

zum Näfbach
mein Zuhause in Neftenbach

IT3 Immobilien
Treuhand



zum-naefbach.ch

das Objekt

Sie möchten zentral Wohnen, aber doch im Grünen? Top modern mit einem historischen Bezug?

Das Objekt an der Zürichstrasse 12/12a kann auf eine lange Geschichte zurückblicken, und jetzt folgt ein neues Kapitel.

Das markante Treppengiebelhaus findet bereits im 16. Jahrhundert eine erste Erwähnung und diente als «Zehntenkeller» für die Lagerung der Steuereinnahmen. Hier war auch jahrelang das Landrichteramt ansässig, welches als Bindeglied zwischen Stadt und Land fungierte, was die sowohl wirtschaftliche als auch politische Bedeutung untermauert.

An diesem malerischen Standort mit altem Baumbestand am Bachlauf des Näfbachs entstehen 3 Reihen-Einfamilienhäuser und 4 moderne Dorfwohnungen im historischen Gebäudeteil. Das Objekt «ZUM NÄFBACH» ist kein Neubau aus dem Musterbaukasten.

Trotz historischer Gebäubesubstanz und zentraler Lage hat das Objekt eine moderne Tiefgarage mit 15 Stellplätzen. Der Autolift ist unauffällig in das Dorfensemble integriert und lässt die Fahrzeuge komfortabel verschwinden. Somit sind alle Wohnungen und Häuser durch die Tiefgarage ideal erschlossen.

Dieser Wohnort richtet sich mit seinem gehobenen Ausbaustandard an Menschen mit einem Anspruch an zeitlose Ästhetik und bodenständiges Understatement an zentraler Lage.

Herzlich willkommen – freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause «ZUM NÄFBACH».

Bianca Schadeegg
IT3 Treuhand + Immobilien AG



zum-naefbach.ch

der Standort

Wer einen Lebensmittelpunkt im Grünen wünscht und trotzdem die Vorzüge einer Zentrumslage schätzt wird hier fündig.

Neftenbach ist ein äusserst beliebter Wohnort mit hoher Lebensqualität und zählt aktuell 5500 Einwohner mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil einkommensstarker Personen.

Die Lage nahe Winterthur (11 Minuten mit dem Auto) darf als perfekt bezeichnet werden: Nach Zürich reichen weniger als 30 Minuten, nach Kloten und Volketswil 20 Minuten. Egal ob Freizeit oder Job, von Neftenbach ist alles gut und schnell erreichbar.

Auch hinsichtlich Infrastruktur weiss Neftenbach mit einem breitgefächerten Angebot zu überzeugen: ob Restaurant, Tankstelle, Bäcker, Supermarkt, Sportangebot, Vereinsleben, Einzelhandel, Dienstleistung und ärztliche Versorgung. **Neftenbach hat alles.**

Direkt vor dem Haus startet die Buslinie welche

Sie in die Region oder zum Bahnhof nach Winterthur in 19 Minuten bringt. Der 20-Minuten-Takt macht Sie unabhängig und flexibel. (siehe auch Box **Neftenbach nachhaltig**).

Neftenbach nachhaltig

Die Gemeinde Neftenbach ist mit Autobussen von Stadtbus Winterthur und der PostAuto AG mit dem Netz des Zürcher Verkehrsverbundes erschlossen.

Detaillierte Angaben zum Fahrplan erhalten Sie beim Zürcher Verkehrsverbund, bei SBB-Travel-Online oder bei Postauto Zürich.

Neftenbach hat alles.



auf einen **Blick**

Einheit	Zimmer	Etage	Wohnfläche	Terrasse*/ Grundstück**	Preis	Status
R-EFH 1 rechts / Reihen-Einfamilienhaus	5.5 - 6.5	EG - DG	156 m ²	297 m ²		verkauft
R-EFH 2 mitte / Reihen-Einfamilienhaus	5.5 - 6.5	EG - DG	156 m ²	151 m ²		reserviert
R-EFH 3 links / Reihen-Einfamilienhaus	5.5 - 6.5	EG - DG	156 m ²	296 m ²		verkauft
Wohnung 1 / Maisonette	5.5	EG / OG	173 m ²	30 m ²	1'460'000.-	frei
Wohnung 2 / Maisonette/Attika	3.5	OG / DG	147 m ²	32.5 m ²	1'170'000.-	frei
Wohnung 3 / Gartenwohnung	3.5	EG	91 m ²	91 m ²		verkauft
Wohnung 4 / Maisonette/Attika	5.5	OG / DG	165 m ²	14 m ²		verkauft
Autoabstellplatz Standard in Garage					50'000.-	frei
Autoabstellplatz Doppel in Garage					70'000.-	frei
Hobbyraum					10'000.-	frei

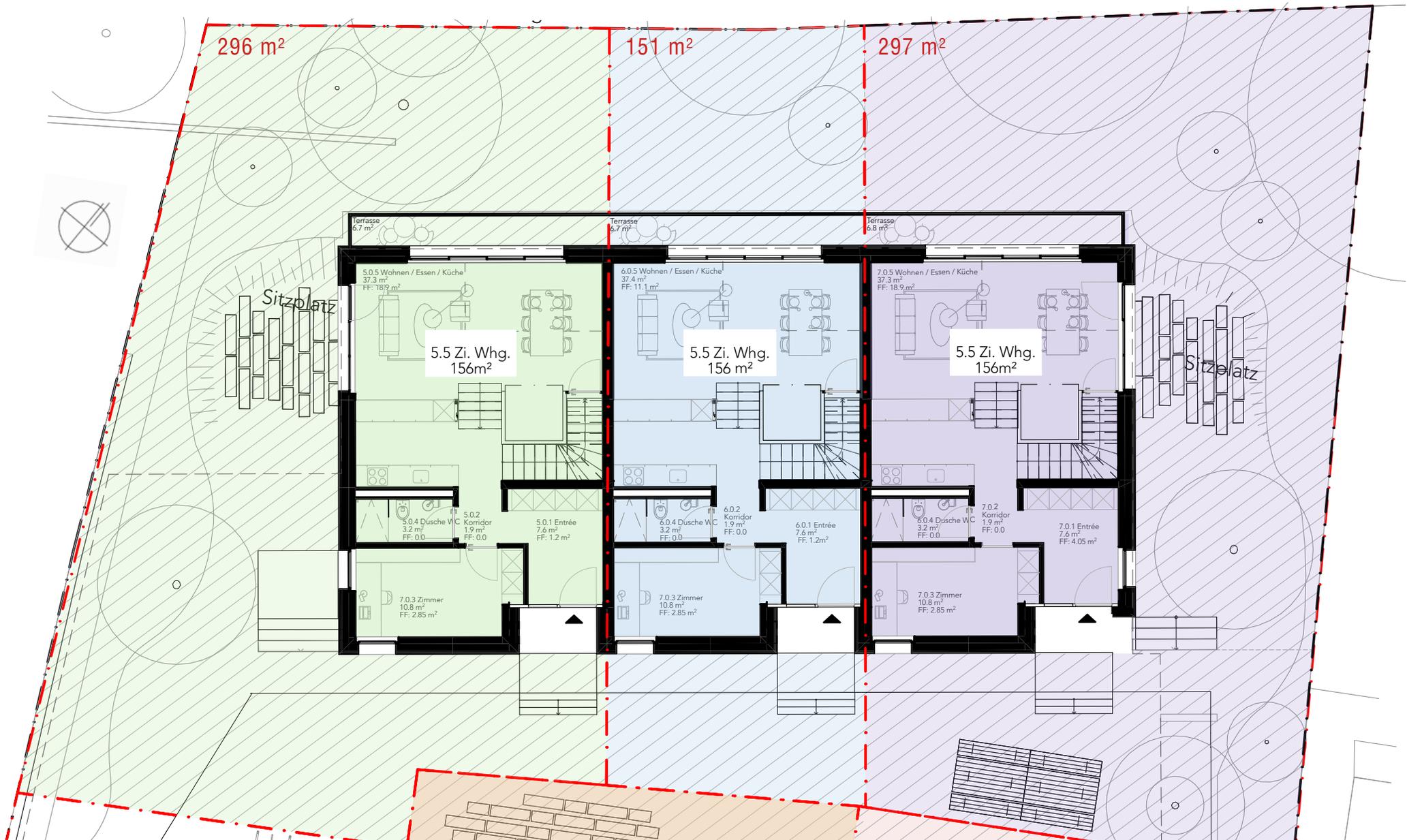
* Wohnungen

** R-EFH

Reihen-EFH 1 - 3 ^{Neubau}



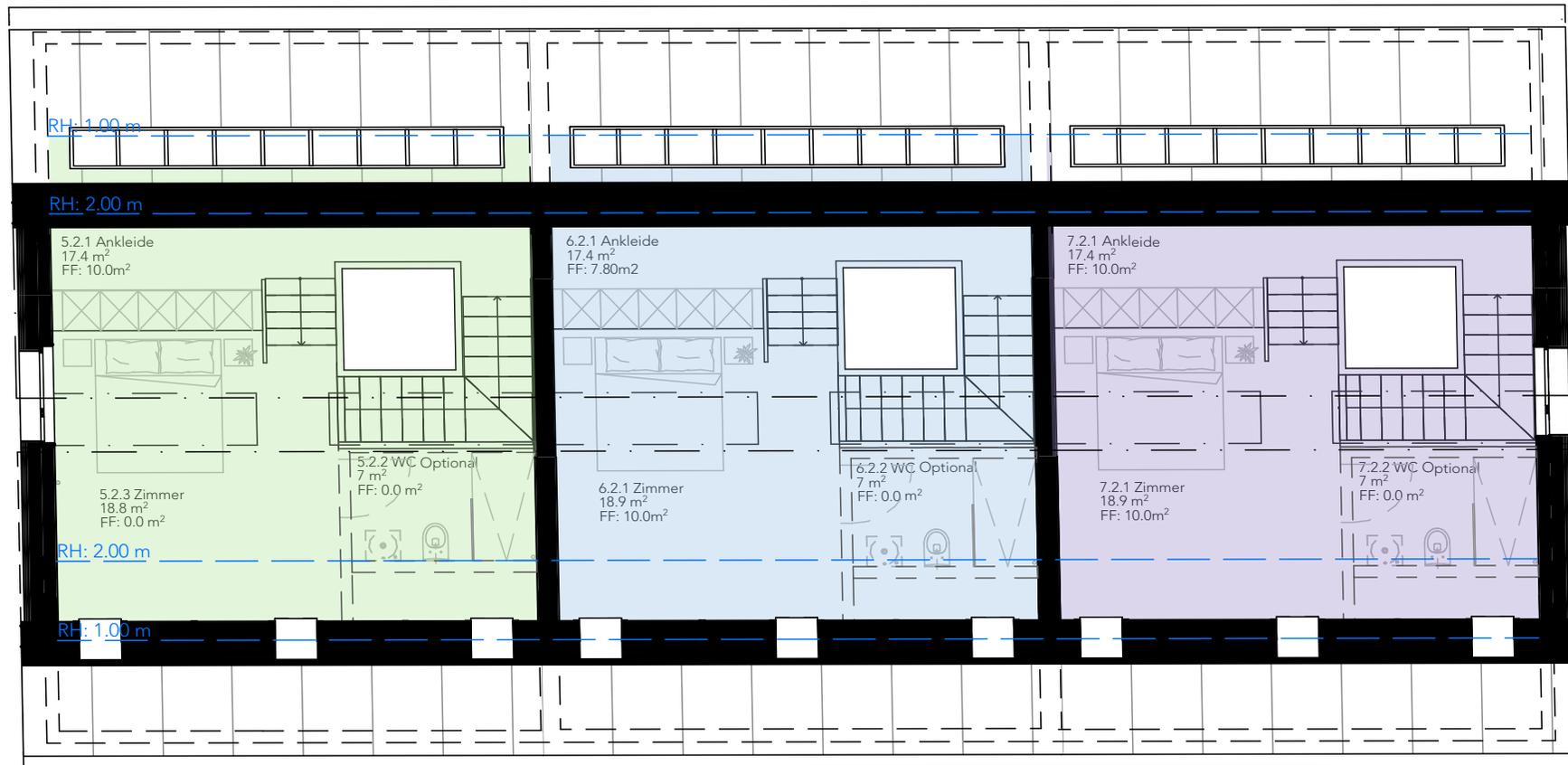
Reihen-EFH 1 - 3 Erdgeschoss



Reihen-EFH 1 - 3 Obergeschoss



Reihen-EFH 1 - 3 Dachgeschoss



Reihen-EFH 1 - 3 Untergeschoss



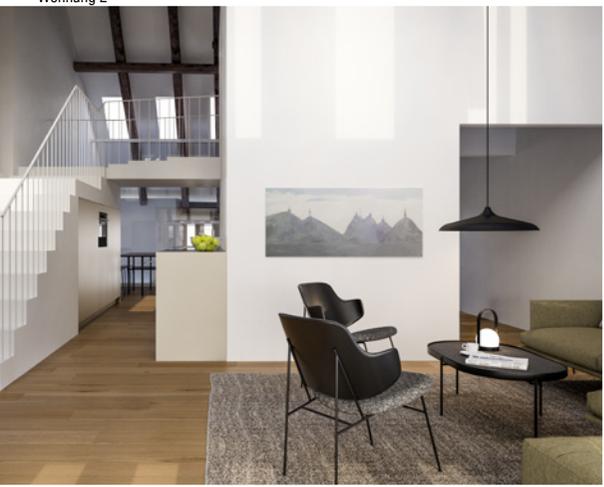
Wohnungen 1 + 2 Umbau (linke Haushälfte)

3 + 4 Ersatzneubau (rechte Haushälfte)

Wohnung 1



Wohnung 2

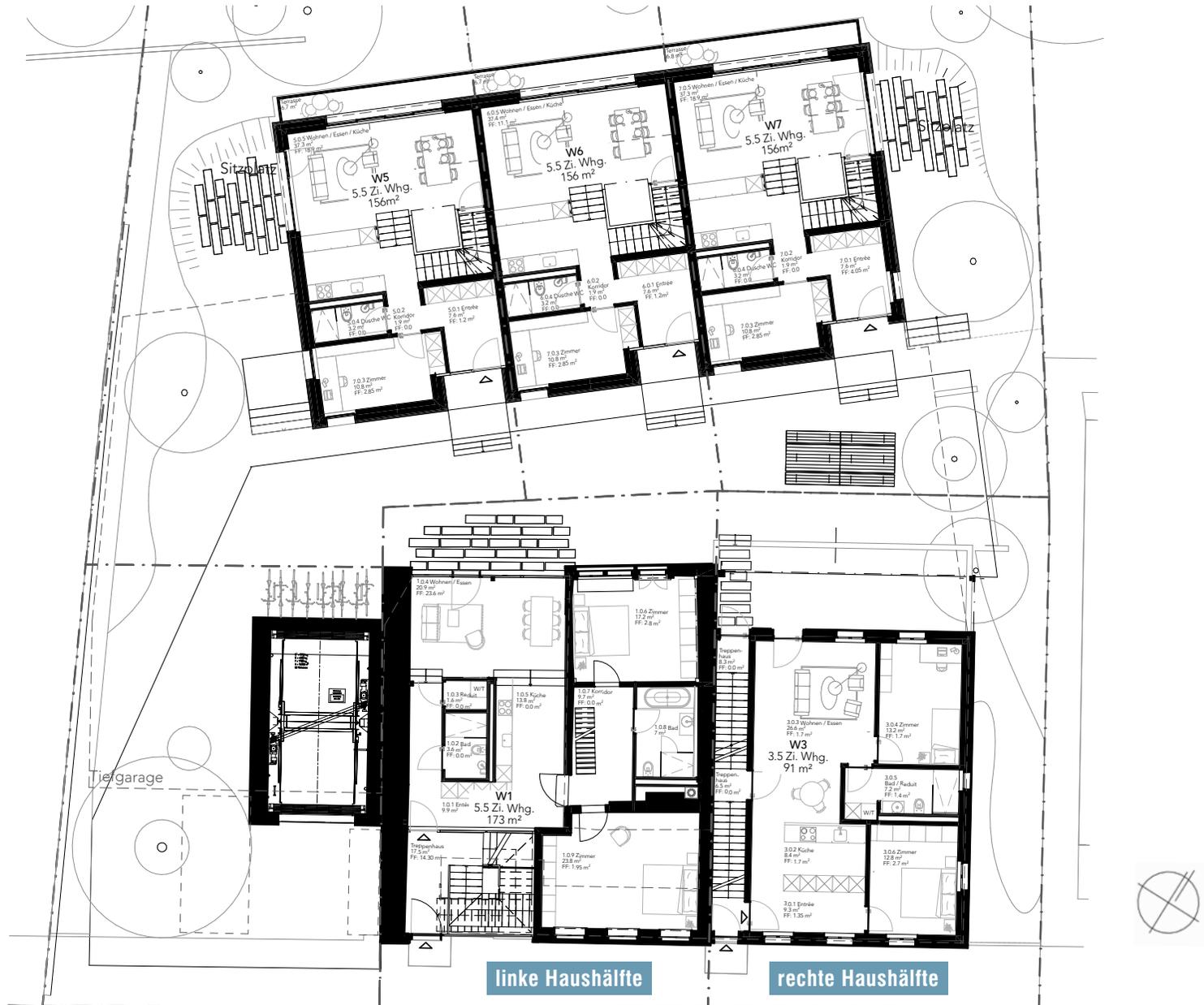


Wohnung 4



Übersichtsplan

Wohnungen 1+2 (linke Haushälfte) Wohnungen 3+4 (rechte Haushälfte)



Wohnung 1 Maisonette (Umbau)

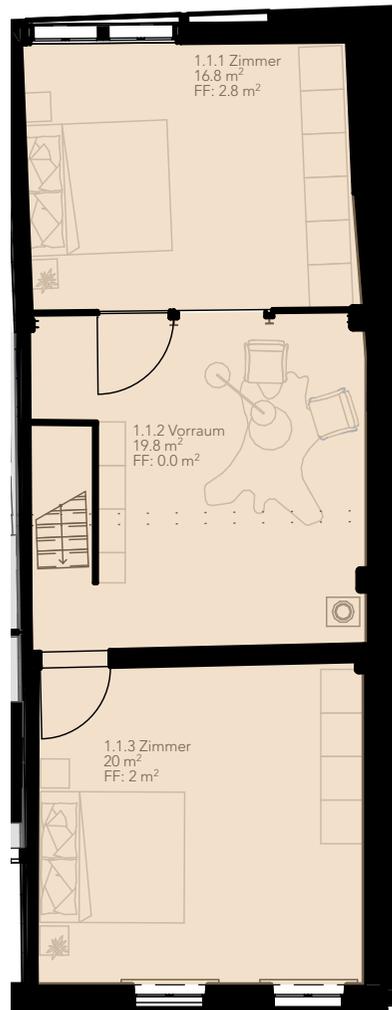
Erdgeschoss

Entrée, Wohnen/Essen, Zimmer, Dusche/WC



Obergeschoss

2 Schlafzimmer, WC



Zimmer	5.5
Etage	EG / OG
Wohnfläche	173 m ²
Keller	10 m ²

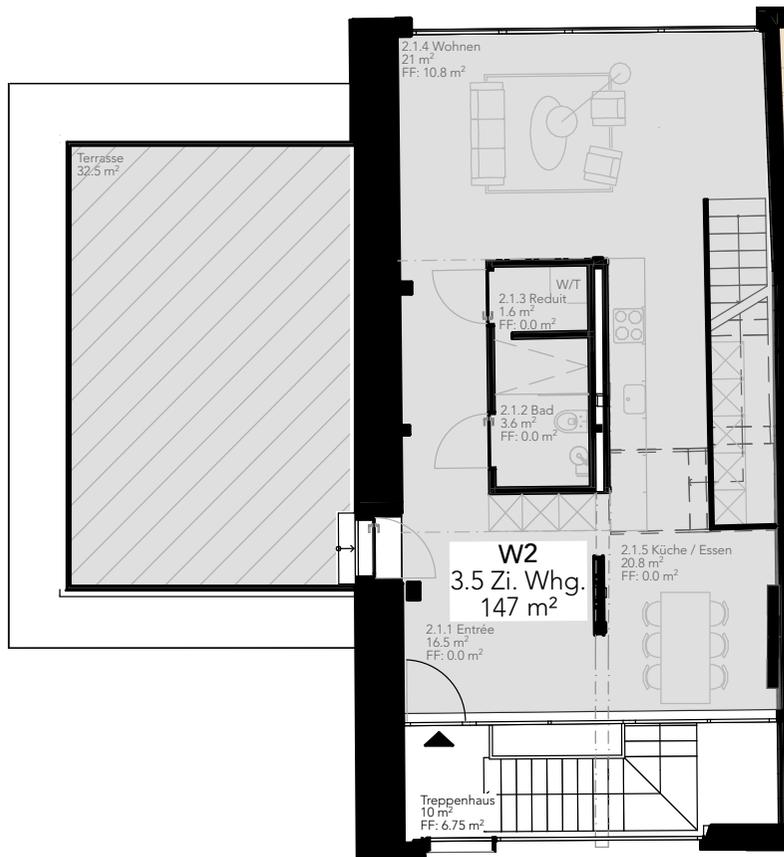


Wohnung 2 Maisonette/Attika (Umbau)

Zimmer	3.5
Etage	OG / DG
Wohnfläche	147 m ²
Keller	8.3 m ²

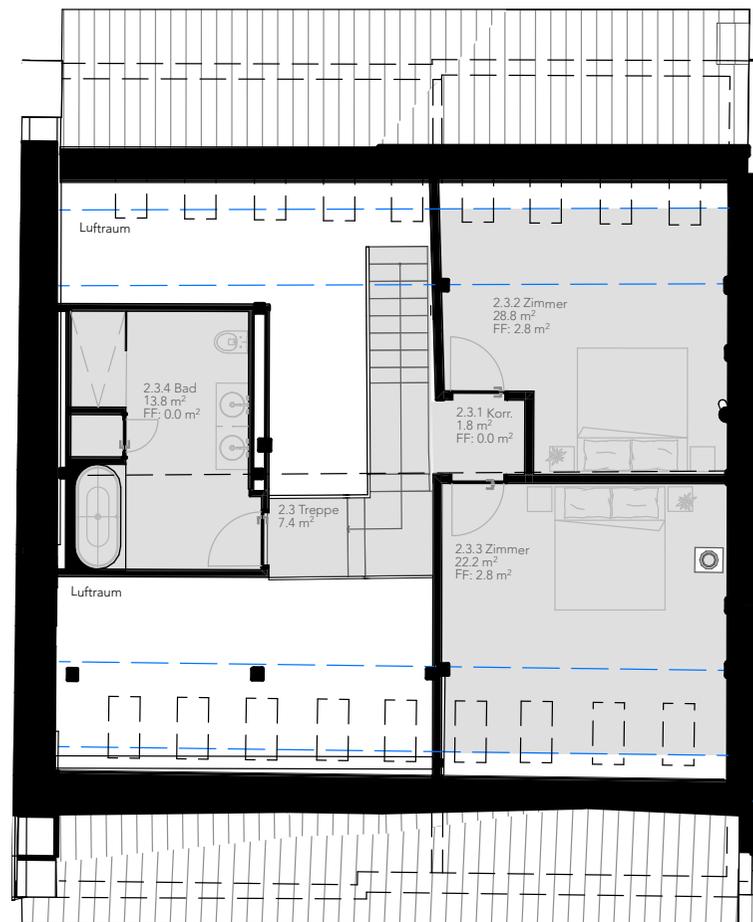
Obergeschoss

Entrée, Wohnen/Essen, Dusche/WC



Dachgeschoss

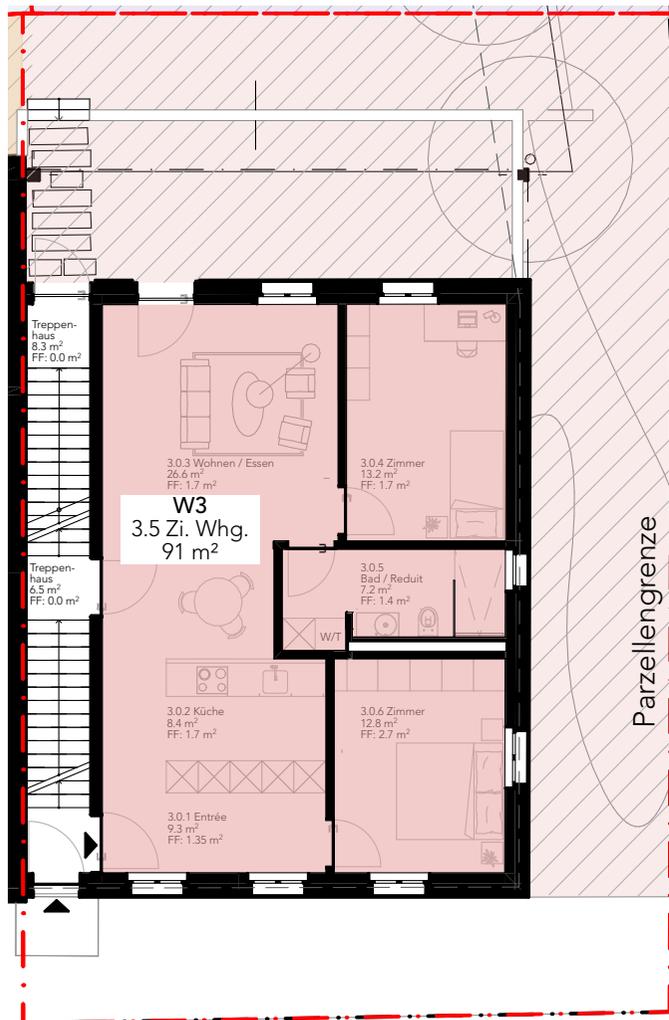
2 Schlafzimmer, Bad/WC



Wohnung 3 **Garten** (Ersatzneubau)

Erdgeschoss

Entrée, Wohnen/Essen, Schlafen, Bad/WC



Zimmer	3.5
Etage	EG
Wohnfläche	91 m ²
Sitzplatz	24 m ²
Keller	13 m ²

Wohnung 4 Maisonette/Attika (Ersatzneubau)

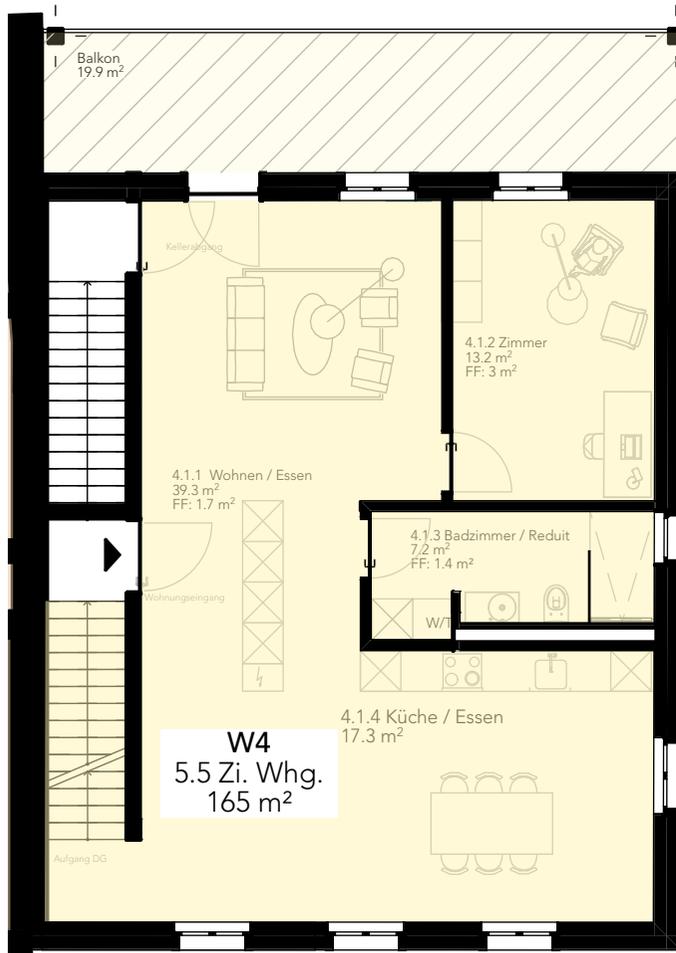
Obergeschoss

Entrée, Wohnen/Essen, Schlafen, Bad/WC

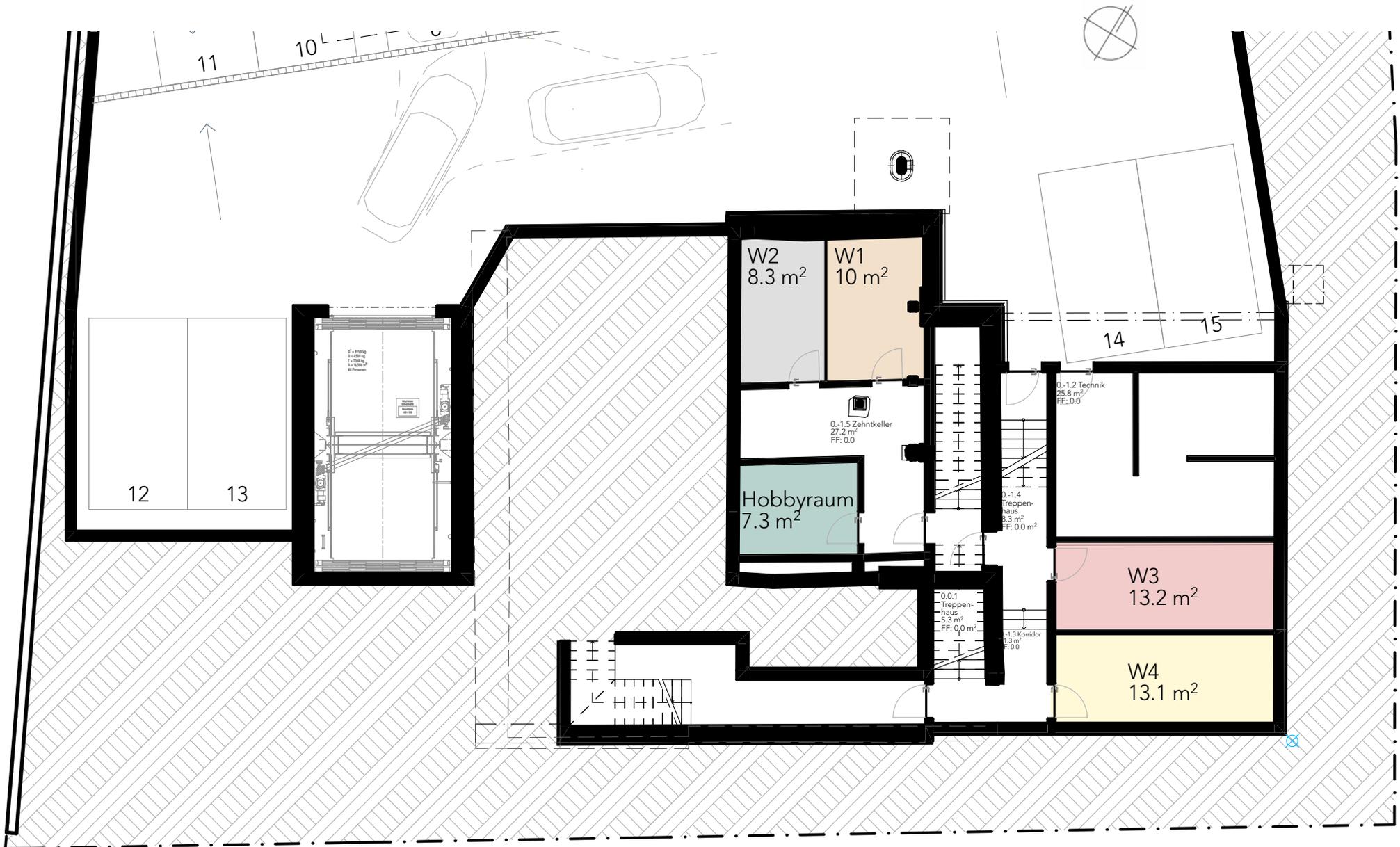
Dachgeschoss

3 Schlafzimmer, Bad/WC

Zimmer	5.5
Etage	OG / DG
Wohnfläche	165 m ²
Balkon	19.9 m ²
Keller	13 m ²



Wohnungen 1-4 Untergeschoss



Kurzbeschreibung

Reihen EFH 1 3 (Neubau)

Grundlagen

Änderungen zum vorliegenden Bau- beschrieb, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projekt- verfassern ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe sowie der diversen Abnahmen müssen eingehalten werden.

Änderungen und Abweichungen in der Ausführung gegenüber publizierten Angaben sowie der Grundbaus- bau bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Gebäudehülle

Massivbauweise:
Backsteinmauerwerk/Stahlbeton mit mineralischer Wärmedämmung.

Dächer

Neues Satteldach gemäss Plan-, Farb- und Materialkonzept Architekt.

Elektroinstallationen

Moderne, zeitgemässe Installatio- nen. Downlights in Decke eingelassen, in Gang, Küche, Nasszellen. (Je nach Wohnung auch im Aussenbe- reich). Alle Wohn- und Schlafzim- mer ausgerüstet mit Lampenstellen zur Montage einer eigenen Leuchte. Aussensteckdosen und durch den TU/Arch. definierte Aussenleuchten (Spots, Wandleuchten, Poller) im Bereich Sitzplatz /Terrasse (gemäss Elektroplan). In den Wohnungen wer- den 3-Fach Steckdosen verbaut.

Autolift

Erschliessung Einstellhalle mittels Autolift.

Untergeschoss

Separate, abschliessbare Kellerräu- me mit Elektroanschluss, unbeheizt.

Waschen

Jede Wohnung verfügt über eine Waschmaschine und einen Tumbler (Marke Electrolux oder gleichwertig).

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mittels Fernwärme. Die Wärmeabgabe in den Wohnun- gen erfolgt mittels Bodenheizung. Einzelraumregulierung mit Raumther- mostaten.

Wand- und Bodenbeläge

Boden: Parkett o. keramische Platten
Budgetbasis: CHF 130.00/m²
(fertig verlegt)
Decke: Weissputz gestrichen
Wände: Abrieb 1.5mm

Einbauschränke

Geschlossener Garderobenschrank mit Hutablage, Kleiderstange, bzw. Tablaren und Putzschrank-Garnitur.
Budgetbasis: CHF 3'000.00

Küche

Boden: Parkett, z.B. Eiche
Belüftung: Dampfabzugshaube
Decke: Weissputz gestrichen
Budgetbasis: CHF 25'000.00

Bad / Dusche / WC / Réduit

Boden: keramische Platten
Wände: keramische Platten
(und Abrieb 1.5 mm)
Decke: Weissputz gestrichen
Budgetbasis: CHF 12'000.00

Fenster / Türen

Holz-Metall-Fenster und Türen mit 3-fache Isolierverglasung, Farbton in-

nen weiss, aussen gem. Farbkonzept Architekt. Fenster- und Fenstertürlü- gel seitlich öffnend oder zum Kippen, teilweise mit Festverglasung.

Terrassen / Balkone

Massivbauweise in Stahlbeton, Bal- konplatten thermisch mit Kragplat- tenanschlüsse von den Geschossde- cken getrennt. Belag Keramikplatten oder Holzdielen auf Stelzen oder in Kies verlegt Stromanschluss/Steck- dose; elektrischer Sonnenschutz.

Kurzbeschreibung Wohnungen 1+2 (Umbau)

Grundlagen

Änderungen zum vorliegenden Bau- beschrieb, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projekt- verfassern ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe sowie der diversen Abnahmen müssen eingehalten werden.

Änderungen und Abweichungen in der Ausführung gegenüber publizierten Angaben sowie der Grund- bausbau bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Gebäudehülle

Neue Abriebstruktur, Korngrösse ca. 2.0-3.0 mm. Oberfläche gemäss be- willigtem Fassadenkonzept.

Dächer

Sanierung bestehendes Dach gemäss Plan-, Farb- und Materialkonzept Architekt.

Elektroinstallationen

Moderne, zeitgemässe Installatio- nen. Downlights in Decke eingelassen, in Gang, Küche, Nasszellen. (Je nach Wohnung auch im Aussenbe- reich). Alle Wohn- und Schlafzim- mer ausgerüstet mit Lampenstellen zur Montage einer eigenen Leuchte. Aussensteckdosen und durch den TU/Arch. definierte Aussenleuchten (Spots, Wandleuchten, Poller) im Bereich Sitzplatz/Terrasse (gemäss Elektroplan). In den Wohnungen wer- den 3-Fach Steckdosen verbaut.

Autolift

Erschliessung Einstellhalle mittels Autolift.

Untergeschoss

Separate, abschliessbare Kellerräu- me mit Elektroanschluss, unbeheizt.

Waschen

Jede Wohnung verfügt über eine Waschmaschine und einen Tumbler (Marke Electrolux oder gleichwertig).

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mittels Fernwärme. Die Wärmeabgabe in den Wohnun- gen erfolgt mittels Bodenheizung. Einzelraumregulierung mit Raumther- mostaten.

Wand- und Bodenbeläge

Boden: Parkett o. keramische Platten
Budgetbasis: CHF 130.00/m²
(fertig verlegt)
Decke: Weissputz gestrichen
Wände: Abrieb 1.5mm

Einbauschränke

Geschlossener Garderobenschrank mit Hutablage, Kleiderstange, bzw. Tablaren und Putzschrank-Garnitur.
Budgetbasis:

- EG 5.5 Zi. CHF 2'000.00 (W1)
- OG/DG 3.5 Zi. CHF 2'000.00 (W2)

Küche

Boden: Parkett, z.B. Eiche
Decke: Weissputz gestrichen
Budgetbasis:

- EG 5.5 Zi. CHF 23'000.00 (W1)
- OG/DG 3.5 Zi. CHF 20'000.00 (W2)

Bad/Dusche/WC/Réduit

Boden: keramische Platten
Wände: keramische Platten (und Ab- rieb 1.5 mm)
Decke: Weissputz gestrichen
Budgetbasis:
- EG 5.5 Zi. CHF 12'000.00 (W1)
- OG/DG 3.5 Zi. CHF 12'000.00 (W2)

Fenster/Türen

Holz-Metall-Fenster und Türen mit 3-fach Isolierverglasung, Farbton in- nen weiss, aussen gem. Farbkonzept Architekt. Fenster- und Fenstertürflü- gel seitlich öffnend oder zum Kippen, teilweise mit Festverglasung.

Terrassen/Sitzplatz

Massivbauweise in Stahlbeton, Ter- rassenplatten thermisch mit Kragplat- tenanschlüsse von den Geschos- sdecken getrennt. Belag Keramikplatten oder Holzdielen auf Stelzen oder in Kies verlegt Stromanschluss/Steck- dose; elektrischer Sonnenschutz.

Kurzbeschreibung Wohnungen 3+4 (Ersatzneubau)

Grundlagen

Änderungen zum vorliegenden Bau- beschrieb, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projekt- verfassern ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe sowie der diversen Ab- nahmen müssen eingehalten werden.

Änderungen und Abweichungen in der Ausführung gegenüber publizierten Angaben sowie der Grundbaus- bau bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Gebäudehülle

Massivbauweise:
Backsteinmauerwerk / Stahlbeton mit mineralischer Wärmedämmung.

Dächer

Neues Satteldach gemäss Plan-, Farb- und Materialkonzept Architekt.

Elektroinstallationen

Moderne, zeitgemässe Installationen. Wohnzimmer und je ein Zimmer mit Multimedia-Steckdose (in den wei- teren Zimmern vorbereitet). Gegen- sprechanlage mit Video. Einbaus pots in Eingang/Gang und Küche.

Lamellenstoren

Lamellenstoren bei allen Wohnungs- fenstern. Bedienung elektrisch. Ein- teilung pro Fensterfront.

Autolift

Erschliessung Einstellhalle mittels Autolift.

Untergeschoss

Separate, abschliessbare Kellerräume mit Elektroanschluss, unbeheizt.

Waschen

Jede Wohnung verfügt über eine Waschmaschine und einen Tumbler (Marke Electrolux oder gleichwertig).

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mittels Fernwärme. Die Wärmeabgabe in den Wohnun- gen erfolgt mittels Bodenheizung. Einzelraumregulierung mit Raumther- mostaten.

Wand- und Bodenbeläge

Boden: Parkett o. keramische Platten
Budgetbasis: CHF 130.00/m²
(fertig verlegt)
Decke: Weissputz gestrichen
Wände: Abrieb 1.5mm

Einbauschränke

Garderoben- u. Einbauschränke mit Hutablage, Kleiderstange, bzw. Tab- laren und Putzschrank-Garnitur.

Budgetbasis:

- EG 3.5 Zi. CHF 2'000.00 (W3)
- OG/DG 5.5 Zi. CHF 2'000.00 (W4)

Küche

Boden: Parkett, z.B. Eiche
Decke: Weissputz gestrichen
Budgetbasis:

- EG 3.5 Zi. CHF 20'000.00 (W3)
- OG/DG 5.5 Zi. CHF 23'000.00 (W4)

Bad / Dusche / WC / Réduit

Boden: keramische Platten
Wände: keramische Platten
(und Abrieb 1.5 mm)
Decke: Weissputz gestrichen

Budgetbasis:

- EG 3.5 Zi. CHF 6'000.00 (W3)
- OG/DG 5.5 Zi. CHF 12'000.00 (W4)

Fenster / Türen

Holz-Metall-Fenster und Türen mit 3-fach Isolierverglasung, Farbton in- nen weiss, aussen gem. Farbkonzept Architekt. Fenster- und Fenstertürflü- gel seitlich öffnend oder zum Kippen, teilweise mit Festverglasung.

Terrassen / Balkone

Massivbauweise in Stahlbeton, Bal- konplatten thermisch mit Kragplat- tenanschlüssen von den Geschossde- cken getrennt. Belag Keramikplatten oder Holzdielen auf Stelzen oder in Kies verlegt Stromanschluss / Steck- dose; elektrischer Sonnenschutz.

der Kontakt

**Haben Sie Interesse an einer dieser einmaligen Wohnungen
oder einem Reihen-Einfamilienhaus?**

Beratung und Verkauf

IT3 Treuhand + Immobilien AG

«Haus zum Thiergarten»
Schönmaiegässchen 1
8200 Schaffhausen

www.it3.ch

Ihre Ansprechperson:

Bianca Schadegg

+41 52 635 10 25

bianca.schadegg@it3.ch



Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Verkaufsprozess

Verbindliche Reservationen werden schriftlich und durch leisten einer Reserationssumme in Höhe von 30'000.– CHF auf ein unverzinstes Konto der IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhausen überwiesen.

Mit Zahlungseingang der Reservationssumme wird die weitere Vermarktung der reservierten Einheit eingestellt und die Kaufabwicklung wird mit den zuständigen Notariat in die Wege geleitet.

Gerne unterstützen wir Sie während des gesamten Prozesses.



zum-naefbach.ch

Architektur:

architekten sia
Jung + Schmitt

Baumanagement:



Totalunternehmer:

