



# Idyllisches 5.5-Zi.- DEFH mit direktem Zugang zum Näfbach

Mühleweg 26, 8413 Neftenbach





# Willkommen in Neftenbach

Das attraktive 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus befindet sich an bevorzugter Wohnlage am Mühleweg 26 in Neftenbach. Eingebettet in ein ruhiges und gepflegtes Wohnquartier bietet die Liegenschaft ein harmonisches Wohnumfeld mit viel Privatsphäre sowie die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Die Gemeinde Neftenbach zählt zu den gefragtesten Wohnorten des Bezirkes Winterthur und überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität, ihre familienfreundliche Atmosphäre sowie den attraktiven Steuerfuss (2026: 98 % ohne Kirche). Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf — darunter Coop, Denner, Volg, Landi, eine Bäckerei, die Post sowie der neue Lidl — befinden sich in kurzer Distanz. Ergänzt wird das Angebot durch die vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten der nahegelegenen Stadt Winterthur sowie der Gemeinde Pfungen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Das Stadtzentrum von Winterthur und der Hauptbahnhof sind mit den regelmässig verkehrenden Buslinien bequem erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in angenehmer Gehdistanz und bietet eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Bahnhof Pfungen mit Anschluss an das regionale Bahnnetz befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch der Autobahnanschluss Winterthur-Wülflingen ist in kurzer Zeit erreichbar und gewährleistet eine optimale Verbindung in sämtliche Richtungen.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Kindergarten sowie Schulen aller Stufen direkt in der Gemeinde. Darüber hinaus verfügt Neftenbach über ein vielfältiges Freizeitangebot mit zahlreichen Vereinen, Sportanlagen und dem beliebten Schwimmbad. Die umliegenden Naherholungsgebiete, Spazier- und Velowege sowie die reizvolle Landschaft entlang der Töss schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustüre.



# Ein kurzer Überblick

Dieses gepflegte 5.5-Zi.-DEFH am Mühleweg 26 in Neftenbach überzeugt durch ein grosszügiges Raumangebot, eine offene Architektur sowie einen gepflegten Ausbaustandard. Sichtbare Holzbalkendecken, eine durchdachte Grundrissgestaltung und grosszügige Fensterflächen verleihen dem Haus eine offene und einladende Atmosphäre.

Die im Jahr 1999 erstellte Liegenschaft wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Beheizt wird das Haus mittels einer energieeffizienten Erdsondenheizung in Kombination mit einer komfortablen Fussbodenheizung. Ein Schwedenofen im Wohnbereich sorgt zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre.

Die Wohnfläche von rund 170 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Wohngeschosse. Das Erdgeschoss bildet mit dem offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich das Herzstück des Hauses. Die direkten Zugänge zu den beiden gedeckten Sitzplätzen schaffen eine fließende Verbindung zum Aussenbereich. Im Obergeschoss befinden sich zwei grosszügige Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppellavabo und WC. Das Dachgeschoss bietet ein Schlafzimmer mit Einbauschränken, sowie ein offener, lichtdurchfluteter Raum mit Ausbaupotenzial je nach Bedarf. Eine zusätzliche Nasszelle mit WC und Dusche befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss. Die sichtbare Dachkonstruktion und die hohen Decken verleihen dieser Etage eine besondere Wohnatmosphäre.

Das 442 m<sup>2</sup> grosse Grundstück bietet einen gepflegten, naturnahen Garten mit viel Privatsphäre, zwei gedeckte Sitzplätze, ein zusätzlicher Sitzplatz, der sich ideal als Feuerstelle einrichten lässt, sowie ein Balkon im Obergeschoss, welche zum Verweilen einladen. Ein besonderes Highlight bildet der direkte Zugang zum Chämibach: Über eine kleine Steintreppe gelangt man vom Garten unmittelbar ans Wasser und geniesst eine einzigartige Verbindung zur Natur.

Diese Liegenschaft überzeugt durch ihr offenes Wohnkonzept, den gepflegten Ausbaustandard und die gelungene Verbindung von Wohnkomfort, Grosszügigkeit und naturnahem Wohnen.

# Weitere Eckdaten und Informationen

- / Baujahr 1999.
- / Diverse Investitionen zwischen 2018 und 2026. Eine detaillierte Übersicht dazu sowie den vollständigen Grundbuchauszug stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.
- / Zeitloser und gepflegter Ausbaustandard mit offenem Wohnkonzept, sichtbaren Holzbalkendecken und grosszügigen Räumen.
- / Erdsondenheizung mit Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung sowie Schwedenofen im Wohnbereich.
- / Grundbuch Blatt 2576, Liegenschaft, Kataster 3337, EGRID CH932577469482, Plan Nr. 24.
- / Grundstücksfläche 442 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 77 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 334 m<sup>2</sup>, befestigte Fläche 31 m<sup>2</sup>.
- / Keine wertrelevanten Dienstbarkeiten eingetragen.
- / Volumen Wohnhaus (GVZ) 896 m<sup>3</sup>.
- / Versicherungs-Nr. 223-01649 mit Versicherungswert CHF 835'856.— (Schätzung vom 07.04.2014).
- / Kernzone K.
- / Nettowohnfläche ca. 170 m<sup>2</sup>.
- / Praktisches Untergeschoss mit Waschraum, Heizungsraum / Keller sowie einem zusätzlichen Keller mit Naturboden — ideal als Lager- oder Vorratsraum. Das Untergeschoss ist per separatem Aussenzugang ebenfalls bequem von Garten aus erreichbar.
- / Ein Tiefgaragenparkplatz.
- / 2026 wurde in der Garage ein Lastmanagement installiert. Dadurch besteht die Möglichkeit am Parkplatz eine Wallbox zum Laden eines E-Autos zu installieren.
- / Übernahme der Liegenschaft per Ende 2027 oder nach Vereinbarung.

# Kurzbaubeschrieb

- / Doppelfamilienhaus in Holzbauweise, Holzständerkonstruktion 16 cm mit Zellulosefaser-Isolation, Aussenschalung hinterlüftet.
- / Foundation als Platten- und Streifenfundamente, Kellerwände in Beton bzw. Kalksandstein.
- / Innenwände in Holzständerbauweise, beidseitig Rigips, schallisoliert; Haustrennwände als 2-Schalenmauerwerk Kalksandstein/Backstein mit Zwischenisolation für sehr gute Schalldämmung.
- / Erdsondenheizung mit Fussbodenheizung.
- / Warmwasseraufbereitung über einen 300-Liter-Elektroboiler.
- / Schwedenofen im Wohnzimmer vorhanden (Kaminanlage ab Decke EG).
- / Wasser-Enthärtungsanlage (Entkalkungsanlage) neu installiert (2021).
- / Sämtliche WC-Spülmechanismen 2021 saniert.
- / Geberit-Schmutzwasser- und Sanipex-Frischwasserleitungen.
- / Einbauküche mit Granitabdeckung, Glaskeramik-Kochfeld, Abzugshaube, grosser Kühlschrank und Backofen.
- / Geschirrspüler (V-Zug) und Kühlschrank 2020 ersetzt.
- / Bodenbeläge: Parkett wurde im gesamten Haus 2018 professionell abgeschliffen und geölt. Keramikplatten in Wohnzimmer/Küche, Eingangsbereich und allen Nasszellen.
- / Wände und Decken 2018 neu gestrichen. Holzdecken und Sichtsparrendach wurden weiss lasiert.
- / Innentüren als Holzfülltüren in Buche furniert und lackiert. Stahltreppe mit Holzritten, Metallhandlauf und Geländerfüllung aus senkrechten Edelstahlseilen.
- / Kunststofffenster mit 2-facher Wärmeschutzverglasung (k-Wert 1.3), Drehkippsbeschlägen und umlaufenden Gummidichtungen.
- / Aluminium-Lamellenstoren auf dem Sitzplatz, 2021 auf Motorantrieb umgerüstet.
- / Elektroinstallationen mit FL-Leuchten in Kellerräumen, Aussensteckdose und Bewegungsmelder beim Hauseingang.
- / Glasfaseranschluss vorhanden.
- / Sitzplätze mit Holzdeck, Verbundstein- oder Kiesbelag. Sichtschutzwand mit Bepflanzung beim Sitzplatz (2021).
- / Kanalisation (Abwasserleitungen): 2026 wurden alle Leitungen im Haus gespült.
- / Steildach mit Tonziegeleindeckung, Sichtsparrendach mit Konterlattung und Unterdach.











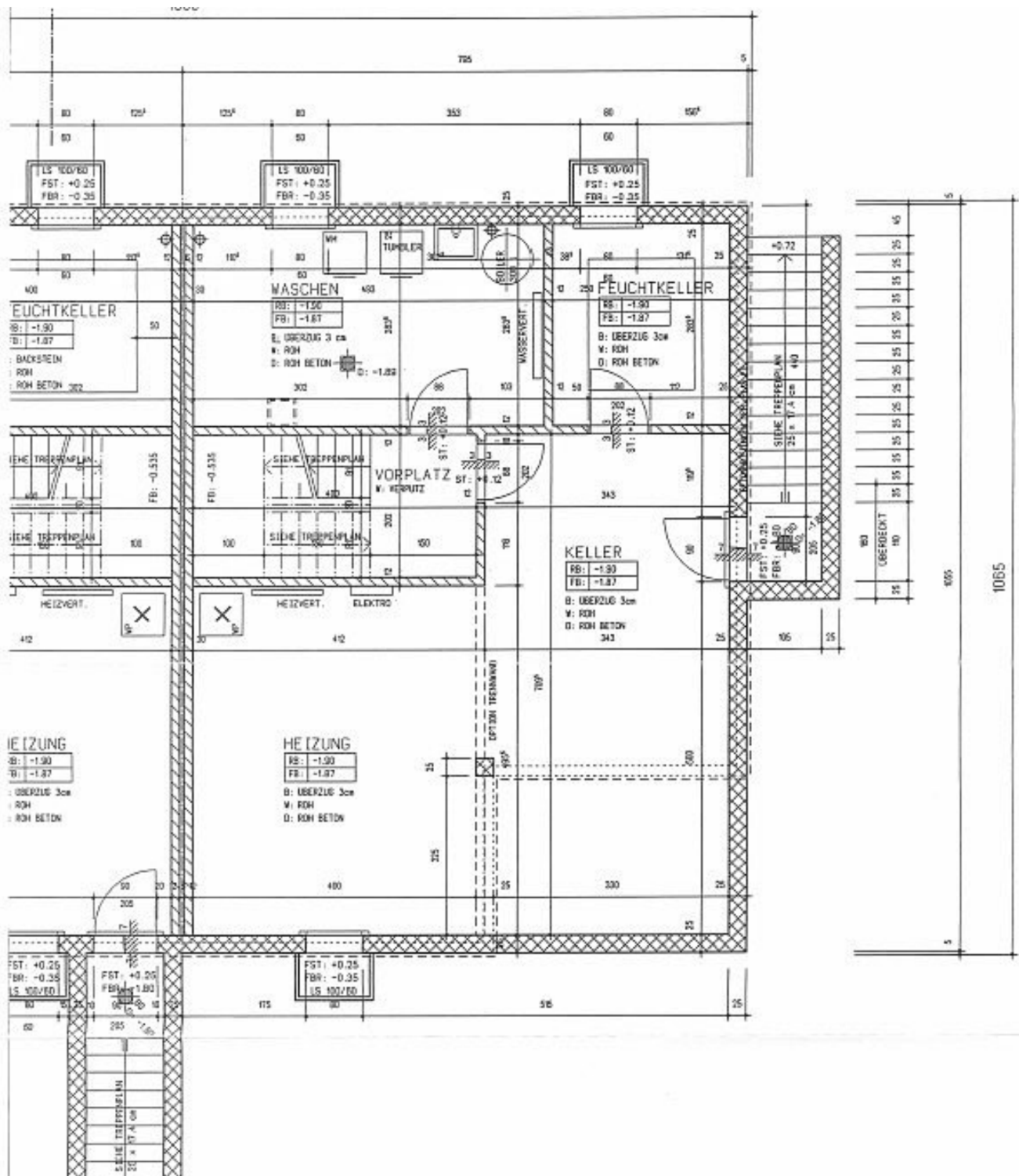






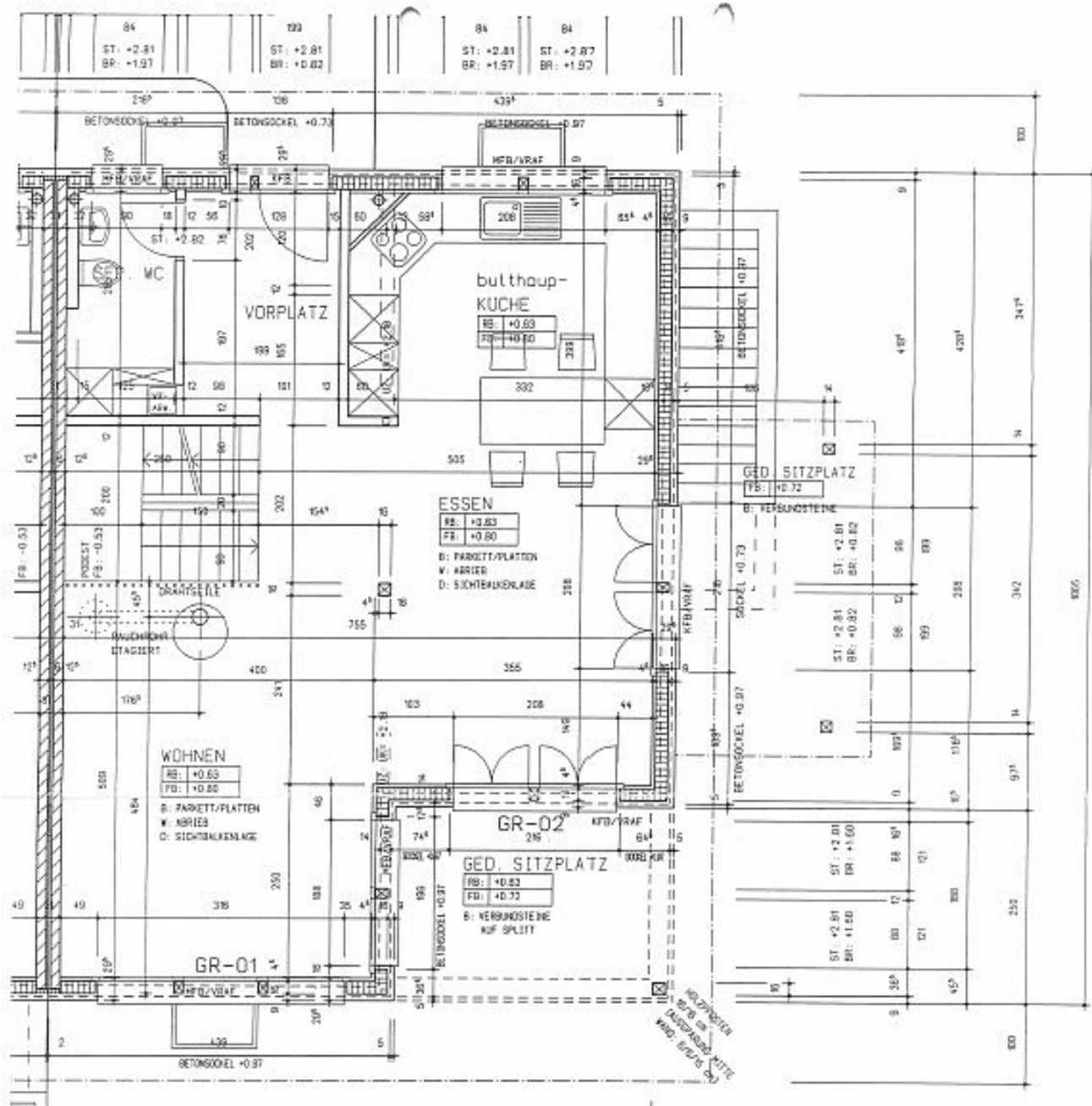
## Notizen

## Untergeschoss

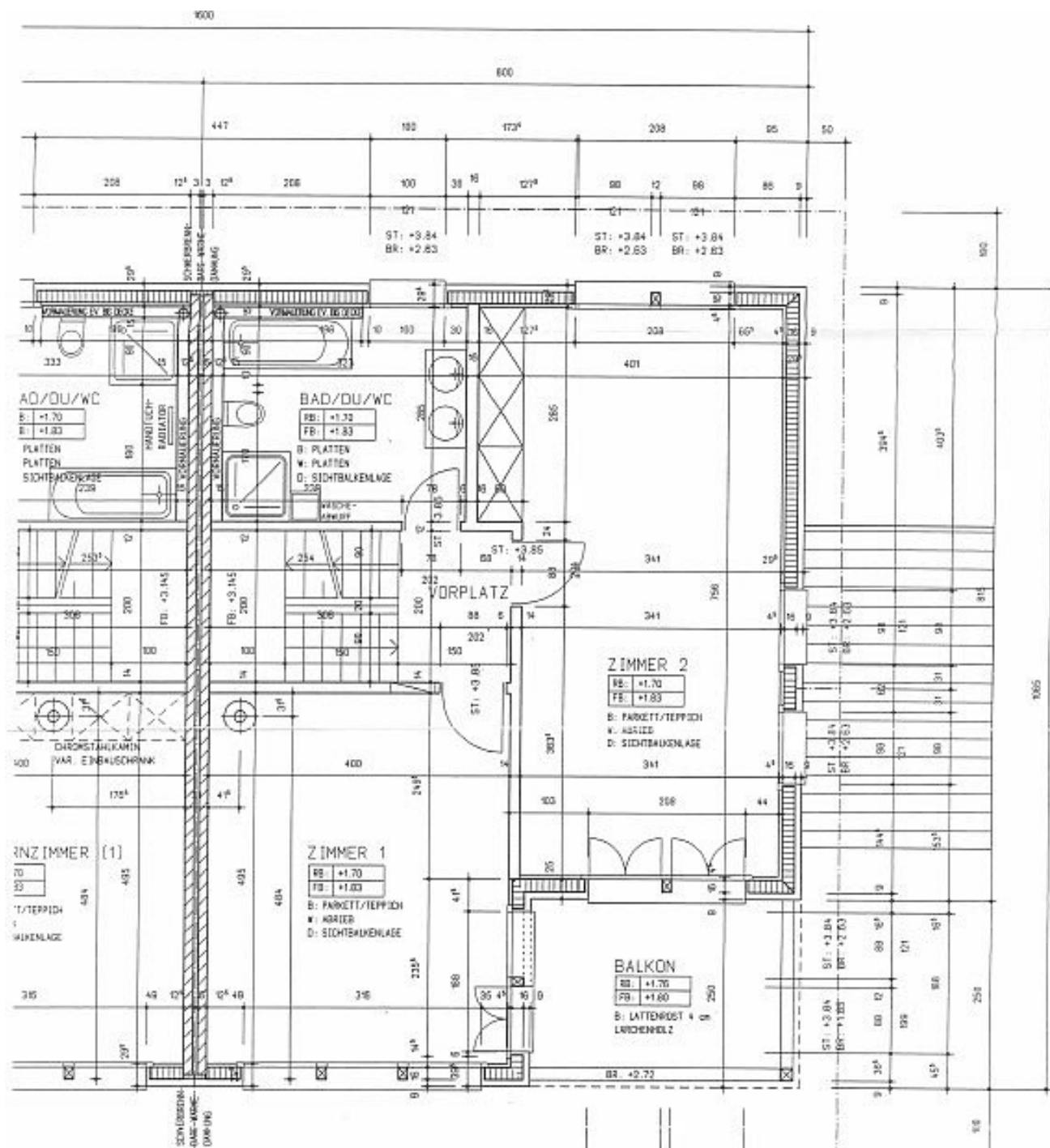


# Grundriss

## Erdgeschoss

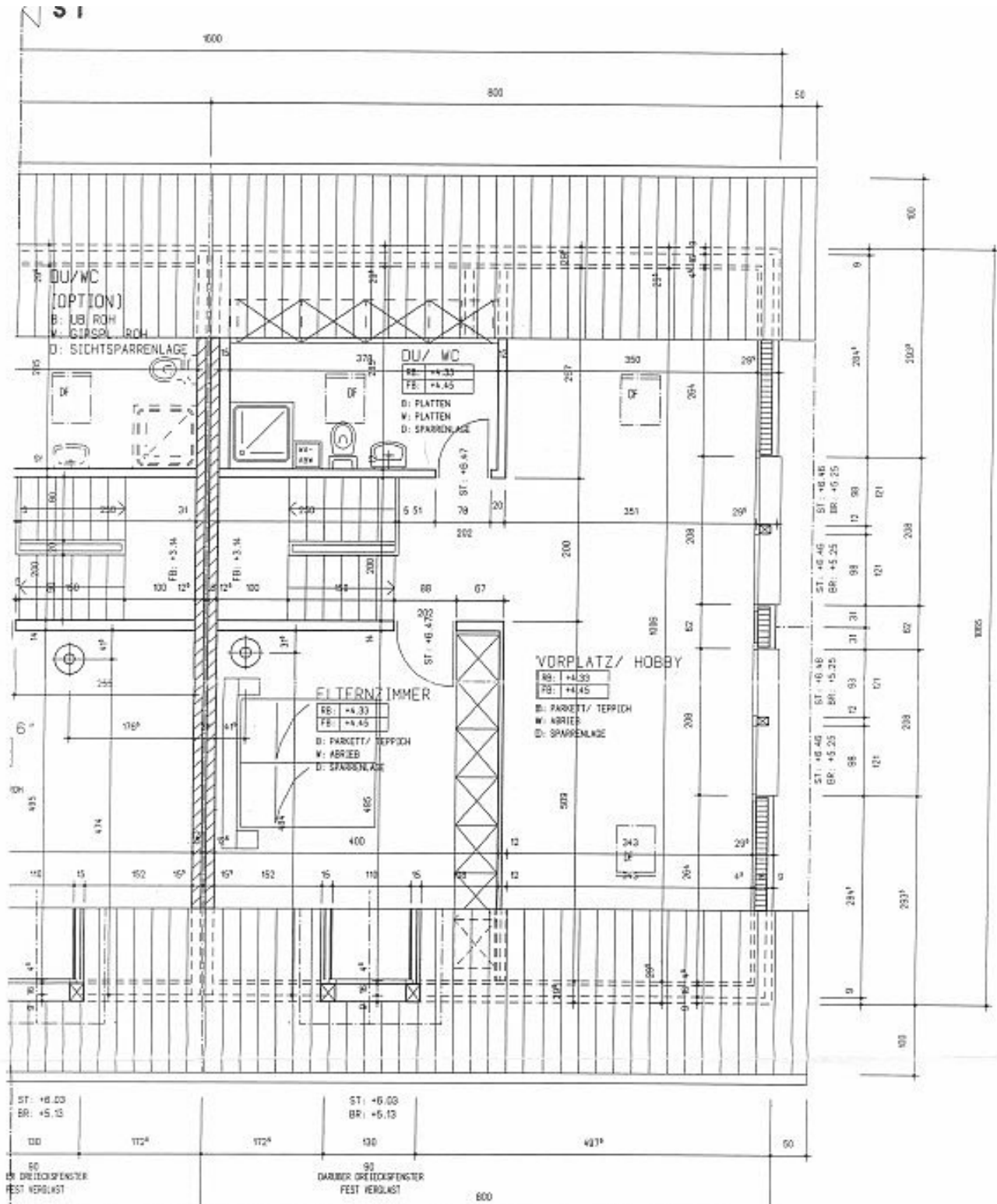


## Obergeschoss



# Grundriss

## Dachgeschoss



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

|                   |                                           |
|-------------------|-------------------------------------------|
| Objekt-ID         | 110161066-345                             |
| Immobilie         | 5.5-Zi.-DEFH                              |
| Ort               | 8413 Neftenbach                           |
| Strasse und Nr.   | Mühleweg 26                               |
| Baujahr           | 1999                                      |
| Zustand           | Sehr gepflegt                             |
| Anz. Schlafzimmer | 3                                         |
| Anz. WC           | 3                                         |
| Wohnfläche        | ca. 170 m <sup>2</sup>                    |
| Kubatur Wohnhaus  | 896 m <sup>3</sup>                        |
| Versicherungswert | CHF 835'856. — (Schätzung vom 07.04.2014) |

## ENERGIEINFORMATIONEN

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Heizung         | Erdsonde         |
| Wärmeverteilung | Fussbodenheizung |

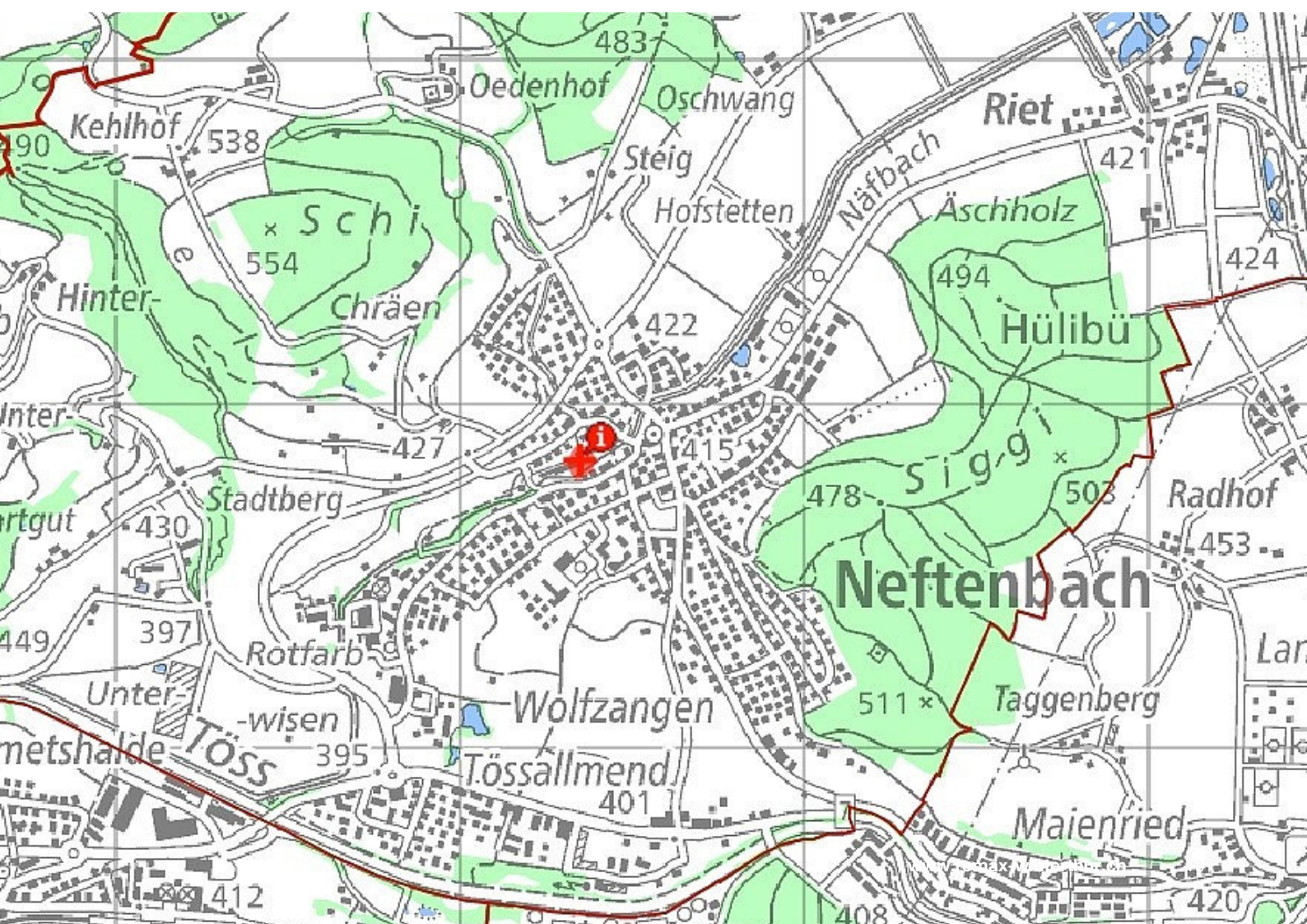
## AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

|            |   |
|------------|---|
| Anz. TG-PP | 1 |
|------------|---|

## PREIS

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Angebotspreis | CHF 1'650'000.-- |
|---------------|------------------|

- / Übernahme der Liegenschaft per Ende 2027 oder nach Vereinbarung.
- / Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





# 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!**

## Roman Steiger

Immobilienvermarkter eidg. FA  
Immobilienbewerter CAS

M +41 78 406 67 23  
T +41 52 264 50 50  
E [roman.steiger@remax.ch](mailto:roman.steiger@remax.ch)

### RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123  
8400 Winterthur  
E [info@remax-winterthur.ch](mailto:info@remax-winterthur.ch)  
[www.remax-winterthur.ch](http://www.remax-winterthur.ch)

**RE/MAX**  
Winterthur

