

zu verkaufen: praktische 3.5-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten, ruhige Wohnlage, familienfreundliches Quartier, am Brüelweg 2 in 8412 Aesch b. Neftenbach

Wohnen auf dem Land – in Stadtnähe
Aesch ist ein Dorfteil der aufstrebenden Gemeinde Neftenbach und ermöglicht ein ruhiges, ländliches Wohnen in nächster Nähe zu Winterthur. Speziell zu erwähnen ist der ortsansässige Pferdepensionsstall. Er ist eingebettet in die Natur und für Pferd und Reiter eine Oase. Eine Möglichkeit, Ihrem Hobby in nächster Nähe zu frönen.

Das Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse. Parkplätze sind genügend vorhanden.

Die Wohnung verfügt über einen Eingangsbereich, zwei Zimmer, einen hellen Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie ein funktional gestaltetes Badezimmer. Ein Schwedenofen gibt Ihnen in der Übergangszeit Wärme und Geborgenheit. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zu einem gemütlichen Wintergarten ausgebaut wurde - perfekt, um das ganz Jahr entspannte Momente zu geniessen. Der vorhandene Treppenlift sorgt zudem für einen erleichterten Zugang zur Wohnung.

Gemeinschaftlich genutzt wird der Waschkeller und der grosse Velokeller. Das geräumige

Kellerabteil und die beiden Schränke im Treppenhaus dienen Ihnen als Stauraum. Ein Tiefgaragenplatz und ein Aussenparkplatz sind im Stockwerkeigentum enthalten.

Mit einigen Anpassungsarbeiten, z.B. neuen Bodenbelägen und frischer Farbe an den Wänden erstrahlt dieses Eigentum in neuem Glanz.

Suchen Sie eine ruhige Bleibe auf dem Land? Gerne zeigen wir Ihnen diese Möglichkeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Aesch b. Neftenbach

Neftenbach

Neftenbach liegt im Kanton Zürich in 19 Kilometern Luftdistanz zum Kantonshauptort auf 415 Meter über Meer im Bezirk Winterthur, genauer: im unteren Tössstal. Nebst dem Kern-dorf rund um die Kirche gehören zur Gemeinde die Siedlungen Aesch, Hünikon, Irchelhöfe, Riet und Tössallmend.

Die bäuerlich geprägte Gemeinde ist eingebettet in ein eiszeitliches Seitental zwischen dem Abhang des Irchels und des Taggenbergs. Es bestehen lokale Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkehrsverbindungen für den individuellen und öffentlichen Verkehr sowie Schul-, Kultur- und Freizeitangebote.

Aesch

Das Dorf Aesch liegt am Irchelausläufer nord-östlich von Neftenbach an der Umfahrungsstrasse (Schaffhausenstrasse). Von zwei Seiten gelangt man über die alte Schaffhauserstrasse in das kompakte Siedlungsgebiet mit herkömmlichen Wohn- und Oekonomiegebäuden und neueren Wohnhäusern dazwischen. Die Landwirtschaft und das Kleingewerbe finden hier zwischen bewohnten Häusern statt. Die Gärten und Vorplätze bieten Raum für Menschen und Tiere. Das in sich geschlossene Dorf strahlt Behaglichkeit aus. Rund um das Dorf zeigen sich die Dächer der landwirtschaftlichen Siedlungen.

Geschichte

Die Siedlung Aesch wurde dank ihrer kirchlichen Zugehörigkeit zu Beginn des 19. Jahrhunderts politisch der Gemeinde Neftenbach zugeordnet. (Quelle: Dorfgeschichte von E. Ott, H. Kläui, O. Sigg)

Tradition

In Aesch wird das Dorfleben durch wiederkehrende Anlässe gepflegt: Fasnacht im März, Dorffest im Juli, Räbeliechtli-Umzug im November und Weihnachtsfenster im Dezember.

Bildung

Im Schulhaus Heerenweg in Aesch werden eine 1./2., eine 3./4. Und eine 5./6. Klasse geführt. Der Kindergarten befindet sich ebenfalls in Aesch. Für die Sekundarschule fahren die Kinder ins benachbarte Neftenbach.

Wikipedia / www.neftenbach.ch

Entfernungen:

Einkaufen Neftenbach: 2.2 km
Einkaufen Pfungen: 4.2 km
Arzt: 2.2 km

Kindergarten: 400 m
Primarschule Heerenweg: 1.1 km
Oberstufenschule Neftenbach: 2.6 km

Schwimmbad Neftenbach: 2.0 km
Postautohaltestelle: 350 m

Anschlüsse:

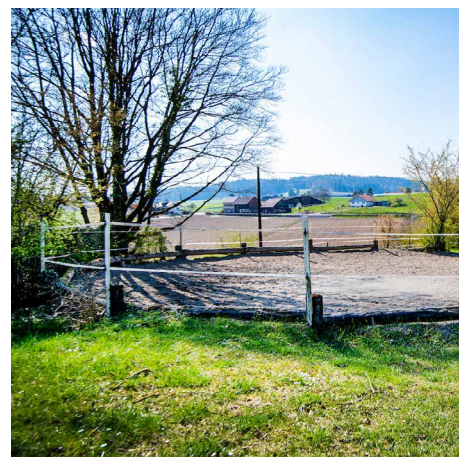
Autobahn-Anschluss A4: 4.5 km
Fahrzeit mit dem Auto nach:
Winterthur: 20 min
Zürich-Flughafen: 30 min
Zürich: 60 min

Bahnhof Hettlingen: 1.6 km

Fahrzeit mit der Bahn nach:
Winterthur HB: ca. 20 min
Schaffhausen: ca. 40 min
Flughafen: ca. 40 min
Zürich HB: ca. 40 min

Steuern 2026:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche: 98 %
Ref. Kirche: 10 %
Röm. Kath. Kirche: 13 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Kernzone
- Grundstückfläche MFH 3'290 m²
- Wohnfläche 86 m²
- Baujahr 1998 (techn. Baujahr: 2012)
- gut besonntes Grundstück
- familienfreundliches Quartier
- ruhige Wohnlage

Bauweise Mehrfamilienhaus

- massive Bauweise
- vollständig gedämmt
- Satteldach, Tonziegel
- vollständig unterkellert
- Heizung: Luft-Wasser Wärmepumpe
- Teppenlift

Bauweise Wohnung

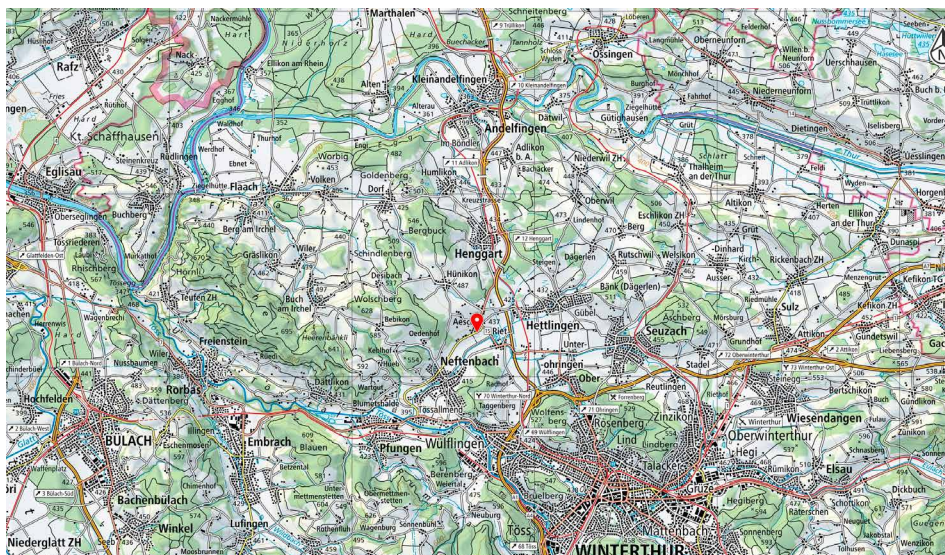
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Fenster: Holz-Holz
- Sonnenschutz: Rollläden
- Insektenschutz: in allen Zimmern

Wohnung

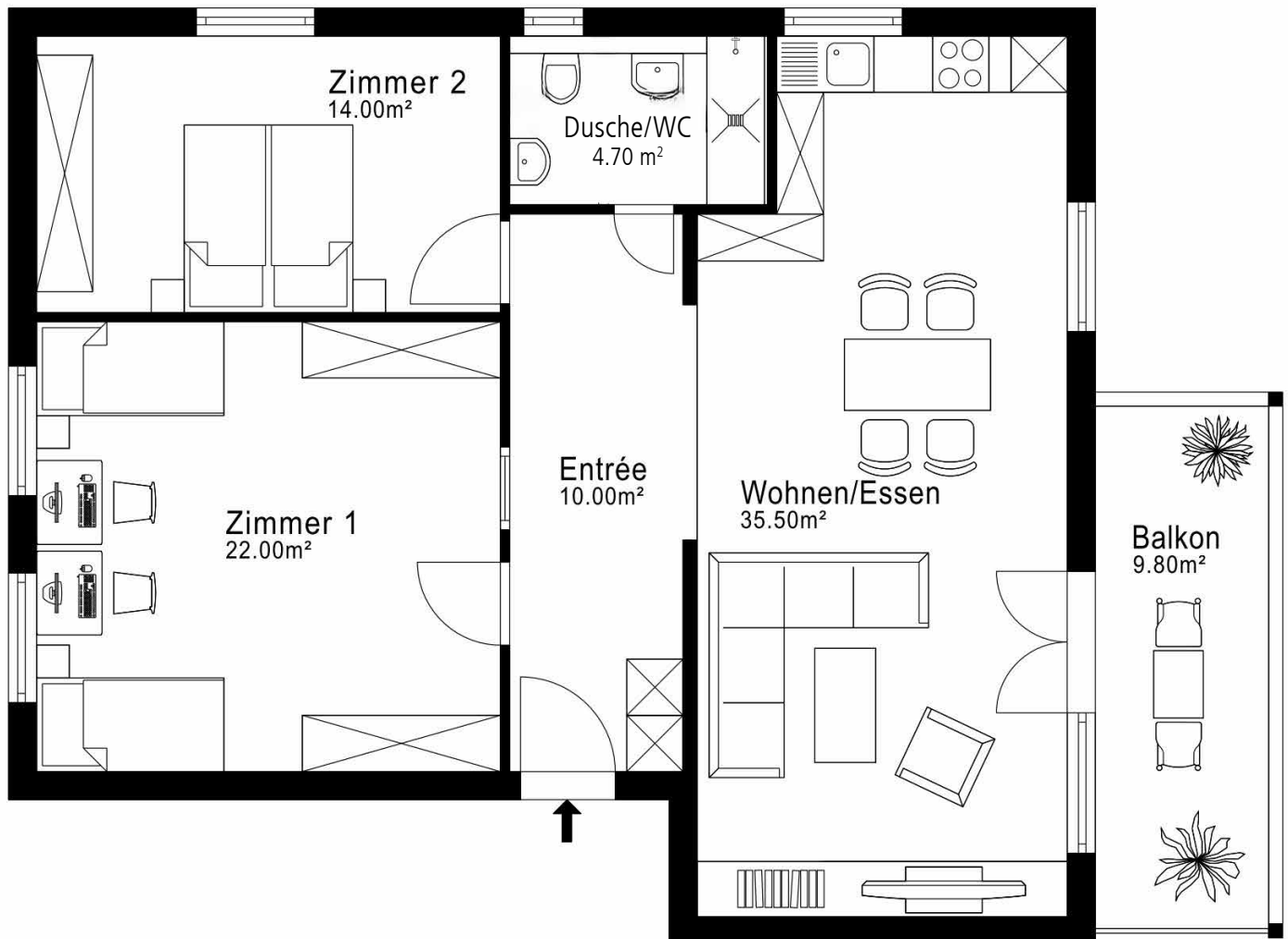
- Flur/Eingangsbereich
 - Einbauschränk
- Wohnen
 - Bodenbelag: Stabparkett
 - Schwedenofen (2022)
 - grosse Fensterfront
 - Mückengitter-Schiebetüre
 - Ausgang zum Balkon/Wintergarten
- Wintergarten
 - Korpus mit Steinabdeckung
 - 2 Fenster können geöffnet werden
 - elektr. Sonnenstoren
 - Bodenbelag: Steinplatten
- Küche
 - Bodenbelag: Stabparkett
 - Fronten: Kunstharz Holzimitat
 - Arbeitsfläche: Stein
 - Glaskeramik-Herd, Dampfzug
 - Backofen
 - Geschirrspülmaschine
 - Kühlschrank mit Gefrierfach
- Zimmer 1
 - Bodenbelag: Linoleum
- Zimmer 2
 - Bodenbelag: Stabparkett
- Nasszelle (2025 renoviert)
 - Bodenbelag: Keramikplatten
 - Dusche, 2 Lavabos, Spiegelschrank
 - Dusch-WC (Geberit)

Untergeschoss

- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz
- Waschküche



Grundriss Wohnung



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Impressionen



Grundbuchauszug Wohnung

A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde Neftenbach

1.

Grundbuch Blatt 2485, Stockwerkeigentum, EGRID CH643679777307,

40 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1355, Kataster 1305, EGRID
CH814675257703, Neftenbach
mit

Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 8 im 1. Obergeschoss und am
Kellerabteil Nr. 8 im Untergeschoss, im Wohnhaus Vers. Nr. 1578, Brüelweg
2, in den Aufteilungsplänen violett bemalt,

gemäss Begründungsakt Beleg 1997/113 und Planakten Nr. 395.2 und 395.4

Anmerkungen

- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung der Gebäude
dat. 28.05.1997, Beleg 113, EREID CH6902-0000-0010-03651
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Benützungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümerge-
meinschaft
dat. 28.05.1997, Beleg 114, EREID CH6902-0000-0010-03752
Bemerkung: 1
- andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis
Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
Weiteres: nicht öffentlich
dat. 10.07.1998, Beleg 170, EREID CH6902-0000-0010-04046

Bemerkung

- 1 Änderung
dat. 10.07.1998, Beleg 151
dat. 19.10.1999, Beleg 243

Grundbuchauszug Wohnung

Keine Vormerkungen und Dienstbarkeiten eingetragen

2.

Grundbuch Blatt 2509, Miteigentumsanteil, EGRID CH658979773684,

1 / 18 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2502, EGRID CH743679777568, Neftenbach

Anmerkung

andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Benützungs- und Verwaltungsreglement der Miteigentümergeinschaft
dat. 28.05.1997, Beleg 115, EREID CH6902-0000-0010-04753

Vormerkung

Aufhebung des Miteigentümer-Vorkaufsrechtes, dat. 28.05.1997, Beleg 113

Keine Dienstbarkeiten eingetragen

Gesamtpfandrecht gemäss Ziffer 1.

Beschreibung des in Miteigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuch Blatt 2502, Stockwerkeigentum, EGRID CH743679777568,

54 / 1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 1355, Kataster 1305, EGRID
CH814675257703, Neftenbach
mit

Sonderrecht an der Unterniveaugarage, in den Aufteilungsplänen hellblau
bemalt und mit Nr. 25 bezeichnet,

gemäss Begründungsakt Beleg 1997/113 und Planakten Nr. 395.2

Grundbuchauszug Wohnung

Anmerkungen

- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Miteigentumsanteile verpfändet
EREID CH6902-0000-0010-04652
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung der Gebäude
dat. 28.05.1997, Beleg 113, EREID CH6902-0000-0010-03651
- andere / Mit- und Stockwerkeigentum
Benützungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümerge-
meinschaft
dat. 28.05.1997, Beleg 114, EREID CH6902-0000-0010-03752
Bemerkung: 1

Bemerkung

- 1 Änderung
dat. 10.07.1998, Beleg 151
- dat. 19.10.1999, Beleg 243

Keine Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte eingetragen

Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grund- stücks

Grundbuch Blatt 1355, Liegenschaft, Kataster 1305, EGRID
CH814675257703, Aesch

siehe separaten Auszug hinten

Grundbuchauszug Mehrfamilienhaus

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

| | | | |
|------------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID | 1/3 |
| Neftenbach | 1355 | CH814675257703 | |

| Grundstücksbeschreibung | | | | Änderung | | |
|-------------------------|----|----|---|----------|-------|----------|
| Fläche | | | Beschreibung | Datum | Beleg | Mutation |
| ha | a | m2 | | | | |
| | 32 | 90 | Kataster 1305, Plan 32, Aesch Gesamtfläche | | | |
| | 2 | 18 | Gebäude | | | |
| | 2 | 17 | Gebäude Wohnen, Nr. 22301577, Brüelweg 6 | | | |
| | 2 | 17 | Gebäude Wohnen, Nr. 22301578, Brüelweg 4 | | | |
| | 2 | 17 | Gebäude Wohnen, Nr. 22301578, Brüelweg 2 | | | |
| | 2 | 18 | Gebäude Wohnen, Nr. 22301577, Brüelweg 8 | | | |
| | | | Unterirdisches Gebäude, Nr. 22301578 | | | |
| | | 70 | Nebenbaute, Nr. 22301579 | | | |
| | | 32 | Nebenbaute, Nr. 22301579 | | | |
| | | | Bodenbedeckung | | | |
| | 8 | 70 | Gebäude | | | |
| | 8 | 21 | befestigte Fläche | | | |
| | 15 | 99 | Gartenanlage | | | |

| Anmerkungen | | | | | |
|--|-------|-------|------------------------|-------------|--|
| Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen | |
| andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet | | | CH6902-0000-0010-03550 | | |


| | | | |
|------------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID | 2/3 |
| Neftenbach | 1355 | CH814675257703 | |

| Vormerkungen | | | | | |
|--------------|-------|-------|-------|-------------|--|
| Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen | |
| keine | | | | | |

| Dienstbarkeiten | | | | | |
|-----------------|---|------------|-------|----------------------------|-------------|
| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
| Last | Personaldienstbarkeit Durchleitungs- und Betretungsrecht für Kanalisation zugunsten Gemeinde Neftenbach, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.065, Schulstrasse 3/7, 8413 Neftenbach | 13.01.1984 | | 5 CH6902-0000-0015-55259 | |
| Last | Grunddienstbarkeit Fusswegrecht und Recht zur Lagerung von Holz zugunsten Blatt 1354, Kataster 1304, EGRID CH807746752589, Neftenbach | 06.02.1986 | | 42 CH6902-0000-0016-43156 | |
| Recht | Grunddienstbarkeit Ausschliessliches Benützensrecht für Parkplätze zulasten Blatt 1354, Kataster 1304, EGRID CH807746752589, Neftenbach | 13.10.1998 | | 264 CH6902-0000-0016-43257 | |

| Grundlasten | | | | | |
|--------------|-----------|-------|-------|-------|-------------|
| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
| | keine | | | | |

Gebäudeversicherung



GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56
Postfach - 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch - www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 199'976
Gemeinde/Quartier Neftenbach
Grundstück-Nr. 223.1305

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft
Stockwerkeigentümerge m., Brüelweg, 8412 Aesch (Neftenbach)

Versicherungssumme Total CHF **8'552'876**

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

| Gemeinde Quartier | GVZ-Nr. | Gebäudeadresse Zweckbestimmung | Volumen m ³ | Basiswert CHF | Versicherungs- summe CHF |
|----------------------|-----------|--|---------------------------|------------------|-----------------------------|
| Neftenbach | 223-01577 | Brüelweg 6 / +8 8412 Aesch (Neftenbach) und weitere 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1998 Schätzung vom 11.04.2014 Schätzgrund: Revision | 5'025 | 339'512 | 4'040'196 |
| Neftenbach | 223-01578 | Brüelweg 2 / +4 8412 Aesch (Neftenbach) und weitere 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1998 Schätzung vom 11.04.2014 Schätzgrund: Revision | 6'098 | 374'632 | 4'458'123 |
| Neftenbach | 223-01579 | Brüelweg 2 8412 Aesch (Neftenbach) 9048, Unterstand, Neuwert Erstellungsjahr: 1998 Schätzung vom 11.04.2014 Schätzgrund: Revision | 264 | 4'585 | 54'557 |

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: 3.5-Zimmer-
Eigentumswohnung
1. Stock

Adresse: Brüelweg 2
8413 Aesch b. Neftenbach

Mehrfamilienhaus

Kataster-Nr.: 1305
Baujahr: 1998
Vers.-Nr.: 223-01578
Kubatur GV: 6'098 m³
GV-Neuwert CHF: 3'839'980

Wohnung

Wertquote: 40/1000
Erneuerungsfonds 31.12.25: CHF 7'450.00
Betriebskosten inkl. Fonds/Mt. ca. CHF 460.00

Raumaufteilungen/Flächen

Wohnung

Eingang/Flur: 10.00 m²
Zimmer 1: 22.00 m²
Zimmer 2: 14.00 m²
Dusche/WC: 4.70 m²
Wohnen/Essen/Küche: 35.50 m²
Balkon/Wintergarten: 9.80 m²

Keller

Kellerabteil
Veloparkplatz
Waschküche

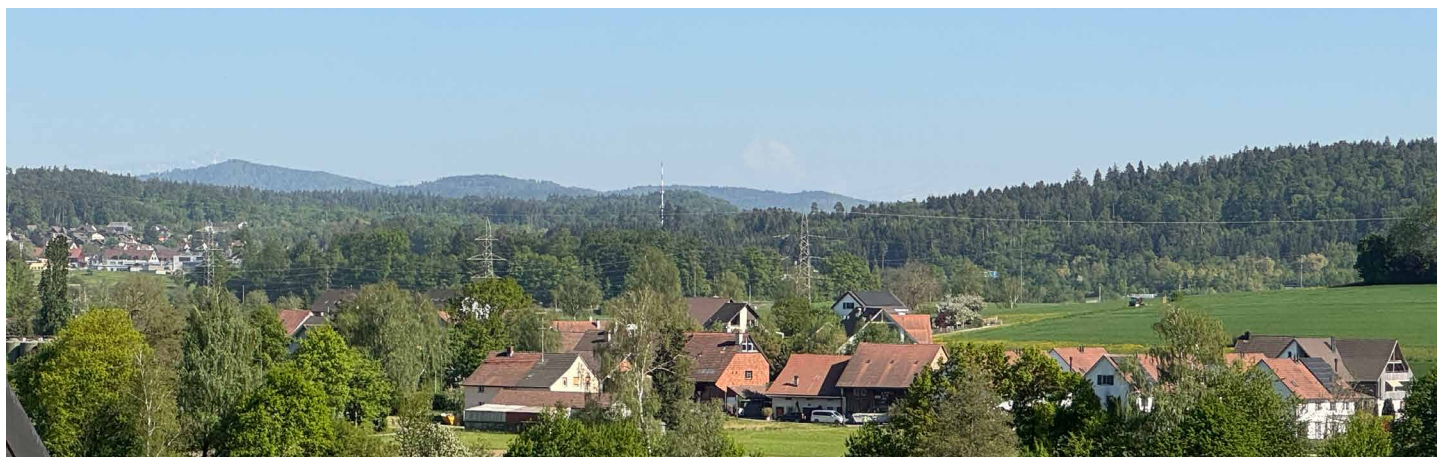
Parkierung

1 Tiefgaragenplatz
1 Aussenparkplatz

Total Wohnfläche: 86.20 m²
Nebenflächen: 9.80 m²

Total Nutzfläche: 96.00 m²

Verkaufspreis CHF: 575'000.00
inkl. Aussenparkplatz: 15'000.00
inkl. Tiefgaragenplatz: 30'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 575'000.00 (inkl. Aussenparkplatz 15'000.00, inkl. Tiefgaragenplatz 30'000.00)

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner AG, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse, enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

Verkaufsabwicklung

Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 15'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

Kaufvertrag

Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Die Wohnung wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 079 414 31 17 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebun, Vermassung der Pläne usw. abgeleitet werden. Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

Disclaimer

Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.