



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Ackerstrasse 2 8302 Kloten



## Die Stadt

Kloten ist weltweit bekannt für seinen internationalen Flughafen. Es ist die Drehscheibe von Reisenden aus der ganzen Welt und der Ort von Zusammenkünften. Aber Kloten hat viel mehr als nur das zu bieten. Es ist eine pulsierende Stadt in nächster Nähe von Zürich und stets bestrebt, seinen Anwohnern ein Top Angebot an Lebens- und Arbeitsraum zu bieten.

## Schulen

Kloten ist ein attraktiver Wohnort für Familien mit Kindern. So hat Kloten eine der höchsten Dichten an Kinderbetreuungsplätzen des ganzen Kantons Zürich. Die Kindergärten, die Primarschulen und die Oberstufenschulen, mit ihren ca. 240 Lehrkräften und um die 1800 Schüler/-innen werden von 14 Schulpflegerinnen und Schulpflegern geführt, denen die hohe Qualität des Angebots besonders am Herzen liegt.

## Einkaufsmöglichkeiten

Kloten hat eine Vielfalt von Einkaufsmöglichkeiten welche vom Grossverteiler wie Migros & Coop aber auch kleine „Tante-Emma-Läden“ hinreichen. Zusätzlich werden Sie durch viele kulturelle Restaurant Angebote von allen Herren Länder verwöhnt.

## Freizeit

Kloten ist keine Kunststadt und bietet auch nur wenige architektonische oder historische Leckerbissen. Die Sehenswürdigkeiten der Stadt liegen ganz woanders, nämlich in der natürlichen Landschaft, die die Stadt umgibt. Mit dem Eigental, dem Bettensee, dem Nägelimoos und dem Goldigen Tor besitzt Kloten einige Naturschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung. Das goldige Tor, ein sagenumwobener Weiher, die Aussichtspunkte auf Gerlisberg und die weitläufige Naturlandschaft um die Stadt herum bieten dem Ruhesuchenden eine perfekte Kulisse und den Sportbegeisterten viel Raum für Bewegung beim Wandern, Radfahren oder Inline-Skaten.

# Willkommen in Kloten...

## Verkehr

Eigener Flughafen, Autobahnanschluss, S-Bahn und SBB Bahnhof: Von Kloten aus erreichen Sie alle Orte der Welt innert nützlicher Frist. Kloten ist hervorragend Vernetzt. Am schnellsten sind Sie in Zürich und Winterthur, ob für Ausgang oder Arbeit, alles in perfekter Reichweite. Mit Sitz in Kloten sind Sie in fünf Minuten am Flughafen. Außerdem haben Sie direkten Autobahnanschluss, drei Bahnhöfe, ein dichtes Busnetz und keine Parkplatzprobleme.

## Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt im Jahr 2025 attraktive 100 %.



Grosszügige 5 ½ Zimmer Maisonette-Wohnung in Kloten – Ihr neues Zuhause wartet!

#### Lage:

Flughafenstadt Kloten – direkt am Puls der Stadt und sehr zentral gelegen. Nur wenige Gehminuten zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Schulen.

#### Highlights der Wohnung:

- **Grosszügige Maisonette-Wohnung mit 5 ½ Zimmern** für viel Raum zum Leben und Wohlfühlen
- **Geniale Aussicht** auf den Flughafen Kloten von der **Dachterrasse** – Geniessen Sie den Ausblick bei Sonnenuntergang!
- **Verlängern Sie den Sommer** mit einem **verglasten Balkon** (ähnlich einem Wintergarten), ideal für entspannte Stunden
- **Offener Wohn- und Essbereich** mit grossen **Fensterfronten** – für viel Licht und eine helle, freundliche Atmosphäre
- **Romantische Abende** vor dem **Schwedenofen** im Wohnzimmer
- **3 Schlafzimmer im Erdgeschoss** – das **Elternschlafzimmer** mit atemberaubendem Blick auf den Flughafen befindet sich im Obergeschoss
- **3 Nasszellen** – mit Eckbadewanne, Dusche, WC und Lavabo sowie eine **integrierte Waschküche** in einem der 3 Bäder
- **Viel Stauraum** durch diverse **Einbauschränke**
- **Galerie im Obergeschoss**, ideal als Büro oder gemütliche Lesecke
- **Lift** von der Tiefgarage bis zum Eingangsbereich – bequemer Zugang garantiert!

- **Zusätzlicher Raum im Hobbyraum** und im Kellerbereich, perfekt für Ihre Hobbys oder als zusätzlicher Stauraum

- **Übergrosser Tiefgaragenplatz** für Ihr Auto und zusätzliche Lagermöglichkeiten

- **Helles und modernes Ambiente** dank des Luftraums und offener Raumgestaltung

#### Zustand der Wohnung:

Die Wohnung wurde stets gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Ein **neuer Anstrich und das Erneuern der Böden** würden der Wohnung noch mehr Glanz verleihen und sie zu Ihrem persönlichen Traumzuhause machen.

**Ideal für junge Familien**, die ein Zuhause mit viel Raum für individuelle Gestaltung und eine perfekte Lage in der Flughafenstadt Kloten suchen. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung, mit riesigem Potenzial, begeistern!

PS. Ein paar Bilder zeigen den heutigen Zustand zweier Schlafzimmer; **VOR** und wie es **NACH** einer Renovation aussehen könnte.

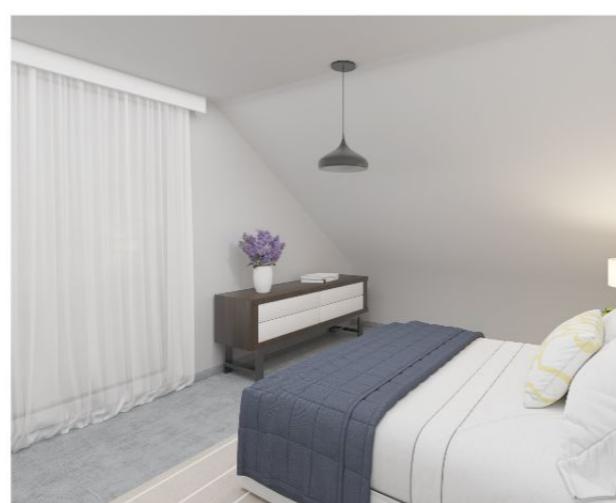
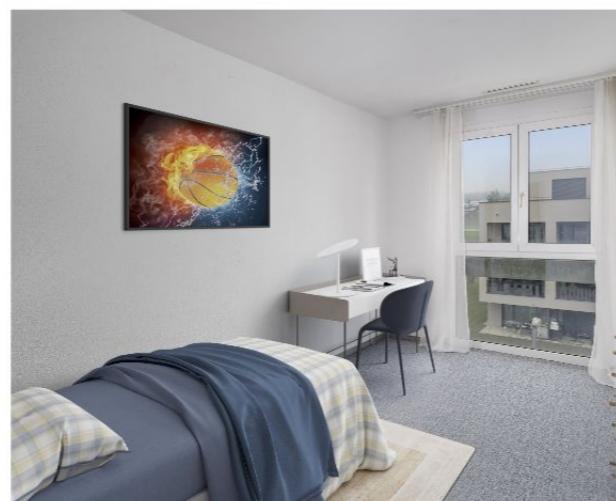


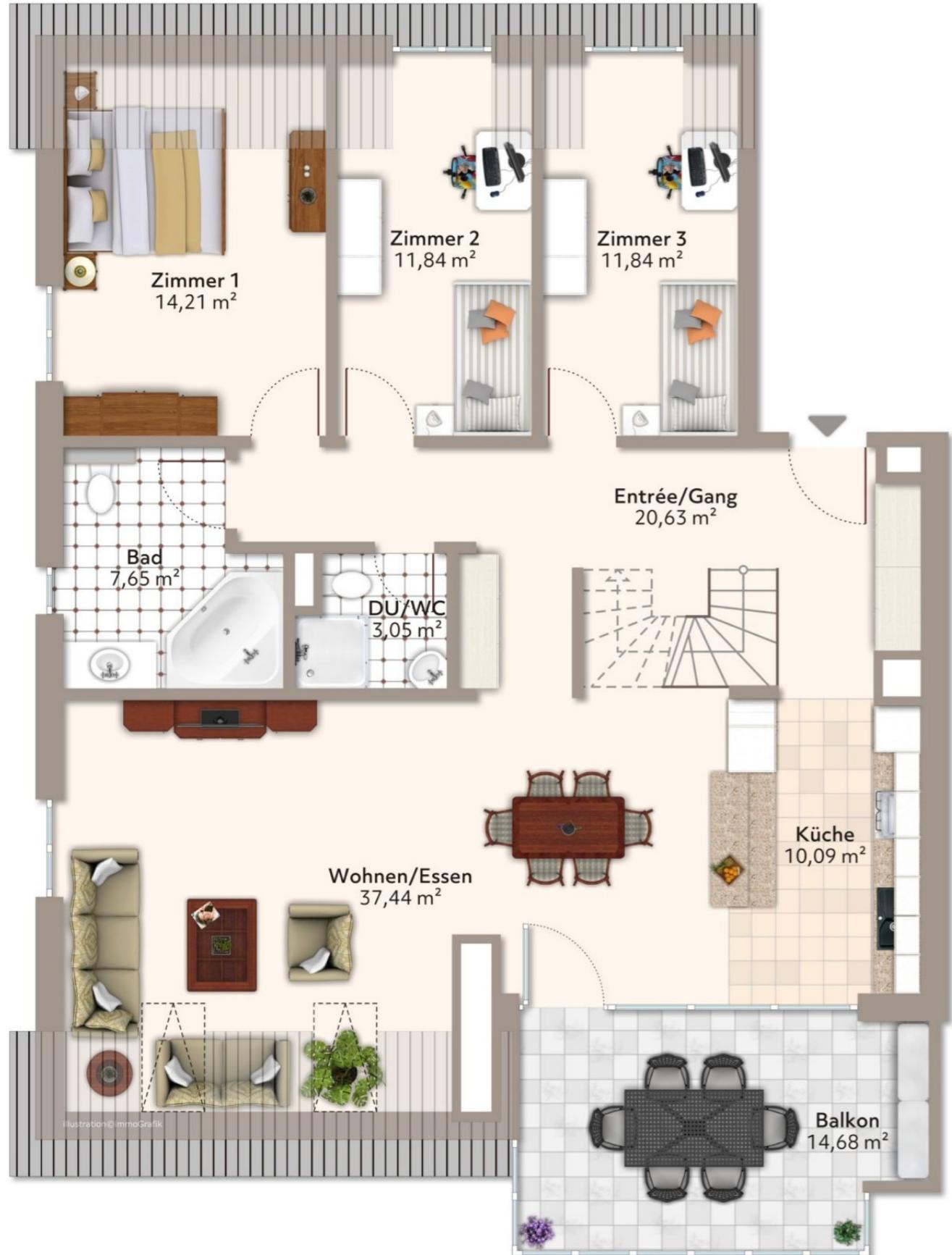


## Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Ackerstrasse 2  
8302 Kloten
- Baujahr: 2003
- Wohnfläche: 155 m<sup>2</sup> BGF
- Anzahl Zimmer: 5½ Zimmer
- Stockwerke: 2
- Nasszellen: 3
- Heizung: Öl mit Bodenheizung
- Wertquote: 138 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 9'600.- inkl. EF
- Garage: 1

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.





Exposéplan, nicht maßstäblich







#### Offertcharakter

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängel oder Schäden, nicht beurteilt werden.

#### Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von Fr. 46'000.– fällig und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung.

Die Kosten des Notariat und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Käufer & Verkäufer getragen.



# Wir verkaufen Ihre Immobilie garantiert !



Pfändler & Pfändler... Ihre Immobilienhändler

Pfändler & Pfändler Immobilien  
Rebbergstrasse 20  
8113 Boppelsen  
044 215 67 00

[www.pfandler.ch](http://www.pfandler.ch)

**Rolf Pfändler**  
076 59 39 99 4  
[rolf@pfandler.ch](mailto:rolf@pfandler.ch)

**Alannah Da Silva Pfändler**  
079 558 54 06  
[alannah@pfandler.ch](mailto:alannah@pfandler.ch)

## Immobilienbesitzer aufgepasst!

Wir suchen dringend Häuser, Wohnungen, Renditeobjekte und Bauland für unsere Suchkundschaft.

Falls Sie sich mit dem Gedanken befassen Ihr zu Hause zu verkaufen, so helfen wir Ihnen gerne mit einer **kostenlosen Bewertung**.



---

Pfändler & Pfändler Immobilien