5.5 Zimmer-Reiheneckhaus



«VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE»

SATTLERACHERSTRASSE 72, 8413 NEFTENBACH

HEV Region Winterthur
mein Zuhause

Eckdaten 3
Beschreibung 4
Standort Neftenbach 6
Impressionen 7
Umgebung 27
Grundrisse 28
Katasterplan 32
GVZ 33
Das Wichtigste auf einen Blick 34
Philosophie / Geschichte HEV 36
Verkauf 38

«VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE»

Herzlich willkommen an der Sattleracherstr. 72 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	5.5 Zimmer-Reiheneckhaus
Adresse	Sattleracherstrasse 72 8413 Neftenbach
Baujahr	1987
Parkierung	2 Tiefgaragenparkplätze Nr. 7 & 8
Kataster-Nr.	2727
Zone	WG2/45
Kubatur	664 m^3
Grundstück	442 m^2
Wohnfläche	122.44 m^2 Hauptnutzfläche 97.31 m^2 Nebennutzfläche 372.25 m^2 Aussennutzfläche

Umgebung		
	Volg & Post Filiale	350 m
	Bushaltestelle	450 m
	Coop Supermarkt	450 m
	Schwimmbad	500 m
	Kindergarten	600 m
	Primarschule	600 m
	Sekundarschule	950 m
	Bahnhof Pfungen	3.6 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

Viel Platz für die ganze Familie

Das 5.5 Zimmer-Reiheneckhaus befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnquartier an zentraler Lage in Neftenbach. Die Umgebung ist von vielen 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. 10 min, wodurch Sie gute Anschlüsse nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten haben. Für den täglichen Einkauf liegen der Volg (350 m) und der Coop (450 m) ganz in der Nähe. Zudem haben Sie eine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Winterthur oder in Pfungen. Die Kindergärten «Alte Landi» und «Drei Linden», die Primarschule «Auenrain» sowie die Sekundarschule «Ebni» befinden sich in nächster Nähe.

Das Reiheneckhaus verfügt über 122.44 m^2 Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen sowie 2 Tiefgaragenparkplätze.

Über einen gepflasterten Weg mit Treppenstufen gelangen Sie zum gedeckten Hauseingang. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das Entrée, zu dessen Rechten die erste Nasszelle mit Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und Dusch-WC liegt. Auf der linken Seite befindet sich die Küche, welche einen Kochherd, einen Kühlschrank, einen Geschirrspüler, einen Backofen sowie ein Spülbecken umfasst. Die U-förmige Küche bietet viel Stauraum: Unter- und Oberschränke mit zahlreichen Schubladen, ein offenes Gewürzregal sowie raumhohe Hochschränke neben dem Backofen. Von der Küche wie auch vom Entrée aus gelangen Sie direkt in das 39.80 m^2 grosse Wohn- und Esszimmer mit verglastem Warmluft-Cheminée. Die grosszügigen Fenstertüren spenden zudem viel Tageslicht und bieten einen direkten Zugang zu den Aussensitzplätzen sowie zum Garten. Der Aussenbereich überzeugt mit zwei gedeckten Sitzplätzen in Süd- und Ostausrichtung sowie einem gemauerten Gartencheminée.

Im Obergeschoss liegt am Treppenaufgang ein 19.30 m^2 grosses Zimmer. Direkt angrenzend schliesst die zweite Nasszelle mit Dusche, Badewanne, Doppellavabo, Einbauschrank und Dusch-WC an. Zwei weitere Zimmer mit 12.25 m^2 und 12.85 m^2 ergänzen das Obergeschoss und haben beide Zugang zum Balkon. Dank südlicher Ausrichtung geniesst der gedeckte Balkon ganztägige Sonneneinstrahlung.

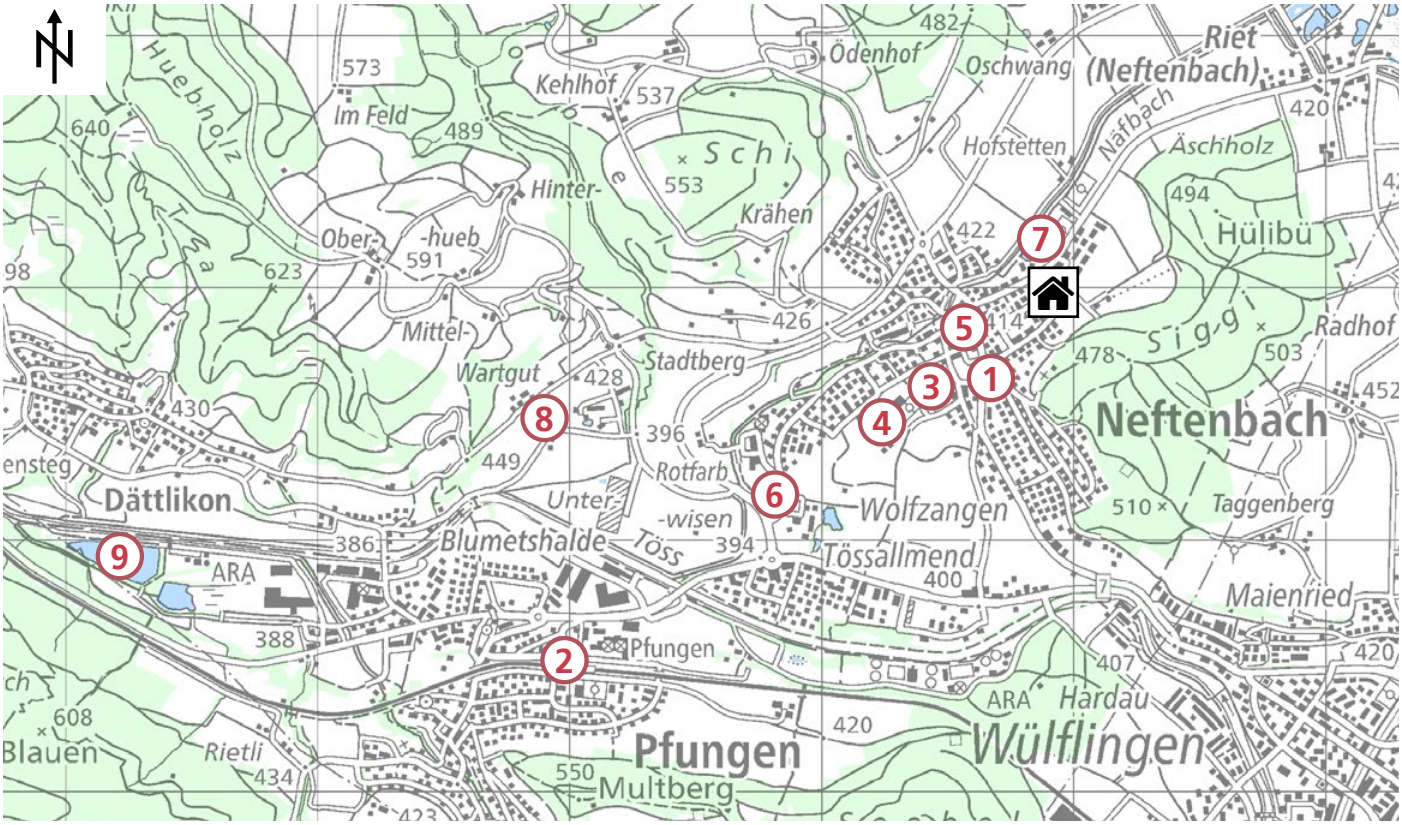


Im Dachgeschoss bietet das 12.32 m² grosse Dachzimmer viel Spielraum für eigene Ideen, etwa als Büro, Gäste- oder Hobbyzimmer. Beidseitig grenzen zwei Estrichabteile mit 19.94 m² und 22.50 m² an, welche zusätzlichen Stauraum schaffen.

Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot durch einen 30.50 m² grosser Bastelraum mit Elektrotableau und direktem Tiefgaragenzugang. Angrenzend befinden sich die Waschküche, ausgestattet mit Waschturm und Lavabo, sowie der Heizungsraum, welcher die Wärmepumpe und den Boiler beherbergt.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den grosszügigen Garten mit Anbaufläche und praktischem Geräteraum – ideal geeignet für Tierliebhaber oder eine Familie mit Kindern. Für die Parkierung stehen Ihnen die beiden Tiefgaragenparkplätze Nr. 7 und 8 zur Verfügung.

Standort Neftenbach



1.	Bushaltestelle «Neftenbach, Alte Post» Linie 670/671/674, Coop Supermarkt, Parkhaus, Gemeindepark	450 m
2.	Bahnhof Pfungen S41/SN41, Post Filiale, Wintifit Pfungen	3.6 km
3.	Kindergarten «Alte Landi», Primarschule Auenrain	600 m
4.	Sekundarschule, Sporthalle Ebni	950 m
5.	Volg, Denner, Bäckerei Rössler, Restaurant Rebe, Irchel Drogerie, Coiffeur Platane, Post Filiale Neftenbach	350 m
6.	Landi Neftenbach, Agrola Tankstelle mit TopShop & CarWash	1.8 km
7.	Badi Neftenbach, FC Neftenbach, Tennisclub Neftenbach	500 m
8.	Sehenswürdigkeit «Schloss Wart»	2.4 km
9.	Park «Briner Weiher»	5.1 km

Impressionen

Hauszugang





Entrée



DU/WC





Küche





Wohn-/Esszimmer





Warmluft-Cheminée



Vorplatz OG



Zimmer 1





Zimmer 2





Zimmer 3





Balkon





Badezimmer OG









Treppe zum Dachgeschoss





Zimmer 4





Estrich 1



Estrich 2



Bastelraum



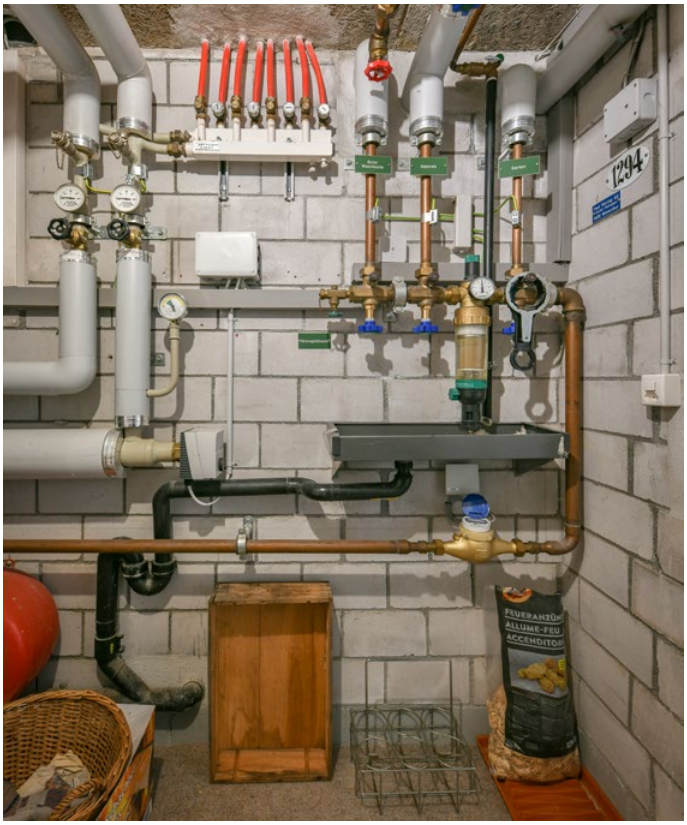
Waschküche



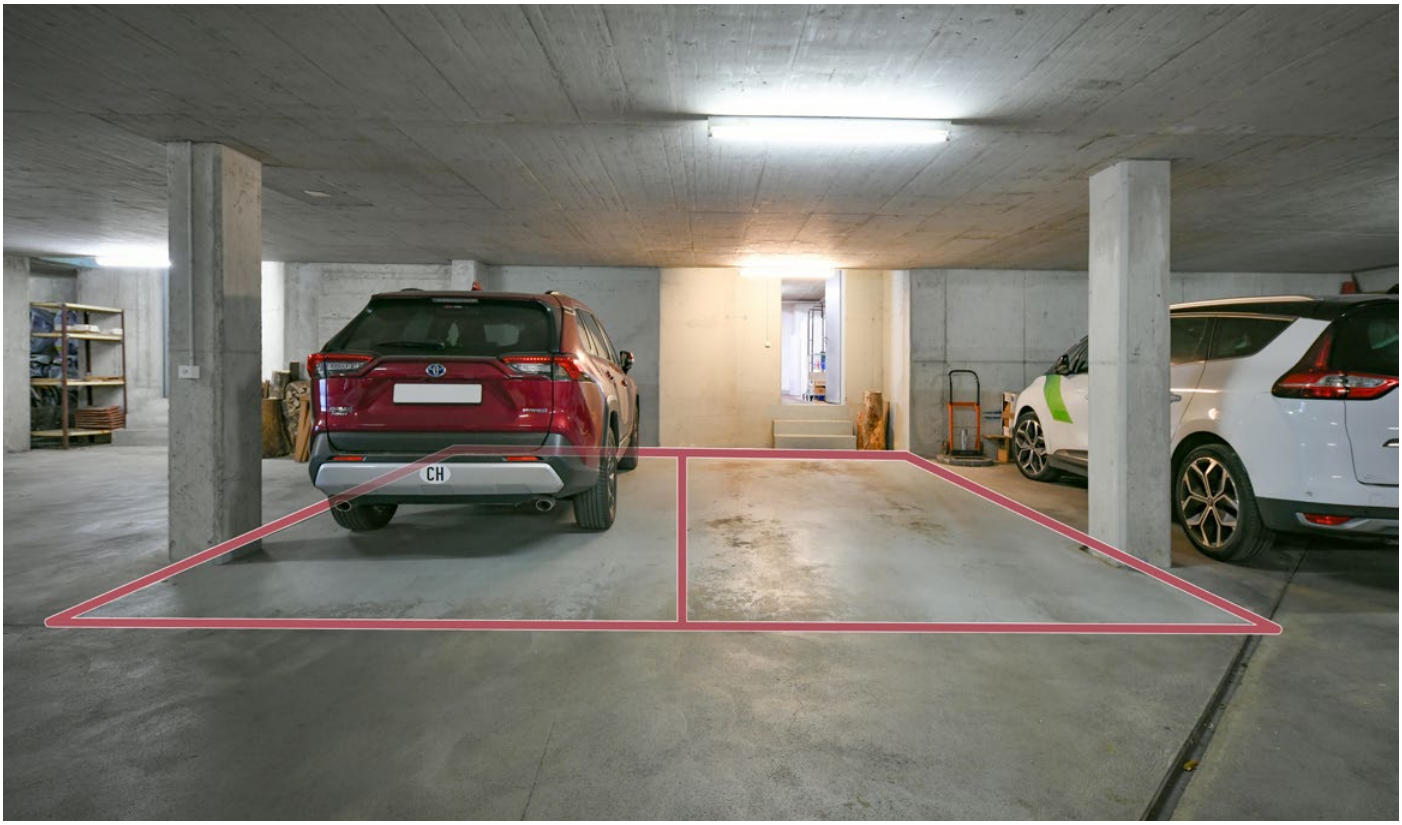
Heizungsraum







Tiefgaragenparkplätze Nr. 7 & 8



Besucherparkplätze



gedeckte Terrassen





Gartencheminée



Geräteraum





Garten









Umgebung



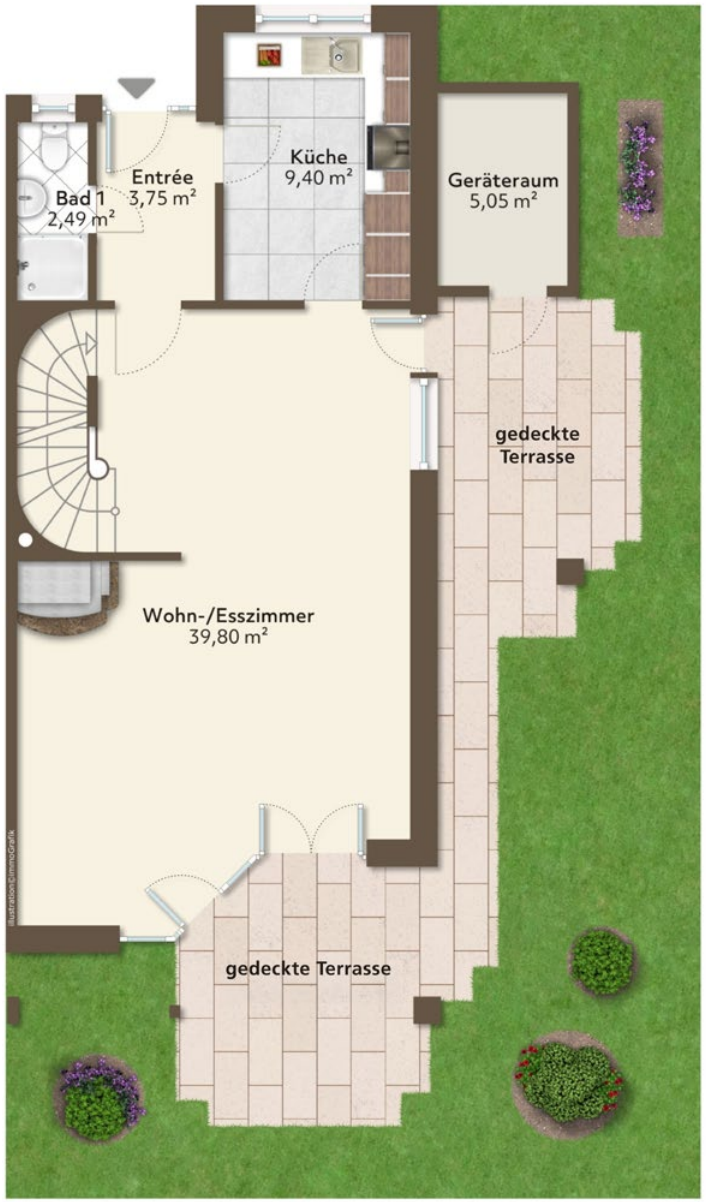
Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

SATTLERACHERSTR. 72

Hauptnutzfläche	**55.44 m²**
Nebennutzfläche	**5.05 m²**
Aussennutzfläche	**366.00 m²**



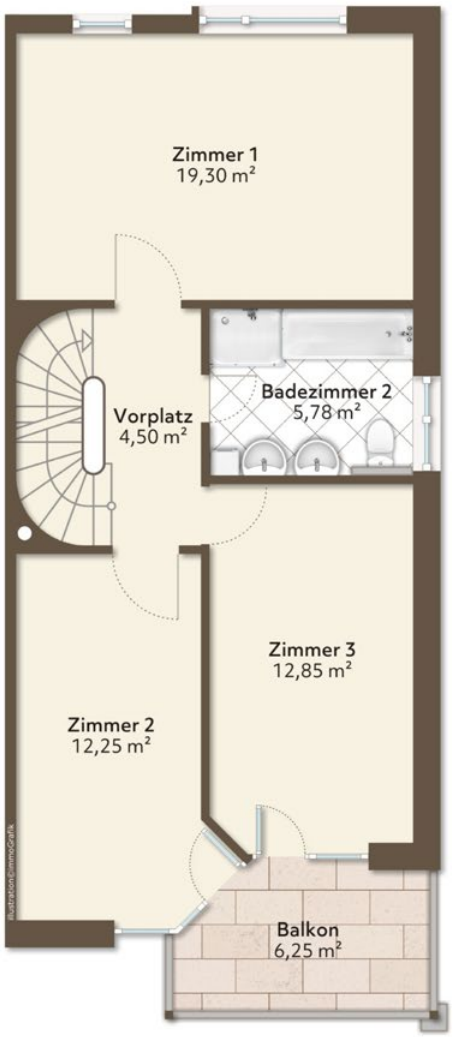
HEV Region Winterthur

OBERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

SATTLERACHERSTR. 72

Hauptnutzfläche	**54.68 m²**
Aussennutzfläche	**6.25 m²**

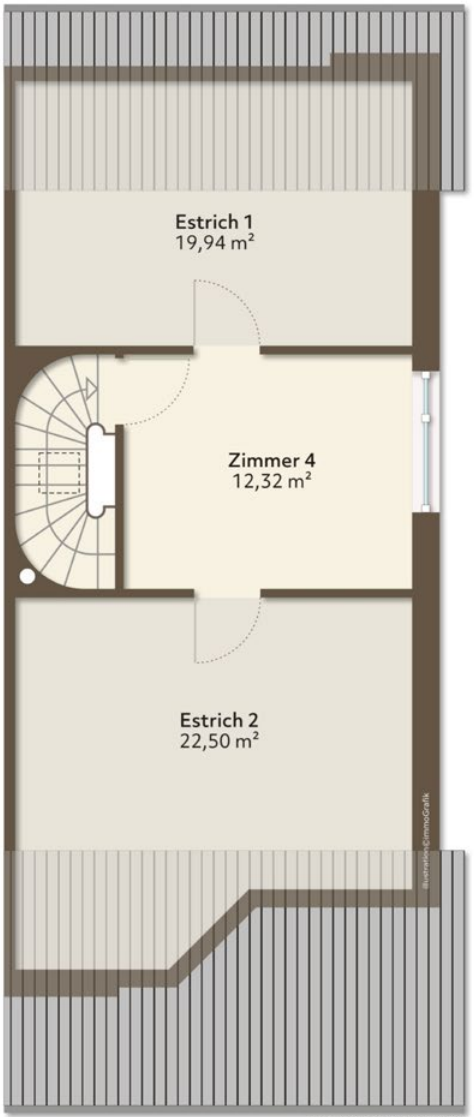


DACHGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

SATTLERACHERSTR. 72

Hauptnutzfläche	**12.32 m²**
Nebennutzfläche	**42.44 m²**

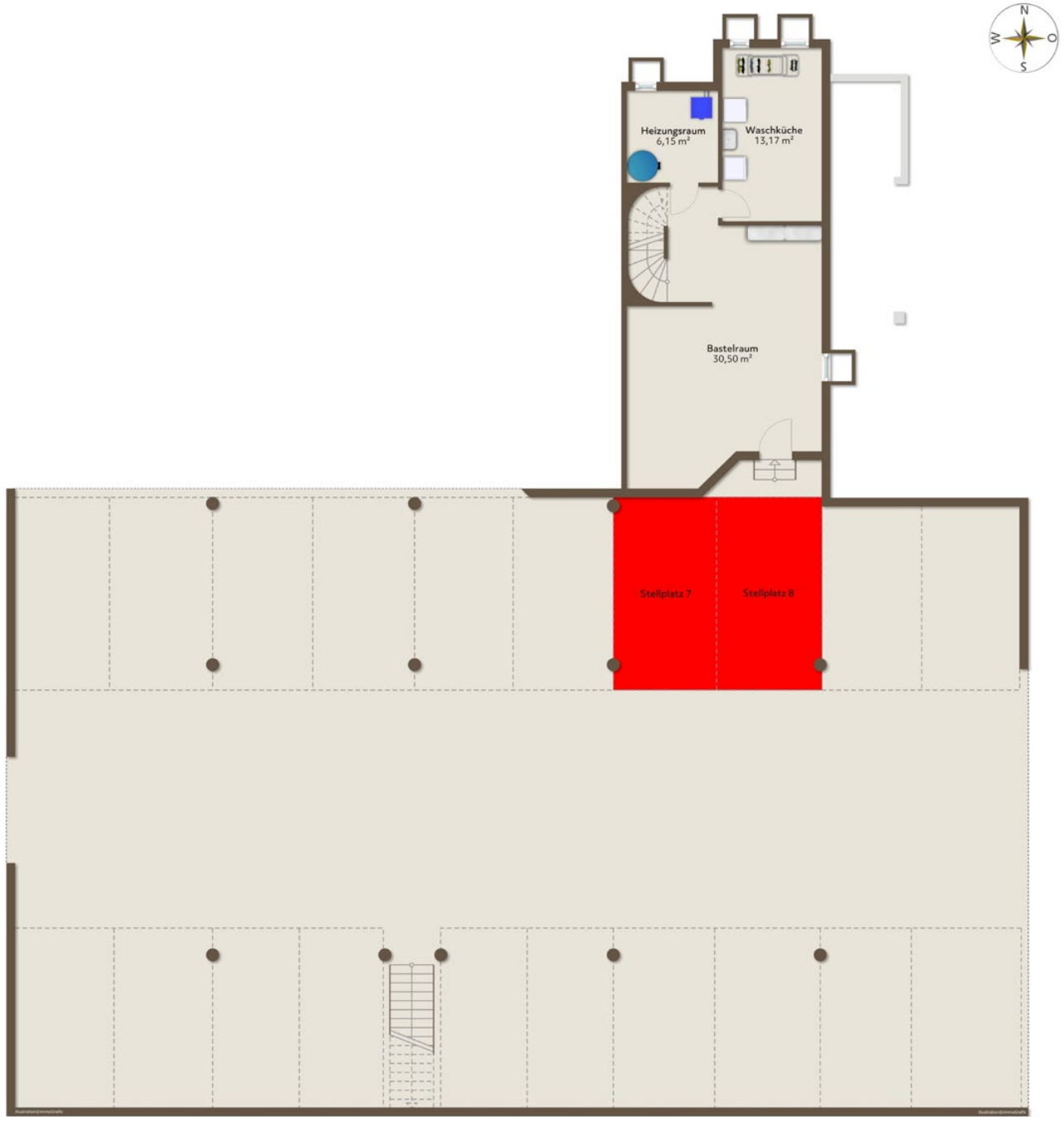


UNTERGESCHOSS

5.5 ZIMMER-REFH

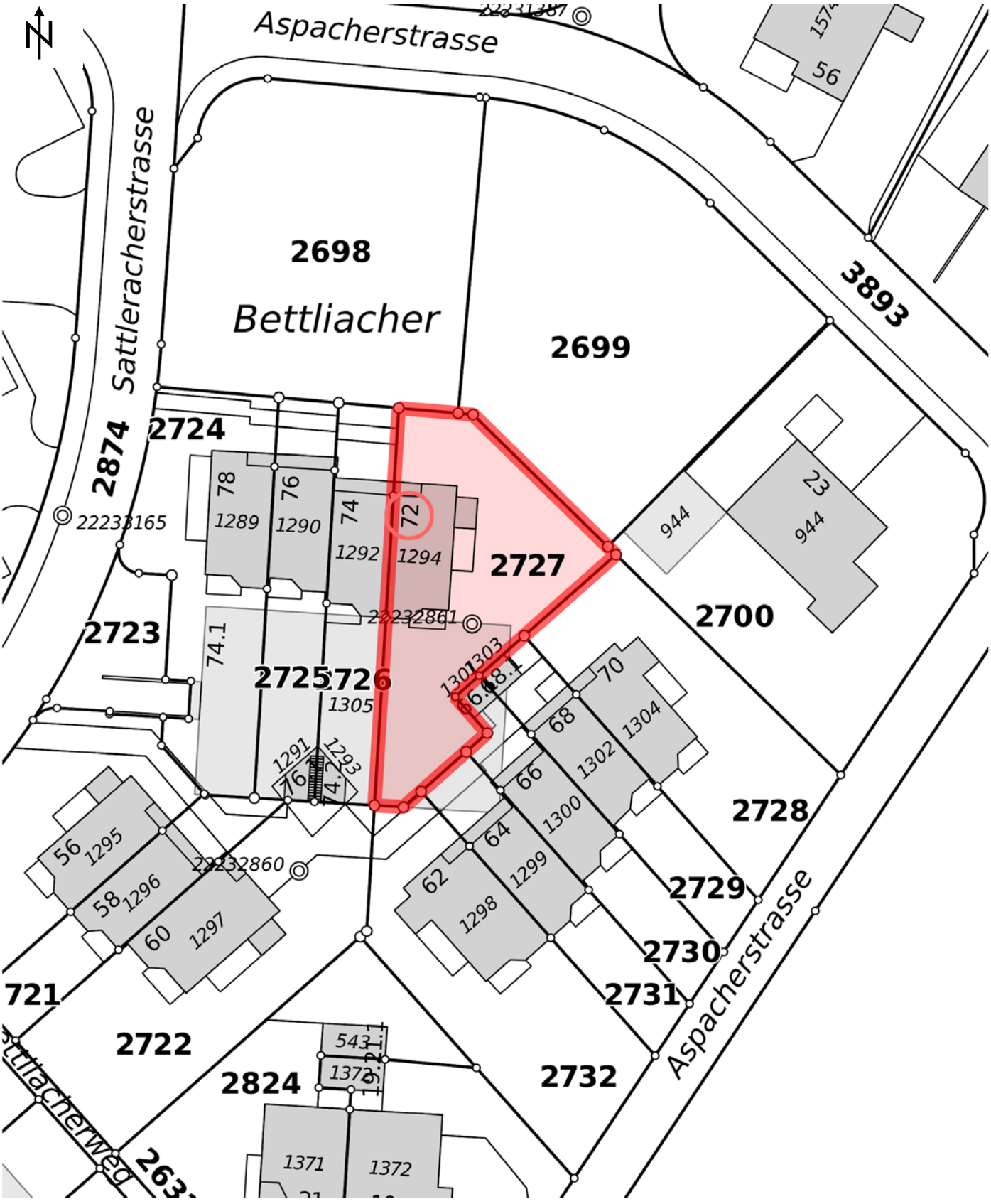
SATTLERACHERSTR. 72

Nebennutzfläche	**49.82 m²**



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. 200'194
Gemeinde/Quartier Neftenbach
Grundstück-Nr. 223.2727

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF 725'586

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Neftenbach	223-01294	Sattleracherstrasse 72 8413 Neftenbach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1987 Schätzung vom 22.05.2017 Schätzgrund: Revision	664	60'974	725'586

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Steildach mit Tonziegeleindeckung
Wände	Wohngeschosse Aussenwände: Backsteinmauerwerk, zweischalig Tragwände: Backsteinmauerwerk, 12 – 15 cm stark Trennwände: Zellton, gemauert, 6 – 8 cm stark Decken: Beton, armiert Kellergeschoss Aussenwände: Beton Tragwände: Kalksandsteinmauerwerk, 12 cm stark Decken: Beton, armiert, Isolationsplattenlage 7.5 cm stark
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe 2021 Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	Holzfenster 1987 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Lamellenstoren Alu 90 mm (Bedienung mit Handkurbeln)
Sanitäranlagen	Erdgeschoss: Dusche, Lavabo, Spiegelschrank, Dusch-WC Obergeschoss: Badewanne, Dusche, Doppellavabo, Spiegelschrank, Dusch-WC
Parkierung	2 Tiefgaragenparkplätze Nr. 7 & 8
Merkmale	Warmluft-Cheminée im Wohnzimmer

Investitionen	2025 Instandstellung Nasszelle EG und Keller 2024 Gipsdecke Wohnzimmer ersetzt 2021 Wärmepumpe ersetzt 2014 Wärmepumpenboiler ersetzt 2009 Fassadensanierung 2006 Umbau Nasszelle OG 1995 Isolation Estriche
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 1‘170‘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 1’170’000.—
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

«VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE»

SATTLERACHERSTRASSE 72, 8413 NEFTENBACH

HEV Region Winterthur
mein Zuhause