

4 ½-Zi.-Einfamilienhaus mit wunderbarer Aussicht



Winterthurstrasse 37, 8413 Neftenbach





Herzlich willkommen in Neftenbach

IN LÄNDLICHER IDYLLE UND DENNOCH STADTNAH!

Das familienfreundliche 4 ½-Zi.-Einfamilienhaus befindet sich in der attraktiven, steuergünstigen (Steuerfuss 2023: 105 % ohne Kirche) Gemeinde Neftenbach, an der Winterthurstrasse 37. An gut besonnter und zentraler Wohnlage mit schöner Aussicht ins Grüne über das westlich gelegene Pfungen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Coop, Denner, Volg, Bäckerei, Metzgerei etc.), die Post und das Gemeindehaus befinden sich im nahen Dorfzentrum. Weitere Einkaufszentren findet man im nahen Winterthur oder in Pfungen.

Das Stadtzentrum Winterthur sowie den Hauptbahnhof erreicht man regelmässig und bequem mit dem Bus. Die nächste Bushaltestelle, mit Anschluss an das Stadtnetz Winterthur (B671, B674), ist nur wenige Meter entfernt. Der nächste Bahnhof befindet sich in Pfungen (ca. 4 km entfernt) und ist ebenfalls mit dem Bus gut erreichbar. Den Autobahnanschluss Winterthur-Wülflingen erreicht man in nur 5 Fahrminuten. Für Erholung und Freizeit stehen im Dorf diverse Sportanlagen, ein schönes Schwimmbad und Restaurants zur Verfügung.

Mehr erfahren Sie über die Gemeinde Neftenbach im Internet unter www.neftenbach.ch.



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESES ATTRAKTIVE ANGEBOT

Freistehendes, familienfreundliches 4 ½-Zi.-Einfamilienhaus mit integrierter Garage und direktem Hauszugang, einem Aussenparkplatz, gedecktem Sitzplatz mit Kamin sowie einer idyllischen Gartenanlage mit viel Grünfläche, Bäumen, Büschen und Sträucher.

Das Wohnhaus besticht durch ein attraktives Grundrisskonzept an sehr besonnter Wohnlage mit schöner Aussicht ins Grüne, Richtung Tössallmend und Pfungen.

Die Garage und Nebenräume mit Waschküche, Heizungsraum und Naturkeller, zur idealen Lagerung von Wein, Früchten und Gemüse, sind im Untergeschoss angesiedelt. Der Zugang zum Haus erfolgt

über den Windfang auf der Nordseite oder direkt über die Garage. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein Gäste-WC eine einfache und zweckmässige Einbauküche mit Kunstharzabdeckung und Glaskeramikkochfeld, sowie ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zum Gartenbereich. Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, in welchem sich ein Badezimmer (Badewanne/WC/ Lavabo) sowie drei helle Schlafzimmer befinden. Über das Schlafzimmer auf der Südseite des Wohnhauses gelangen Sie auf den Balkon.

Diese tolle Liegenschaft mit Potential benötigt eine liebevolle Renovation.

Mehr Informationen über dieses Interessante Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1951
- Dem Alter entsprechender Renovationsbedarf
- Grundbuchblatt 1104, Liegenschaft, Kataster-Nr.: 500, Plan 9, Wolfzangen
- Grundstückfläche 821 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 68 m², Nebengebäude 37 m², befestigte Flächen 23 m², Gartenanlage 693 m².
- Hinzu gehört 1/6 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 3086, Beleg 26, Kataster-Nr.: 4024. Bodenbedeckung Strasse/Weg 356 m².
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Auszug aus dem Grundbuch. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Volumen Wohnhaus (GVZ) 530 m³ mit Vers.-Nr. 223-00703. Versicherungssumme CHF 512'577.--. Schätzung vom 19.03.2008.
- Nettowohnfläche ca. 96.1 m²
- Bauzone W2/30 (Wohnen, 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss).
- Elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA) und allfällige Mängel sind Sache des Käufers.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.



Kurzbaubeschrieb

- Wohnhaus mit Vollunterkellerung und zwei Wohngeschossen.
- Fassade verputzt, gestrichen.
- Die Fenster im Erdgeschoss und Untergeschoss wurden durch Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung ersetzt.
- Verdunkelungs- und Wetterschutz mit Metall-Fensterläden, teilweise mittels Rolladen mit Handkurbelgetriebe oder Rolladengurt.
- Spenglerarbeiten in Kupfer.
- Zentrale Ölheizung.
- Warmwasseraufbereitung über Heizung.
- Wärmeverteilung mittels Radiatoren.
- Einfache, zweckmässige Einbauküche mit Kunstharzabdeckung, Dampfzug, Backofen und Glaskeramikkochfeld von Electrolux, Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach. Ober- und Unterbaumöbel in der ganzen Küche für reichlich Stauraum.
- Parkett, Linoleum oder Teppichboden.
- Wände in Abrieb oder mit Tapeten. Nasszelle mit keramischen Platten.
- Windfang und Garagenvorbau (1970).

















Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161079-4
Immobilie	4.5-Zi.-Einfamilienhaus
Strasse und Nr.	Winterthurstrasse 37
PLZ und Ort	8413 Neftenbach
Baujahr	1951
Zustand	Renovationsbedarf
Ausbaustandard	Veraltet
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	1 + Gäste-WC
Wohnfläche	ca. 96.1 m ²
Grundstückfläche	821 m ² , Kataster-Nr. 500
Kubatur Haus (GVZ)	530 m ³

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölheizung
Warmwasseraufbereitung	Über Heizung
Wärmeverteilung	mittels Radiatoren

AUSSTATTUNG

Grosser Gartenbereich
Gedeckter Sitzplatz mit Kamin
Gartenschopf
Schöne Aussicht ins Grüne
Balkon
Garage
Aussenparkplatz

PREIS

Kaufpreis Haus CHF 1'200'000.—

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.

RAUMPROGRAMM

UNTERGESCHOSS

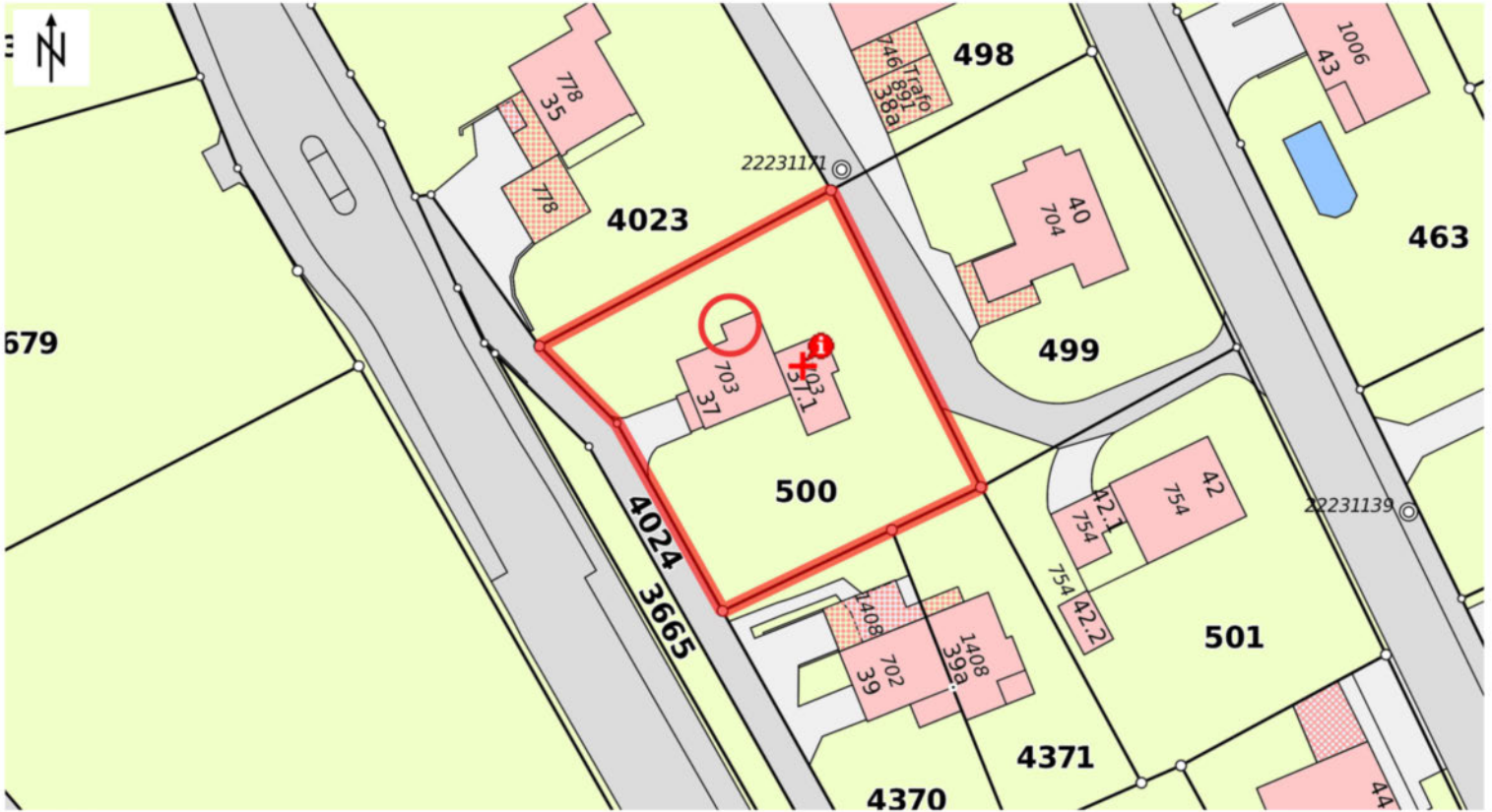
Vorplatz	ca. 6.9 m ²
Keller	ca. 11.5 m ²
Garage	ca. 19.8 m ²
Waschküche	ca. 6.85 m ²

ERDGESCHOSS

Wohn- und Esszimmer	ca. 27 m ²
Küche	ca. 5.2 m ²
Vorplatz	ca. 13 m ²
Windfang	ca. 1.5 m ²
Gäste-WC	ca. 1.3 m ²

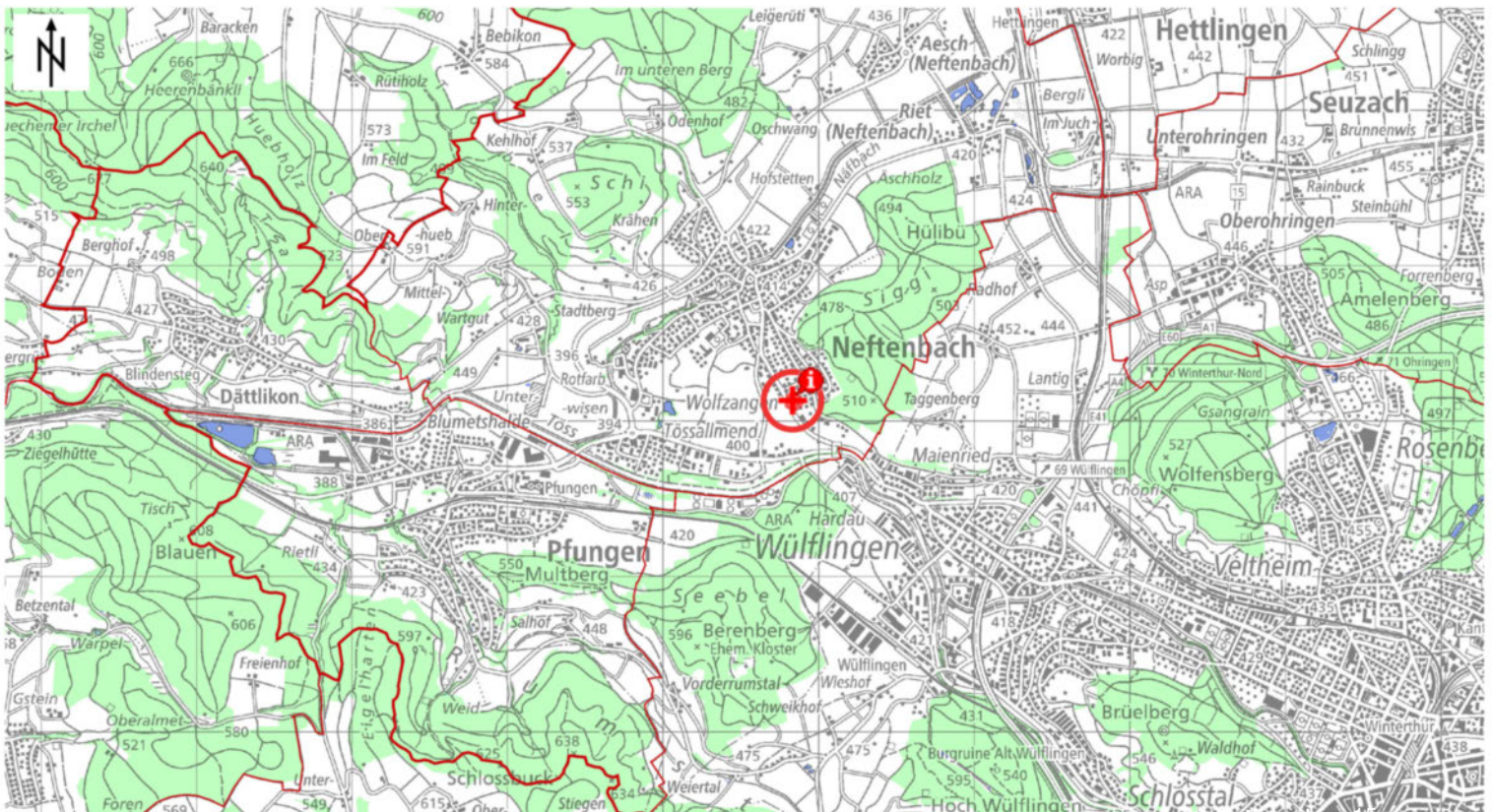
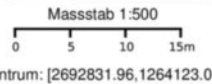
OBERGESCHOSS

Zimmer 1	ca. 11.3 m ²
Zimmer 2	ca. 13 m ²
Zimmer 3	ca. 10 m ²
Badezimmer	ca. 5.2 m ²
Vorplatz	ca. 3.6 m ²
Balkon	ca. 5 m ²



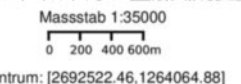
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 14.04.2023 08:30:50

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 14.04.2023 08:41:17

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.





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.



Raphael Steiger

Dipl. Immobilienmakler

Dipl. Betriebswirtschafter/HF

M +41 78 250 11 11

T +41 52 264 50 50

E raphael.steiger@remax.ch

Steiger & Partner Immobilien GmbH

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur