



6.5 (7.5) -Zi.-EFH im Baurecht mit Garten und Doppelgarage

Heimstättenweg 16, 8413 Neftenbach





Willkommen in Tössallmend

Dieses gepflegte 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich am Heimstättenweg 16 in der Tössallmend — einem eigenständigen, lebendigen Ortsteil der Gemeinde Neftenbach zwischen Töss und Weiachstrasse. Hier pflegen die Bewohnerinnen und Bewohner mit sichtlichem Stolz ihre schmucken Häuser und Gärten, und die Nähe zum Fluss sorgt für viel Naherholungswert direkt vor der Haustür.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Wohnlage sowie die attraktive Umgebung mit viel Grün und hoher Lebensqualität. Neftenbach zeichnet sich zudem durch seinen steuergünstigen Steuerfuss (2026: 98 % ohne Kirche) aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind sowohl direkt in der Tössallmend — mit dem Lidl an der Tössallmend 2a — als auch im Dorf Neftenbach und in der nahegelegenen Stadt Winterthur vorhanden.

Das Stadtzentrum von Winterthur sowie der Hauptbahnhof sind regelmässig und komfortabel mit dem Bus erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit Anschluss an das Stadtnetz Winterthur befindet sich in kurzer Gehdistanz. Den Autobahnanschluss Winterthur-Wülflingen erreicht man in wenigen Fahrminuten und profitiert dadurch von einer optimalen 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 dem eigenständigen Charakter der Tössallmend, ruhiger Wohnlage an der Töss, guter Verkehrsanbindung und umfassender Infrastruktur macht das Einfamilienhaus am Heimstättenweg 16 zu einem attraktiven Zuhause für Familien und alle, die naturnah wohnen und dennoch von der Nähe zur Stadt Winterthur profitieren möchten.

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



Ein kurzer Überblick

Das Einfamilienhaus am Heimstättenweg 16 in Neftenbach überzeugt durch seine ruhige und familienfreundliche Wohnlage, ein grosszügiges Raumkonzept sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der liebevoll angelegte Garten mit gedecktem Sitzplatz schafft eine angenehme Privatsphäre und lädt zum Verweilen und Geniessen im Freien ein.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Der helle Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine grosszügige Gestaltung und schafft gemeinsam mit der angrenzenden Küche eine wohnliche Atmosphäre. Der direkte Zugang zum gedeckten Sitzplatz und in den gepflegten Garten verbindet den Innen- und Aussenbereich auf harmonische Weise und erweitert den Wohnraum insbesondere während der warmen Jahreszeit. Ein grosszügiger Eingangsbereich, Gäste-WC und ein Zimmer, welches zum Beispiel als Büro genutzt werden kann, ergänzt diese Wohnebene auf praktische Weise.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier gut proportionierte Schlafzimmer sowie eine grosszügige Nasszelle mit Dusche, Badewanne, Lavabo, WC und einem praktischen Wäscheabwurf. Das offen gestaltende Dachgeschoss hat weiteres Ausbaupotenzial und eröffnet vielfältige Möglichkeiten, den Wohnraum individuell an die eigenen Bedürfnisse anzupassen — sei es für ein weiteres Zimmer, ein Homeoffice oder einen Hobbybereich.

Das Untergeschoss bietet neben den Technik- und Nebenräumen einen beheizten Bastel- bzw. Hobbyraum, der sich ideal als Fitness-, Arbeits- oder Freizeitraum nutzen lässt. Eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Garten sowie zwei bis drei Aussenparkplätze sorgen für ein komfortables Parkierungsangebot. Beheizt wird die Liegenschaft mittels einer Ölheizung mit Fussbodenheizung, ergänzt durch Radiatoren in den Zimmern.

Diese Liegenschaft vereint grosszügige Platzverhältnisse, einen gepflegten Aussenbereich und attraktives Ausbaupotenzial in einer ruhigen Umgebung. Ein ideales Zuhause für Familien und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von der Nähe zu Winterthur sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur profitieren möchten.



Eckdaten und weitere Informationen

- / Baujahr 1989.
- / Wohnfläche ca. 180 m².
- / Grundstücksfläche 702 m².
- / Kubatur Wohnhaus (GVZ) 810 m³ mit Vers.-Nr. 223-00725.
- / Bodenbelag aus dunklem Naturstein im Erdgeschoss. Heller, hochwertiger Holzboden im Dachgeschoss.
- / Holzfenster, 3-Fachverglasung
- / Heizöl / Fussbodenheizung und Radiatoren
- / Versicherungssumme Wohnhaus CHF 986'771.--, Schätzung vom 10.06.2016.
- / Kubatur Garagengebäude (GVZ) 70 m³ mit Vers.-Nr. 223-00882.
- / Versicherungssumme Garagengebäude CHF 55'533.--, Schätzung vom 22.06.2007.
- / Doppelgarage mit zwei Einstellplätzen sowie zwei bis drei Aussenparkplätzen.
- / Verdunkelung: Jalousieläden mit Aluminium im ganzen Haus
- / Grundbuch Neftenbach, Grundbuchblatt 1174, Kataster Nr. 3608, EGRID CH114695257761, Neftenbach Heimstättenweg 16, 8413 Neftenbach.
- / Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Grundbuchauszug. Diesen stellen wir Ihnen bei Bedarf sehr gerne zur Verfügung.
- / Baurecht bis 2087 (Verlängerungsoption zweimal um je 10 Jahre).
- / Baurechtszins CHF 11'688.30 pro Jahr.
- / Diverse Investitionen zwischen 2000 und 2015
- / Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.



Eingangsbereich

Gäste-WC im EG





Wohnzimmer

Wohnzimmer mit Blick zum Sitzplatz und Essbereich





Essbereich

Essbereich mit Blick in die offene Küche







Zimmer im Erdgeschoss



Vorplatz im Obergeschoss mit Treppe fürs Dachgeschoss



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



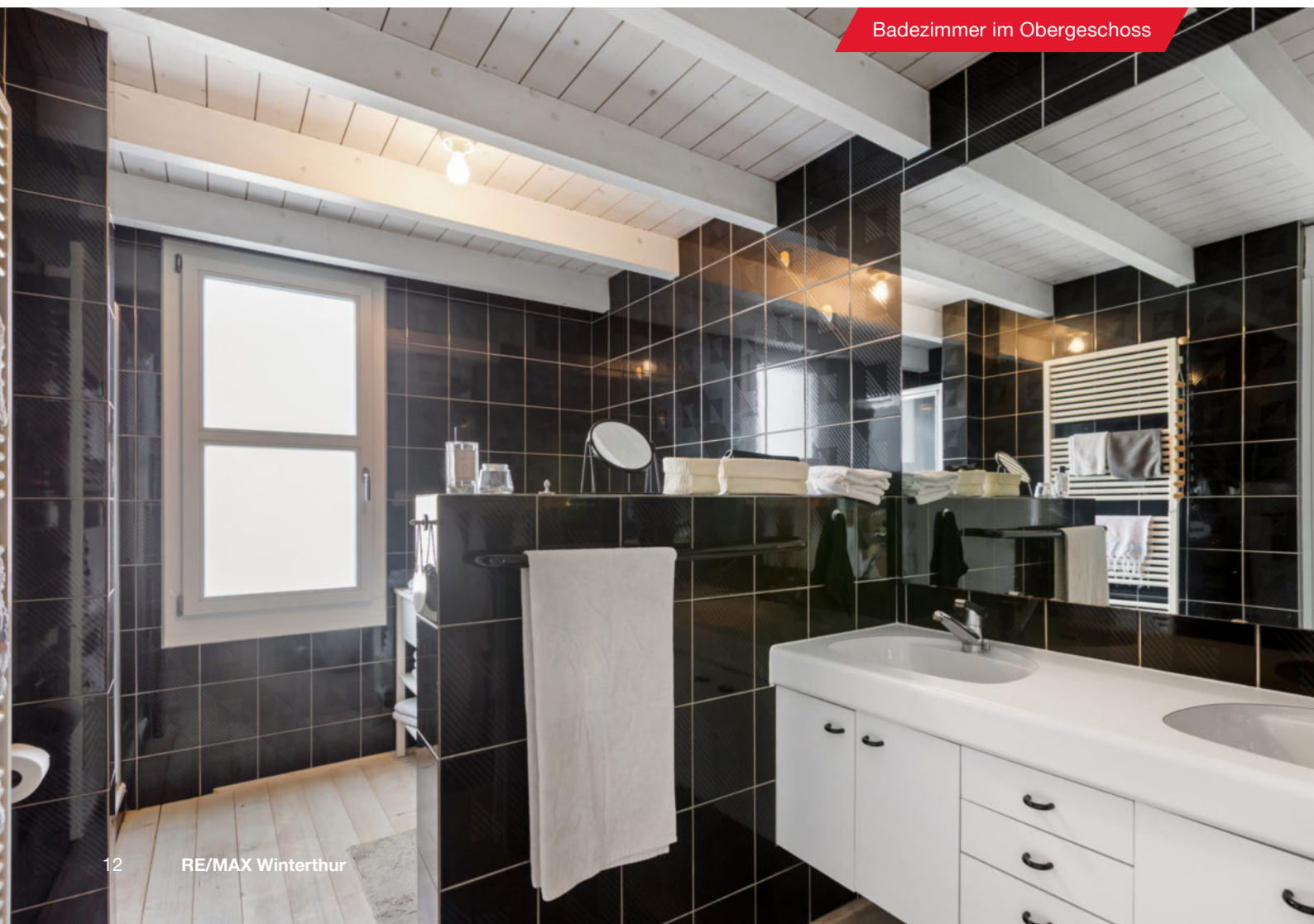
Dachgeschoss mit Wasseranschluss



Dachgeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss

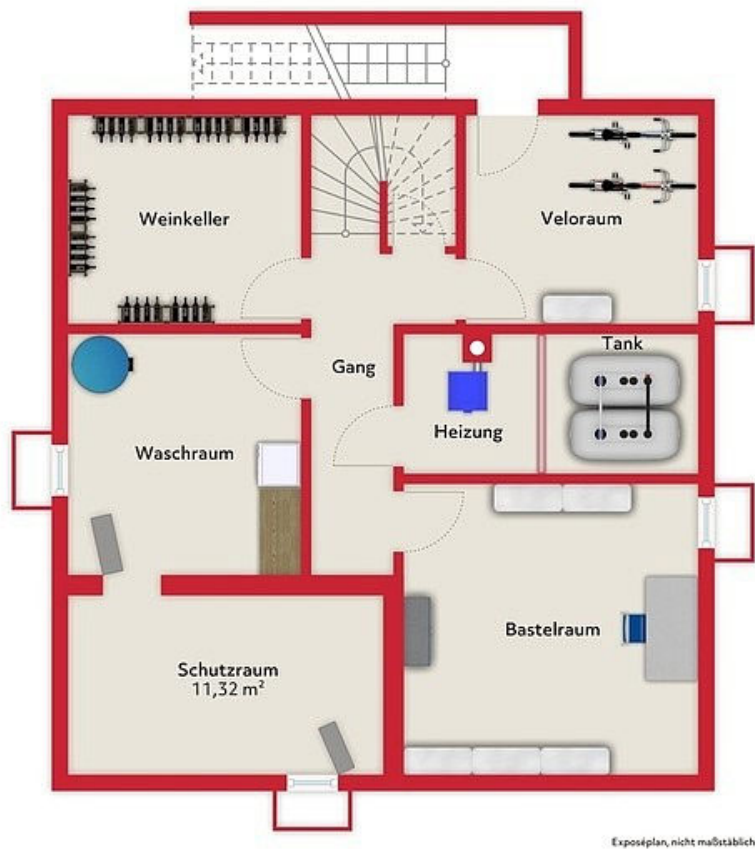


Sitzplatz



Sitzplatz

Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss



Exemplarplan, nicht maßstäblich

1m 2 3 4 5

Grundriss Obergeschoss





Notizen

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161080-48
Immobilie	6.5-Zi.-Einfamilienhaus im Baurecht
Strasse und Nummer	Heimstättenweg 16
PLZ und Ort	8413 Neftenbach
Baujahr	1989
Zustand	Gut gepflegt
Ausbaustandard	Gepflegt / zeitlos
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszellen	1
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Grundstücksfläche	ca. 702 m ²
Kubatur inkl. Garage	ca. 880 m ³

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Heizöl
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung & Radiatoren

PARKIERUNG

Doppelgarage	2	Aussen-PP	2-3
---------------------	---	------------------	-----

- / Baurecht bis 2087 (Verlängerungsoption zweimal um je 10 Jahre)
- / Baurechtszins CHF 11'688.30 pro Jahr
- / Beheizter Bastel- bzw. Hobbyraum im UG
- / Ausbaupotenzial auf bis zu 7.5 Zimmer
- / Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.
- / Alle Angaben ohne Gewähr S.E.&O.

PREIS

Angebotspreis	Auf Anfrage
----------------------	-------------

FLÄCHEN

Erdgeschoss

Gang/Garderobe	ca. 12.00 m ²
WC	ca. 2.00 m ²
Büro/Zimmer	ca. 10.66 m ²
Wohnen	ca. 20.00 m ²
Essen	ca. 15.34 m ²
Küche	ca. 9.75 m ²

Obergeschoss

Vorplatz	ca. 15.80 m ²
Zimmer	ca. 10.50 m ²
Zimmer	ca. 11.64 m ²
Eltern	ca. 16.50 m ²
Zimmer	ca. 14.43 m ²
Bad/DU	ca. 7.30 m ²

Dachgeschoss

Dachgeschoss	ca. 25.00 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

