

Grosse 3 ½-Zi.-Attika- wohnung an beliebter Wohnlage in Neftenbach!



Aspacherstrasse 3, 8413 Neftenbach





Herzlich willkommen in Neftenbach

IN LÄNDLICHER IDYLLE UND DENNOCH STADTNAH!

Die grosszügige 3 ½-Zi.-Eigentumswohnung befindet sich in der attraktiven, steuergünstigen (Steuerfuss 2023: 105 % ohne Kirche) Gemeinde Neftenbach, an der Aspacherstrasse 3. An gut besonnter und zentraler Wohnlage.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Coop, Denner, Volg, Bäckerei, Metzgerei etc.), die Post und das Gemeindehaus befinden sich in nächster Nähe und sind gut zu Fuss erreichbar. Weitere Einkaufszentren findet man im nahen Winterthur oder in Pfungen.

Das Stadtzentrum Winterthur sowie den Hauptbahnhof erreicht man regelmässig und bequem mit dem Bus. Die nächste Bushaltestelle, mit Anschluss an das Stadtnetz Winterthur (B671, B674), ist nur wenige Minuten entfernt. Der nächste Bahnhof befindet sich in Pfungen (ca. 4 km entfernt) und ist ebenfalls mit dem Bus gut erreichbar. Den Autobahnanschluss Winterthur-Wülflingen erreicht man in nur 5 Fahrminuten. Für Erholung und Freizeit stehen im Dorf diverse Sportanlagen, ein schönes Schwimmbad und Restaurants zur Verfügung.

Mehr erfahren Sie über die Gemeinde Neftenbach im Internet unter www.neftenbach.ch.



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE ATTRAKTIVE 3 ½-ZI.-ATTIKA-WOHNUNG

Diese grosszügig konzipierte und tolle 3 ½-Zi.-Wohnung im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) mit sehr gut besonntem Balkon befindet sich in einem familienfreundlichen und zentralen Wohnquartier in der attraktiven Gemeinde Neftenbach. Zur Wohnung gehören ein grosses Kellerabteil (ca. 10 m²) und eine eigene Waschküche (ca. 10 m²) im Untergeschoss sowie zwei breite, nebeneinander liegende Autoabstellplätze in der gemeinschaftlichen Tiefgarage.

Die besonnte und gut unterhaltene Wohnung besticht durch seine bevorzugte Wohnlage sowie durch ein geräumiges, gut durchdachtes Grundrisskonzept in hoher Bauqualität. Trotz der Dachschrägen sind die Räume gut möblierbar. Ein schönes Warmluft-Cheminée für gemütliche Stunden an nasen und kalten Tagen sowie ein hochwertiger Innen-

ausbau vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre mit sehr gutem Wohnwert.

Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich, ein stilvolles Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum gedeckten Balkon mit schöner Aussicht, ein Badezimmer mit Badewanne, ebenerdiger Regendusche, WC und Lavabo sowie zwei Schlafzimmer sind in dieser tollen Wohnung aufzufinden. Trotz der grosszügigen Küche mit genügend Ablageflächen befindet sich direkt anschliessend daran ein grosszügiges Reduit, welches als zusätzlicher Stauraum dient.

Die attraktive Wohnung wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand.

Mehr über dieses interessante Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Kurzbaubeschrieb

- Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in massiver Bauweise erstellt und eine gemeinschaftliche Tiefgarage im Untergeschoss.
- Umfassungswände im UG und Garagen in armierten Beton (25cm). Zweischalenmauerwerk in den oberen Stockwerken (Backstein innen 12cm, Isolation 8cm, Backstein aussen 15cm)
- Satteldach Tonziegel-Eindeckung. Begehbare Isolation auf Estrichboden. Dachhaut mit Flamexfolie, thermische Isolation 12.5cm stark zwischen den Sparren, Eternit-GEA-Unterdach (Asbestfrei).
- Kunststofffenster mit 3-facher Isolierverglasung. Aluminiumrolläden aussen abgewickelt mit Handkurbel. Dachfenster von Velux (teilweise mit elektrischer Steuerung via Fernbedienung).
- Hochwertige Forster-Küche mit grossem Kombi-Steamer von V-Zug (2010), Geschirrspüler V-Zug Adora 12SLi (2000), Forster Kühlschrank mit Gefrierfach (2005), Glaskeramikkochfeld von V-Zug (2015), Einbaurechaud (2015), Dampfabzug von V-Zug (2012), schwarze Granitabdeckung.
- Grosszügiger Vorratsraum mit massgefertigten Einbauschränken.
- Praktische Einbauschränke.
- Grosszügige Anzahl an Steckdosen. Sicherungskasten in der Wohnung. Telefonanschluss im Wohnzimmer und Elternzimmer. Sonnerie bei Wohnung und beim Hauseingang mit Gegensprechanlage.
- Badezimmer (2015) mit Badewanne, separater ebenerdiger Regendusche, Lavabo, Spiegelschrank und Bademöbel. Bidet und Handtuchradiator.
- Beige Feinsteinplatten beim Eingang, Wohnbereich, der Küche und Elternschlafzimmer. Badezimmer mit schwarzen Feinsteinplatten. Kinderzimmer mit praktischem Korkboden.
- Grosse Terrasse mit Südausrichtung.
- Eigene Waschküche mit Waschmaschine von Miele und Trockner von Bosch und Waschbecken. Praktischer Einbauschränk.
- Keller mit Stromanschluss. Grosser Estrich.
- Zentrale Ölheizung. Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung.
- Warmwasser: Warmwasseraufbereitung über zentralen Elektroboiler.



Weitere Eckdaten und Informationen

- Baujahr 1990.
- Guter, gepflegter Zustand.
- Nettowohnfläche ca. 100 m². Bruttowohnfläche ca. 200 m².
- Grundbuch Blatt 2010, Stockwerkeigentum, Wertquote Wohnung 76/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1653, Kataster-Nr. 2845, mit Sonderrecht an der 3-Zi.-Wohnung Nr. 13 im Dachgeschoss links, mit Waschküche und Kellerabteil im Untergeschoss und Estrichabteil.
- Grundstücksfläche 3'752 m².
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuch-Auszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Kubatur Wohnhaus Aspacherstrasse 3 (GVZ) 8'404 m³ mit GVZ-Nr. 223-01404. Versicherungswert CHF 5'147'800.-- (Schätzung von 2005)
- Wohnzone WG2/45.
- Nebenkosten ca. CHF 270.--/Monat inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- Stand Erneuerungsfonds MFH total CHF ???.--.
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Zwei Tiefgaragen-Parkplätze.
- Warmluftcheminée.
- Übernahme der Wohnung nach Vereinbarung.







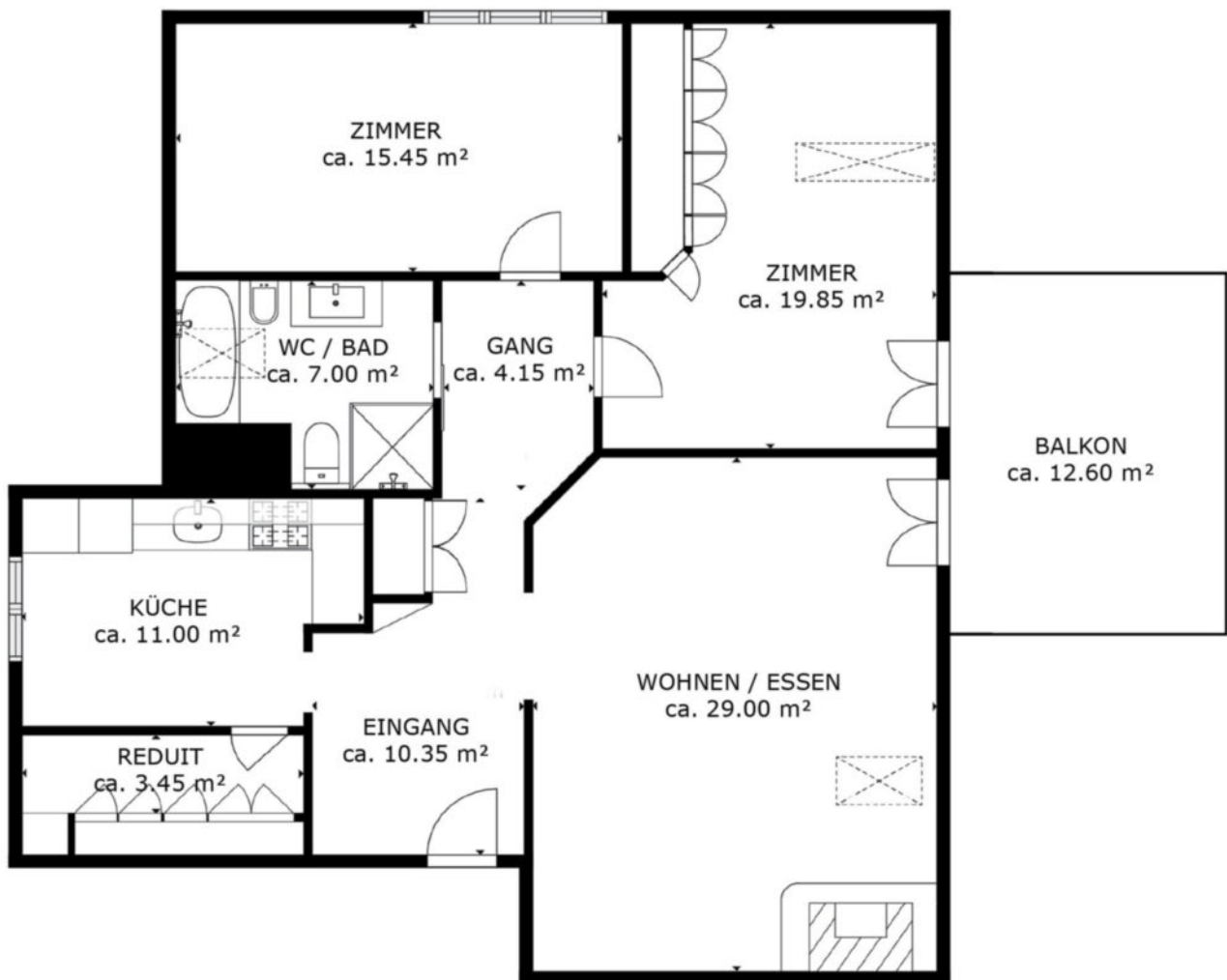








Grundriss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-???
Immobilie	3 ½-Zi.-Attikawohnung
Strasse und Nr.	Aspacherstrasse 3
PLZ und Ort	8413 Neftenbach
Baujahr	1990
Zustand	Gepflegt und gut unterhalten
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Nasszellen	1
Wohnfläche	ca. 100 m ²
Grundstücksfläche	3'752 m ² , Kat.-Nr. 2845
Kubatur Wohnhaus	8'404 m ³
Wertquote Wohnung	76/1000 Miteigentum an GBBI 1653

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Ölheizung
Heizverteilung	Fussboden
Warmwasseraufbereitung	über Elektro-Boiler

AUSSTATTUNG

Balkon Südseitig (ca. 12.60 m ²)	
Wasserenthärtungsanlage (2023)	
Praktisches Reduit (ca. 3.45 m ²)	
Eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss im UG (ca. 10 m ²)	
Eigene Waschküche im UG (ca. 10 m ²)	
Grosser Estrich (ca. 80 m ²)	
Warmluft-Cheminée	
Parkplatz	2 TG-PP

PREISE

Kaufpreis Wohnung	CHF 730'000.--
Kaufpreis TG-PP	je CHF 30'000.--

SONSTIGES

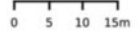
- Übernahme der Wohnung nach Vereinbarung.
- Nebenkosten ca. CHF 270.--/Monat inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- Eigenmietwert: CHF 17'400.--
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



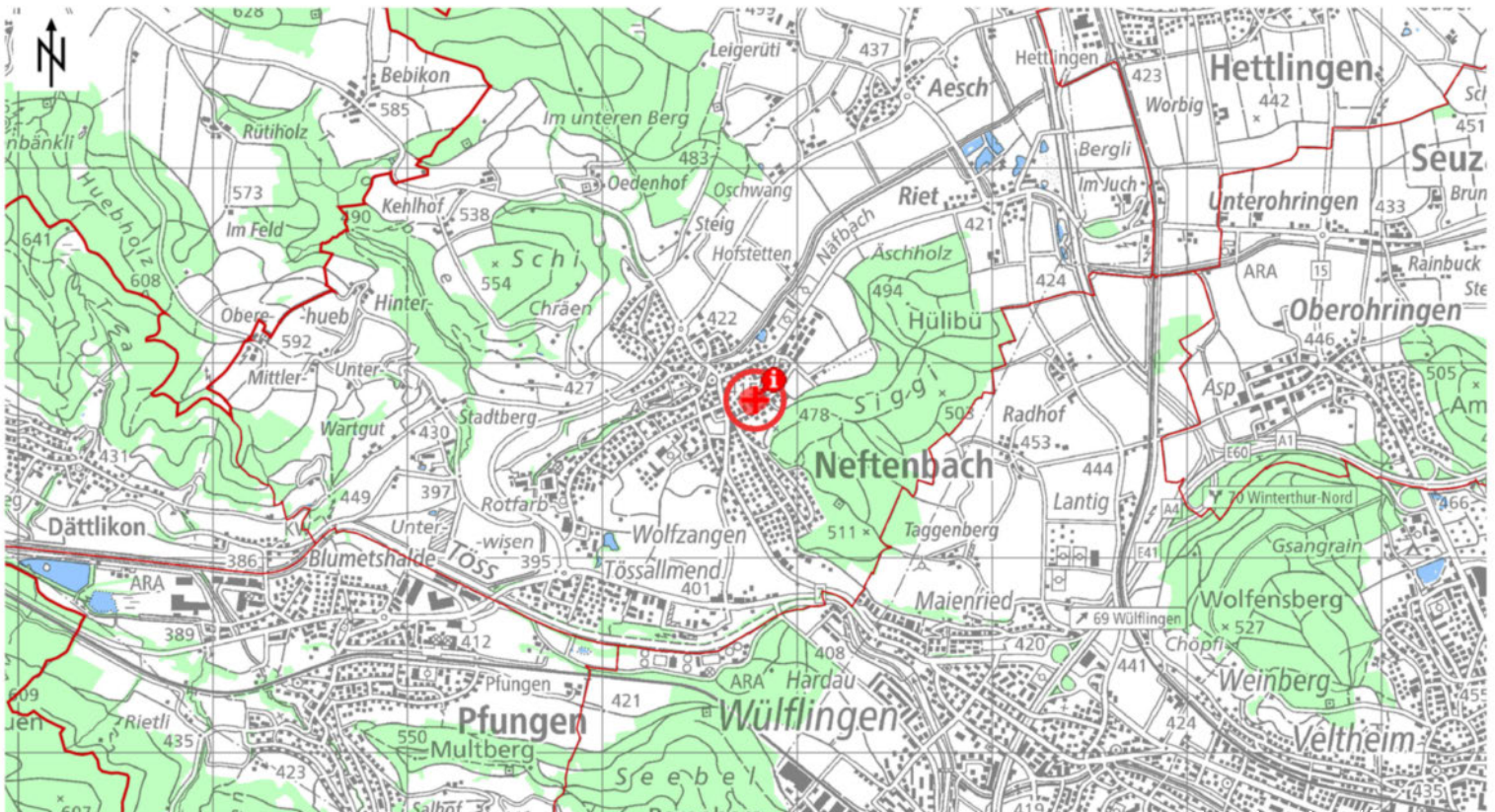
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 16.08.2023 14:40:55

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:800



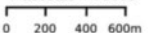
Zentrum: [2692769.09,1264803.56]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 16.08.2023 14:41:40

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:28000



Zentrum: [2692735.79,1264747.79]



Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.



Michele Pellettieri

Immobilienmakler
Verkauf

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

Michele Pellettieri

RE/MAX Winterthur
Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
Ich spreche: d/f/e/i/h

RE/MAX
Winterthur

