



Helle 4.5-Zi.-Wohnung an ruhiger und zentraler Wohnlage

Aspacherstrasse 28, 8413 Neftenbach





Willkommen in Neftenbach

Diese gepflegte 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich an der Aspacherstrasse 28 in der beliebten Gemeinde Neftenbach. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Wohnlage sowie die attraktive Umgebung mit viel Grün und hoher Lebensqualität. Gleichzeitig profitiert sie von einer sehr zentralen Lage mit kurzen Wegen im Alltag.

Neftenbach zeichnet sich durch seine attraktive Lage, die naturnahe Wohnumgebung und den steuerünstigen Steuerfuss (2026: 98 % ohne Kirche) aus. Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage der Wohnung: Der Coop, die Zürcher Landbank sowie die Bushaltestelle «Neftenbach, Alte Post» befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Dadurch lassen sich zahlreiche Erledigungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuss erledigen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Volg, Landi, eine Bäckerei sowie der neue Lidl ergänzen das Angebot im Dorf. Weitere Einkaufszentren befinden sich in Winterthur und Pfungen.

Das Stadtzentrum von Winterthur sowie der Hauptbahnhof sind regelmässig und komfortabel mit dem Bus erreichbar. Auch der Bahnhof Pfungen ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Den Autobahnanschluss Winterthur-Wülflingen erreicht man in wenigen Fahrminuten und profitiert dadurch von einer guten Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Für Familien bietet Neftenbach eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Kindergarten, Primar- und Sekundarschule sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Diverse Sportanlagen, Vereine und das Schwimmbad Neftenbach sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Verkehr sowie der Nähe zu Winterthur macht die Eigentumswohnung an der Aspacherstrasse 28 zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare und ältere Personen, die eine zentrale und dennoch angenehme Wohnlage schätzen.

Mehr Informationen über die attraktive Gemeinde erhalten Sie unter: www.neftenbach.ch.



Ein kurzer Überblick

Diese gepflegte 4.5-Zi.-ETW im 1. Obergeschoss überzeugt durch ein grosszügiges Raumkonzept, eine gepflegte Ausstattung sowie eine ruhige und gleichzeitig sehr zentrale Wohnlage in einem beliebten Quartier von Neftenbach. Das Wohnhaus umfasst lediglich fünf Parteien und bietet dadurch eine angenehme, ruhige und private Wohnatmosphäre. Mit einer Nettowohnfläche von rund 124 m² und einem grosszügigen, ca. 24.7 m² grossen Balkon bietet die im Jahr 2003 erstellte Wohnung viel Platz und hohen Wohnkomfort. Die Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar und ist schwellenlos auf einer Ebene gestaltet. Dadurch eignet sie sich nicht nur hervorragend als grosszügige Familienwohnung, sondern bietet auch ideale Voraussetzungen für altersgerechtes und rollstuhlgängiges Wohnen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum grosszügigen Balkon. Dank der grossen Fensterflächen wird der Wohnraum mit viel Tageslicht durchflutet und schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Die offene Gestaltung verbindet Wohnen, Essen und den Aussenbereich auf harmonische Weise und bietet ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, welche sämtlich über einen direkten Zugang zum Balkon verfügen und dadurch von einer angenehmen Verbindung zwischen Innen- und Aussenbereich profitieren. Zwei Badezimmer bieten hohen Wohnkomfort: Das eine ist mit Dusche, Lavabo und WC ausgestattet, während das zweite über eine Badewanne, ein Doppel-lavabo sowie ein WC verfügt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Reduit innerhalb der Wohnung, das zusätzlichen Stauraum schafft.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie eine separate eigene Waschküche mit Lavabo, Waschmaschine, Tumbler und Wäscheleinen, welche den Alltag zusätzlich erleichtert. Zwei Tiefgaragenparkplätze runden das Angebot ab, wobei einer der Einstellplätze derzeit vermietet ist. Die grosszügigen Platzverhältnisse, die praktische Raumaufteilung sowie die ruhige und dennoch zentrale Lage machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare und Personen, die Wert auf altersgerechtes Wohnen legen.

Eckdaten und weitere Informationen

- / Baujahr 2003.
- / Nettowohnfläche ca. 124 m².
- / Kubatur Wohnhaus (GVZ) 3'390 m³ mit Vers.-Nr. 223-01722
- / Versicherungssumme Wohnhaus CHF 2'763'122.--, Schätzung vom 28.05.2018.
- / Kubatur Unterniveaugarage (GVZ) 1'240 m³ mit Vers.-Nr. 223-01724
- / Versicherungssumme Garagengebäude CHF 503'863.--, Schätzung vom 28.05.2026.
- / Grundbuch Neftenbach, Grundbuchblatt 2773, Stockwerkeigentum, 96/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1637, Kat.-Nr. 1741.
- / Anteil Nr. 3 mit Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung im Obergeschoss rechts, Wohnhaus A, sowie am Keller 3 und an der Waschküche/Trockenraum 3 im Untergeschoss, in den Aufteilungsplänen hellgrün umrandet und mit Nr. 3 bezeichnet, Beleg 2002/216.
- / Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Grundbuchauszug. Diesen stellen wir Ihnen bei Bedarf sehr gerne zur Verfügung.
- / Ruhige, zentrale und familienfreundliche Wohnlage.
- / Heller Wohn- und Essbereich mit grosszügigen Fensterflächen und direktem Zugang zum Balkon.
- / Zeitlose Küche mit Granitabdeckung sowie hochwertigen Standard-Einbaugeräten.
- / Drei Schlafzimmer, alle mit direktem Zugang zum Balkon.
- / Zwei grosszügige Nasszellen, die eine mit WC, Dusche und Lavabo, die andere mit WC, Badewanne und Doppellavabo.
- / Luft-Wasserwärmepumpe mit Fussbodenheizung.
- / Plattenbeläge im Wohnbereich, Küche und Nasszellen sowie Holzparkettboden in allen Schlafzimmern.
- / Eigener Keller im Untergeschoss.
- / Eigene Waschküche mit Lavabo, Waschmaschine/Tumbler und Wäscheleinen im Untergeschoss.
- / 2 Tiefgaragenparkplätze (einer davon zurzeit vermietet).
- / Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.









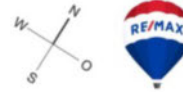






Grundriss

1. Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

1m 2 3



Notizen

A large grid of small dots for taking notes.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161080-49
Immobilie	4.5-Zi.-ETW im 1. OG
Strasse und Nummer	Aspacherstrasse 28
PLZ und Ort	8413 Neftenbach
Baujahr	2003
Zustand	Gut gepflegt
Ausbaustandard	normal/ gepflegt
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2
Nettowohnfläche	ca. 124 m ²
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	3'390 m ³ , GVZ-Nr. 223-01722
Kubatur Tiefgarage (GVZ)	1'240 m ³ , GVZ-Nr. 223-01724

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luft Wasserwärmepumpe
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

PARKIERUNG

Tiefgaragen-PP	2
-----------------------	---

- / Betriebs- und Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds ca. CHF 800.--/Monat.
- / Eigener Keller im Untergeschoss.
- / Eigene Waschküche mit Lavabo, Waschmaschine/Tumbler und Wäscheleinen im Untergeschoss.
- / Reduit in der Wohnung für zusätzlichen Stauraum.
- / Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- / Alle Angaben ohne Gewähr S.E.&O.

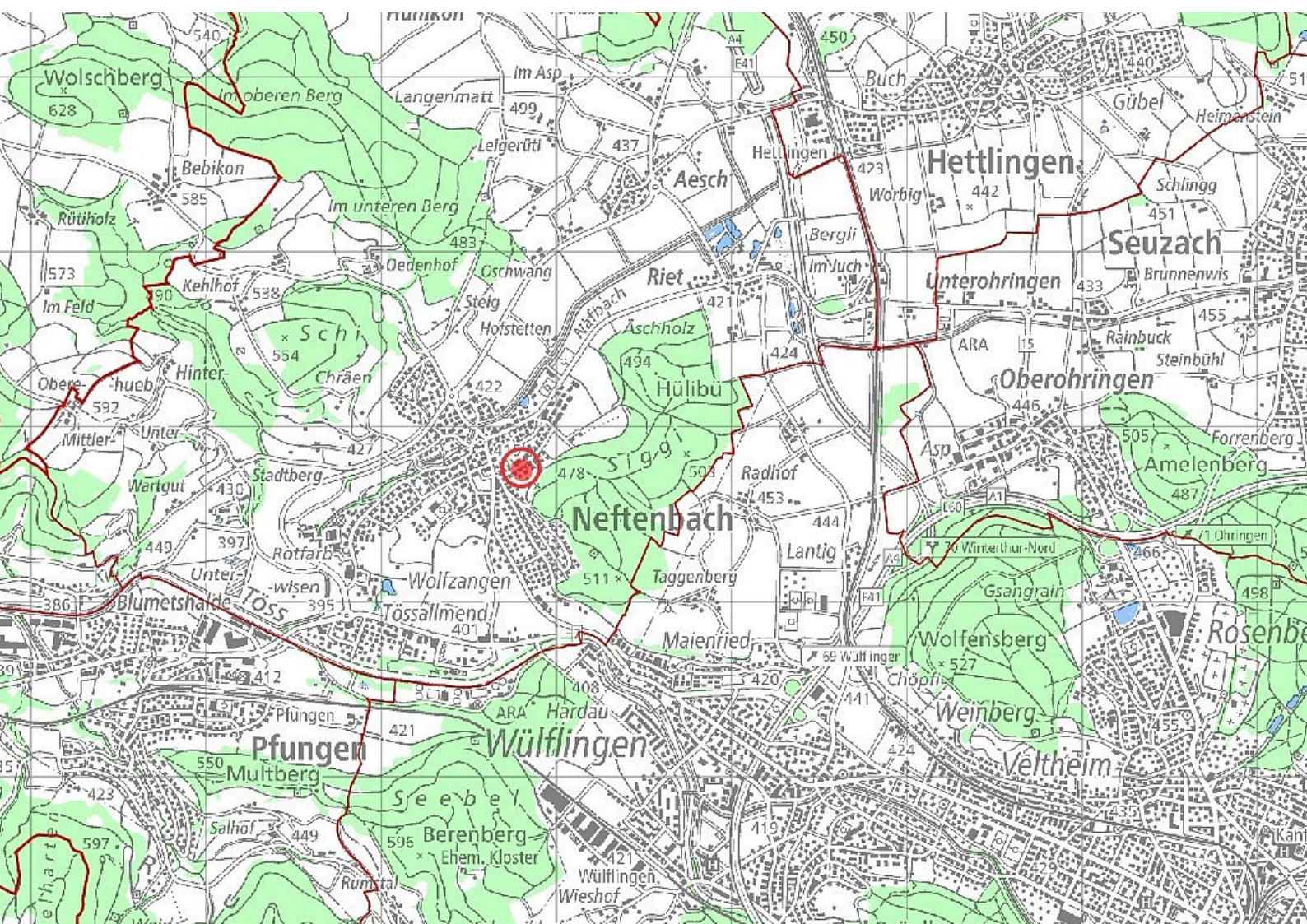
PREIS

Angebotspreis	CHF 1'170'000.-- inkl. TG-PP
----------------------	------------------------------

FLÄCHEN

1. Obergeschoss

Entrée	12.84 m ²
Reduit	3.27 m ²
DU/WC	4.24 m ²
Bad/WC	5.46 m ²
Zimmer 1	17.85 m ²
Zimmer 2	13.82 m ²
Zimmer 3	13.73 m ²
Wohnen/Essen	37.59 m ²
Küche	15.30 m ²
Balkon	24.75 m ²





Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Winterthur

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Winterthur wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller

Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: «Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX». Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.

**KONTAKTIEREN SIE UNS
NOCH HEUTE!**

Dennis Trigili

Immobilienvermarkter mit eidg. FA.
Dipl. Immobilienmakler

M +41 76 310 06 06
T +41 52 264 50 50
E dennis.trigili@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
E info@remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur

