

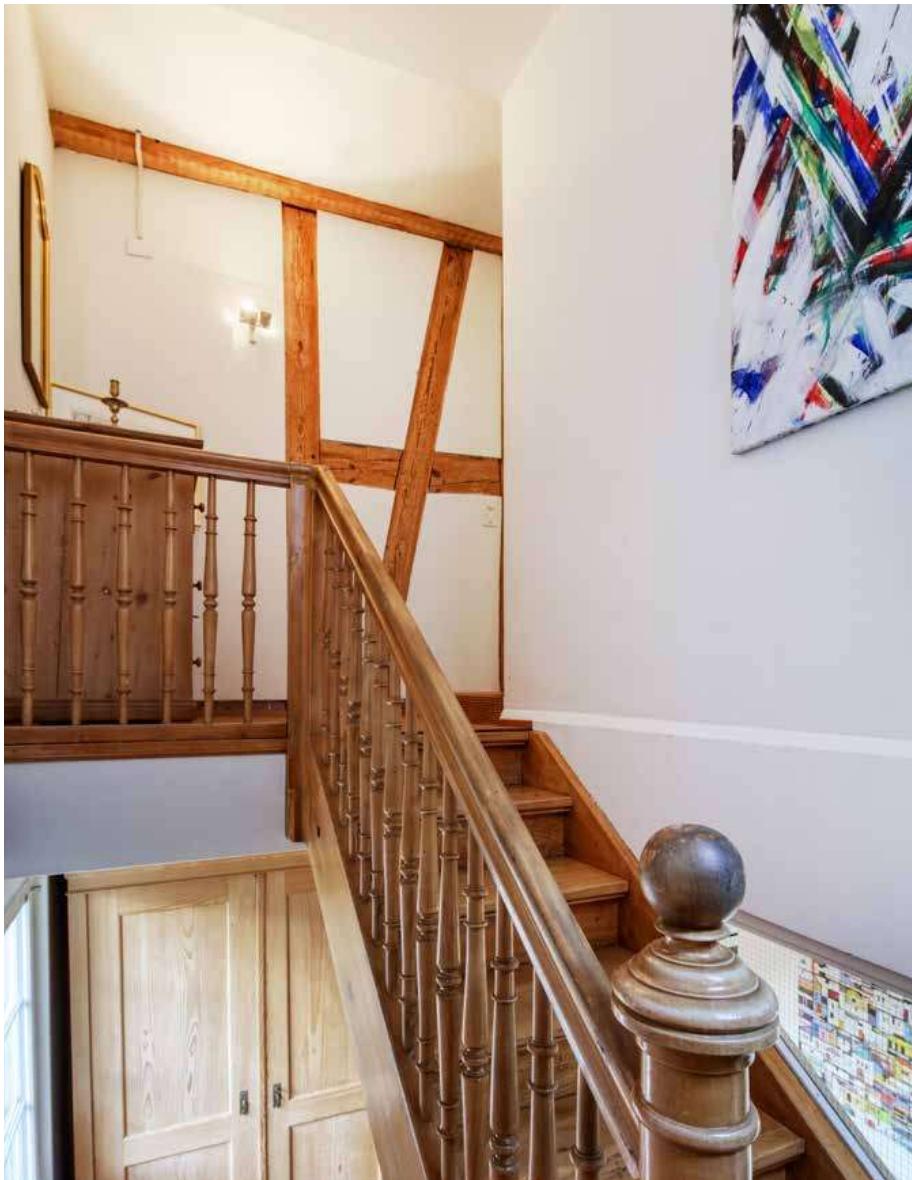


Historisches Riegelhaus mit Charme und Stil
Brahaldenstrasse 8, 8412 Hüniken (Neftenbach)



Willkommen

Ein Zuhause bedeutet für jeden Menschen etwas anderes und gleichzeitig dasselbe. Für uns alle ist das Zuhause ein Ort, an den wir immer wieder zurückkehren, wo wir Feierabende und Wochenenden verbringen, arbeiten, ausruhen, geniessen und leben. Hier empfangen wir Freunde, hierin ziehen wir uns zurück. Zuhause ist dort, wo unsere Seele daheim ist. Ob Sie Lust auf Veränderung haben oder dringenden Bedarf nach einem grösseren oder kleineren Zuhause oder ein ganz anderer Grund Sie dazu bewegt: Sie halten diese Dokumentation in den Händen und werden gleich die Welt einer Immobilie betreten.



Die wichtigsten Fakten im Überblick

Objekt	Riegelhaus mit Einliegerwohnung
Adresse	Brahaldenstrasse 8, 8412 Hünikon (Neftenbach)
Steuerfuss	109% (ohne Kirchensteuer)
Lage	Ruhig, sonnig und ländlich, zwischen Bauernhöfen und Einfamilienhäusern
Anzahl Zimmer	Total 11, inkl. 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit offener Küche
Wohnfläche / Kubatur	Total ca. 310 m ² , davon Einliegerwohnung ca. 60 m ² / 1'468 m ³ (GVZ)
Grundstück	414 m ²
Nebenräume	Kellerbereich ca. 50 m ² , Hallenbad mit Gegenstrom-Schwimmanlage
Aussenflächen	Garten beim Haus und separater Gartenbereich neben Garagengebäude
Ausbaustandard	Wunderbare Mischung aus Alt und Neu, sehr gepflegt und laufend unterhalten. Viele verblüffende Extras wie die türkische Sauna, Gaggenau-Küche, Corbusier-Metall-Wendeltreppe, Kachelöfen, Cheminée.
Baujahr	1865
Renovationen	1989 Sanierung und Umbau, 1995 und 2018/19 Hallenbadsanierung und Unterhalt, 2003 Teilrenovation Nasszellen, 2006 Küche, 2008 Türkisches Dampfbad, 2009 Oelheizung, 2015 Kamin, 2013–2018 fortlaufend Unterhaltsarbeiten innen und aussen
Parkieren	Doppelgarage
Besonderes	Einmalige Wohnatmosphäre auf dem Land, gute Anbindung mit ÖV nach Winterthur und Schaffhausen.
Einliegerwohnung	Vermietet. Die Liegenschaft wird mit dem Mietverhältnis verkauft. Option: Die Liegenschaft kann auf Wunsch auch voll vermietet übernommen werden.
Bezugstermin	Nach Vereinbarung
Verkaufspreis	CHF 2'200'000



Eine faszinierende Mischung aus Alt und Neu

Perfekt eingepasst in den kleinen, ländlichen Weiler verwöhnt dieses 11-Zimmer-Riegelhaus mit Einliegerwohnung seine Bewohner mit viel Platz und einer einmaligen Atmosphäre, die Alt und Neu elegant miteinander verbindet.

Schon beim Betreten verblüfft das Haus mit einer urchigen Gemütlichkeit – Kachelofen inklusive. Der Grundriss ist herrlich verwinkelt, der Innenausbau überraschend und durchdacht. Sichtbalken und Landidylle treffen auf modernes Design, wie zum Beispiel die Corbusier-Wendeltreppe aus Metall. Aber beginnen wir von vorne.

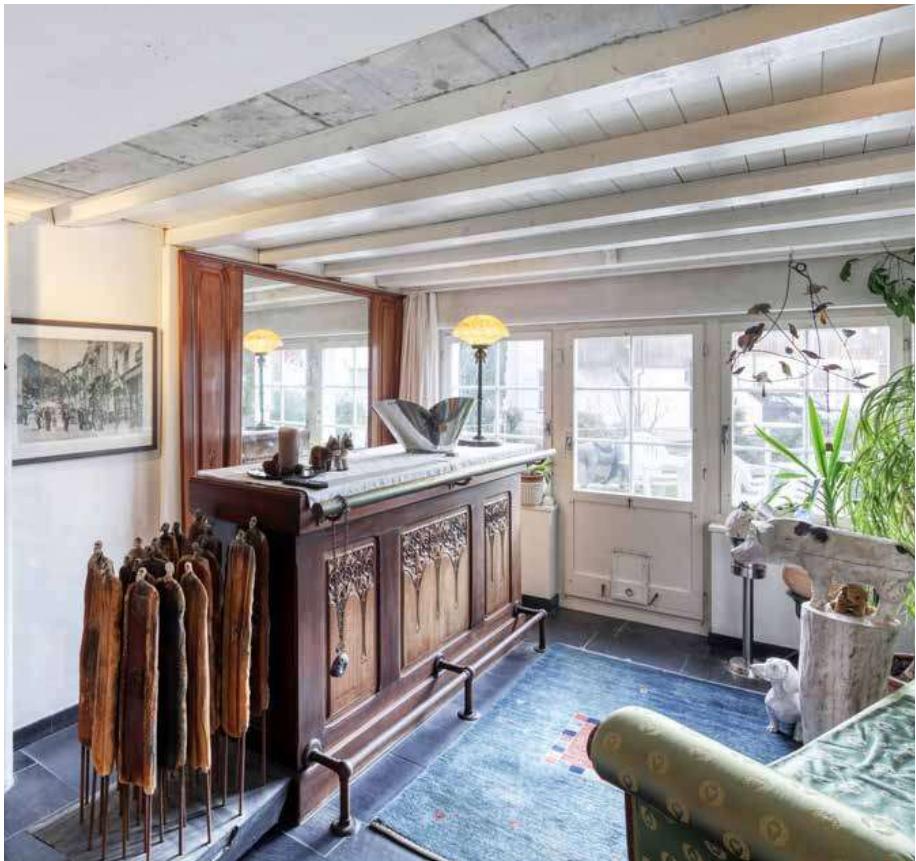
Erbaut wurde das Riegelhaus 1865, 1989 wurde es sorgfältig umgebaut und saniert, seit da laufend unterhalten und ergänzt. Die Räumlichkeiten verteilen sich auf rund 310 m² über drei Etagen plus Dach- und Untergeschoss. Von den 11 Zimmern gehören zwei zu einer derzeit vermieteten Einliegerwohnung mit offener Küche und eigenem Eingang. Die anderen 9 Zimmer bieten ausreichend Platz für verschiedene Lebensentwürfe – so liessen sich zum Beispiel Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen. Von der rustikalen Stube mit Kachelofen im Erdgeschoss über den eleganten Salon im Obergeschoss mit

seinem grossen, beidseitig offenen Cheminée bis hinauf auf die enorm grosszügige Galerie im Dachgeschoss: Das Raumkonzept überzeugt mit einem stetigen Wow-Effekt. Wunderschöne Kachelöfen, ein Cheminée und ein Gusseisenofen lassen die Zeit stillstehen. Die offene Gaggenau-Küche und der Schieferplattenbelag im Erdgeschoss hingegen sind mehr als zeitgemäss. Eine türkische Sauna sorgt für Wellness im Alltag, der Garten ist eine wahre Wohlfühlzone.

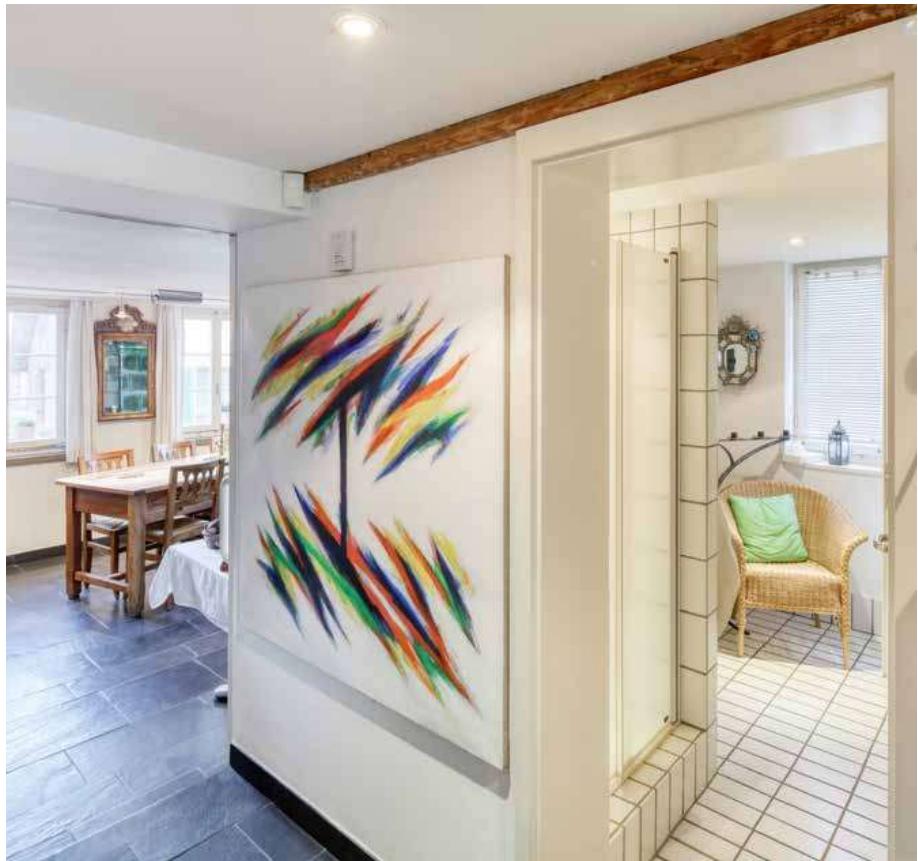
Nicht dass hier viel Hektik herrscht: Ruhe, Entschleunigung und Gelassenheit heisst das Motto dieses Riegelhauses und seiner Umgebung. Entspannen im Garten, spazieren in der Natur und sich an der frischen Landluft erläben: Hier lebt es sich gut. Und weil sich die Bushaltestelle fast vor der Haustür befindet, sind die Stadt Winterthur und das benachbarte Neftenbach schnell erreicht. Ein Schulbus bringt Unterstufenschüler in Kindergarten und Schule nach Aesch. Die Doppelbaugarage versorgt Ihre Autos wunderbar.

Das perfekte Zuhause für Land-Nostalgiker und all jene, die das Unkonventionelle zu schätzen wissen.





Wohnzimmer im Erdgeschoss mit historischem Flair und Ausgang zum Garten



Alt und Neu in Harmonie vereint



An jeder Ecke gibt's etwas Neues zu entdecken ...



Blick in die Küche



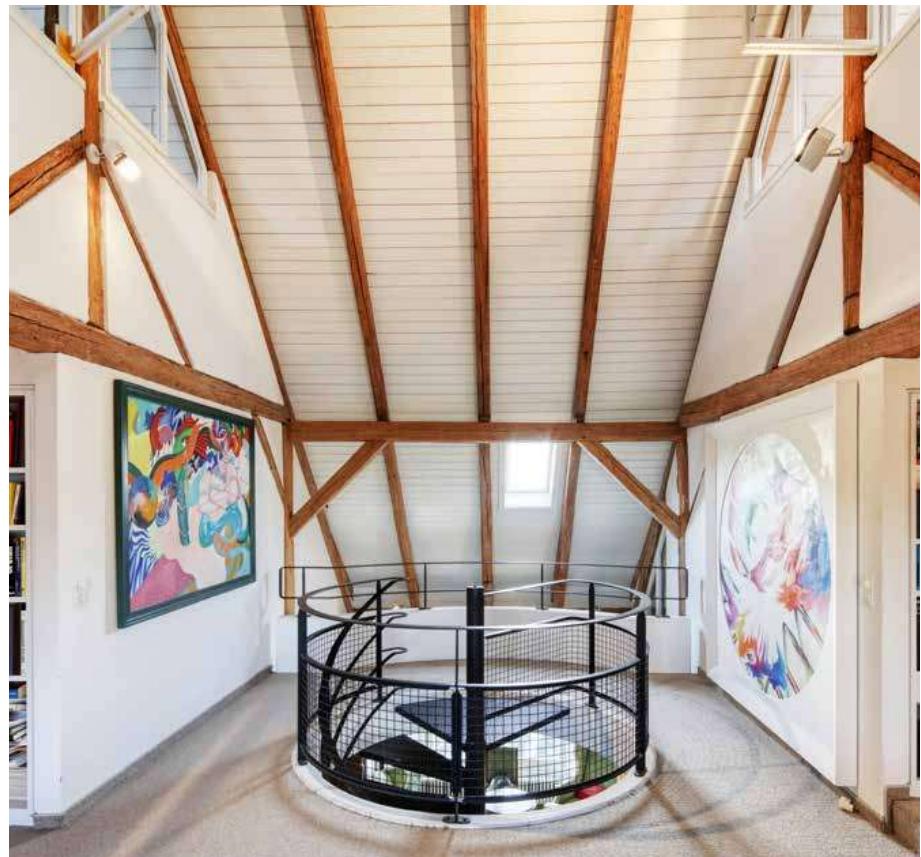
Hohe Räume und grandiose Sichtbalken im Obergeschoss



Gemütliches Zimmer mit doppelseitigem Cheminée



Da wird einem warm ums Herz: der historische Ofen



Die Wendeltreppe spricht die Design-Sprache von Le Corbusier





Heimelige Gemütlichkeit im Schlafzimmer



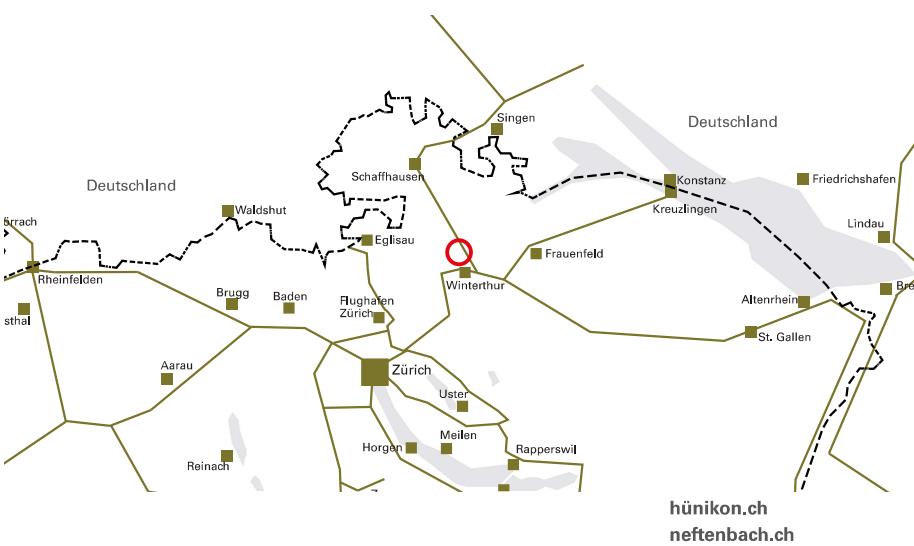
Alles andere als gewöhnlich: natürliches Flair im Bad

Hünikon – Landnostalgie in Stadtnähe

Hünikon ist eine kleine Ortschaft im Bezirk Winterthur – und stoltz auf seine ländliche Geschichte. Als Teil der Gemeinde Neftenbach profitieren die Bewohner von einer lebendigen Dorfkultur, guten Einkaufsbedingungen und Schulen aller Stufen. Wunderschöne Landschaften bieten unbeschränkte Freizeitmöglichkeiten. Das herrlich angelegte Freibad, die Bibliothek,

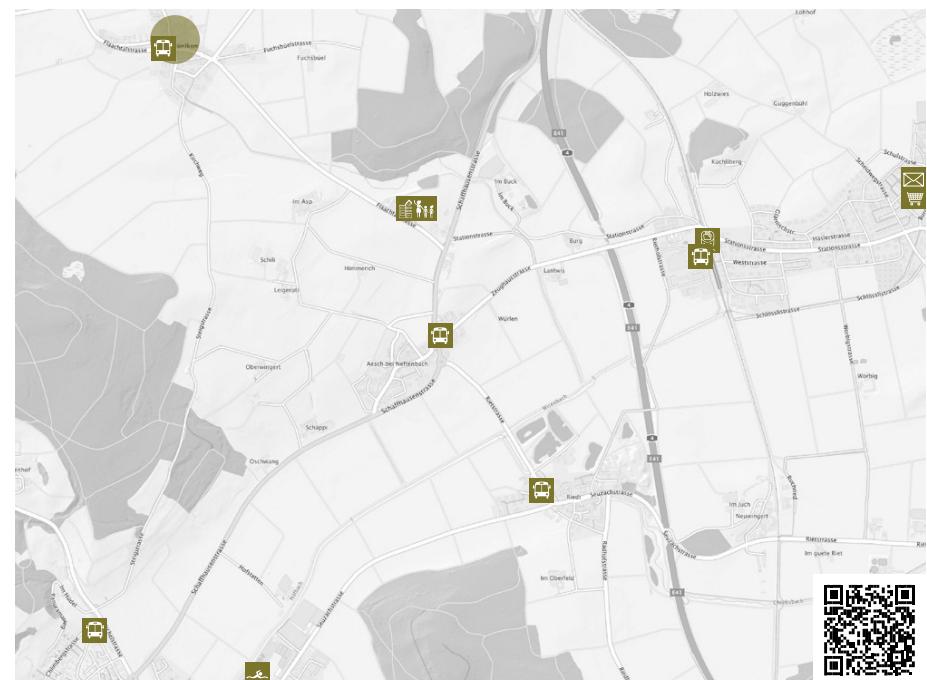
viele Vereine und ein bunter Veranstaltungskalender ergänzen das Freizeitangebot.

Dank der guten Anbindung an das Netz des Zürcher Verkehrsverbundes und die Autobahn A1 sind die Distanzen nach Winterthur und Zürich kurz – der Flughafen und die Zürcher City sind nur etwa 25–30 Autominuten entfernt.



Ziel	Distanz	Auto	ÖV
Winterthur Hauptbahnhof/Zentrum	8 km	20 Min.	22 Min.
Neftenbach	4 km	8 Min.	17 Min.
Flughafen Zürich	35 km	37 Min.	35 Min.
Autobahnauffahrt Henggart	4 km	8 Min.	
S-Bahn Henggart (S33)	2 km	4 Min.	

In der Nähe

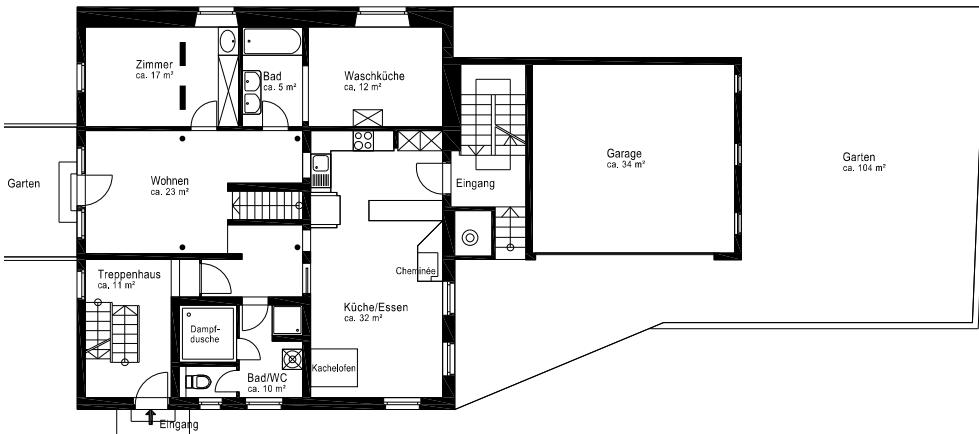


- Liegenschaft
- Bahnhof
- Bus-/Tramhaltestelle
- Einkauf
- Post
- Kindergarten
- Schule
- Schwimmbad



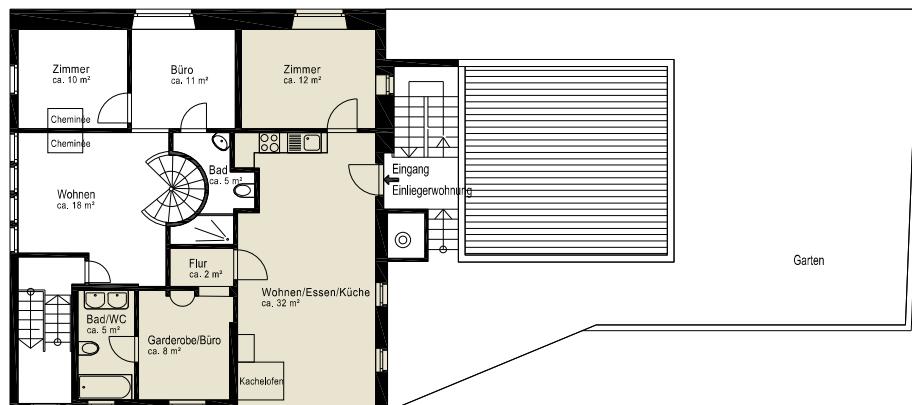
Erdgeschoss

Die Pläne sind nicht massstäblich.



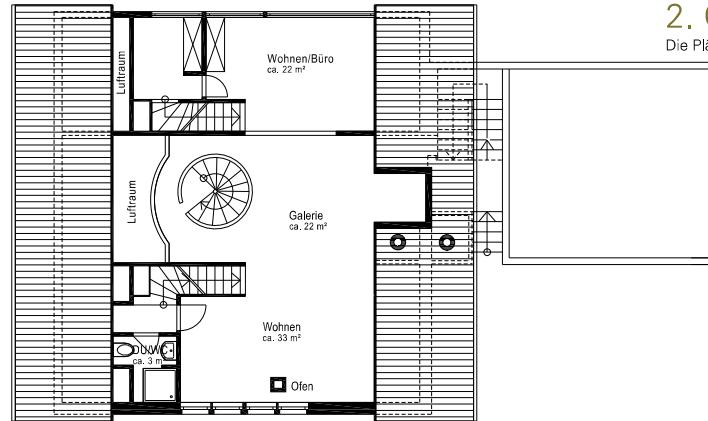
1. Obergeschoss

Die Pläne sind nicht massstäblich.



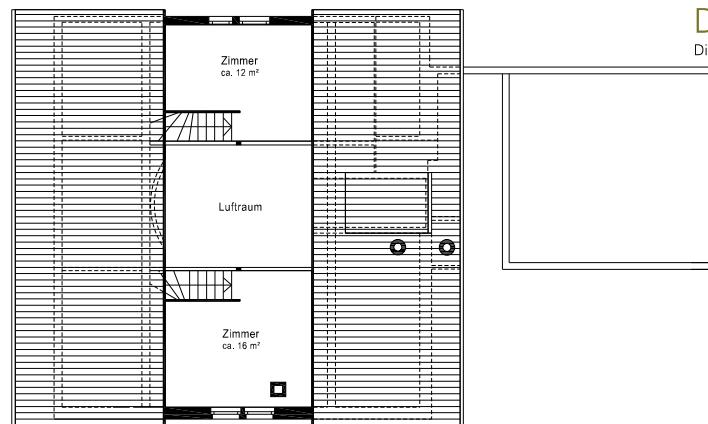
2. Obergeschoss

Die Pläne sind nicht massstäblich.



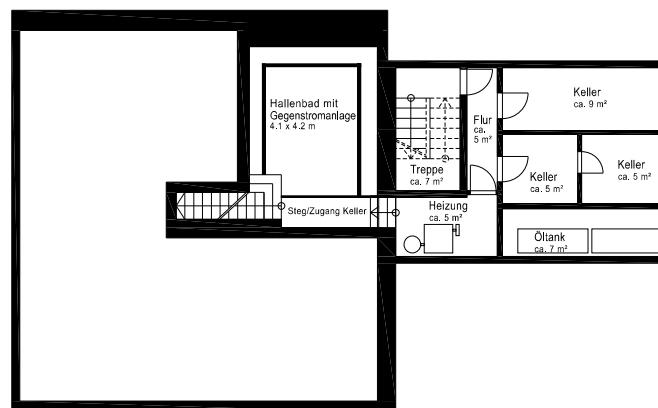
Dachgeschoß

Die Pläne sind nicht massstäblich.



Untergeschoss

Die Pläne sind nicht massstäblich.



Wir begleiten Sie durch den Kaufprozess

1	Interesse	Kontaktieren Sie uns, um Ihre Fragen zur Immobilie zu klären und eine Besichtigung zu vereinbaren. Wir helfen Ihnen bei allen weiteren Abklärungen, die Sie treffen möchten. Sollte die Immobilie doch nicht die richtige sein, nehmen wir Ihre Kriterien im Detail auf und unterstützen Sie bei der weiteren Suche.
2	Kaufabsicht	Sie haben sich entschieden, dem neuen Zuhause das «Ja-Wort» zu geben. Sie bestätigen dies in der Regel vorab in der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und gewünschten Übergabetermin schriftlich festhält – es sei denn, Sie können sogleich die Kaufzusage unterzeichnen.
3	Finanzierung	Wir unterstützen Sie bei Bedarf auf der Suche nach einem Partner für die Finanzierung – unabhängige Finanzinstitute, mit denen unsere Kunden über viele Jahre gute Erfahrungen gemacht haben. Die Vermittlung ist frei von jeglichen Interessensbindungen.
4	Kaufzusage / Reservationsvereinbarung	Einen Finanzierungsnachweis können Sie somit vorlegen. Nun wird die definitive Kaufzusage bzw. Reservationsvereinbarung unterzeichnet. Nach Ihrer Reservierungszahlung ist der erste Schritt zum neuen Eigenheim gemacht.
5	Kaufvertrag	Wir erarbeiten zusammen mit dem Notar den Kaufvertrag, den wir Ihnen gerne im Detail erklären. Wir helfen Ihnen, fehlende Unterlagen zu beschaffen und koordinieren mit den Finanzinstituten die Erstellung des Zahlungsversprechens und die Übergabe allfälliger Schuldbriefe. Schliesslich vereinbaren wir die Notariatstermine.
6	Beurkundung und Eigentumsübertragung	Wir begleiten Sie aufs Notariat zur Beurkundung. Damit wird eine weitere Anzahlung fällig, resp. die Restkaufpreiszahlung, wenn gleichzeitig auch die Eigentumsübertragung vollzogen wird. Wenn nicht, begleiten wir Sie zum zweiten Notariatstermin. Die Ziellinie auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim ist nun erreicht. Wir freuen uns mit Ihnen und bleiben für weitere Anliegen immer für Sie da.

Unser Engagement für Ihr neues Zuhause

Bereits seit 1985 vermitteln wir als Familienunternehmen hochwertige Immobilien mit grossem Erfolg. Mit unserer Erfahrung und unserem umfassenden Fachwissen haben wir nur ein Ziel: Ihnen bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang offen, klug und engagiert zu helfen.

Schon bei der Aufnahme eines Objektes legen wir strenge Qualitätsmaßstäbe an Architektur, Ausstattung und Bausubstanz der Immobilie, an ihre Lage und an ein adäquates Preis-/Leistungsverhältnis. Als sorgfältige und erfahrene Beraterinnen und Berater kennen wir unsere Objekte durch und durch. Im engen Dialog mit Ihnen versuchen wir, die Vorteile und die möglichen Nachteile eines Angebotes im Hinblick auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Erwartungen rasch, sensibel und offen einzuschätzen und entsprechend zu gewichten.

Wir freuen uns, Ihnen die Immobilie zu zeigen. Kontaktieren Sie uns, wir sind für Sie da.

P. Rapelli

Patricia Rapelli

Persönlich für Sie da



Telefon direkt: +41 44 905 40 93
E-Mail: patricia.rapelli@walde.ch

Walde & Partner Immobilien AG
Zentralstrasse 25
CH-8610 Uster
www.walde.ch

Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, Walde & Partner Immobilien AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die aufgeführten Wohnflächen entsprechen der Fläche innerhalb der Außenwände, inklusive Zwischenwände, exklusive Steigzonen. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdocumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Preisänderung und Zwischenverkauf vorbehalten.

Gut vernetzt

Geschäftsstellen:

Baden

Tel. +41 56 520 70 70, baden@walde.ch

Luzern

Tel. +41 41 227 30 30, luzern@walde.ch

Sursee

Tel. +41 41 929 59 59, sursee@walde.ch

Thalwil

Tel. +41 44 722 61 00, thalwil@walde.ch

Uster

Tel. +41 44 905 40 90, uster@walde.ch

Zollikon

Tel. +41 44 396 60 30, zollikon@walde.ch

Zürich

Anlageimmobilien, Neubauprojekte

Tel. +41 44 396 60 80, zuerich@walde.ch

Hauptsitz:

Walde & Partner Immobilien AG

Alte Landstrasse 107, CH-8702 Zollikon

Tel. +41 44 396 60 60, info@walde.ch

www.walde.ch