

## 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«ATTRAKTIVES WOHNEN IN LÄNDLICHER UMGEBUNG»

ASPACHERSTRASSE 30, 8413 NEFTENBACH



# «ATTRAKTIVES WOHNEN IN LÄNDLICHER UMGEBUNG»

## Herzlich willkommen an der Aspacherstrasse 30 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!

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

## Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Eigentumswohnung
Adresse	Aspacherstrasse 30 8413 Neftenbach
Baujahr	2003
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz
Kataster-Nr.	1741
Zone	WG2/45
Kubatur	3'200 m <sup>3</sup>
Grundstück	2'656 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	120.86 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 27.54 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 24.75 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Wertquote	96/1000
Erneuerungsfonds	per 31.12.2023 CHF 40'235.93 Anteil Eigentümer CHF 7'771.95
Einlage Erneuerungsfonds	Durchschnitt der letzten 3 Jahre CHF 3'300.—/Jahr
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre CHF 6'600.—/Jahr

# Beschreibung

Die 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung liegt in einem ruhigen und gepflegten Wohnquartier an zentraler Lage in Neftenbach. Die Quartierstrasse befindet sich in einer Tempo 30er Zone und wird mehrheitlich nur von den Anwohnern sowie deren Besuchern befahren. Somit sind ein geringes Verkehrsaufkommen und viel Ruhe garantiert. Die Umgebung ist von 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. 8 min, wodurch Sie gute Anschlüsse nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten haben. Für den Einkauf eignet sich der Coop Neftenbach, welcher nur 140 m entfernt liegt. 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. 750 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 120.86 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Kellerabteil, 1 Waschraum sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

Die Eigentumswohnung ist bequem mit dem Lift oder über das Treppenhaus zu erreichen. Hinter der Wohnungstür eröffnet sich das Entrée mit einer integrierten Garderobe, die genügend Platz für Ihre Alltagskleidung bietet. Direkt zu Ihrer Rechten befindet sich das 4.24 m<sup>2</sup> grosse Badezimmer mit Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank, Fenster und WC. Gegenüber vom Entrée befindet sich das erste Zimmer. Das Zimmer ist 17.85 m<sup>2</sup> gross und verfügt zusätzlich über ein Badezimmer, das durch eine Tür vom Zimmer abgetrennt werden kann. Das angrenzende Badezimmer verfügt über eine Dusche, Doppellavabo, Spiegelschrank, Fenster und WC. Danach folgen zwei weitere Zimmer mit jeweils 13.85 m<sup>2</sup> und 13.73 m<sup>2</sup>. Alle Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon mit Blick auf das umliegende Quartier. Anschliessend folgt ein 3.63 m<sup>2</sup> grosses Reduit, welches als Stauraum für Haushaltsgegenstände oder zur Aufbewahrung von Lebensmittelvorräten verwendet werden kann. Nach dem Reduit eröffnet sich der grosszügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur 15.30 m<sup>2</sup> grossen Küche. Die Küche verfügt über einen Kochherd, einen Backofen, einen Geschirrspüler, einen Kühlschrank sowie ein Spülbecken. Der Wohn- und Essbereich mit 37.59 m<sup>2</sup> profitiert dank den grossen Fensterfronten sowie der süd-westlichen Ausrichtung von viel Sonnenlicht selbst bis in die späten Abendstunden. Vom Wohn- und Essbereich haben Sie einen direkten Zugang zum 24.75 m<sup>2</sup> grossen Balkon. Für die Beschattung sorgt die Knickarm-Markise.



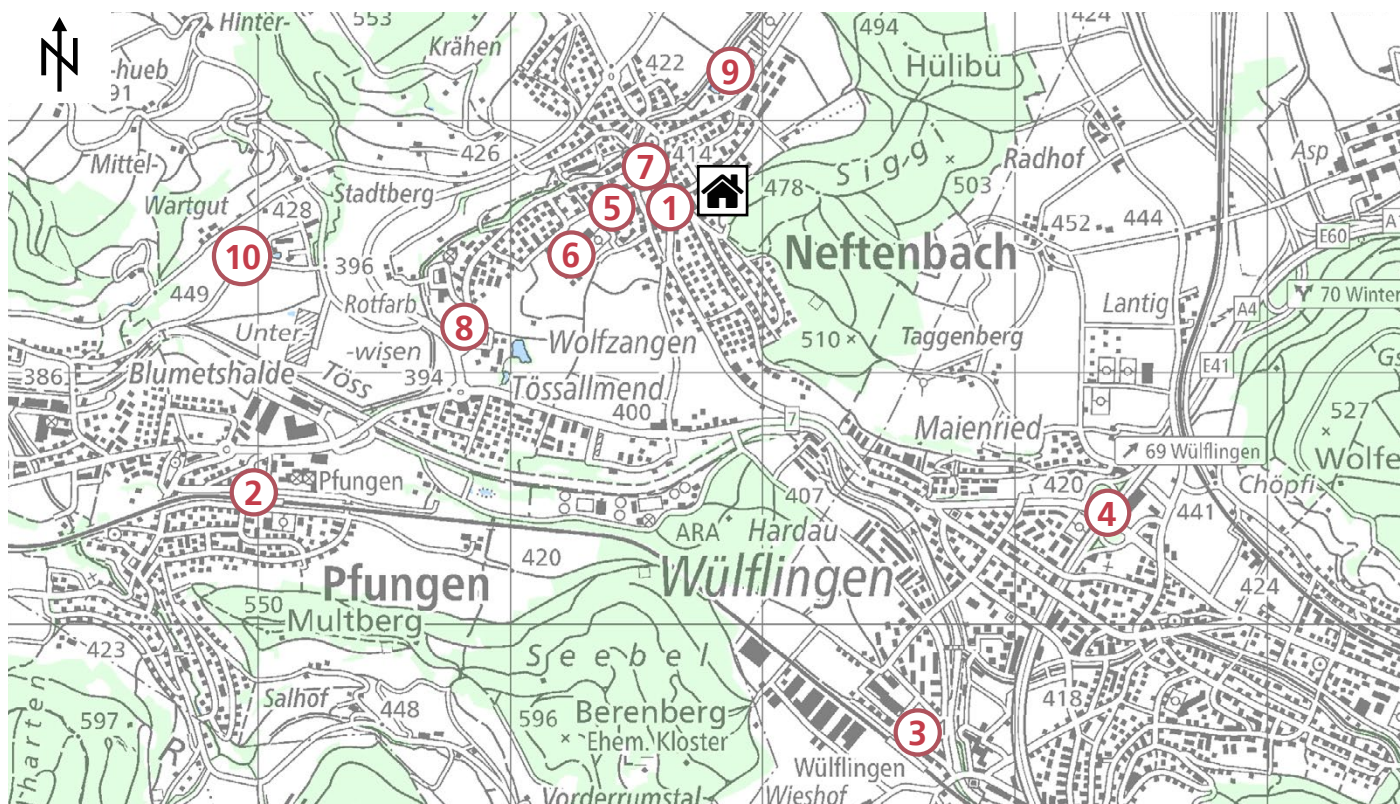


Im Untergeschoss verfügen Sie über einen 7.62 m<sup>2</sup> grossen Keller sowie einen eigenen Waschaum mit Waschmaschine, Tumbler und Wassertrog. Zudem können Sie den gemeinschaftlich genutzten Veloraum benutzen.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den Tiefgaragenparkplatz.



# Standort Neftenbach



- |     |   |        |
|-----|---|--------|
| 1.  | Bushaltestelle «Neftenbach, Alte Post» Linie 670/671/674,<br>Coop Supermarkt, Gemeindepark, Spielplatz Neftenbach | 140 m  |
| 2.  | Bahnhof Pfungen S41/SN, Postfiliale, Wintifit Pfungen   | 3.9 km |
| 3.  | Bahnhof Wülflingen S41/SN, Restaurant «Bahnhöfli»   | 4.0 km |
| 4.  | Autobahnauffahrt «Wülflingen»   | 3.0 km |
| 5.  | Kindergarten «Alte Landi», Primarschule Auenrain  | 450 m  |
| 6.  | Sekundarschule, Sporthalle Ebni   | 750 m  |
| 7.  | Volg, Denner, Bäckerei/Café Rössler, Restaurant Rebe,<br>Irchel Drogerie, Coiffeur Platane, Zürcher Landbank      | 300 m  |
| 8.  | Landi Neftenbach, Agrola Tankstelle mit TopShop & CarWash   | 1.8 km |
| 9.  | Badi Neftenbach, FC Neftenbach, Tennisclub Neftenbach   | 600 m  |
| 10. | Sehenswürdigkeit «Schloss Wart»   | 2.3 km |

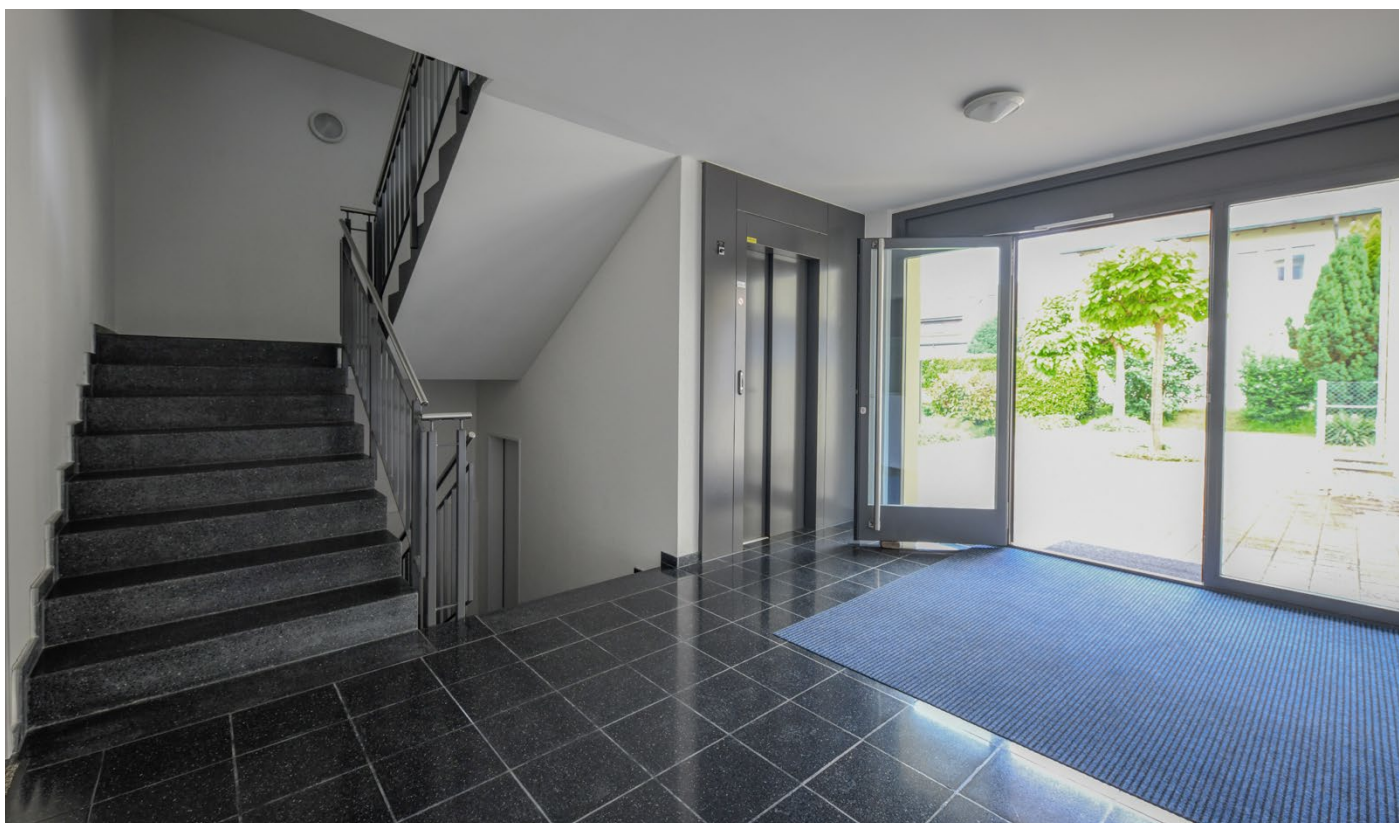


# Impressionen

## Gebäudezugang

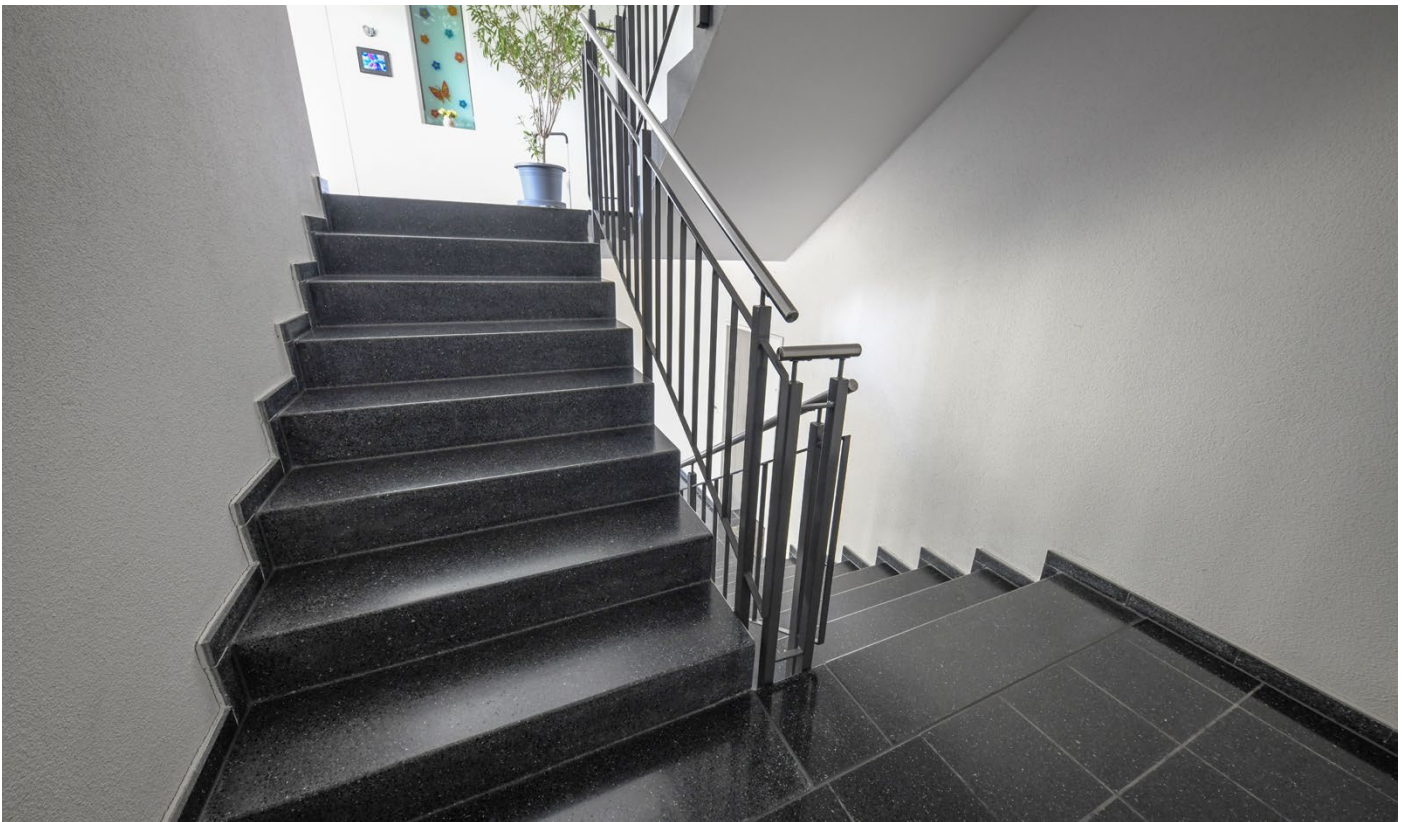








## Treppenhaus



## Lift und Wohnungseingang





## Entrée



## Badezimmer 1



# Zimmer 1





## en suite Badezimmer



# Gang





## Zimmer 2





## Zimmer 3



## Wohn-/Essbereich







## Küche







# Balkon





## Reduit



## Elektrotafel



## Boiler



## Keller



## Waschküche





## Veloabstellplatz

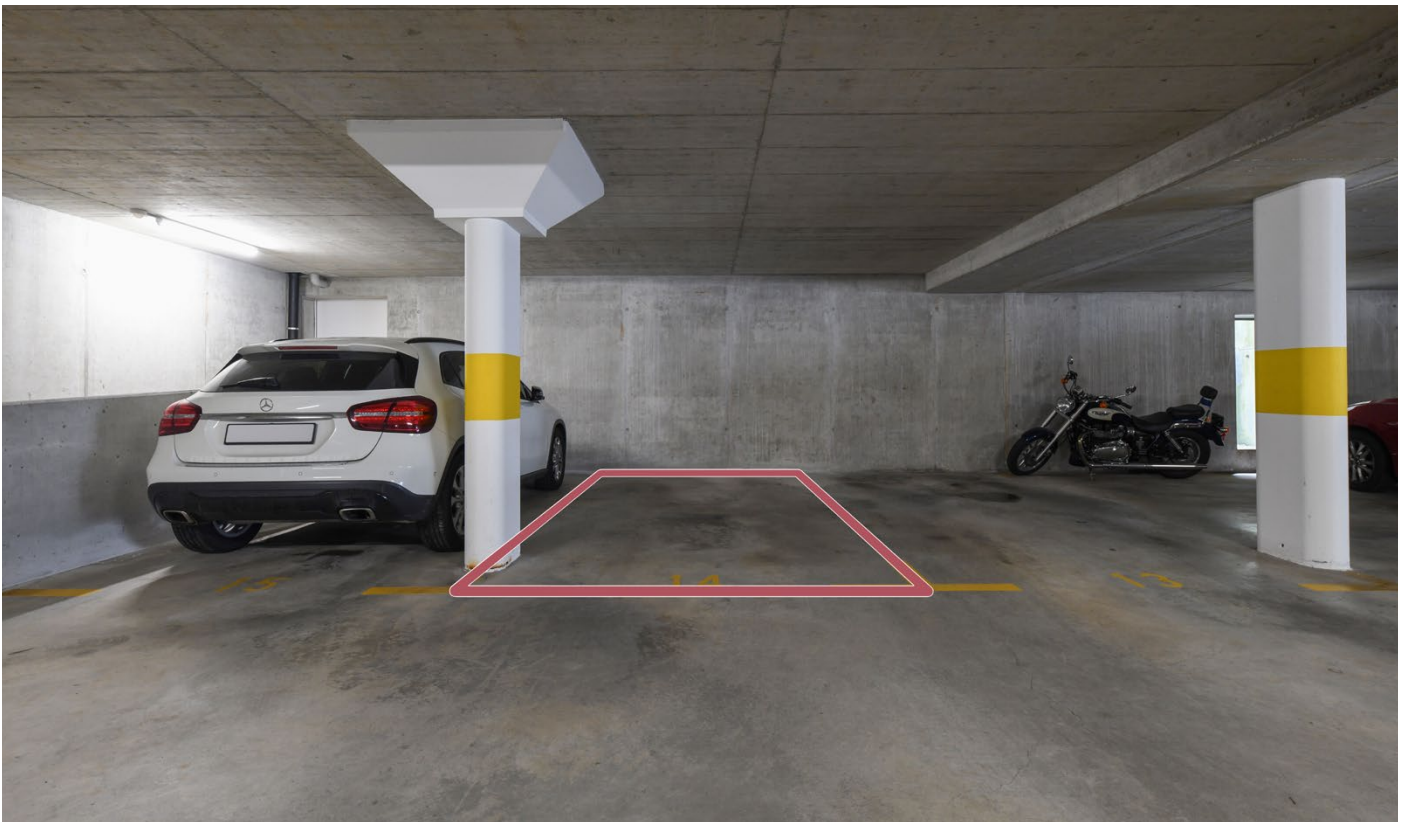


## Tiefgarage





## Tiefgaragenparkplatz Nr. 14



## Besucherparkplätze





# Umgebung









# Grundrisse

1. OBERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-WHG

ASPACHERSTRASSE 30

Hauptnutzfläche 120.86 m<sup>2</sup>

Nebennutzfläche 3.63 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche 24.75 m<sup>2</sup>

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



# UNTERGESCHOSS

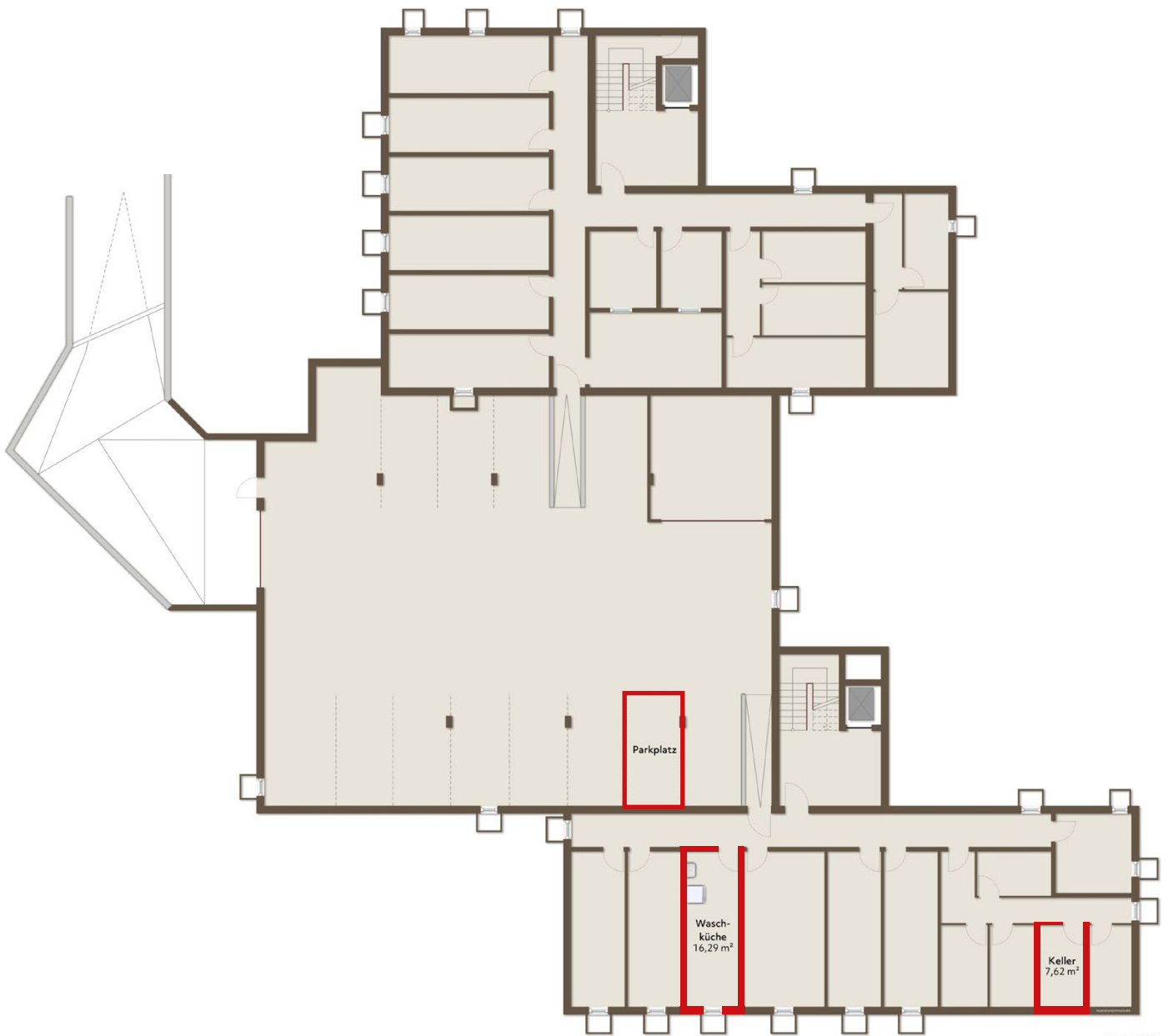
4.5 ZIMMER-WHG

ASPACHERSTRASSE 30

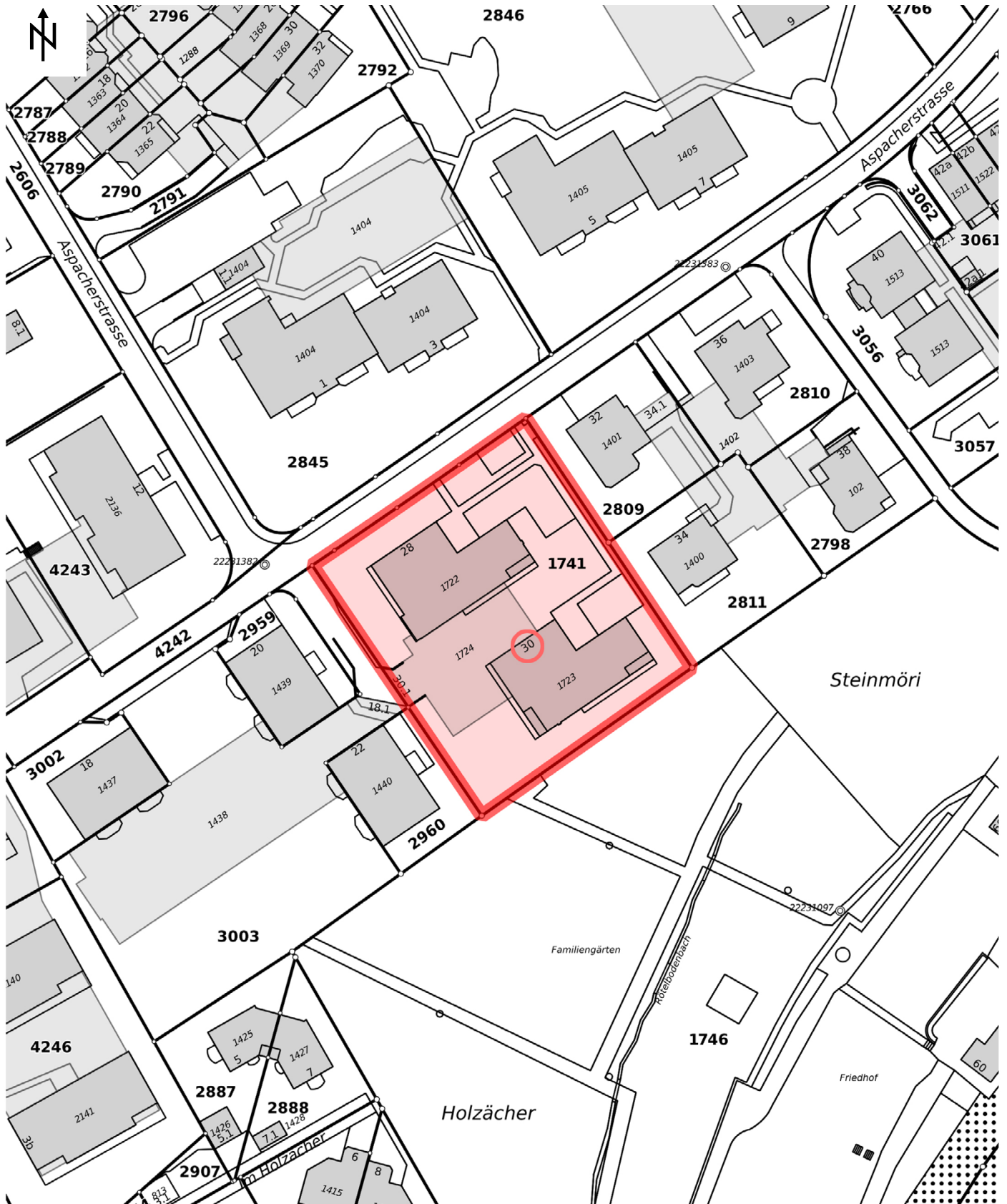
Nebennutzfläche

23.91 m<sup>2</sup>

## Untergeschoss



# Katasterplan





**Policen-Nr.** 200'034  
**Gemeinde/Quartier** Neftenbach  
**Grundstück-Nr.** 223.1741

7. Januar 2024

## Übersicht Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

### Versicherungssumme Total CHF

**5'844'351**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Neftenbach	223-01723	Aspacherstrasse 30 8413 Neftenbach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2003 Schätzung vom 28.05.2018 Schätzgrund: Revision	3'200	216'585	2'577'366
Neftenbach	223-01724	Aspacherstrasse 28+30 8413 Neftenbach 9047, Unterniveaugarage, Neuwert Erstellungsjahr: 2003 Schätzung vom 28.05.2018 Schätzgrund: Revision	1'240	42'341	503'863

### 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	Flachdach Thermische Isolation und bituminöse Wasserisolation Extensive Begrünung oder Rundkies auf nicht begehbaren Dächern
Wände	<u>Fundamentplatte</u> Stahlbeton, armiert  <u>Aussenwände</u> Kellerumfassungswände: Beton armiert und unmarmiert, mind. 20 cm stark, wasserdicht, roh Fassade: Backstein 17.5 cm mit verputzter Aussenwärmedämmung, mind. 160 mm stark  <u>Decken</u> Stahlbetondecken, mind. 20 cm stark Balkon mit Zementüberzug, roh  <u>Innenwände</u> Untergeschoss: 12 cm Kalksandstein Wohngeschoss: 6 cm Zelltonplatten und 7.5 – 15 cm Backstein
Heizung	Luft-Wasserwärmepumpe Wärmeabgabe über Fussbodenheizung
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rafflamellenstoren Knickarm-Markise bei Balkon



Sanitäranlagen	Bad 1: Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank, Fenster und WC Bad 2: Dusche, Doppellavabo, Spiegelschrank, Fenster und WC
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 14
Sonstiges	Eigener Waschraum und Kellerabteil Lift im Treppenhaus
Erweiterte Unterlagen	Gerne senden wir den Grundbuchauszug, Protokolle sowie Abrechnungen auf Anfrage zu
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

**Verkaufsrichtpreis      CHF 895'000.—**

**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](http://www.hev-winterthur.ch)**



# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 895'000.—

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!



## **Tiziano Canonica**

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

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

«ATTRAKTIVES WOHNEN IN LÄNDLICHER UMGEBUNG»

ASPACHERSTRASSE 30, 8413 NEFTENBACH

