4.5 Zimmer-Einfamilienhaus



«HISTORISCHER CHARME, MODERN AUSGEBAUT»

HINTERHUEBSTRASSE 8, 8413 NEFTENBACH

HEV Region Winterthur
mein Zuhause

Eckdaten 3
Beschreibung 4
Standort Neftenbach 6
Impressionen 7
Umgebung 17
Grundrisse 19
Katasterplan 23
Grundbuch und GVZ 24
Das Wichtigste auf einen Blick 26
Philosophie / Geschichte HEV 28
Verkauf 30

«HISTORISCHER CHARME, MODERN AUSGEBAUT»

Herzlich willkommen an der Hinterhuebstrasse 8 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	4.5 Zimmer-Einfamilienhaus	
Adresse	Hinterhuebstrasse 8 8413 Neftenbach	
Baujahr	1780	
Parkierung	1 Garagenplatz 1 Aussenparkplatz	
Kataster-Nr.	4158	
Zone	Kernzone (Provisorische Weilerzone)	
Kubatur	595 m^3	
Grundstück	184.00 m^2	
Wohnfläche	145.80 m^2 49.80 m^2 96.60 m^2	Hauptnutzfläche Nebennutzfläche Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle Kindergarten Primarschule Volg & Post Filiale Coop Supermarkt Bahnhof Pfungen Sekundarschule	2.3 km 2.8 km 2.8 km 2.8 km 2.9 km 3.2 km 3.4 km

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

Historischer Charme, modern ausgebaut

Das zweiseitig angebaute 4.5 Zimmer-Einfamilienhaus 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 vor der Haustüre 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 Bahnhof Pfungen ist mit dem Auto oder Velo in rund 10 Minuten erreichbar. Somit sind Sie in ca. 18 Minuten in Winterthur und in rund 40 min am Zürich HB. Die Autobahnauffahrt «Wülflingen» erreichen Sie mit dem Auto in 15 Minuten, wodurch Sie gute Anschlüsse nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten 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 Minuten erreicht werden. Für Kinder aus den Aussenwachten wird ein Schulbustransport vom 1. Kindergarten bis zur 3. Klasse angeboten.

Das Einfamilienhaus verfügt über 145.80 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 3 Nasszellen, 1 Garagenplatz sowie 1 Aussenparkplatz.

Von der Strasse aus gelangen Sie über den gepflasterten Vorplatz (Aussenparkplatz) direkt zum Hauseingang. Hinter der Eingangstür eröffnet sich linkerhand der grosszügige, 35.60 m² grosse Wohn- und Essbereich. Der Eichenparkett, die Sichtbalkendecke und die ostseitigen Sprossenfenster verleihen ihm eine gemütliche Atmosphäre. Zu Ihrer Rechten liegt die offene Küche, welche über Backofen, Steamer, Glaskeramikherd, Kühlschrank samt Gefrierschrank, Geschirrspüler sowie Spülbecken verfügt. Grosszügige Hochschränke sowie zahlreiche Ober- und Unterschränke mit Schubladen bieten zudem viel Stauraum. Von der Küche aus erreichen Sie das Gäste-WC mit Lavabo und WC sowie die Einzelgarage mit direktem Zugang ins Haus.

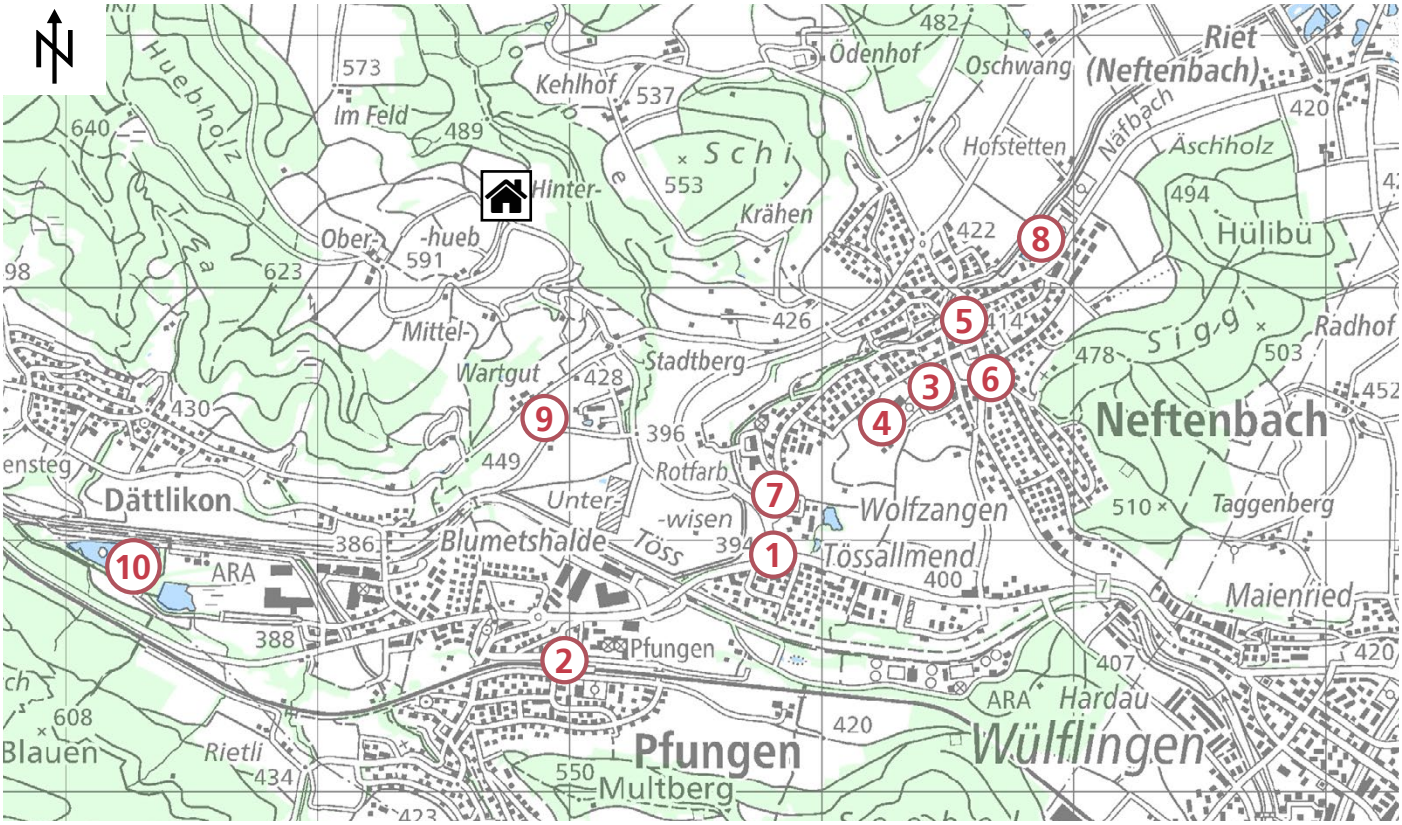
Im Obergeschoss gehen vom Vorplatz links und rechts je ein grosszügiges Zimmer ab, mit 34.10 m² beziehungsweise 23.30 m². Beide Räume sind hell und lichtdurchflutet; das grössere Zimmer bietet zusätzlich Zugang zu einem kleinen Balkon. Zwei Nasszellen ergänzen das Geschoss: ein Duschbad mit Dusche, Lavabo und WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Doppellavabo, Spiegelschrank und WC.



Über den Treppenaufgang gelangen Sie ins 21 m² grosse, ausgebaute Dachzimmer mit sichtbaren Holzbalken. Das Zimmer bietet viel Spielraum für eigene Wohnideen.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein Abstellraum samt Waschturm, Elektrotableau, Lavabo und Stauraum zur Verfügung. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zum befestigten Aussensitzplatz – ein gemütlicher Rückzugsort, um sonnige Stunden im Freien zu geniessen.

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 und Aussenparkplatz



Eingang





Wohn-/Esszimmer







Gäste-WC





Küche





Vorplatz OG





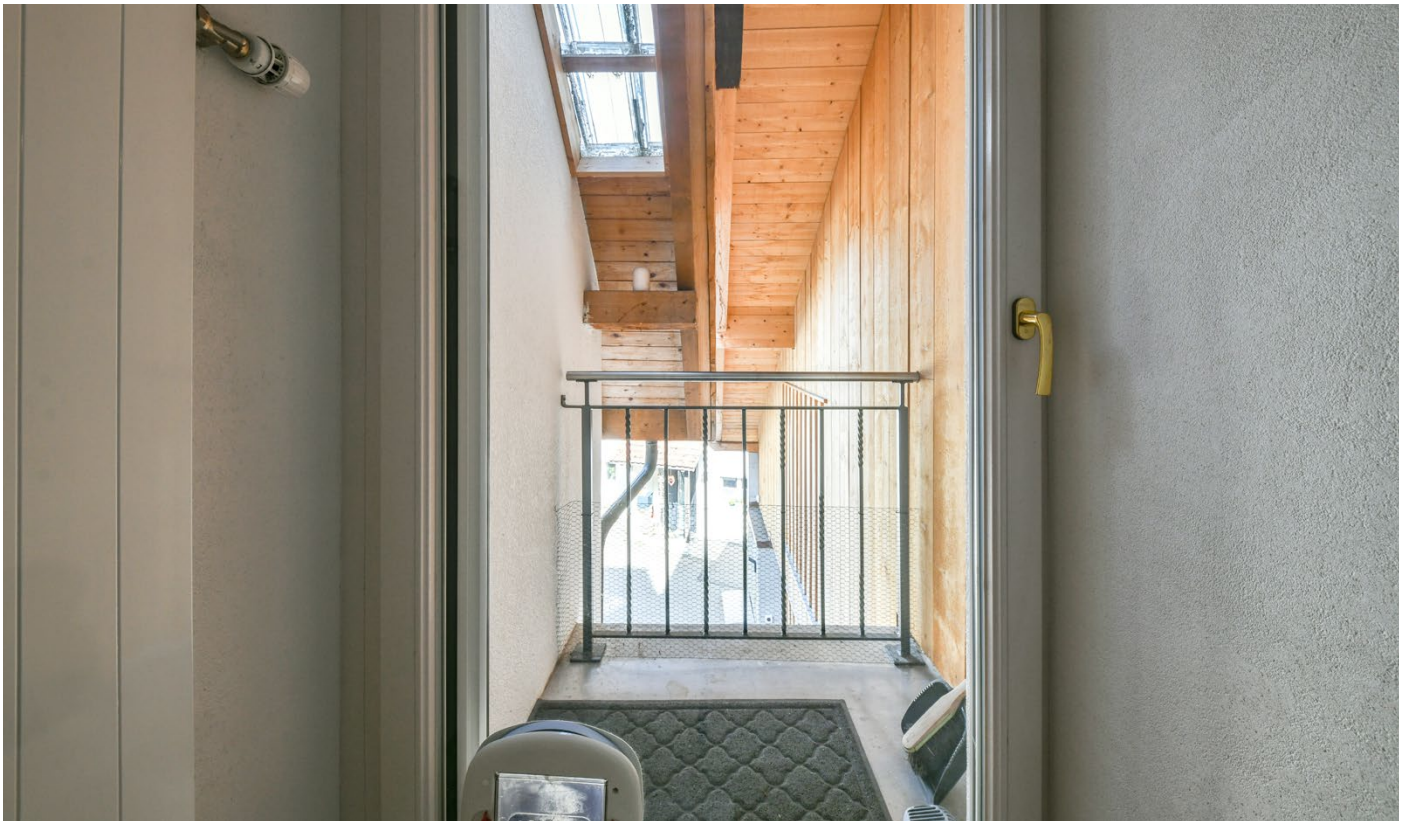
Zimmer 1



Zimmer 2



Balkon



Dusche/WC





Bad/WC





Dachzimmer





Keller







Sitzplatz



Garage



Umgebung





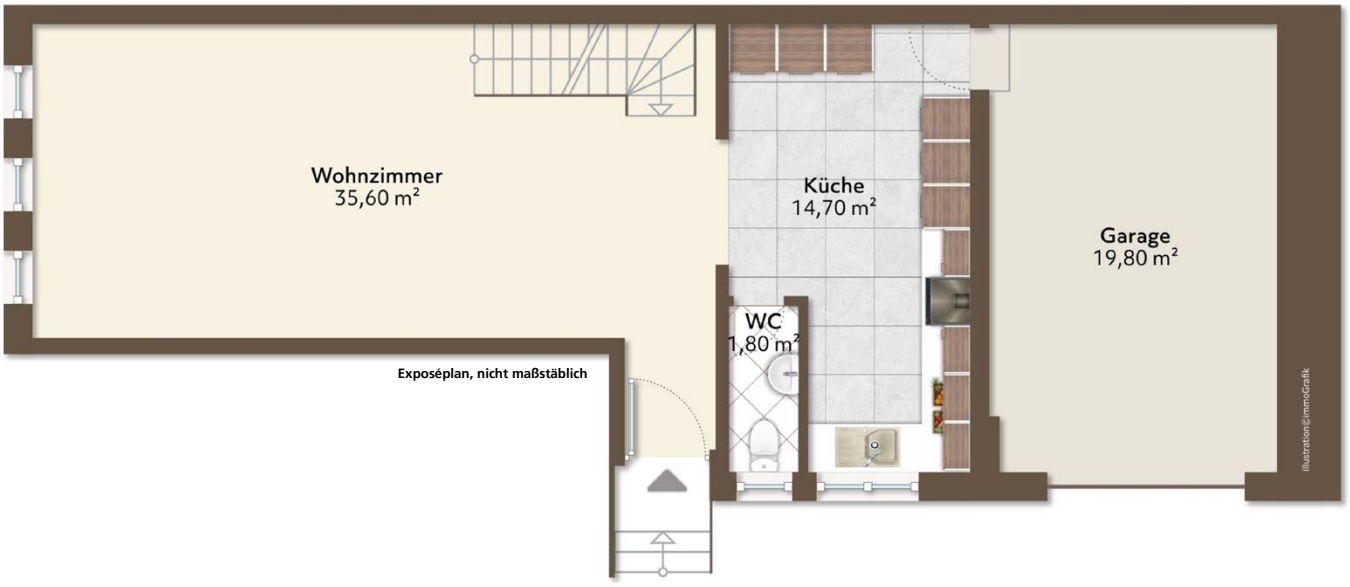
Grundrisse

ERDGESCHOSS

4.5 ZIMMER-EFH

HINTERHUEBSTRASSE 8

Hauptnutzfläche	**52.1 m²**
Nebennutzfläche	**19.8 m²**
Aussennutzfläche	**96.6 m²**



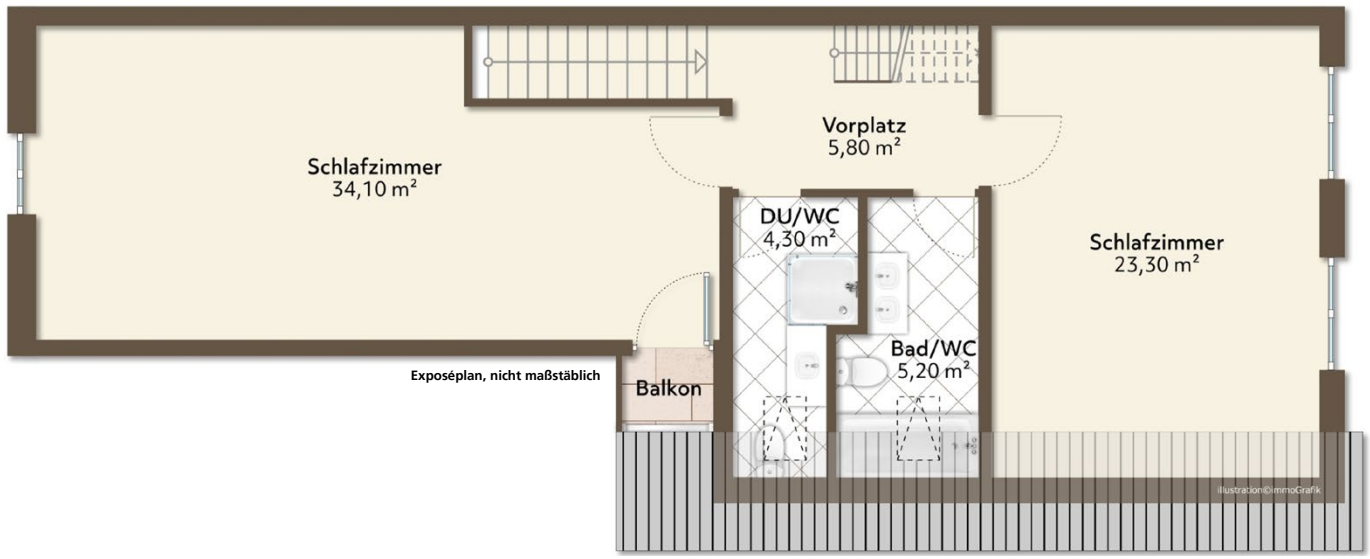
HEV Region Winterthur

OBERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-EFH

HINTERHUEBSTRASSE 8

Hauptnutzfläche	72.7 m²



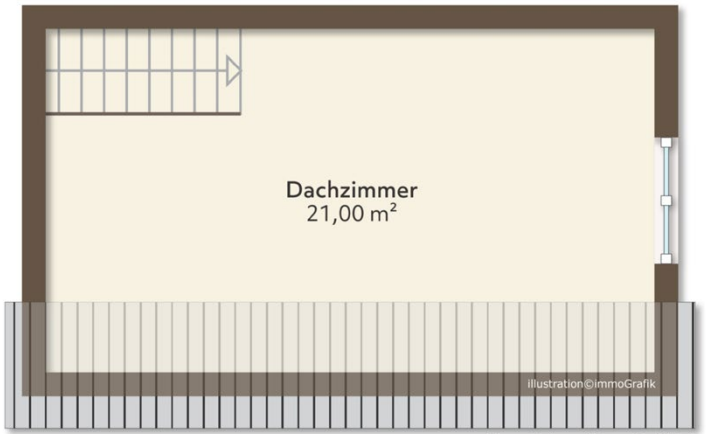
HEV Region Winterthur

DACHGESCHOSS

4.5 ZIMMER-EFH

HINTERHUEBSTRASSE 8

Hauptnutzfläche	21.0 m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

GESCHOSS

4.5 ZIMMER-EFH

HINTERHUEBSTRASSE 8

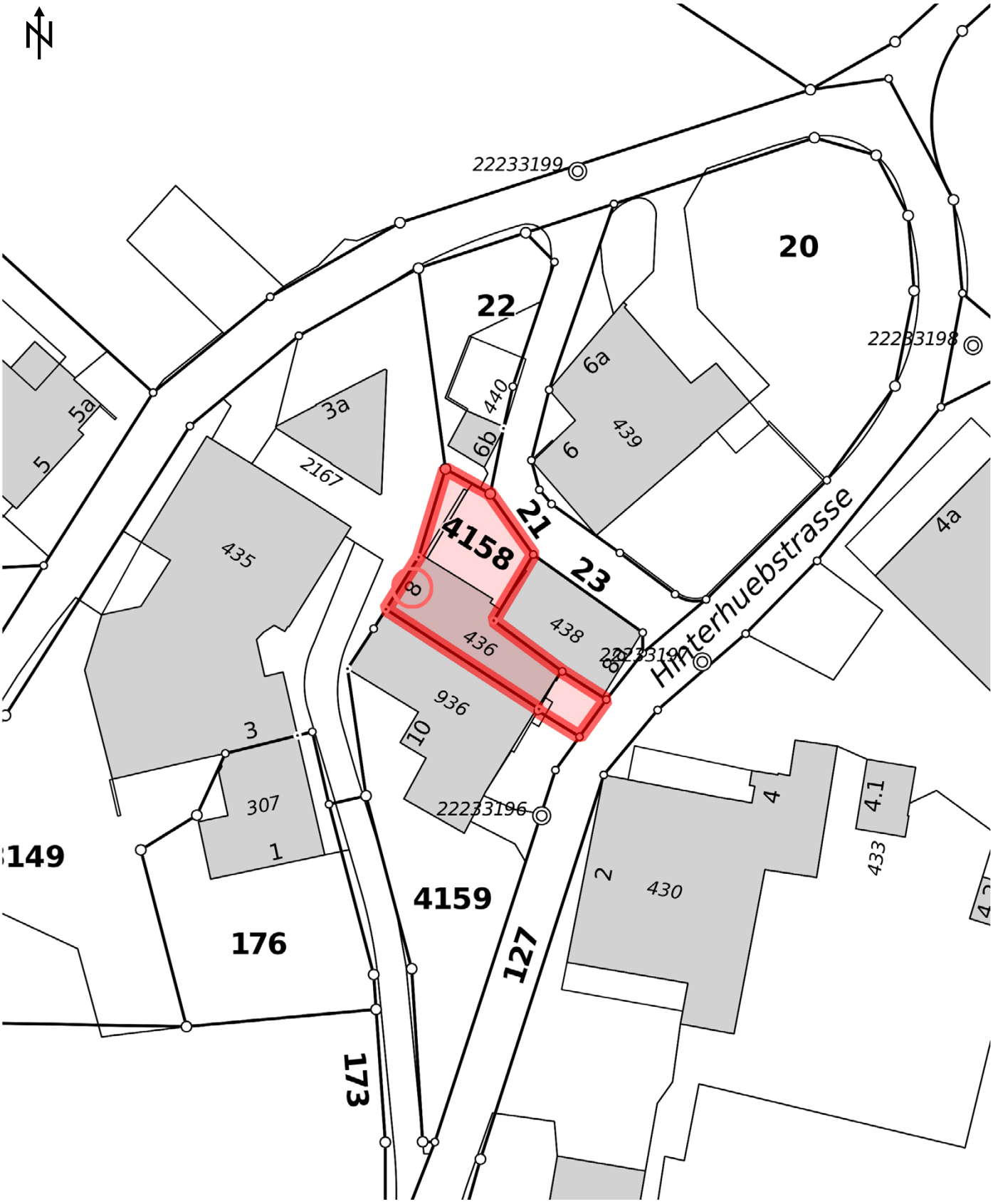
Nebennutzfläche	**30.0 m²**



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

Katasterplan



Grundbuch und GVZ

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

AUSZUG

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Neftenbach	**264**	**CH280825467783**	

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 4158, Plan 36, Hinterhueb			
	1	84	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		89	Gebäude Wohnen, Nr. 22300436, Hinterhuebstrasse 8			
			Bodenbedeckung			
		89	Gebäude			
		60	befestigte Fläche			
		35	Gartenanlage			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Rechtswirksame Eintragungen

27.08.2026, 08.50 Uhr

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Neftenbach	**264**	**CH280825467783**	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 3439, Kataster 23, EGRID CH757725774674, Neftenbach	06.02.1970	17	CH6902-0000-0016-00553	
Last	Grunddienstbarkeit Ausschliessliches Benützungsrecht an der Winde zugunsten Blatt 1940, Kataster 4159, EGRID CH292577084693, Neftenbach	16.02.1989	59	CH6902-0000-0018-45059	

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen

Rechtswirksame Eintragungen

27.08.2026, 08.50 Uhr

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Neftenbach	**264**	**CH280825467783**	

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	27.08.2026, 08.50 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug

Winterthur, 27. Aug. 2026
FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur Kanton Zürich

Rechtswirksame Eintragungen

27.08.2026, 08.50 Uhr

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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

Policen-Nr. 316'102
Gemeinde/Quartier Neftenbach
Grundstück-Nr. 223.4158

Versicherungspolice

10. Januar 2026

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF 638'507

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Neftenbach	223-00436	Hinterhuebstrasse 8 8413 Neftenbach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1780 Schätzung vom 29.01.2016 Schätzgrund: Umbau	595	53'656	638'507

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Mischbauweise
Dach	Steildach mit Ziegeleindeckung
Wände	Aussenwände Mauerwerk verputzt oder Holzfachwerk ausgefacht. Aussendämmung verputzt. Innenwände Backstein, Kalksandstein, Leichtbauwände oder Holzkonstruktionen. Decken Holzbalkendecken als Geschossdecken. Betonböden über Erdreich, Garage, Küche
Heizung	Ölheizung 2013 Wärmeabgabe über Radiatoren und partiell mit Bodenheizung im Bereich der Küche und Nasszellen
Fenster	Kunststoff-Fenster 2-fach-Isolierverglasung aus 2012/2013 und 2017
Sonnenschutz	Rafflamellenstoren oder Rollläden bei Küchenfenster Zusätzliche Fenster vorwiegend ohne Wetterschutz
Sanitäranlagen	Gäste-WC EG: Lavabo, WC DU/WC OG: Dusche, Lavabo, WC Bad/WC OG: Badewanne, Doppellavabo, WC
Parkierung	1 Garagenplatz & 1 Aussenparkplatz

Merkmale	Neue Elektroinstallationen mit FI-Schutz und Aussenbeleuchtung Komplettrenovation von 2010 bis 2017 Ölheizung und Warmwasser werden zusammen mit der Hinterhuebstrasse 10 betrieben (individuelle Abrechnung/Heizung in Haus 10)
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Sofort
Verkaufsrichtpreis	**CHF 949’000.—**

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 949’000.—
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

«HISTORISCHER CHARME, MODERN AUSGEBAUT»

HINTERHUEBSTRASSE 8, 8413 NEFTENBACH

HEV Region Winterthur
mein Zuhause