

Verwirklichen Sie Ihren Traum in einem freistehenden 5.5-Zi.-EFH



Haus 1: Obere Breiten 4, 8413 Neftenbach
Haus 2: Obere Breiten 2, 8413 Neftenbach





Herzlich willkommen in Neftenbach

Diese zwei 5½-Zimmer-Neubauhäuser liegen in der attraktiven und steuergünstigen Gemeinde Neftenbach (Steuerfuss 2025: 102 % ohne Kirche), an der Obere Breiten 2+4. Die modernen Häuser werden sich im beliebten Chlimberg-Quartier befinden und bieten nicht nur eine familienfreundliche Wohngegend sondern auch eine attraktive Aussicht auf die Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Coop, Denner, Volg, Bäckerei etc.), die Post und das Gemeindehaus befinden sich in nächster Nähe und sind innerhalb von wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Weitere Einkaufszentren findet man im nahe gelegenen Winterthur oder Richtung Pfungen.

Das Stadtzentrum von Winterthur erreicht man regel-

mässig und bequem mit dem Bus. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in nur rund 100 Meter Entfernung. 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 ebenfalls in Kürze.

Kindertagesstätten, Schulhäuser aller Stufen sowie das Jugendhaus sind nur einige der zahlreichen öffentlichen Einrichtungen, die im Dorf für Kinder beherbergt sind. Des Weiteren stehen für Erholung und Freizeit im Dorf diverse Sportanlagen sowie Vereine zur Auswahl.

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



Ein kurzer Überblick

Beide Häuser kombinieren modernes Design, hohen Komfort und eine ideale Lage für Familien und Paare. Die Nachbarschaft bietet eine freundliche Atmosphäre, gute Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten in nächster Nähe. Sie können einzeln oder zusammen erworben werden – perfekt für individuelle oder grössere Wohnkonzepte.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein Vorplatz, der Zugang zu jeweils zwei Kellerräumen sowie zur Doppelgarage. Hier befinden sich ausserdem der Technikraum, ausgestattet mit einer modernen Erdsondenwärmepumpe und einem separaten 400-Liter-Boiler. Über eine Treppe im Vorplatz gelangen Sie bequem in das Erdgeschoss.

Das Erdgeschoss betreten Sie über ein einladendes Entrée mit eingebauter Garderobe. Von hier aus

erreichen Sie eine Nasszelle (WC/Dusche), das Gästezimmer sowie den grosszügigen, offenen Wohn- und Essbereich. Dieser wird durch einen angrenzenden Wintergarten ergänzt, der ein besonderes Highlight bietet. Durch eine eingebaute Schiebetür haben Sie direkten Zugang vom Wintergarten auf die grosszügige Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt.

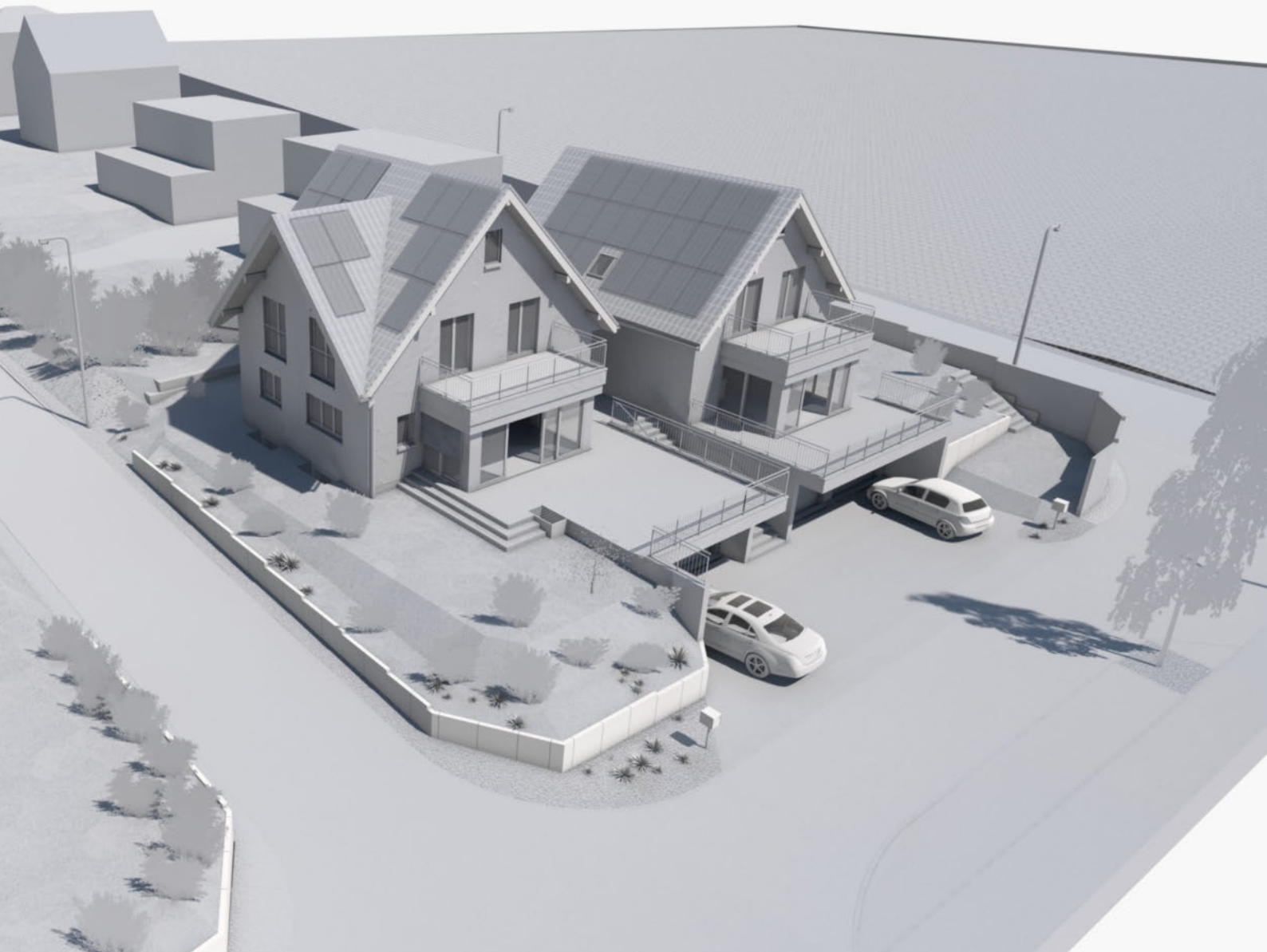
Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo Sie ein einladender Vorplatz, eine weitere Nasszelle (Bad/Dusche/WC) sowie drei Schlafzimmer erwarten. Zwei der Schlafzimmer bieten direkten Zugang zu einem gemeinsamen Balkon, der zusätzliche Erholungsfläche im Freien schafft.

Mehr über dieses interessante Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Kurzbaubeschrieb

- Freistehende und grosszügige 5.5-Zimmer Einfamilienhäuser.
- Neubau.
- Wintergarten mit direktem Zugang zur grosszügigen Terrasse.
- Fassadenmauerwerk 2 x 12.5 cm Backstein (Swissmodul) mit 16 cm Steinwoll-Wärmedämmung dazwischen.
- Alle Fenster in Holz/Metall (Rahmen- u. Flügelverkleidung) mit 3-fach-Wärmeschutzglas, Glas-U-Wert 0.6 W/m² Kelvin. Pro Zimmer 1 Dreh-Kipp-Beschlag.
- Satteldach und diffusionsoffenes Unterdach Eternit Meteo mit Flach- oder Muldenschiebeziegel in braun.
- Garagentor mit Torautomat.
- Waschmaschine im Untergeschoss.
- Offene Küche mit Granitabdeckung, Geschirrspülmaschine, Backofen "ComhairSteamer", Glaskeramik-Kochfeld und Kühlschrank mit Gefrierfach 244l+25l (alles V-ZUG Geräte).
- Erdsondenwärmepumpe. Wärmeverteilung mittels Bodenheizung.
- Warmwasser über 400 Liter Boiler.
- Verbundrafflamellenstoren mit Storenmotoren (gesamtes EG+OG).
- Einen detaillierten Baubeschrieb stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.



Weitere Eckdaten

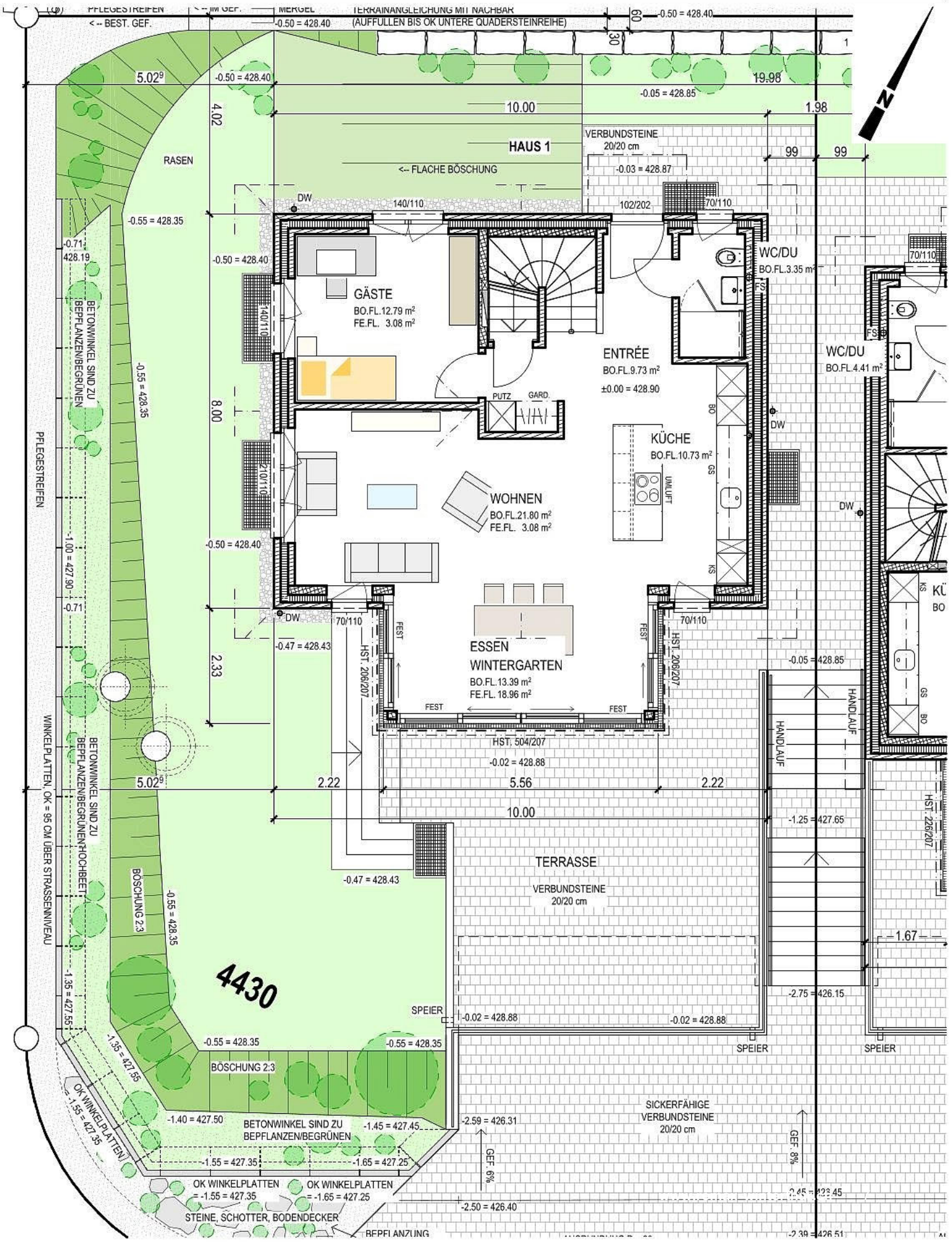
- Baujahr 2025/2026.
- Grundstücksfläche Haus 1: 407 m².
- Grundstücksfläche Haus 2: 424 m².
- Volumen Wohnfläche (SIA416) Haus 1: 963 m³.
- Volumen Wohnfläche (SIA416) Haus 2: 855 m³.
- Wohnfläche Haus 1 ca. 129 m².
- Wohnfläche Haus 2 ca. 128 m².
- Bauzone W2/25.
- Doppelgarage.

2 EFH, NEFTENBACH

OBERE BREITEN 2 + 4, 8413 NEFTENBACH

HAUS 1 ERDGESCHOSS 1:100

17.12.2024

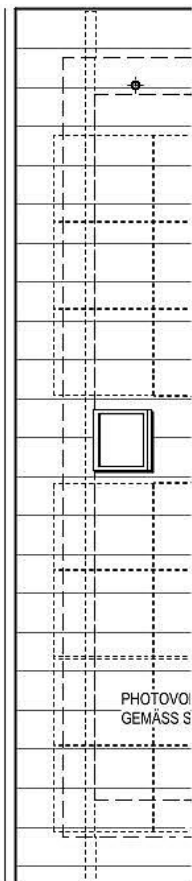
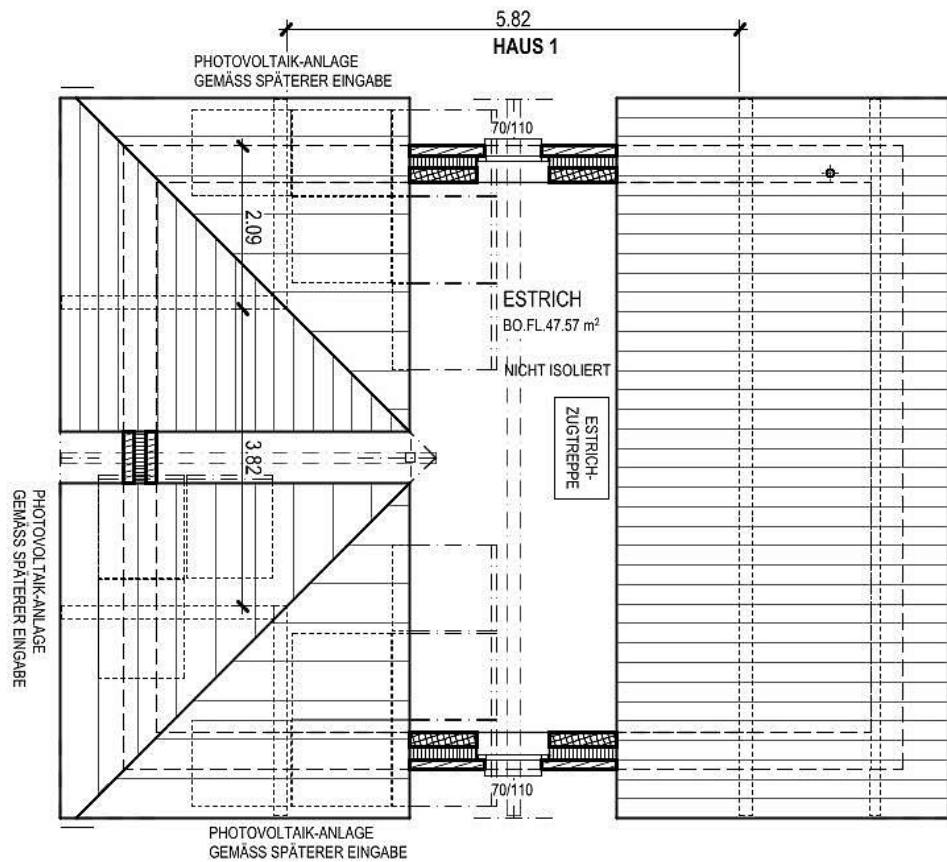


2 EFH, NEFTENBACH

OBERE BREITEN 2 + 4, 8413 NEFTENBACH

HAUS 1 ESTRICH 1:100

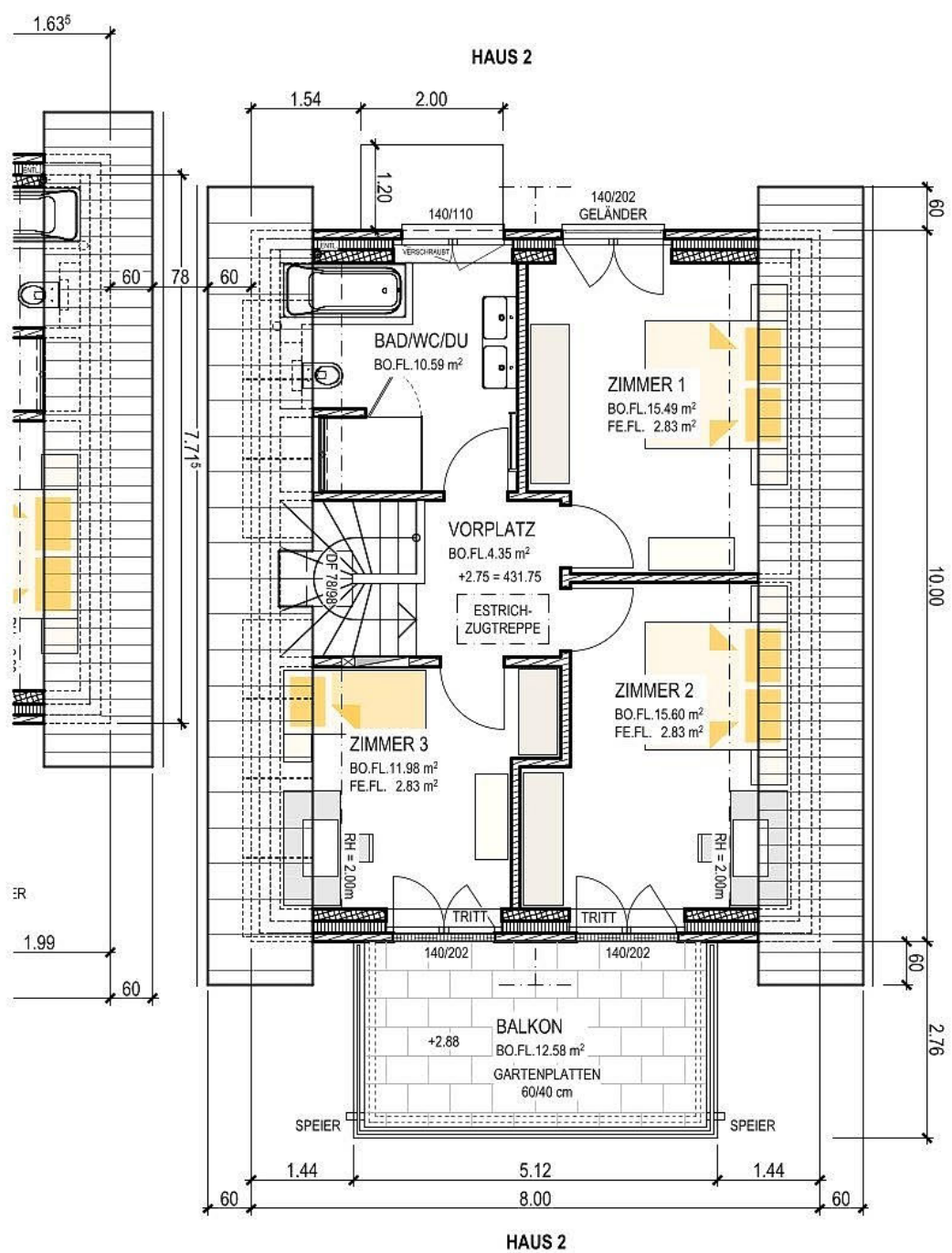
17.12.2024



2 EFH, NEFTENBACH
OBERE BREITEN 2 + 4, 8413 NEFTENBACH

HAUS 2 ERDGESCHOSS 1:100
17.12.2024





2 EFH, NEFTENBACH

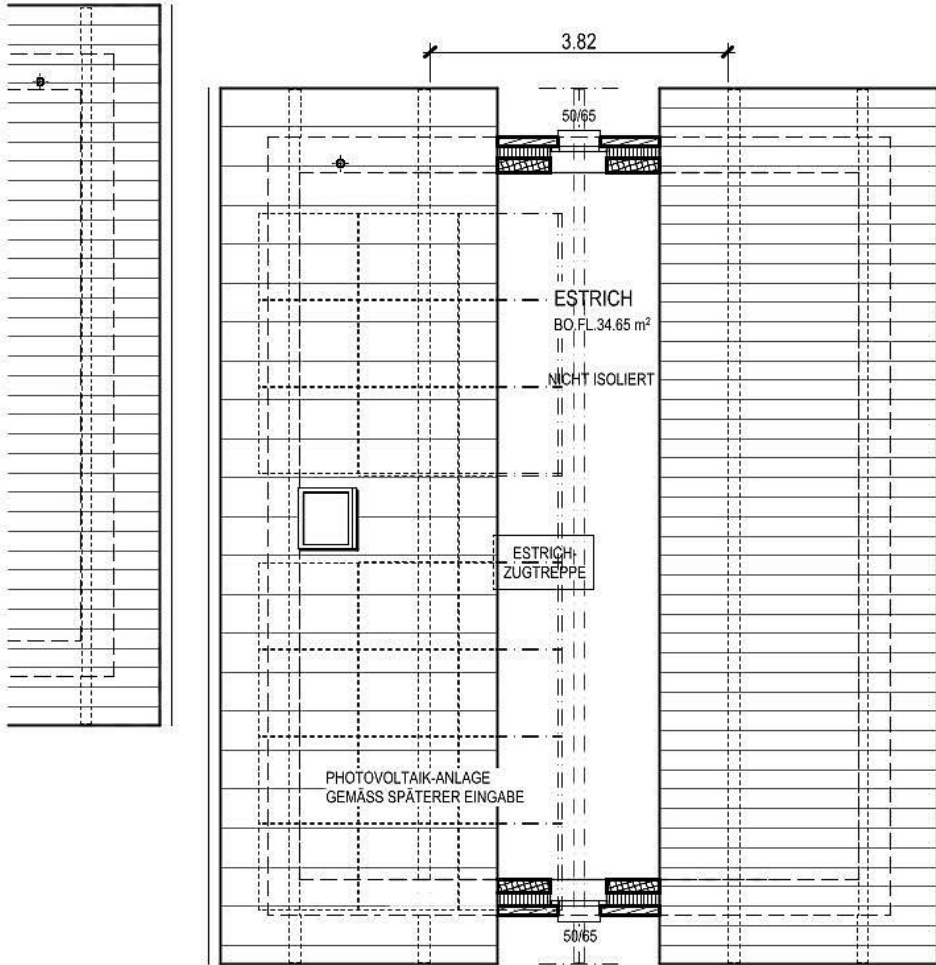
OBERE BREITEN 2 + 4, 8413 NEFTENBACH

HAUS 2 ESTRICH 1:100

17.12.2024



HAUS 2



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-315
Immobilie	Freistehende 5 ½-Zi.-Einfamilienhäuser
Strasse und Nr.	Obere Breiten 2 + 4
PLZ und Ort	8413 Neftenbach
Baujahr	2025/2026
Ausbaustandard	gehoben
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszellen	2
Wohnflächen	2
Wohnflächen	Haus 1: ca. 129 m ² / Haus 2: ca. 128 m ²
Grundstücksflächen	Haus 1: 407 m ² / Haus 2: 424 m ²
Kubatur (SIA 416)	Haus 1: 963 m ³ / Haus 2: 855 m ³

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Erdsondenwärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	sep. 400l Boiler

AUSSTATTUNG

1 Doppelgarage
Wintergarten
Grosszügige Terrasse
Attraktive Aussicht
Balkon im Obergeschoss
zwei separate Kellerräume

PREISE

Richtpreis	
Haus 1	CHF 1'971'000.--
Haus 2	CHF 1'895'000.--

SONSTIGES

- Übernahme ab Ende 2026.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



Immobilien sind mein Zuhause! 5 Vorteile auf einem Blick!

Zeitersparnis und überdurchschnittlicher Verkaufserfolg!
Wellness für Ihre Nerven. I take care of everything!
Schnelle Antwortzeiten!
Vertiefte Marktkenntnisse. Lokal, regional & national.
Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft!
Ersatzbeschaffung beim Verkauf/ Mithilfe



Michele Pellettieri

Immobilienmakler
Verkauf

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Michele Pellettieri
Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
Ich spreche: d/f/e/i/h

RE/MAX
Winterthur

