schatten und lassen das Herz eines jeden Gärtners höherschlagen. Naturverbundenheit, die Grundstimmung dieser Liegenschaft, findet hier ihre absolute Krönung - geniessen Sie die eigenen Trauben am Rebweg.

Die Liegenschaft befindet sich in Kloten, dem verkehrstechnisch wohl am besten gelegenen Ort der Schweiz. Die Nähe zum Flughafen und der Stadt Zürich, gute Zugverbindungen und Autobahnanschlüsse machen es leicht, von A nach B zu gelangen.

Als einer der attraktivsten Wirtschaftsstandorte der Schweiz bietet Kloten eine Vielzahl von Arbeitsplätzen und Perspektiven.

Das Bildungs- und Betreuungsangebot ist von hervorragender

Objektbeschreibung

Qualität und zählt vier Primarschul- und zwei Sekundarschulhäuser. Während 39 Schulwochen profitieren die Kinder von einem schulergänzenden Betreuungsangebot und während den Ferien vom Ferienhort. Das Schulhaus Nägelimoos befindet sich nur vier Gehminuten von der Liegenschaft entfernt.

Ein breites Angebot an Aktivitäten, sportlich, kulturell oder zum Vergnügen, gestaltet die Freizeit abwechslungsreich und spannend. Das an das Grundstück angrenzende Naturschutzgebiet lädt zum Entspannen und der Weiher Nägelimoos zum Verweilen und ein.

Renovationen

Küche 1995

Nasszellen 1995

Fenster Holz/Metall mit Isolierverglasung 1993

Ölheizung 1990

Sanitäre Leitungen teilweise erneuert 1995

Elektroinstallationen mit Tableau und einzelnen Schaltern 1995

Objektbeschreibung

Makrolage

Die Gemeinde Kloten liegt in der Agglomeration Zürich und zählt 19'086 Einwohner (Veränderung 2012 bis 2016 3,7%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2015 29'372. Der Anteil der besonders einkommensstarken Personen (hochqualifizierte und qualifizierte Führungskräfte) lag in Kloten im Jahr 2015 bei 13% (Schweiz: 12%).

Von Kloten aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 1'207'000 Einwohner und 895'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'600'000 Einwohner und 1'142'000 Beschäftigte).

Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 8130 pro Quadratmeter, rund 36% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 6000 pro Quadratmeter. Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten 5 Jahre mit 0,7% im Bereich des schweizerischen Referenzwerte von 0,6%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebene Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 3,9% (Schweiz: 3,3%).

In Kloten gibt es total 9'386 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 8%. In den vergangenen fünf Jahren wurde jährlich im Mittel ein neues Einfamilienhaus gebaut, was circa 0,2% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0,9%).

Im Standort- und Marktrating von Wüst Partner, welches aufgrund von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Einfamilienhäuser für jede Gemeinde berechnet, gilt Kloten als Ort mit exzellenter Standortqualität (1,3 Punkte auf einer Skala von 1 (Gemeinde mit exzellenter Standortqualität) bis 5 (Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität)).

Mikrolage

Die Immobilie liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Kloten, am nördlichen Rand eines EFH-Quartiers, im Norden und Osten angrenzend an die Landwirtschaftszone und das Naturschutzgebiet. Mit Ausrichtung nach Südwesten, sehr gute Besonnung und sehr schöner Aus- und Weitsicht in alle Richtungen.

Etwa 700m Gehdistanz bzw. ca. 1.3km mit dem Auto vom Stadtzentrum mit sehr guter Infrastruktur, Einkauf, Post, Banken, Stadthaus und Bahnhof entfernt. Schulen, Kindergarten und Kinderbetreuung sind im Ort vorhanden. Die nächste Bushaltestelle liegt an der Lufingerstrasse, ca. 300m entfernt. Ab Kloten und Zürich-Flughafen sehr gute S-Bahn Verbindungen.

2019.08.1

Detailangaben

Objekt-Nr.	2019.08.1
Miete/Kauf	Kauf
Objektkategorie	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Verfügbarkeit	Ab sofort
Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Nasszonen	2
Anzahl Gäste WC	2
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Baujahr	1960
Gebäudevolumen	960 m ³ GVA
Nettowohnfläche	194 m ²
Bruttowohnfläche	285 m ²
Grundstückfläche	800 m ²
Höhenlage m. ü. M.	465
Verkaufspreis	CHF 1'570'000.-

Adresse

Rebweg 43
8302 Kloten

Ausstattung

- Aussicht
- Bahnanschluss
- Balkon/Sitzplatz
- Cheminée
- Garage
- Kinderfreundlich

Bildergalerie



Abb. 01 Die Liegenschaft befindet sich an einer Sackgasse in einem ruhigen Quartier



Abb. 02 Auch hier geniessen Sie eine wunderbare Weitsicht Richtung Lägern und Stadler Berg

Bildergalerie



Abb. 03 Eine spektakuläre Weitsicht auf das Naturschutzgebiet und die Umgebung



Abb. 04 Garten mit Südwest-Ausrichtung - formschöne Hecken aus Eiben und Büschen dienen als Sichtschutz

Bildergalerie



Abb. 05 Das Cheminée als zentrales Element im Wohnraum



Abb. 06 Ein breiter Durchgang mit Schiebetür vom Wohnzimmer ins Esszimmer

Bildergalerie



Abb. 07 Esszimmer mit Parkett und Durchreiche zur Küche



Abb. 08 Küche mit Granitabdeckung und traumhafter Aussicht ins Naturschutzgebiet

Bildergalerie



Abb. 09 Lichtdurchflutetes Treppenhaus mit Treverтин verlegt



Abb. 10 Das Einfamilienhaus gliedert sich in vier Halbstöcke

Bildergalerie



Abb. 11 Bad und WC im Erdgeschoss



Abb. 12 Dusche mit Lavabo im Obergeschoss

Bildergalerie



Abb. 13 Zimmer mit Südost-Ausrichtung und Weitsicht ins Naturschutzgebiet



Abb. 14 Zimmer mit Südost-Ausrichtung und Weitsicht ins Naturschutzgebiet

Bildergalerie



Abb. 15 Zimmer mit Westausrichtung und Weitsicht zur Lägern



Abb. 16 Zimmer mit zwei Einbauschränken unter der Dachschräge

Erdgeschoss_Rebweg_Kloten



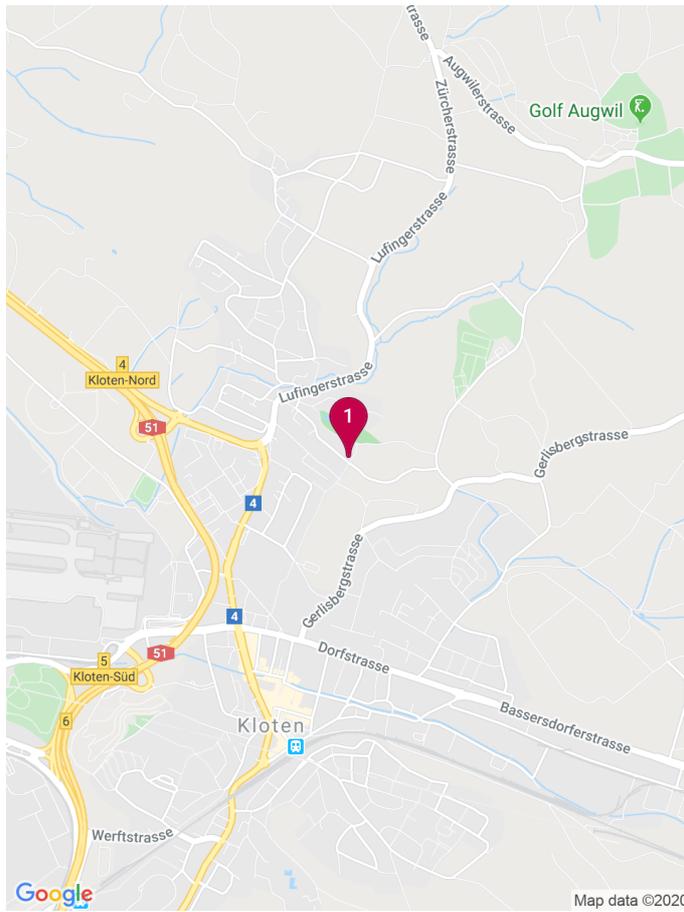
Dachgeschoss_Rebweg_Kloten



Untergeschoss_Rebweg_Kloten



Standort



Kontakt

Auszug per 14.01.2020

Wir vermitteln Lebensraum zum Wohlfühlen.

persönlich
professionell
engagiert
regional
international
individuell



Marlise Lisa Raschle

Raschle Immobilien
Maulackerstrasse 27
CH-8309 Nürensdorf
Tel. +41 44 888 77 70
info@raschle-immobilien.ch
www.raschle-immobilien.ch