

Top modernes 4.5-Zi.- Einfamilienhaus an fami- lienfreundlicher Lage



Wohnen am Chämiweg 41a in 8413 Neftenbach





Willkommen in Neftenbach

CHÄMIWEG 41A (CHLIMBERG)

Das familienfreundliche 4 ½-Zi.-Einfamilienhaus befindet sich in der attraktiven und steuergünstigen (Steuerfuss 2023: 105 % ohne Kirche) Gemeinde Neftenbach, am Chämiweg 41a im Chlimberg. Mit seinen rund 5'700 Einwohner ist Neftenbach dem Bezirk Winterthur zugeordnet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Coop, Denner, Volg, Bäckerei, Metzgerei, etc.), die Post und das Gemeindehaus befinden sich im nahen Dorfzentrum. Grössere Einkaufszentren findet man im nahen Winterthur. Das Stadtzentrum Winterthur erreicht man regelmässig und bequem mit dem Bus. Die Bushaltestelle Chlimberg ist nur wenige Meter

entfernt. Der nächste Bahnhof befindet sich in Pfungen (ca. 4 km) und ist ebenfalls mit dem Bus gut erreichbar. Der Autobahnanschluss Winterthur-Wülflingen ist nur 5 Fahrminuten entfernt.

Kindertagesstätten, Schulhäuser aller Stufen sowie das Jugendhaus sind nur einige der zahlreichen öffentlichen Einrichtungen, die im Dorf für Kinder beherbergt sind. Im Sommer lädt auch das tolle Schwimmbad zum Verweilen ein. Des Weiteren stehen für Erholung und Freizeit im Dorf diverse Sportanlagen sowie Vereine zur Auswahl.

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



Einige Eckdaten und Informationen

- Baujahr 2011.
- Eine ca. Auflistung getätigter Investitionen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.
- Gehobener Ausbaustandard. Das Haus wurde laufend gut unterhalten.
- Grundbuch Blatt 3574, Kataster Nr. 4135, Plan Nr. 28, Chämiwisen.
- Grundstückfläche 512 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 86 m², befestigte Fläche 91 m², Gartenanlage 335 m².
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Volumen Wohnhaus (GVZ) 703 m³ mit Versicherungs-Nr. 223.4135.
- Versicherungswert CHF 727'593.-- (Stand 14.12.2012).
- Nettowohnflächen: Erdgeschoss inkl. Abstellraum ca. 61.2 m², Obergeschoss ca. 66.3 m². Total Wohnfläche ca. 128 m².
- Untergeschoss ca. 54.8 m².
- 2 Parkplätze in der gemeinschaftlichen Tiefgarage (Ladestation möglich). Stand Erneuerungsfonds der Tiefgarage per 31.12.2022 CHF 21'003.--.
- Wohnzone W2/25.



Kurzbaubeschrieb

- Wohnhaus in Holz-Bauweise mit Vollunterkellerung.
- Zwei Wohngeschosse. Ein beheizter Kellerraum.
- Flachdach.
- Holz-Metall-Fenster mit Zweifach-Verglasung. Pro Raum ein Drehkippsbeschlag.
- Gesamte Spenglerarbeiten in Uginox.
- Verdunkelung mittels Rafflamellen aus Aluminium. Elektroantrieb.
- Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe.
- Wärmeverteilung mittels Bodenheizung.
- Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpe.
- Waschmaschine und Tumbler im UG.
- Bodenbelag mehrheitlich Echtholzparkett.
- Garagenkipptor mit elektrischem Torantrieb (Handsender).
- Ladestation für Elektroautos möglich.
- Einen detaillierten Baubeschrieb stellen wir auf Anfrage gerne zu.

Raumprogramm

m² sind ca. Bodenflächen

UNTERGESCHOSS

Zugang/Gang von der Tiefgarage 10.9 m², Heizung/Technik 9.9 m². Kellerraum 1 (beheizt) 12.3 m², Kellerraum 2 mit 12.3 m², Waschen 5.8 m².

ERDGESCHOSS

Zugang zum Erdgeschoss über Treppe vom UG oder Aussenbereich. Offenes Entrée 4.5 m² mit praktischen Einbauschränken, separater Vorratsraum 2.4 m² und Gäste-WC 2.4 m². Gehobene Küche 7.9 m², Wohn- und Esszimmer 40.4 m² mit direktem Zugang zum schönen Garten.

OBERGESCHOSS

Zugang zum OG über Treppe 3.6 m². Zwei helle Kinderzimmer mit 14 m² und 14.8 m². Grosszügiges Elternschlafzimmer mit 19 m² und en Suite Bad/WC 6.3 m², Gang 8.1 m² und seprate Nasszelle mit Dusche/WC 4.1 m².

PARKIERUNG UND UMGEBUNG

Doppel-Parkplatz (Ladestation möglich) in gemeinschaftlicher Tiefgarage mit direktem Hauszugang. 3-4 Besucher-Parkplätze vor der Liegenschaft. Pflegeleichte Umgebung. Praktischer sowie von aussen zugänglicher Schopf 8.7 m² und gedeckter Sitzplatz 13.2 m².



















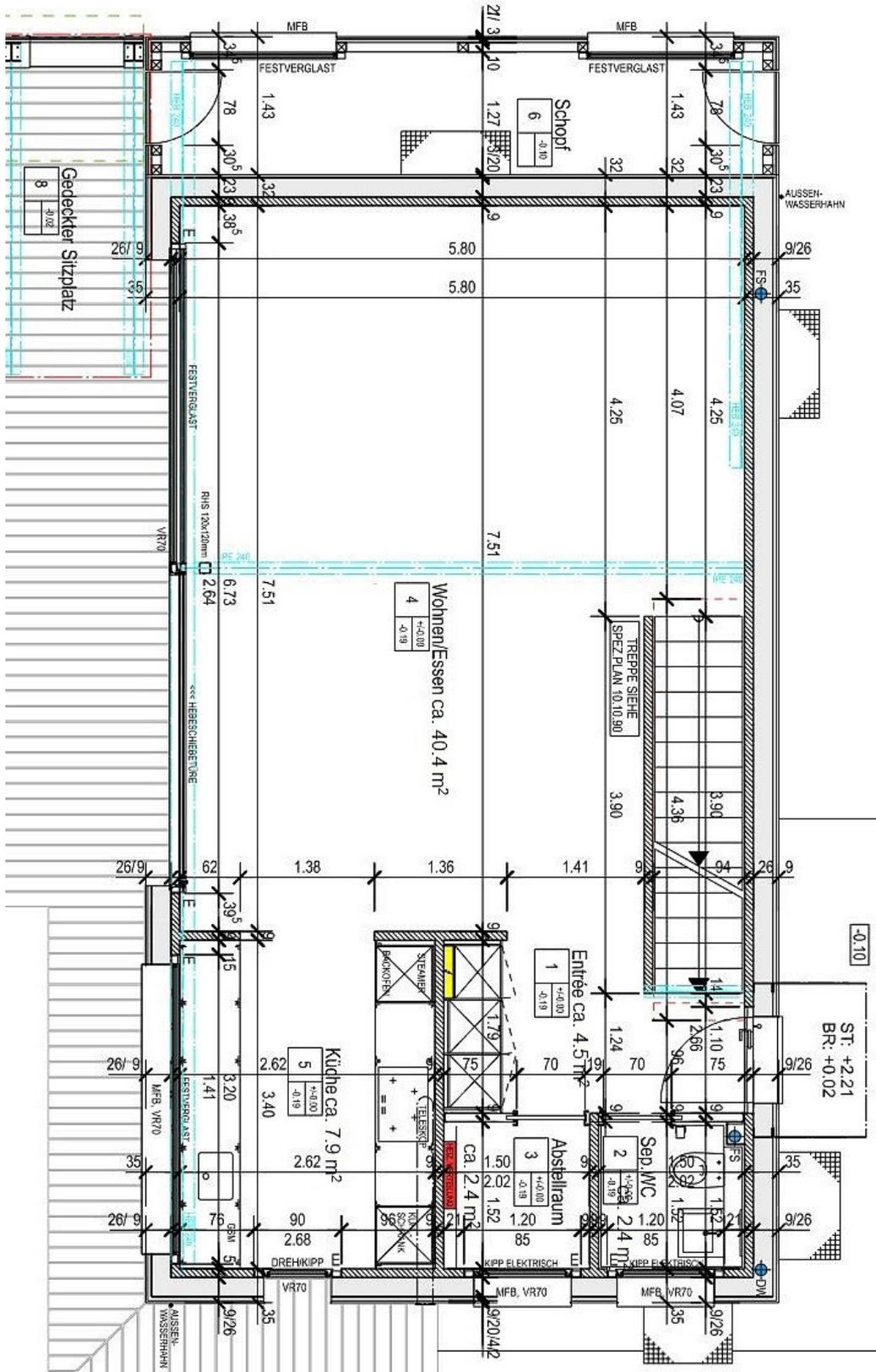








Erdgeschoss





Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161066-89
Immobilie	4.5-Zi.-EFH
Strasse und Nr.	Chämiweg 41a
PLZ und Ort	8413 Neftenbach
Baujahr	2011
Zustand	sehr guter und gepflegter Zustand
Ausbaustandart	gehoben
Anz. Schlafzimmer	3
Anz. WC	3
Anz. Nasszellen	2
Bodenfläche Wohnen total	ca. 128 m ²
Nebenräume total	54.8 m ²
Kubatur (GVZ)	703 m ³ (ohne Garage), Vers.-Summe CHF 727'593.-
Grundstücksfläche	512 m ² , Kat.-Nr. 4135

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	über Wärepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

PARKIERUNG

2 Garagen-Parkplätze in gemeinschaftlicher Tiefgarage
Besucher-Parkplätze vor dem Haus

PREIS

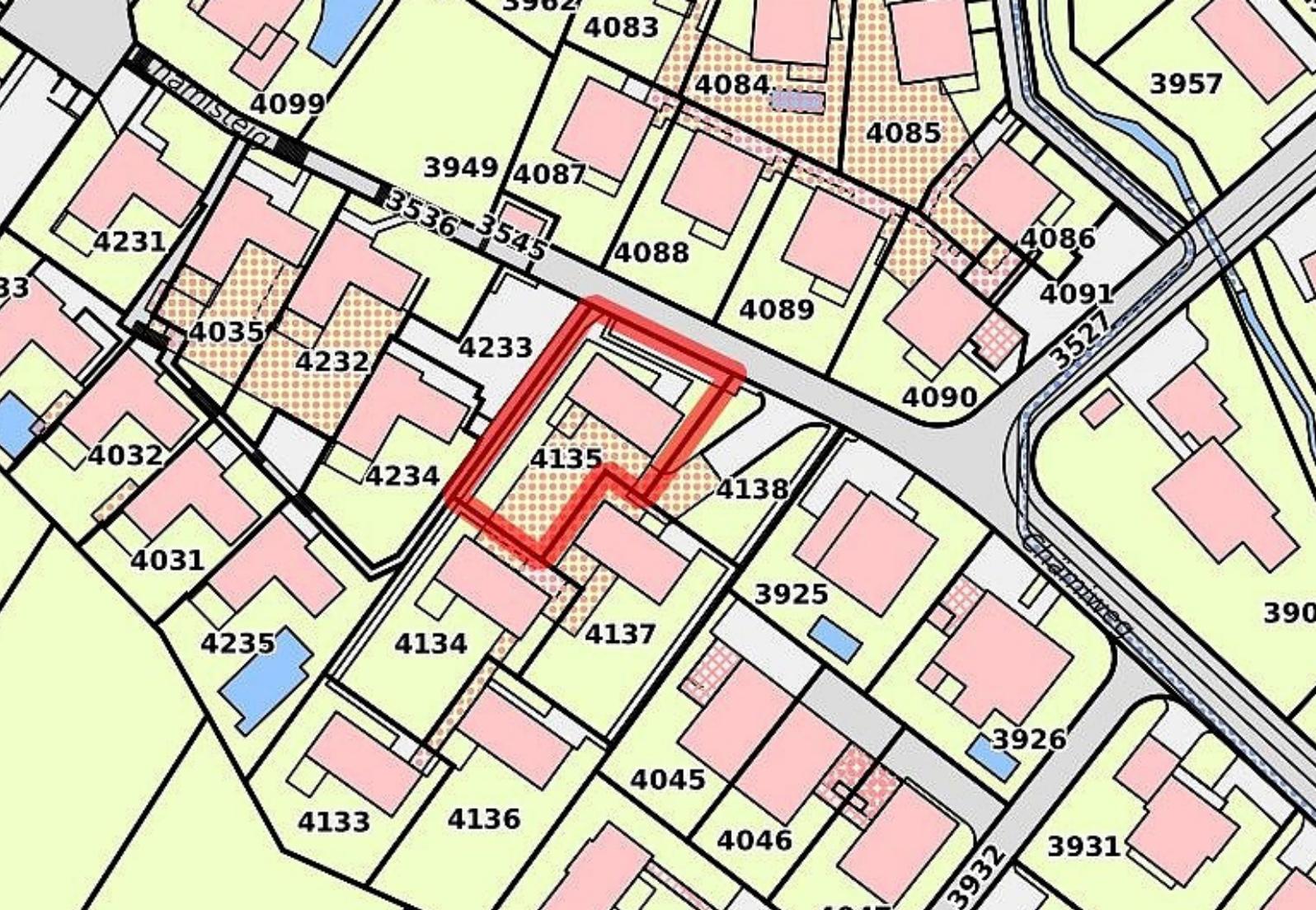
Angebotspreis CHF 1'700'000.—

SONSTIGES

- Stand Erneuerungsfonds der Tiefgarage per 31.12.2022 CHF 21'003.--.
- Übernahme der Liegenschaft per Sommer 2023 oder nach Vereinbarung.
- Bankengeprüft.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.

RAUMPROGRAMM (CA. ANGABEN)

WOHNFLÄCHEN	
UNTERGESCHOSS	54.8 m ²
ERDGESCHOSS	61.2 m ²
Entrée	4.5 m ²
Wohnzimmer	40.4 m ²
Abstellraum	2.4 m ²
Gäste-WC	2.4 m ²
Küche	7.9 m ²
Treppe	3.6 m ²
OBERGESCHOSS	66.3 m ²
Zimmer 1 inkl. Bad	25.3 m ²
Zimmer 2	14 m ²
Zimmer 3	14.8 m ²
DU/WC	4.1 m ²
Gang	8.1 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.



Roman Steiger

Immobilienvermarkter eidg. FA
Immobilienbewerter CAS

M +41 78 406 67 23

T +41 52 264 50 50

E roman.steiger@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur

