Mehrgenerationenhaus mit 2 Wohneinheiten



«ZWEI JAHRHUNDERTE GESCHICHTE – ZWEI WOHNUNGEN»

HINTERHUEBSTRASSE 10, 8413 NEFTENBACH

HEV Region Winterthur
mein Zuhause

Eckdaten 3
Beschreibung 4
Standort Neftenbach 8
Impressionen 9
Umgebung 26
Grundrisse 28
Katasterplan 32
GVZ 33
Das Wichtigste auf einen Blick 34
Philosophie / Geschichte HEV 36
Verkauf 38

«ZWEI JAHRHUNDERTE GESCHICHTE – ZWEI WOHNUNGEN»

Herzlich willkommen an der Hinterhuebstr. 10 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.

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

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	Mehrgenerationenhaus mit 2 Wohneinheiten 1x 4.5 Zi.-Whg. à 159.15 m² im EG, OG & DG 1x 2 Zi.-Whg. à 74.60 m² im OG & DG
Adresse	Hinterhuebstrasse 10 8413 Neftenbach
Baujahr	1780
Parkierung	1 Garagenbox 1 Aussenparkplatz
Kataster-Nr.	4159
Zone	Kernzone (Provisorische Weilerzone)
Kubatur	957 m³
Grundstück	501 m²
Wohnfläche	233.75 m² Hauptnutzfläche 147.60 m² Nebennutzfläche 337.00 m² Aussennutzfläche
Vermietungsstand	2 Zimmer-Wohnung vermietet 4.5 Zimmer-Wohnung leerstehend

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Tiziano Canonica
Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

Beschreibung

Das einseitig angebaute Mehrgenerationenhaus liegt zentral im ruhigen Weiler Hinterhueb oberhalb von Neftenbach. Die Umgebung ist von historischen Bauernhäusern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Feldern geprägt und strahlt einen ländlichen Charme aus. Die umliegenden Wälder mit ihren verzweigten Waldwegen bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder für Velotouren. Auch Ausflüge zum nahegelegenen Schloss Wart oder in die benachbarten Weiler der Hueben lassen sich direkt von der Haustüre aus starten.

Die Einkaufsmöglichkeiten der umliegenden Gemeinden sind in wenigen Fahrminuten erreichbar: In Neftenbach stehen Volg, Denner und Coop zur Verfügung, im nahegelegenen Pfungen zusätzlich ein Migros, Lidl und Denner. Der Weiler Hinterhueb selbst ist nicht an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der Bahnhof Pfungen ist mit dem Fahrrad und dem Auto in rund 10 Minuten erreichbar. Somit sind Sie in ca. 18 Minuten in Winterthur und in rund 40 Minuten am Zürich HB. Die Autobahnauffahrt «Winterthur-Wülflingen» erreichen Sie mit dem Auto in 15 Minuten, wodurch Sie gute Anschlüsse nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Zürich haben. Die Kindergärten «Alte Landi» und «Drei Linden», die Primarschule «Auenrain» sowie die Sekundarschule «Ebni» befinden sich in Neftenbach und können mit dem Fahrrad in 10 min erreicht werden. Für Kinder aus den Aussenwachten wird ein Schulbustransport vom 1. Kindergarten bis zur 3. Klasse angeboten.

Highlights

- ländliche Ruhe mit Stadtnähe
- charmanter historischer Weiler
- historisches Bauernhaus
- Schulen in Neftenbach (rund 10 Velominuten)
- eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus
- 2 separate Wohneinheiten (4.5 & 2 Zimmer-Wohnung)
- 2 Zimmer-Wohnung vermietet
- Kachelofen im Erdgeschoss
- ausgebauter Schopf mit Laube
- 1 Garagenbox & 1 Aussenparkplatz

Aufbau

Das Mehrgenerationenhaus verfügt über 233.75 m^2 Hauptnutzfläche, 2 Wohneinheiten, insgesamt 6.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Garagenbox sowie 1 Aussenparkplatz.

Hinter der Haupteingangstür eröffnet sich der gemeinsame Vorplatz, welcher eine Werkstatt, ein Kellerabteil und die zwei Wohneinheiten erschliesst.



Die 4.5 Zimmer-Wohnung erstreckt sich über das Erd-, Ober- sowie Dachgeschoss und ist rechterhand des Vorplatzes sowie über einen separaten Hauszugang erreichbar. Beide Zugänge führen direkt in die Küche, welche einen Glaskeramikherd, einen Backofen, einen Kühlschrank, ein Spülbecken sowie einen historischen Holzkochherd umfasst. Zahlreiche Ober-, Unter- und Hochschränke sowie die praktischen Einbauschränke unter der Treppe bieten reichlich Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Direkt angrenzend befindet sich der Wohn- und Essbereich mit 45 m^2. Die Fensterfront taucht den weitläufigen Raum in helles, natürliches Licht. Der smaragdgrüne Kachelofen mit Ofenbank spendet angenehme Wärme und verleiht dem Raum einen ganz eigenen Charme.

Über den Treppenaufgang in der Küche gelangen Sie in den Vorplatz im Obergeschoss der Wohnung. Linkerhand des Treppenaufgangs liegt das Badezimmer, ausgestattet mit Duschbadewanne, Lavabo, Spiegelschrank, Waschmaschine und WC. Ergänzt wird das Obergeschoss durch zwei Zimmer mit jeweils 24 m^2 und 21 m^2. Beide Räume profitieren dank der grosszügigen Fensterflächen von viel Tageslicht.

Vervollständigt wird die Wohnung durch einen rund 60 m^2 grossen Estrich sowie ein beheiztes, 24.15 m^2 grosses Dachzimmer.

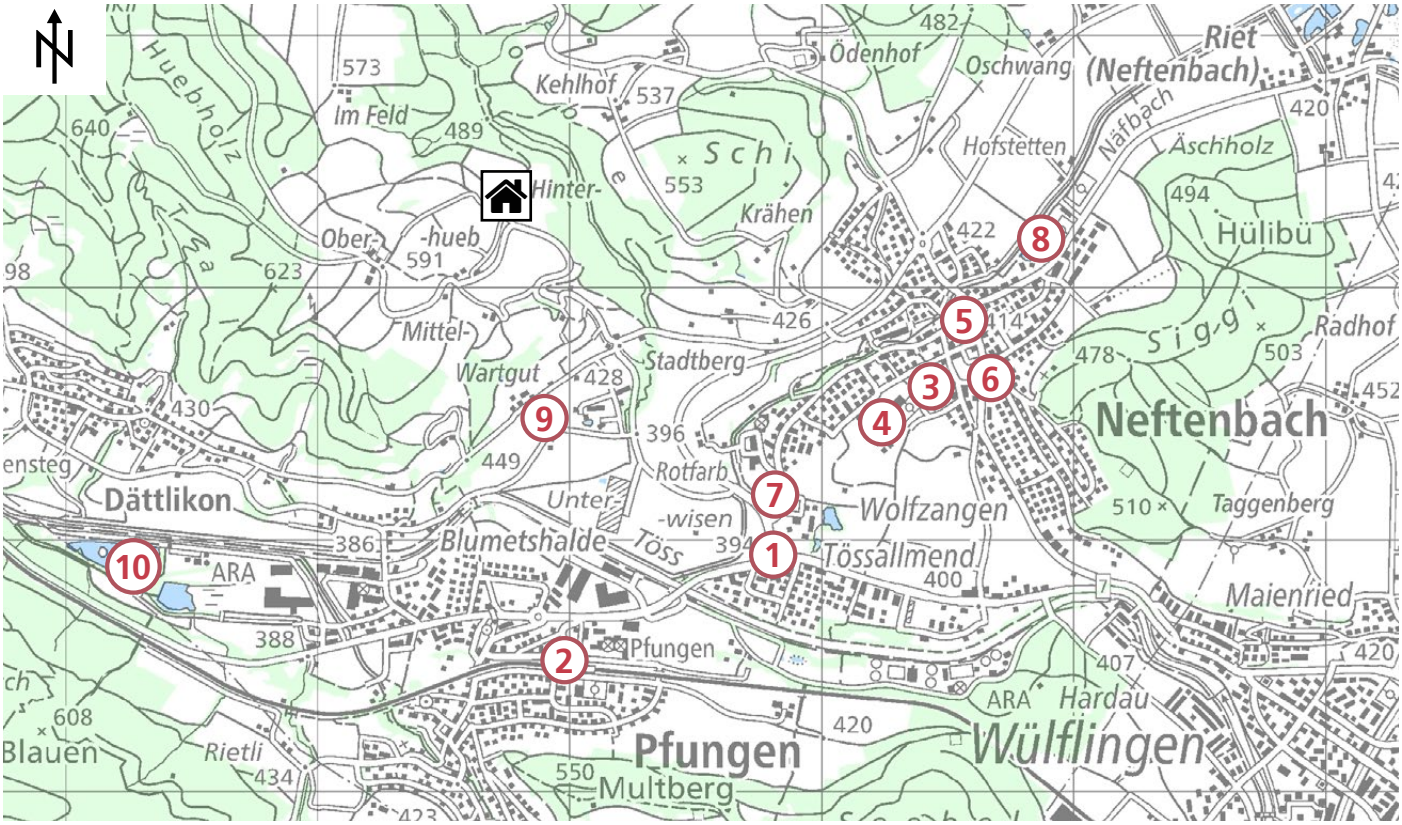
Die vermietete 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im Ober- sowie Dachgeschoss des Hauses. Über den Haupteingang und den Treppenaufgang im gemeinsamen Vorplatz gelangen Sie ins 24.20 m^2 grosse Wohn- und Esszimmer der Wohnung. Der lichtdurchflutete Raum schafft ein angenehmes Ambiente und erschliesst das Bad sowie die Küche. Das Badezimmer verfügt über eine Duschbadewanne, ein Lavabo, einen Spiegelschrank, einen Waschturm und ein WC. Die Küche ist ausgestattet mit Backofen, Glaskeramikherd, Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Spülbecken sowie eigenem Elektro-Boiler. Eine Schrankfront über die ganze Raumhöhe sowie zahlreiche Ober- und Unterschränke bieten viel Stauraum. Eine eingebaute Eckbank mit Esstisch lädt zudem zum gemütlichen Verweilen ein.

Das Dachgeschoss bietet ein 36 m^2 grosses Dachzimmer. Der sichtbare Dachstuhl mit seinen markanten Holzbalken und die holzverkleidete Decke schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre. Ein Dachfenster sowie eine Lukarne mit Fensterfront sorgen zudem für viel Tageslicht.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den Heizungsraum, welcher die Ölheizung, zwei Öltanks und den Boiler beherbergt. Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung (2 Zimmer-Wohnung hat einen eigenen Boiler) werden gemeinsam mit der Liegenschaft Hinterhuebstrasse 8 betrieben, der Verbrauch wird individuell abgerechnet. Für die Parkierung stehen Ihnen eine Garagenbox sowie ein Aussenparkplatz zur Verfügung.



Standort Neftenbach



1.	Bushaltestelle «Tössallmend» Linie 674/N59, Lidl Supermarkt	2.3 km
2.	Bahnhof Pfungen S41/SN41, Post Filiale, Wintifit Pfungen	3.2 km
3.	Kindergarten «Alte Landi», Primarschule Auenrain	2.8 km
4.	Sekundarschule, Sporthalle Ebni	3.4 km
5.	Volg, Denner, Bäckerei Rössler, Restaurant Rebe, Irchel Drogerie, Coiffeur Platane, Post Filiale Neftenbach	2.8 km
6.	Coop Supermarkt, Gemeindepark	2.9 km
7.	Landi Neftenbach, Agrola Tankstelle mit TopShop & CarWash	3.8 km
8.	Badi Neftenbach, FC Neftenbach, Tennisclub Neftenbach	3.3 km
9.	Sehenswürdigkeit «Schloss Wart»	1.4 km
10.	Park «Briner Weiher»	4.1 km

Impressionen

Hauszugang





gemeinsamer Vorplatz



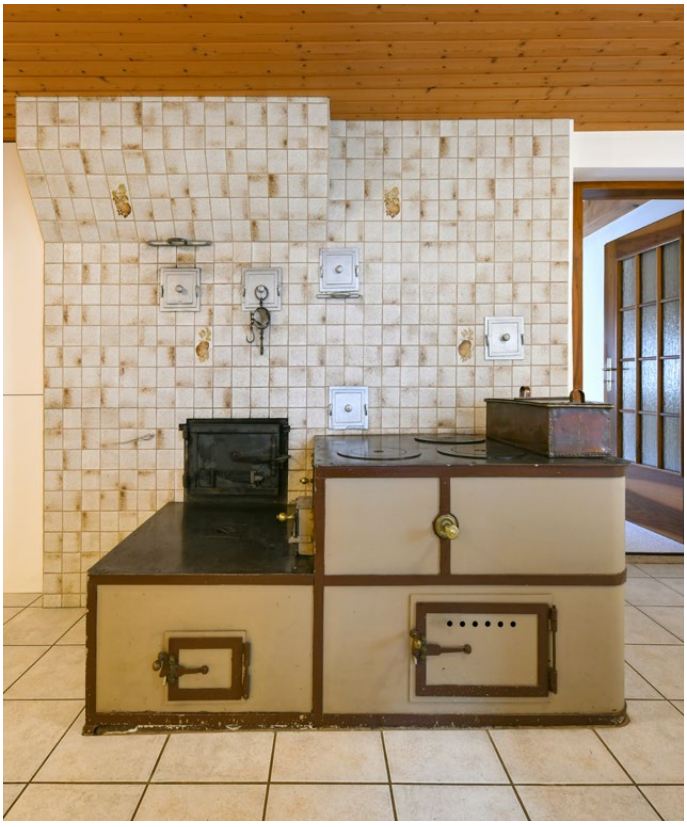


4.5 Zimmer-Wohnung

Küche







Wohn-/Esszimmer





Vorplatz OG





Badezimmer





Zimmer 1



Zimmer 2



Estrich



beheiztes Dachzimmer



2 Zimmer-Wohnung

Wohn-/Esszimmer





Küche





Badezimmer







Dachzimmer





Estrich



Keller (4.5 Zimmer-Wohnung)



Werkstatt (4.5 Zimmer-Wohnung)



ausgebauter Schopf (4.5 Zimmer-Wohnung)



Aussenbereich





Heizungsraum





Garagenbox



Aussenparkplatz & Besucherparkplätze



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS
MEHRGENERATIONENHAUS
HINTERHUEBSTRASSE 10

Hauptnutzfläche	**63.1 m²**
Nebennutzfläche	**47.7 m²**
Aussennutzfläche	**337.0 m²**

4.5 Zimmer-Wohnung



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

OBERGESCHOSS

MEHRGENERATIONENHAUS

HINTERHUEBSTRASSE 10

Hauptnutzfläche	110.5 m²

4.5 Zimmer-Wohnung

2 Zimmer-Wohnung



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

DACHGESCHOSS
MEHRGENERATIONENHAUS
HINTERHUEBSTRASSE 10

Hauptnutzfläche	24.15 m²
Nebennutzfläche	60.00 m²

4.5 Zimmer-Wohnung



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

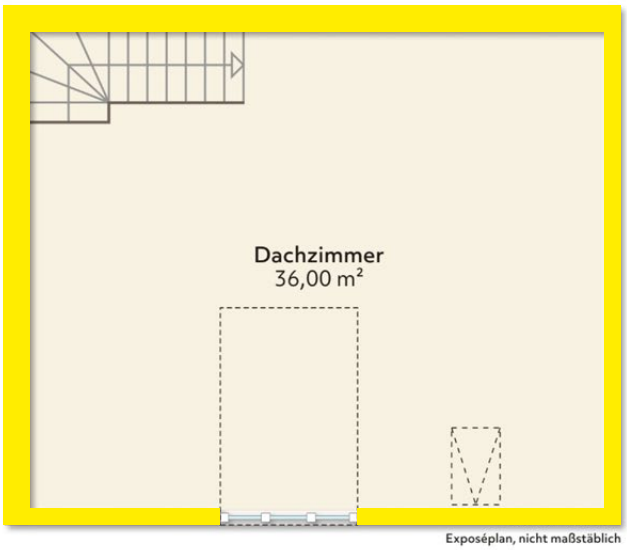
DACHGESCHOSS

MEHRGENERATIONENHAUS

HINTERHUEBSTRASSE 10

Hauptnutzfläche	36.00 m²

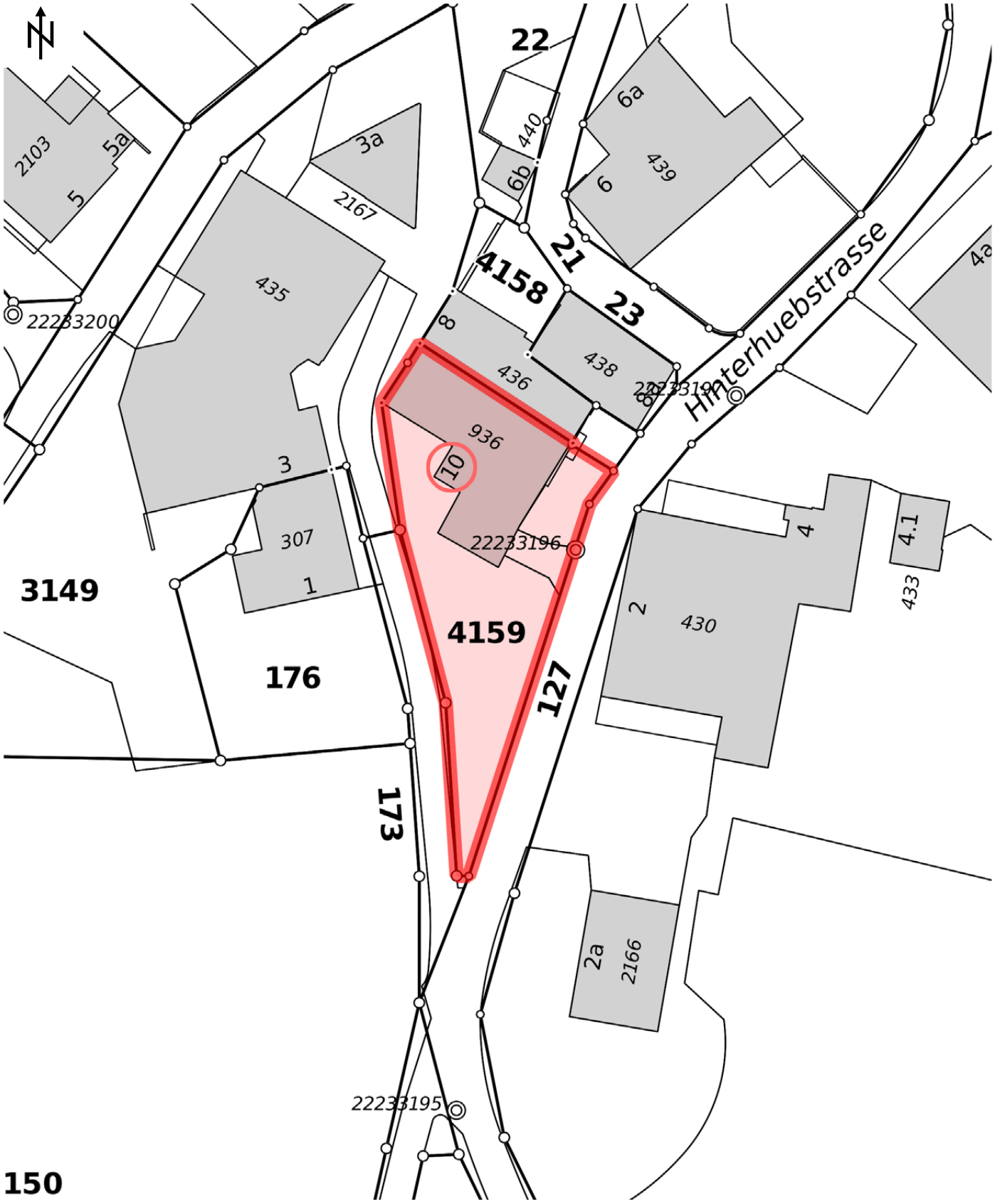
2 Zimmer-Wohnung



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

Katasterplan



GVZ

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 316'065
Gemeinde/Quartier Neftenbach
Grundstück-Nr. 223.4159

19. Februar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF 1'044'820

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m^3	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Neftenbach	223-00936	Hinterhuebstrasse 10 8413 Neftenbach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1780 Schätzung vom 17.06.2019 Schätzgrund: Revision	957	87'800	1'044'820

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Mischbauweise
Dach	Steildach mit Ziegeleindeckung
Wände	Aussenwände Mauerwerk verputzt oder Holzfachwerk ausgefacht Innenwände Backstein, Kalksandstein, Leichtbauwände oder Holzkonstruktionen. Innenwände im Vorraum roh Backstein. Decken Holzbalkendecken als Geschossdecken. Betonböden über Erdreich und über Erdgeschoss Scheunenteil.
Heizung	Ölheizung (2013) Wärmeabgabe über Radiatoren und partiell mit Bodenheizung in der 2 Zimmer-Wohnung
Fenster	Kunststoff-Fenster 2-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	4.5 Zimmer-Wohnung: Holzjalousien 2 Zimmer-Wohnung: Rafflamellenstoren bei Lukarne im DG, übrige Fenster ohne Sonnenschutz
Sanitäranlagen	4.5 Zimmer-Wohnung: Duschbadewanne, Lavabo, WC 2 Zimmer-Wohnung: Duschbadewanne, Lavabo, WC
Parkierung	1 Garagenbox & 1 Aussenparkplatz

Merkmale	Kachelofen im Erdgeschoss Historische Bausubstanz Ausgebauter Schopf mit Laube Haupthaus 1989 – 1994 umfassend saniert 2 Zimmer-Whg. 1996-2002 in den Scheunenteil eingebaut Ölheizung und Warmwasser werden zusammen mit der Hinterhuebstrasse 8 betrieben. (individuelle Abrechnung) 2 Zimmer-Wohnung hat einen eigenen Elektro-Boiler
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Sofort
Verkaufsrichtpreis	**CHF 1‘209‘000.—**

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

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 1’209’000.—
Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFSVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu 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!



Tiziano Canonica
Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

«ZWEI JAHRHUNDERTE GESCHICHTE – ZWEI WOHNUNGEN»

HINTERHUEBSTRASSE 10, 8413 NEFTENBACH

HEV Region Winterthur
mein Zuhause