



/HOFGARTEN
NEFTENBACH

Individuell
Wohnen in
Neftenbach



/AUSGEZEICHNET WOHNEN
IN NEFTENBACH



01/
PROJEKT 7

02/
STANDORT 8

03/
UMGEBUNG 11

04/
ARCHITEKTUR 12

05/
KONTAKT 23



Die Visualisierungen sind unverbindliche Bildarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.

01/PROJEKT

Im Dorfkern von Neftenbach entstehen per Winter 2020 sechs traditionelle Familienhäuser in modernster Ausführung und Materialisierung. Die Familienhäuser 1 und 2 entstehen aus den Grundzügen des 350 Jahre alten Jägerhauses von Neftenbach und sind nach Fertigstellung jedes für sich ein Unikat. Bei der Ausführung wird streng darauf geachtet, Schützenswertes zu erhalten und nur hochwertige Materialien zu verbauen.

Die Familienhäuser 3 bis 6 variieren zwischen 5.5 und 6.5-Zimmer und weisen eine Wohnfläche von 187 bis 331 m² aus. Das Projekt HOFGARTEN bietet eine breite Vielfalt für Gestaltungsspielraum an, wodurch sich diverse Familienstrukturen mit unterschiedlichen Bedürfnissen angesprochen fühlen. Im Inneren präsentieren sich die Häuser 3 bis 6 sehr gehoben und grosszügig, damit es den Anforderungen von gediegenem sowie modernem Wohnen gerecht



wird. Das Erdgeschoss ist mit einem grossen Wohn-/Essbereich sowie offener Küche und Gäste-WC ausgestattet. Im Obergeschoss befinden sich die Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer, welche durch hochwertige Nasszellen komplettiert werden. Die Eltern geniessen im Dachgeschoss Ihre exklusive Privatsphäre mit begehbare Garderobe und eigener Nasszelle. Sämtliche Häuser werden ab Plan verkauft – somit haben Sie die Möglichkeit die gesamte Materialisierung im Innenbereich nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Bei diesem Prozess werden Sie von einem Team, bestehend aus Spezialisten, begleitet. Sie konfigurieren Ihre Wunschküche sowie die Nasszellen, ebenso entscheiden Sie über sämtliche Boden -/ und Wandbeläge. Beim Projekt HOFGARTEN kaufen Sie keine Stangenware – sondern ein individuell gestaltetes Haus nach Ihren Vorstellungen.

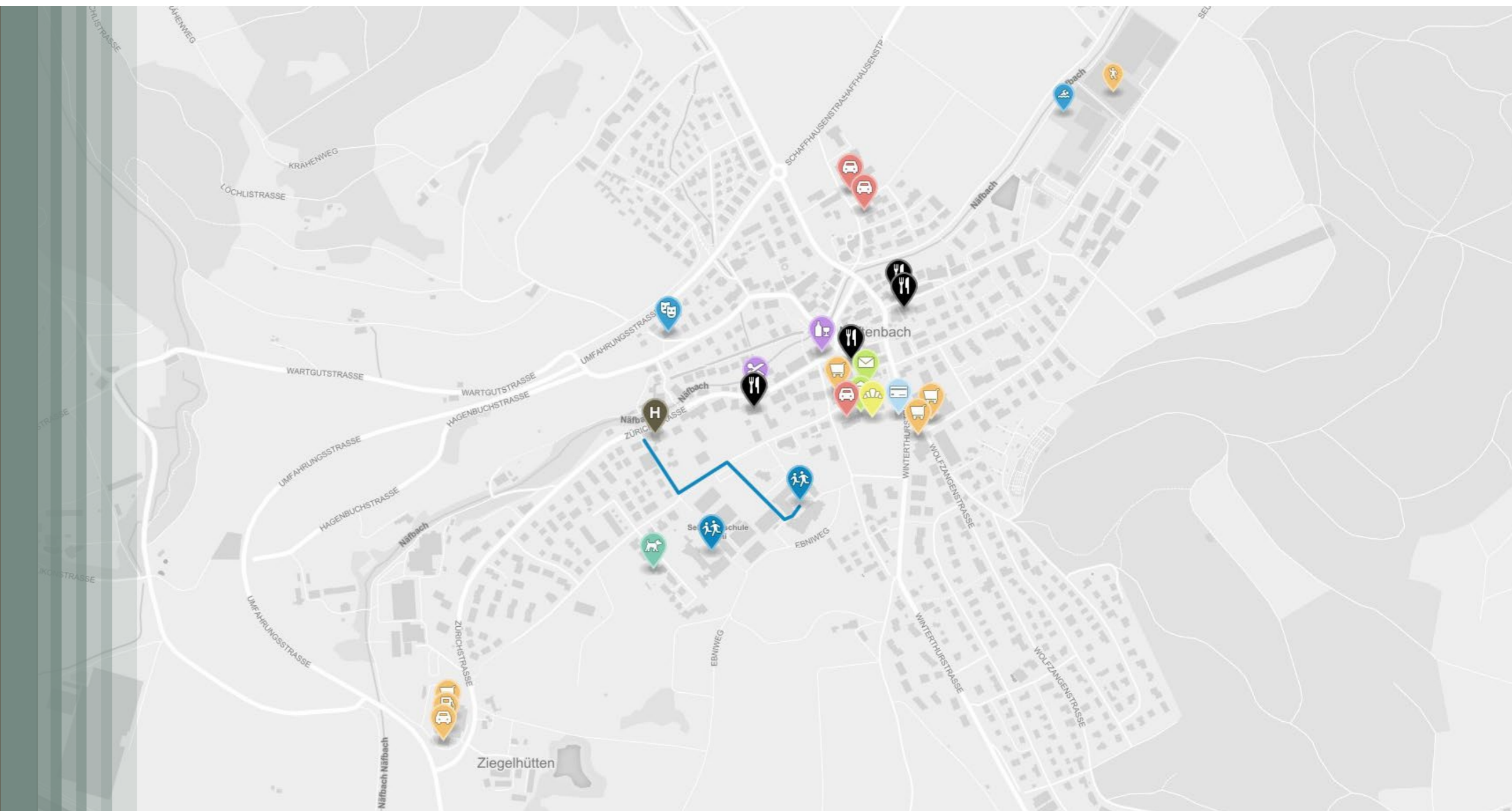
02 / STANDORT NEFTENBACH

Neftenbach liegt gleich neben Winterthur und ist mit dem Auto nur 11 Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die gute Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Läden für den täglichen Bedarf (Coop, Volg) und den guten Schulen (Primar und Oberstufe) zeichnen Neftenbach aus. Das Dorf ist sanft zwischengrasgrünen Hügeln und Wäldern eingebettet. Diverse Möglichkeiten für Sport und Naherholung bieten sich in der unmittelbaren Umgebung an. Die Gemeinde bietet neben zahlreichen Vereinen auch viele Veranstaltungen für die ganze Familie. Zurzeit zählt Neftenbach ca. 5'500 Einwohner, von einem weiteren Wachstum sieht man ab, da Bauland in Neftenbach kaum vorhanden ist. Die Gemeinde hat eine

lange und bewegte Geschichte. Diese beginnt bei den Römern 80 n.Chr und geht über die Feudalzeit bis zu der Besetzung durch die Franzosen 1798. Auch die Industrialisierung in den Jahren 1800 ging an Neftenbach nicht vorbei. Zu den ältesten gewerblichen Betrieben gehörte die Natur- und Chlorbleiche. Danach folgten weitere Betriebe wie eine Glockengiesserei oder die bekannte Keller Tonwarenfabrikation, welche nach einem Brand die Fabrikation 1914 nach Pfungen verlegte. Heute ist Neftenbach eine periurbane Gemeinde mit einem noch immer starken Landwirtschaftssektor an bevorzugter südlicher Lage.

VERKEHRSANBINDUNGEN

		
Neftenbach - Winterthur HB	5.6 km 11 Min.	16 Min.
Neftenbach - Flughafen	27 km 21 Min.	37 Min.
Neftenbach - Zürich	28 km 27 Min.	41 Min.





/NATURZENTRUM THURAUEN

Für Besucherinnen und Besucher der Thurauen ist das Naturzentrum die Anlaufstelle für jegliche Informationen über das Schutzgebiet, die Renaturierung und Ausflugsmöglichkeiten. In der interaktiven Ausstellung und auf dem Erlebnispfad können Jung und Alt in die Lebensräume einer lebendigen Flussaue eintauchen.

Bildquelle: Naturzentrum Thurauen



/GOLFCLUB SCHLOSS GOLDENBERG

Das weitläufige Schlossgelände bietet grosszügig Platz für den ruhigen Golf Parcours. Umgeben von Rebbergen und Weideland, reicht der Platz weit über die Anhöhe hinaus. Die 18 Loch sind rund um den Goldenberg angelegt und verlangen Anfängern und Single-Handicapern gleichermaßen viel Sportlichkeit ab.

Bildquelle: Golfclub Schloss Goldenberg



/EINKAUFEN IM ZENTRUM ROSENBERG

In 15 min sind Sie mit dem Auto im EKZ Rosenberg. Mit über 40 Fachgeschäften, lokalen Detailhändlern und einladenden Gastrobetrieben, lädt das EKZ Rosenberg zum ausgiebigen Einkaufsvergnügen ein. Auf zwei grosszügigen Verkaufsebenen bietet der Rosenberg alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Bildquelle: Genossenschaft Migros Ostschweiz

03 / UMGEBUNG



/ALTSTADT WINTERTHUR

Das Leben pulsiert sowohl tagsüber als auch nachts in der Altstadt. Besuchen Sie nach Feierabend oder am Wochenende die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und lassen Sie sich in den verschiedensten Restaurants der Stadt verköstigen. Winterthur bietet eine grosse Auswahl an Freizeitmöglichkeiten.

Bildquelle: VARIAS Immobilien

04 / ARCHITEKTUR

Das Projekt HOFGARTEN Neftenbach richtet sich an Familien als auch an Paare und zeichnet sich insbesondere durch seine Qualität für gehobene Ansprüche aus. Die harmonisch aufeinander abgestimmte Gruppe, aus insgesamt sechs Einheiten, ist aufgeteilt in vier Reihenfamilien- sowie zwei Doppelfamilienhäuser und fügt sich optimal in die geschichtlich bedeutende Umgebung, unweit des Dorfkerns, ein. Während der Planung wurde darauf geachtet die Verknüpfung von Tradition mit zeitgemässer Architektur stilvoll aufeinander abzustimmen, um so Lebensraum für eine anspruchsvolle Klientel zu schaffen. Die Lage, sowie die Ausstattung der Häuser lässt kaum Wünsche offen. Die Häuser bieten mit 132 m² bis 331 m² Wohnfläche ausgesprochen viel Gestaltungsspielraum auf drei Stockwerken verteilt. Sämtliche Einheiten sind äusserst individuell gestaltet. Die Häuser 1 und 2 verfügen

über einen Kachelofen und die Häuser 3 bis 6 haben ein kathedrales Dachgeschoss mit einer Raumhöhe von 5.80 Meter. Geniessen Sie Ihren Lieblingsroman oder laden Gäste zum grillieren ein, Sie verbringen garantiert angenehme und entsleunigende Stunden auf Ihrer grosszügigen, gegen Süd-Westen ausgerichteten, Aussenfläche. Der direkte Zugang zur Tiefgarage über den Hauseigenen Keller ist ein weiterer Pluspunkt. Jedes Haus verfügt über zwei Parkplätze und ermöglicht so Familien zwei Autos im geschützten Bereich zu parkieren. Der Keller beherbergt neben der gesamten Haustechnik, das die Waschküche sowie Hobbyraum.

Entdecken Sie jetzt die unterschiedlichen Familienhäuser des Projekts HOFGARTEN und erfüllen sich den Traum eines Eigenheims.





FAMILIENPARADIES IN NEFTENBACH

Das Zentrum der Überbauung HOFGARTEN bildet der idyllische Innenhof, welcher von allen Häusern direkt zugänglich ist. Er dient als Begegnungszone für Anwohner oder als grosser und sicherer Spielplatz für die Kinder.

LEBENSMITTELPUNKT WOHNZIMMER

Die offenen und lichtdurchfluteten Wohnzimmer der Häuser 4, 5 und 6 bieten für die ganze Familie Raum zum leben. Geniessen Sie entspannende Fernsehabende oder laden Sie zum ausgedehnten Sonntagsbrunch ein. Die vielen raumhohen Fenster verfügen alle über direkten Zugang auf den Sitzplatz.

In der Visualisierung sehen Sie das Wohnzimmer von Haus Nr. 6



Die Visualisierungen sind unverbindliche Bild Darstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.



Die Visualisierungen sind unverbindliche Bildarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.

OFFENE WOHNKONZEPTE

Das offene Wohnkonzept in Kombination mit den raumhohen Fenstern vermitteln ein Gefühl von räumlicher Grösse. Im Haus Nr. 4 stellt zweifelsohne der Luftraum im Wohnbereich - mit einer Höhe von 5.80 Meter - das Highlight und Blickfang dar. Das jahrhunderte alte Mauerwerk wurde mit grösster Sorgfalt restauriert und von den Architekten gekonnt mit dem modernen Wohnkonzept kombiniert.

Der Weg zur Loggia führt entlang der Galerie und vermittelt somit auch im 1. Obergeschoss das Gefühl von räumlicher Grösse und sorgt für ein einzigartiges Wohnerlebnis

In der Visualisierung sehen Sie das Wohnzimmer von Haus Nr. 4

SCHLAFEN & ENTSPANNEN

Das Dachgeschoss als Oase der Erholung. Der Rückzugsort bietet Ihnen alles was das Herz begehrt. Eine grosszügige Grundfläche für Ihr Mobiliar, eine separate Ankleide mit durchgehendem Badezimmer (WC/Bad/DU) (Haus 3 - 4) sowie einen eigenen Laubengang oder Loggia (Haus 3 & 4). Die Raumhöhe beträgt bis zu stattlichen 5.90 m und sorgt für ein atemberaubendes Raumgefühl.



In der Visualisierung sehen Sie das Dachgeschoss von Haus Nr. 4

Die Visualisierungen sind unverbindliche Bild Darstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.



Sehr gerne beraten wir Sie!

Und bringen Ihnen das Projekt persönlich näher.

Raphael Michel, Tel. 052 208 10 00 freut sich auf Ihren Anruf.

05/KONTAKT

Der Verkauf von Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und die Vermarktung von Neubauprojekten sind unser Spezialgebiet. Seit 2010 sind wir in den Regionen Winterthur und Zürich als Immobilienmakler präsent. Das Gütesiegel der Schweizerischen Maklerkammer versichert Ihnen beste Qualität. Die SMK ist die Fachkammer des SVIT „Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft“ und die Nr. 1 für zertifizierte und professionelle Makleragenturen.

VARIAS
IMMOBILIEN

VARIAS Immobilien AG
Zürcherstrasse 137
8406 Winterthur

Tel. 052 208 10 00
www.varias.ch



Raphael Michel
Verkauf & Marketing



Stephan Angele MRICS
Geschäftsführer, MAS REM

/AUF WIEDERSEHEN
IM HOFGARTEN
NEFTENBACH