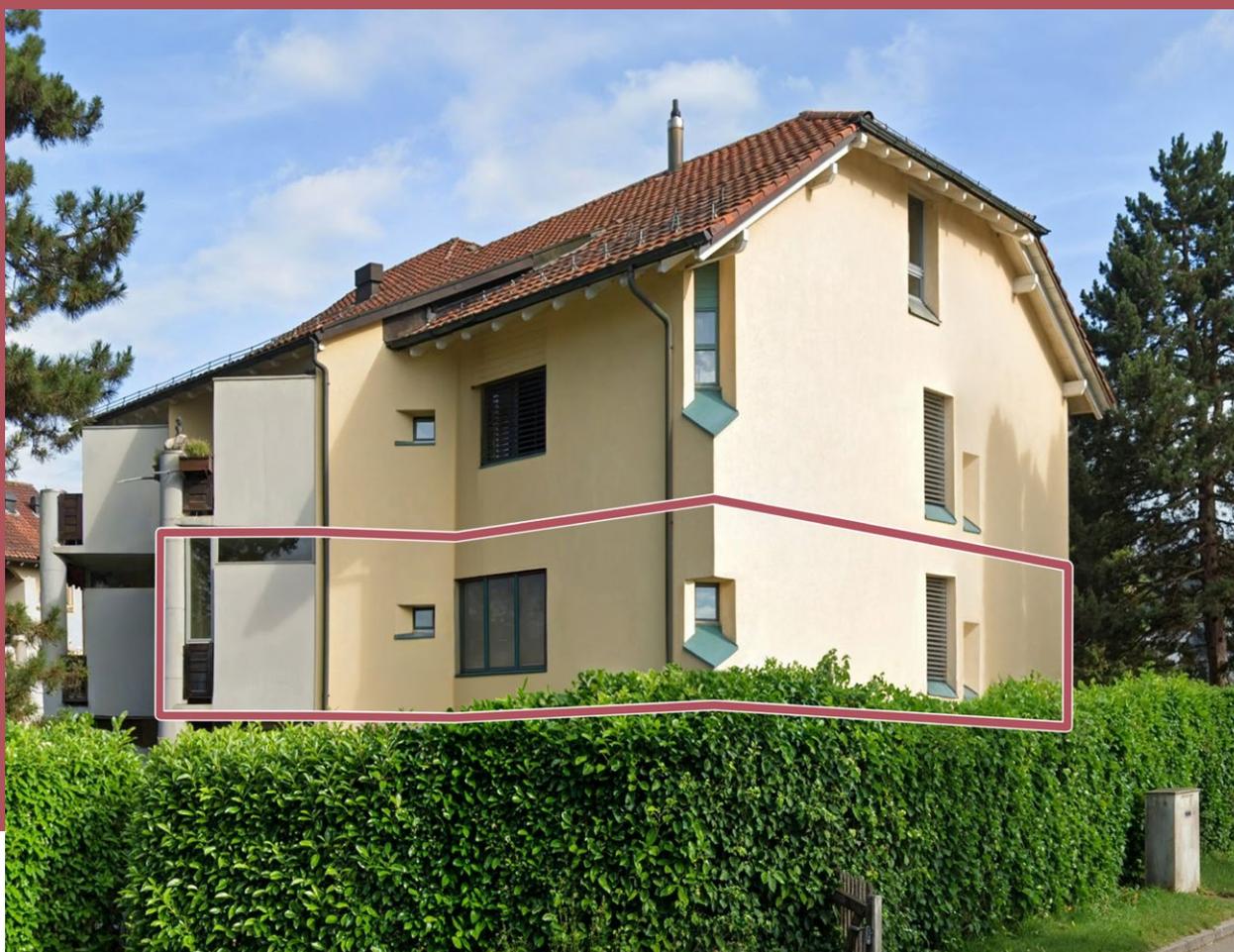


4.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«ZENTRAL GELEGENE WOHNUNG IN NEFTENBACH»

NEUE SCHULSTRASSE 1, 8413 NEFTENBACH

«ZENTRAL GELEGENE WOHNUNG IN NEFTENBACH»

Herzlich willkommen an der Neuen Schulstr. 1 in Neftenbach

Neftenbach ist eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich. Es ist eine Vorortsgemeinde der Stadt Winterthur.

Neben dem Kerndorf rund um die Kirche gehören die Siedlungen Aesch, Hünikon, die Höfe und die vier als «Hueben» bezeichneten Weiler sowie Riet und die Tössallmend zu Neftenbach. Das Dorf hat trotz Wachstum seinen ländlichen Charakter bewahrt.

Das Schloss Wart an den südlichen Rebhängen des Irchels ist ein Wahrzeichen der Gemeinde, der Irchelturm auf dem Irchel ein beliebtes Ausflugsziel.

Die Gemeinde Neftenbach wird von Autobussen von Stadtbus Winterthur und der PostAuto Schweiz AG bedient und ist durch diese mit den Bahnhöfen Winterthur und Pfungen sowie den regionalen Ortschaften verbunden.

Das Schulangebot von Neftenbach reicht vom Kindergarten bis zur Sekundarstufe. Die Schulhäuser liegen nur wenige Meter vom Wohnort entfernt.

Es gibt gute lokale Einkaufsmöglichkeiten. Zur Auswahl stehen Volg, Coop, Denner, Landi und frische Produkte direkt vom Hof sowie der Markt am Samstag. Zusätzlich verfügt Neftenbach über eine eigene Drogerie.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Eigentumswohnung	
Adresse	Neue Schulstrasse 1 8413 Neftenbach	
Baujahr	1984	
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 4	
Kataster-Nr.	2492	
Zone	W3/60	
Kubatur	3'972 m ³	
Grundstück	1'441 m ²	
Wohnfläche	100.5 m ² Hauptnutzfläche 10.2 m ² Nebennutzfläche 11.5 m ² Aussennutzfläche	
Wertquote	115/1000	
Erneuerungsfonds	per 31.12.2023	CHF 109'442.95
	Anteil Eigentümer	CHF 12'585.95
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 4 Jahre ca. CHF 5'500.— /Jahr inkl. EF	

Für eine persönliche
Beratung stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

Beschreibung

Die 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnquartier an zentraler Lage in Neftenbach. Die Umgebung ist von vielen Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt und die umliegenden Wälder mit ihren verzweigten Waldwegen bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder für Radtouren.

Neftenbach verfügt über drei Buslinien, welche die Bahnhöfe Pfungen, Seuzach, Hettlingen sowie Winterthur erschliessen. Somit sind Sie in ca. 15 min in Winterthur und in ca. 45 min am Zürich HB. Die Autobahnauffahrt «Wülflingen» erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5 min, wodurch Sie gute Anschlüsse nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten haben. Für den Einkauf eignet sich der Coop Neftenbach, welcher sich schräg gegenüber der Liegenschaft befindet. Zudem haben Sie eine grosse Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Winterthur. Die Kindergärten «Alte Landi» und «Drei Linden», die Primarschule «Auenrain» sowie die Sekundarschule «Ebni» befinden sich in einem Umkreis von bis zu ca. 500 m und können somit gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

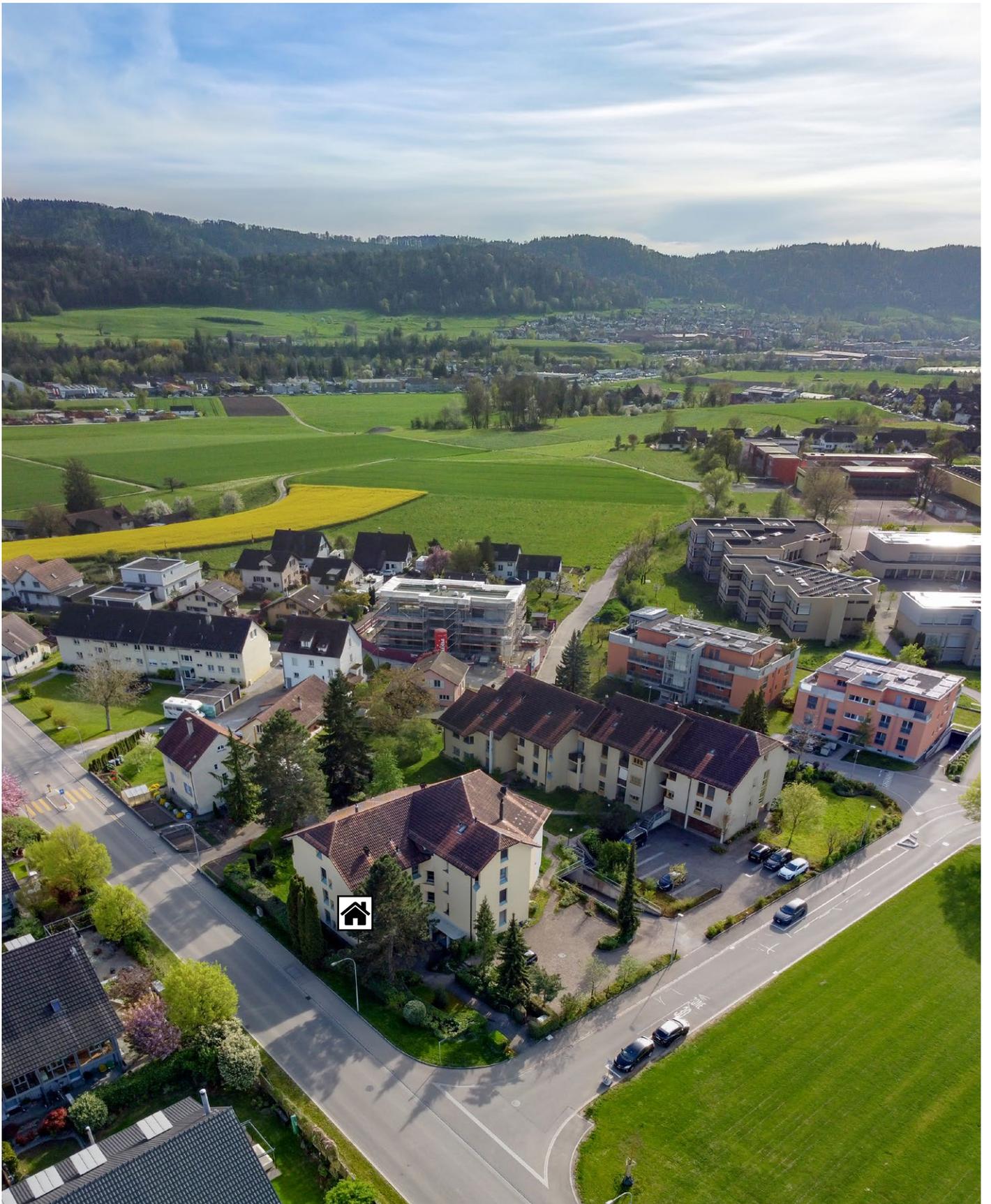
Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Sie verfügt über 100.5 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Kellerabteil, 1 Estrichabteil sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

Über das Treppenhaus gelangen Sie zum Wohnungszugang. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das Entrée mit Einbauschränken, welche genügend Platz für Ihre Alltagskleidung bieten. Direkt zu Ihrer Linken folgt der 11.3 m² grosse Essbereich mit Zugang zur Küche. Diese verfügt über einen Backofen, einen Kühlschrank mit Gefrierfach, einen Kochherd, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken. Der Gang gegenüber der Wohnungstür führt Sie in den hinteren Teil der Wohnung. Als Erstes erwarten Sie zwei Nasszellen auf der linken Seite. Die erste Nasszelle verfügt über ein Lavabo und ein WC, während die zweite Nasszelle eine Duschbadewanne, ein Lavabo und ein WC beinhaltet. Auf der linken Seite befindet sich ein Reduit, welches für zusätzlichen Stauraum sorgt. Geradeaus befindet sich das 12.8 m² grosse Schlafzimmer. Rechts um die Ecke folgen zwei weitere Zimmer mit jeweils 11.8 m² und 15.8 m². Alle drei Zimmer verfügen über Einbauschränke und das grösste der drei Zimmer bietet einen schönen Blick in den Garten. Auf der rechten Seite des Entrées befindet sich der grosszügige Wohnbereich mit 24 m². Dank der grossen Fenster wirkt der Raum hell und freundlich. Von hier haben Sie zudem einen direkten Zugang zum gedeckten Balkon mit Knickarm-Markise für die Beschattung. Dank der Wand zur Strassenseite hin ist Ihre Privatsphäre geschützt.

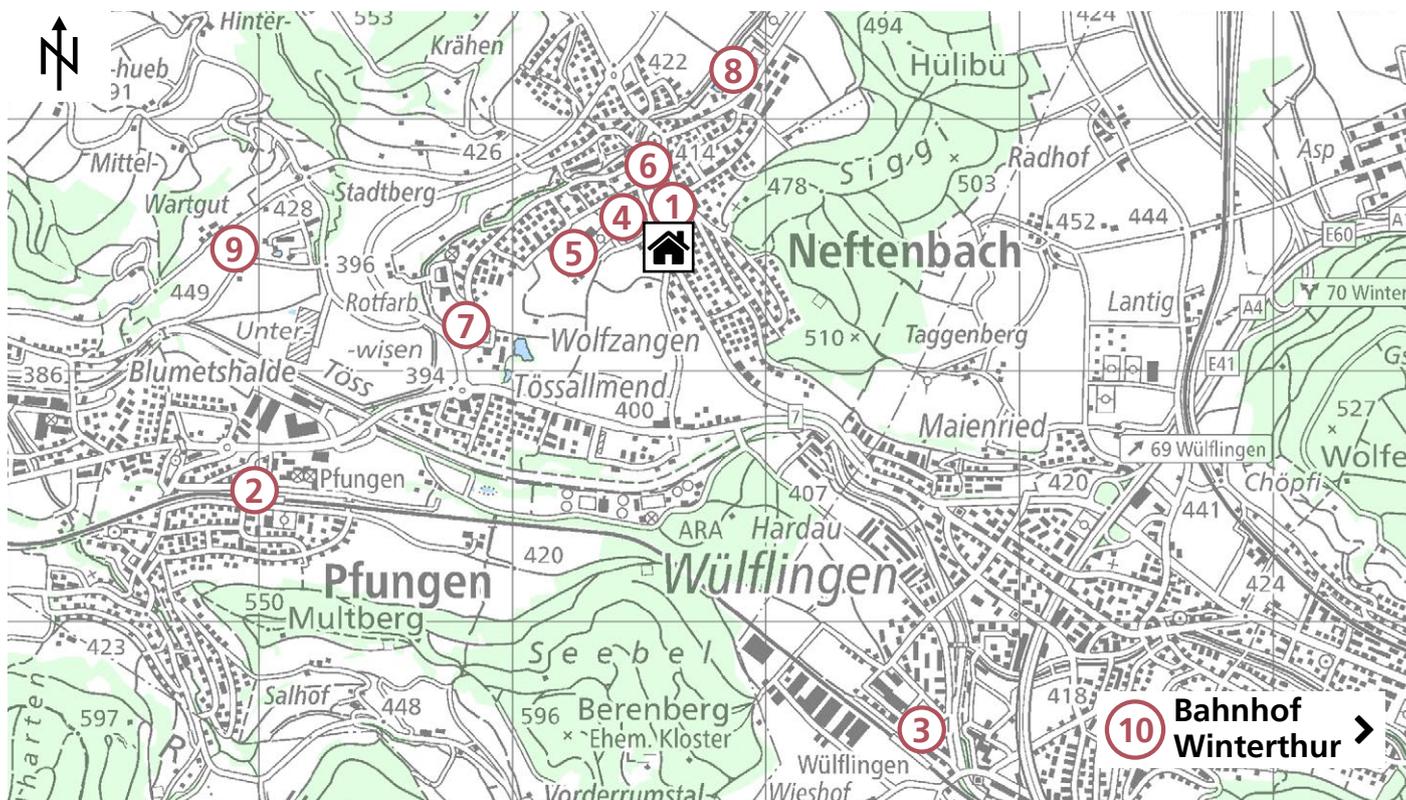
Im Dachgeschoss verfügen Sie über ein eigenes Estrichabteil mit 6.4 m².

Das 3.8 m² grosse Kellerabteil befindet sich im Untergeschoss. Hier befinden sich zudem die gemeinschaftlich genützte Waschküche mit Waschmaschinen, Tumbler und Waschbecken sowie die zwei Trocknungsräume. Von den Kellerräumlichkeiten gelangen Sie direkt in die Tiefgarage.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den Tiefgaragenparkplatz.



Standort Neftenbach



- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Neftenbach, Alte Post» Linie 670/671/674,
Coop Supermarkt, Gemeindepark, Spielplatz Neftenbach | 80 m |
| 2. | Bahnhof Pfungen S41/SN, Postfiliale, Wintifit Pfungen | 2.4 km |
| 3. | Bahnhof Wülflingen S41/SN, Restaurant «Bahnhöfli» | 3.0 km |
| 4. | Kindergarten «Alte Landi», Primarschule Auenrain | 290 m |
| 5. | Sekundarschule, Sporthalle Ebni | 400 m |
| 6. | Volg, Denner, Bäckerei/Café Rössler, Restaurant Rebe,
Irchel Drogerie, Coiffeur Platane, Zürcher Kantonalbank | 250 m |
| 7. | Landi Neftenbach, Agrola Tankstelle mit TopShop & CarWash | 1.5 km |
| 8. | Badi Neftenbach, FC Neftenbach, Tennisclub Neftenbach | 750 m |
| 9. | Sehenswürdigkeit «Schloss Wart» | 2.3 km |
| 10. | Bahnhof Winterthur | 5.5 km |

Impressionen

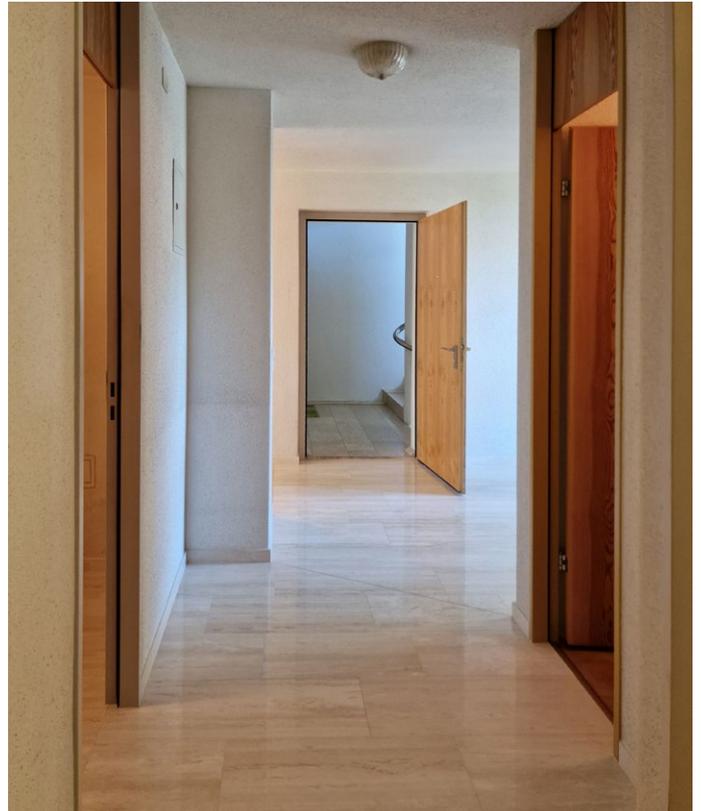
Wohnungszugang



Treppenhaus



Vorplatz



Essbereich



Küche



Wohnzimmer



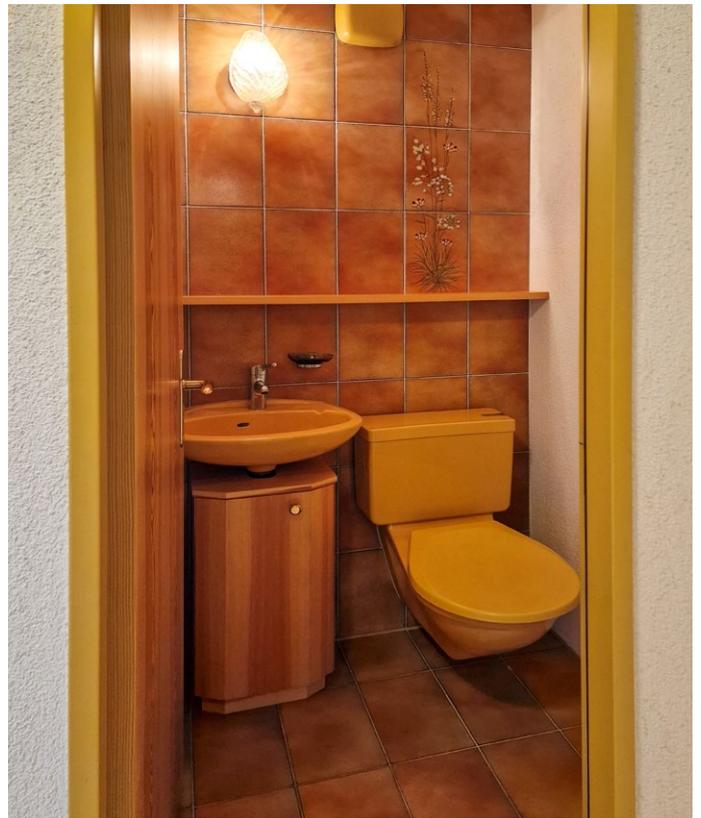
Balkon



Redit



WC



Bad



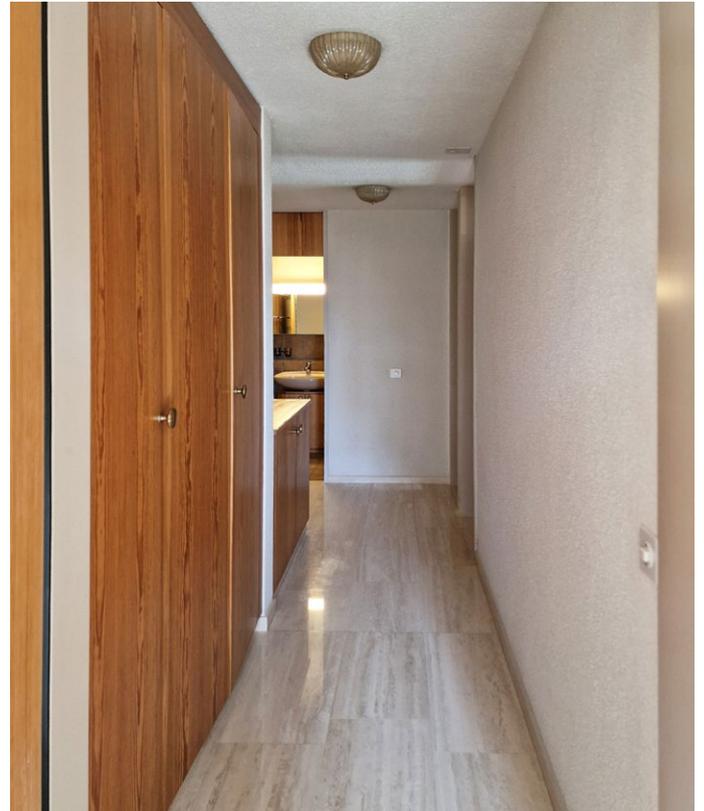
Zimmer 1



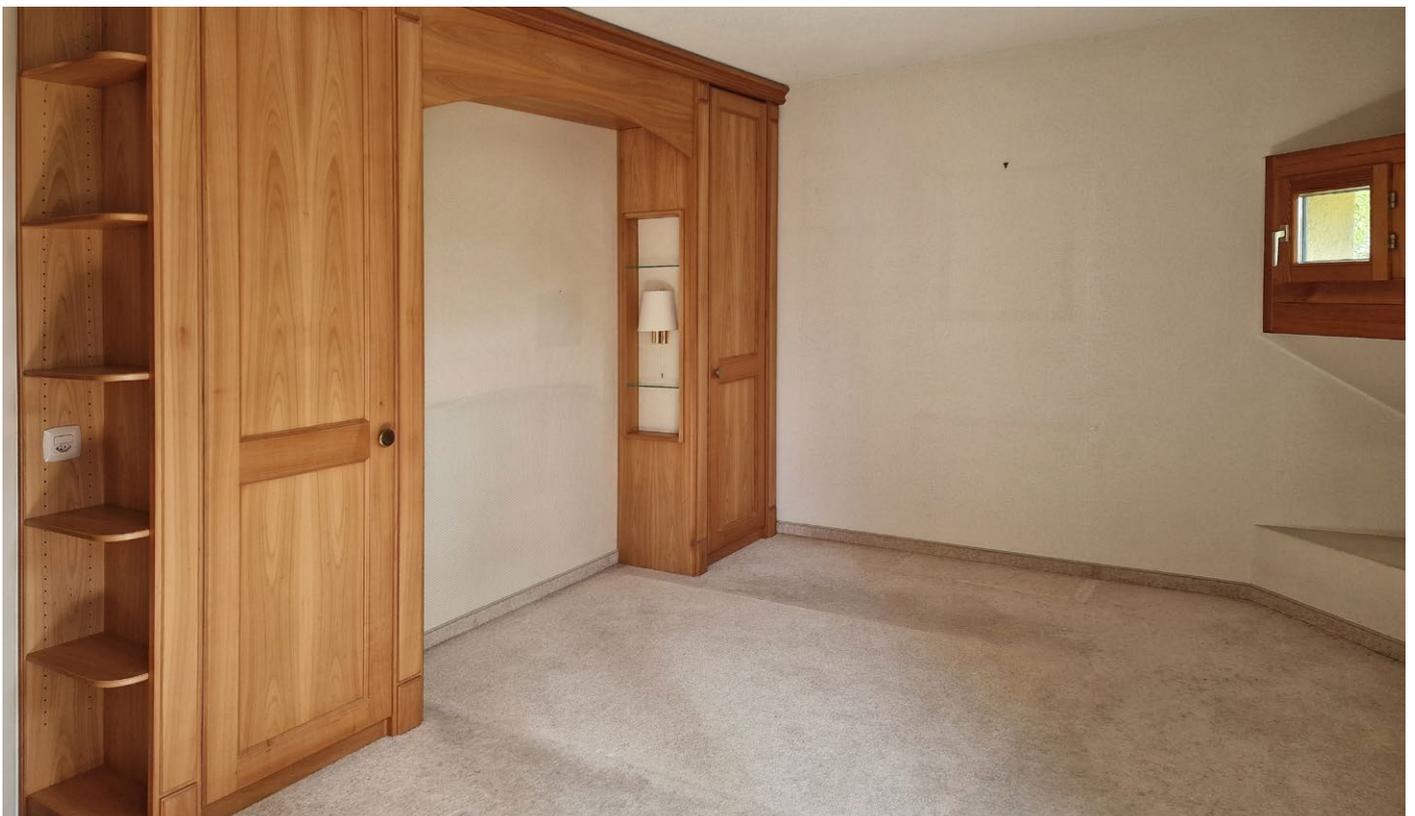
Zimmer 2



Gang



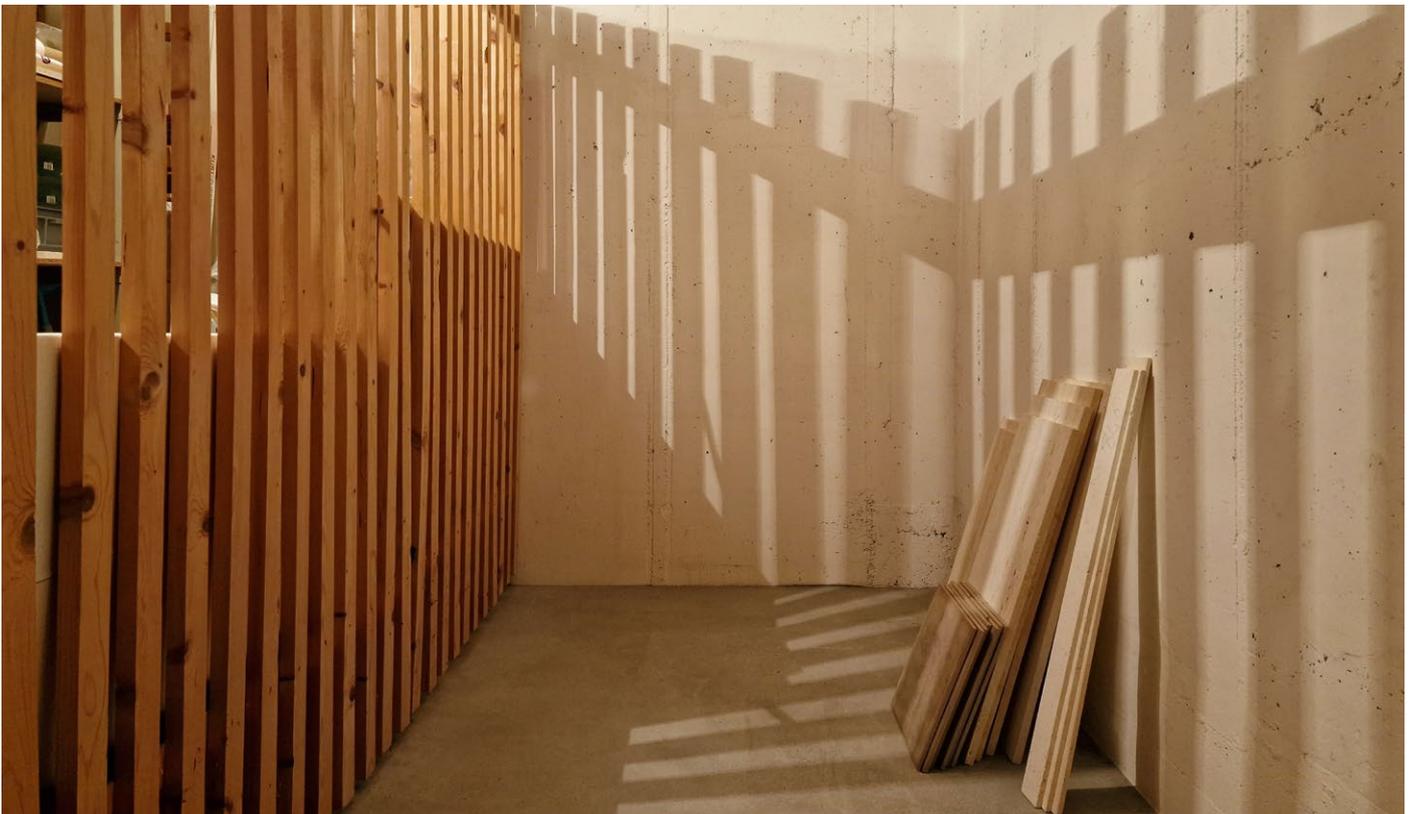
Zimmer 3



Estrichabteil



Kellerabteil



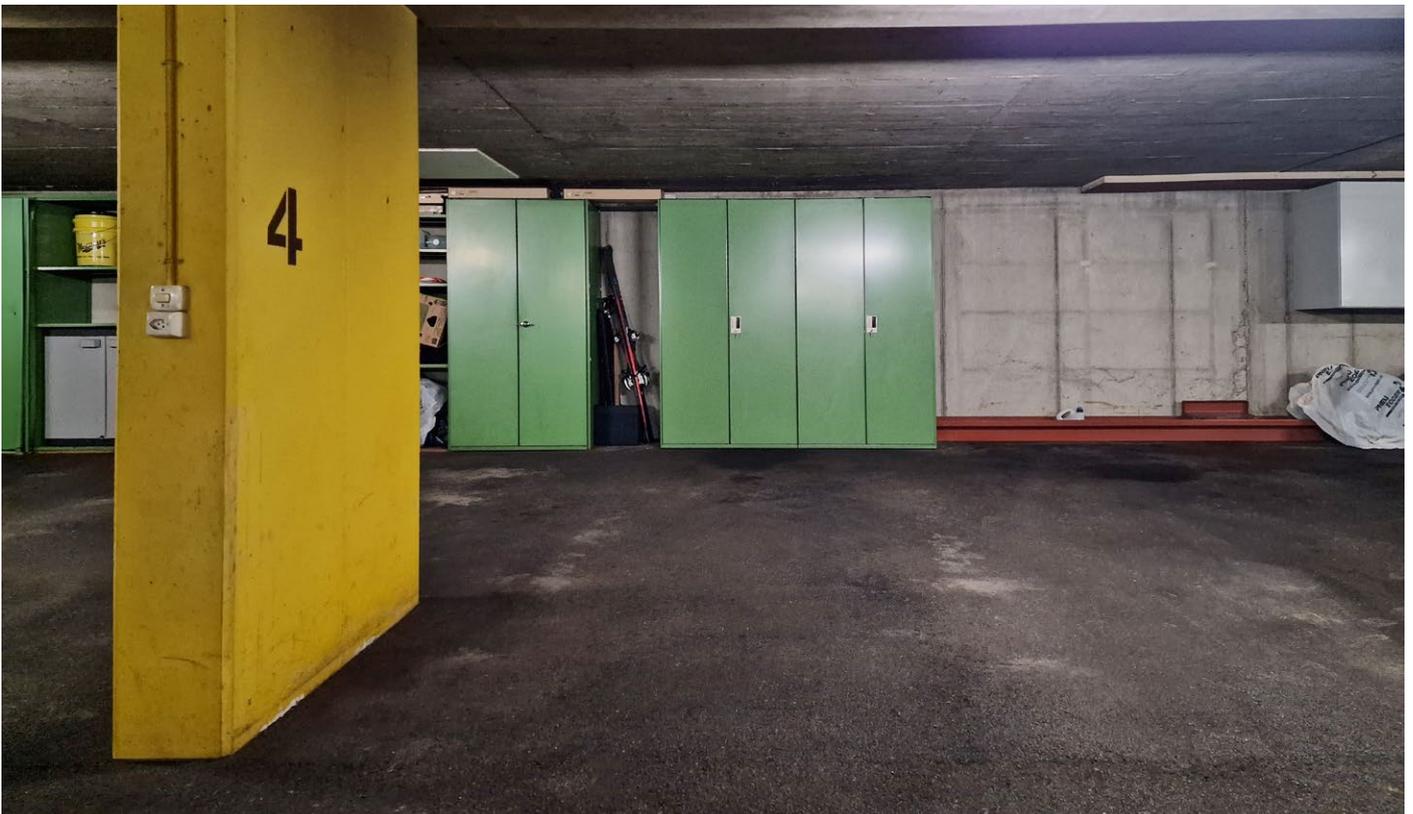
gemeinschaftliche Waschküche



Trocknungsraum



Tiefgaragenparkplatz



Tiefgarageneinfahrt

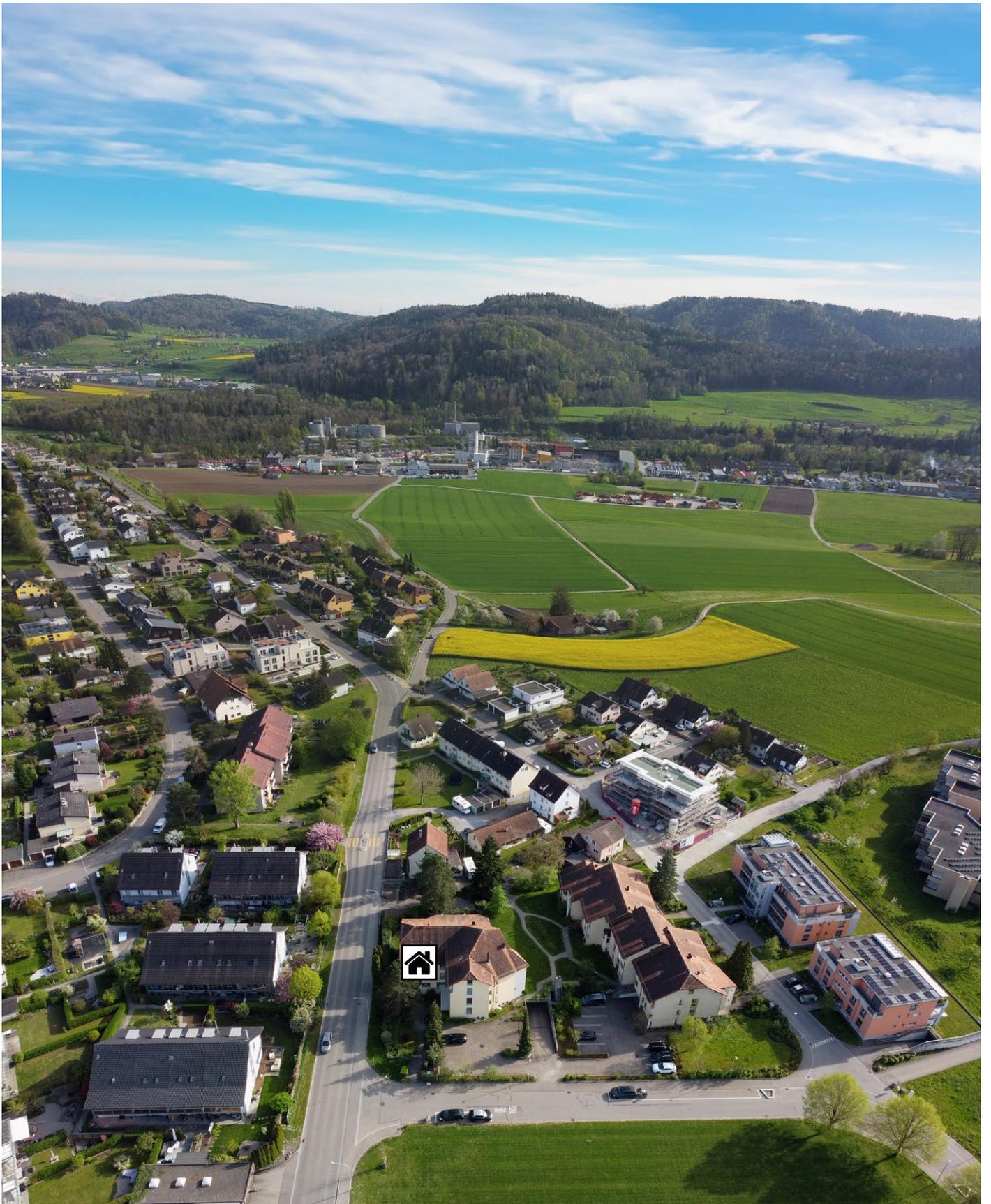


Besucherparkplätze



Umgebung





Grundrisse

1. OBERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-WHG

NEUE SCHULSTR. 1

Hauptnutzfläche

100.5 m²

Aussennutzfläche

11.5 m²

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS
4.5 ZIMMER-WHG
NEUE SCHULSTR. 1

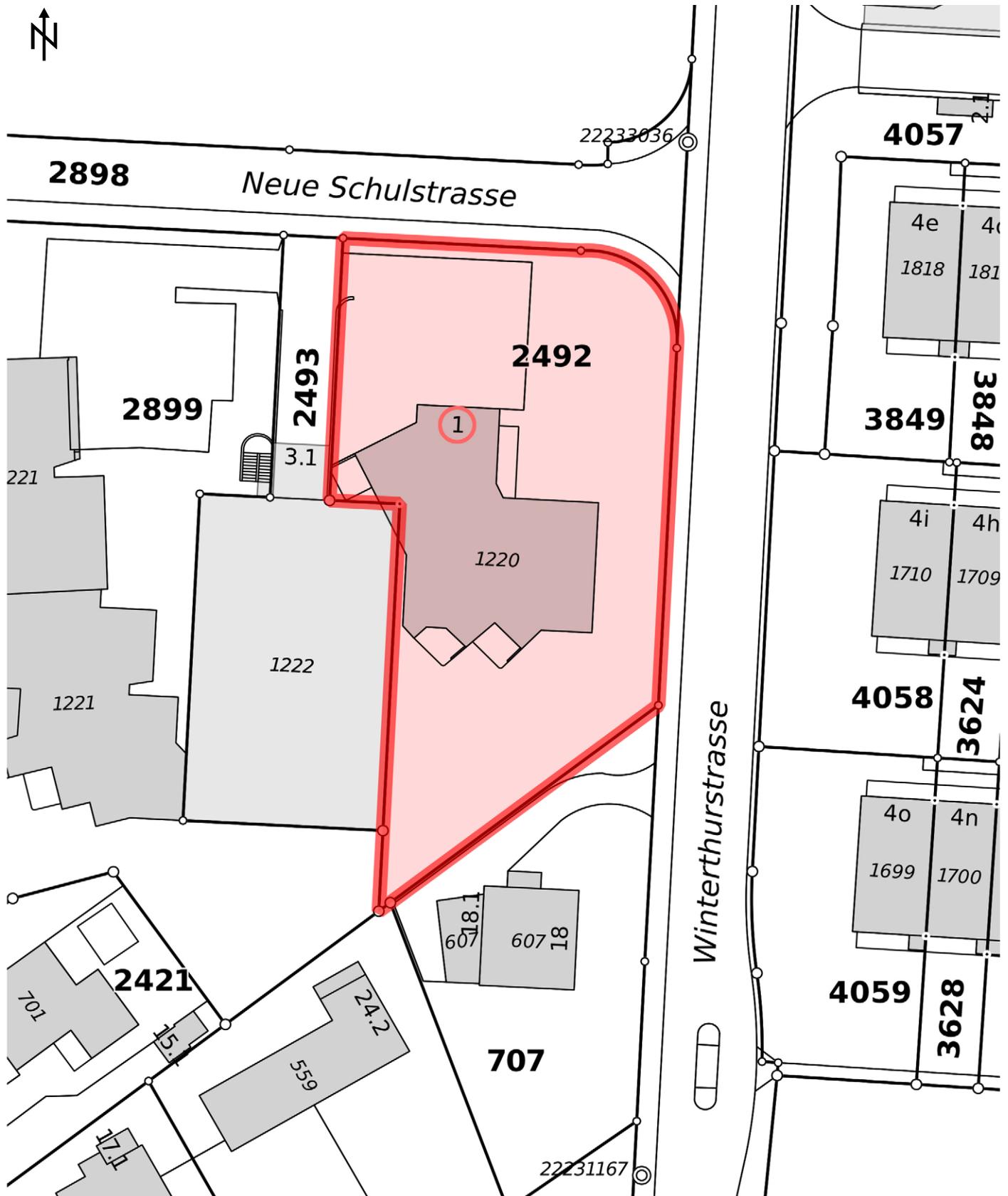
Nebennutzfläche **3.8 m²**

Untergeschoss



Exposiplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Policen-Nr. 200'105
Gemeinde/Quartier Neftenbach
Grundstück-Nr. 223.2492

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergein., Neue Schulstr. 1, 8413 Neftenbach

Versicherungssumme Total CHF

3'395'854

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Neftenbach	223-01220	Neue Schulstrasse 1 8413 Neftenbach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1984 Schätzung vom 19.05.2022 Schätzgrund: Revision	3'972	285'366	3'395'854

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Heizung	Ölheizung (2010) Fernwärmeanschluss ist geplant Wärmeverteilung über Fussbodenheizung
Wände	<u>Decken</u> Geschossdecken in Stahlbeton <u>Innenwände</u> Backsteinmauerwerk Wohnungstrennwände: 2-schalig 12 cm / 4 cm / 15 cm <u>Aussenwände</u> Mauerwerk ca. 18 cm mit Aussendämmung ca. 10 cm verputzt
Fenster	Holzfenster 2-fache Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden Sonnenstoren bei Balkon
Sanitäranlagen	Bad: Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank, WC WC: Lavabo, WC
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 4

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 630'000.— inkl. Tiefgaragenparkplatz. Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

«ZENTRAL GELEGENE WOHNUNG IN NEFTENBACH»

NEUE SCHULSTRASSE 1, 8413 NEFTENBACH

