

Verkaufsdokumentation

**Schulstrasse 44
8413 Neftenbach**



Liegenschaft: Dachmansionette-Wohnung
4.5-Zimmer und 3 Balkone

Inklusive Tiefgaragenparkplatz

Attraktive und gepflegte 4.5-Zimmer Dachmaisonette-Wohnung mit Weitsicht. Die Wohnung besticht durch ein gutes Grundrisskonzept, sowie einer schönen und angenehmen, lichtdurchfluteten Wohnatmosphäre. Die schöne Liegenschaft, im westlichen Dorfteil von Neftenbach, mit unverbaubarer Aussicht auf die nahen Grünflächen und die umliegenden bewaldeten Hügel.

Kindergarten, Primar- und Oberstufenschule sind in unmittelbarer Nähe. Das Dorfzentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Post und Gemeindehaus ist in nur 4 Gehminuten entfernt. Das Zentrum von Winterthur ist in ca. 10 min erreichbar.

Eckdaten 4,5 Zimmer Dachmaisonette-Wohnung:

Grundbuchblatt	Nr. 3089 / 3110
Kataster	Nr. 3881 / 3890
Zimmer	4.5
Wohnfläche	157 m ²
Nutzfläche	195 m ²
Etagen	2
Heizung	Wärmepumpe / Bodenheizung
Boden	Plattenboden
Raumhöhe	2.4 m
Baujahr	2007

Einnahmen und Kosten die zu erwarten sind:

Mietzins (bei Vermietung) ca. Fr. 34'000.- – 39'000.- (pro Jahr)

HK / NK
Erneuerungsfond ca. Fr. 4'000.- (pro Jahr)

Lageplan der Immobilie:



Distanzen zum Haus:

Einkaufen	450 m
Kindergarten	250 m
Primarschule	250 m
Oberstufe	250 m
Post / Gemeindehaus	450 m

Anbindungen:

	Auto	ÖV
Autobahnanschluss	8.2 km / 10 min	
Busstation	200 m / < 1 min	4 min (zu Fuss)
Bahnhof Winterthur	6.9 km / 10 min	23 min
Flughafen Zürich	16 km / 20 min	41 min

Freizeit:

Freizeitanlage Chräen	1.7 km / 5 min	
Sportanlage Zelgli	0.25 km / 1 min	2 min (zu Fuss)
Wildpark Bruderhaus	11.6 km / 16 min	
Golf Kyburg	10.5 km / 14 min	

Spezielles:

Die ganze Wohnung, ist mit in Wänden eingebauten Musikboxen ausgestattet, die sich individuell regulieren lassen.

Das Wohnzimmer hat eine Kaminvorbereitung für einen Schwedenofen.

Ein Kellerabteil (8 m²) und ein eigener Waschraum (8 m²) mit Waschmaschine und Tumbler gehören auch zur Wohnung.

Ein Tiefgaragenplatz ist selbstverständlich im Preis inbegriffen.

Hauseingang:

Von der Quartierstrasse führt der Fussweg zum Hauseingang.



Wohnungseingang:

Vom Lift oder über das Treppenhaus erreichen Sie bequem die Wohnung.



Eingangsbereich:

Der Eingangsbereich verfügt über zwei grosse Wandschränke und eine grosszügige Garderobe, zudem hat es ein komfortables Reduit.



WC und Dusche und Badewanne:

Das Badezimmer ist Luxus pur und lässt mit 8,5 m² fast keine Wünsche offen. Das Designerlavabo und der grosse Spiegel geben dem Badezimmer noch ein besonderes Flair.



Küche mit Balkon und Reduit:

Die offene und lichtdurchflutete Küche mit 10,8 m² ist mit allem ausgestattet, was sich ein Gourmet wünschen kann. Das Reduit mit 3,7 m² bietet noch zusätzlichen Stauraum.



Esszimmer:

Der helle Essbereich lädt zu gemütlichen Stunden ein und verfügt über eine traumhafte Aussicht in den nah gelegenen Wald.



Gästezimmer oder Home-Office:

Das 17,2 m² grosse Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend für ein Home-Office oder für ein Gästezimmer.



Wohnzimmer:

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer verfügt über eine Fläche von 50,4 m² und einer Vorbereitung für einen Schwedenofen.

Über die elegante Treppe erreicht man das Obergeschoss.



Schlafzimmer im Obergeschoss mit Balkon:

Der Balkon mit 4,1 m² verbindet die beiden Schlafzimmer mit (14,8 m² und 13,4 m²).



Dusche und WC und ein Schlupf:

Auch das Badezimmer im Obergeschoss, ist mit einem Designer Lavabo und einer Regendusche ausgestattet.

Der Schlupf ist 6,8 m² gross und bietet somit reichlich Stauraum.



Aussicht vom Wohnzimmerbalkon:

Dieser Balkon verfügt über 9,3 m² und bietet eine atemberaubende Aussicht in die Weite und dem ruhigen Quartier, welches sich inmitten einer 30 km/h Zone befindet.



Aussicht vom Esszimmer:

Die herrliche Aussicht die man schon am Zmorgetisch geniessen kann, erleichtert den Start in jeden Tag.



Auch wenn wir Ihnen mit dieser Dokumentation möglichst viele Impressionen übermitteln, ist eine Besichtigung das Beste, um sich persönlich von diesem Traumobjekt faszinieren zu lassen.

Verkaufspreis: Fr. 920'000.-

Für einen Besichtigungstermin und/oder weitergehende Fragen, rufen Sie bitte Herrn Gehrig an, um einen Termin zu vereinbaren.

Handy: 079 336 09 79
Handy: 079 838 10 10
Montag-Freitag 10-19 Uhr

Besten Dank für Ihr Interesse und ich freue mich auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse

The logo for lifeImmo AG features a stylized house icon with a green roof and brown walls above the text 'lifeImmo AG'. 'life' is in green and 'Immo AG' is in brown.

Stauffacherstrasse 179
8004 Zürich
Tel. 044 242 10 10

R. Gehrig