

Ländlich, beschaulich vor den  
Toren von Winterthur: Drei Reiheneinfamilienhäuser



[www.hofacker-  
bruetten.ch](http://www.hofacker-bruetten.ch)

# Wohnüberbauung Hofacker, Mitten im Kanton Zürich

Im beliebten Brütten in einem ruhigem Einfamilienhausquartier im Hofacker entstehen drei moderne Reiheneinfamilienhäuser.

Diese werden als 4.5 Zimmer-Häuser ausgebaut, mit grosszügigen Nebenflächen wie Hobby- und Kellerräume. Die drei Häuser werden über die Hofackerstrasse mit Vorplatz und jeweils einer eigenen grosszügigen Garage, welche für einen Personenwagen und zusätzlich Motor- oder Fahrrad ebenfalls Platz finden, erschlossen. Sie leben auf drei Wohngeschossen. Der Haupteingang der Eckhäuser ist seitlich über eine Treppe erschlossen.

Sie betreten im Erdgeschoss das Wohn-Essen, zusätzlich befindet sich in diesem Geschoss ein Keller sowie der Technikraum, wobei der Kellerraum gut als Vorratsraum (angrenzend an die Küche) genutzt werden kann und viel Platz bietet.

Im Untergeschoss befinden sich weitere Nebenräume wie das Waschen, Trocknen sowie ein Hobbyraum. Sie möchten zum Beispiel einer Fitnessstätigkeit nachgehen, da bietet sich der Hobbyraum ideal an, da auf der selben Ebene eine Nasszelle mit Dusche/WC entsteht. Das Untergeschoss ist praktischerweise über eine Treppe direkt mit dem Garten erschlossen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer mit einer Nasszelle, wobei ein Zimmer zusätzlich über einen Balkon verfügt.

Im vollständig ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer sowie eine weitere Nasszelle. Die Dachschrägen

werden geschickt für Einbauschränke genutzt. Ebenfalls befindet sich hinter den Schränken ein Schlupf, der nicht alltägliches aufnimmt.

Beim Mittelhaus befindet sich der Haupteingang aufgrund der Topografie beim Obergeschoss.

Sie betreten dort den Wohn-Essbereich und haben einen direkten Zugang zur Garage. Auf dieser Etage befindet sich ein Balkon, der genügend Platz bietet um einen Esstisch aufzustellen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Zimmer mit einer Nasszelle mit direktem Zugang zum Gartensitzplatz.

Angrenzend zu diesem Geschoss befinden sich überdurchschnittlich grosse Nebenräume wie ein Hobbyraum, Waschen-Trockenraum und ein Technikraum.

Im Untergeschoss befindet sich eine Nasszelle sowie ein weiterer Hobbyraum mit Ausgang über eine Treppe in den Garten. Das Dachgeschoss ist mit zwei Zimmer und einer Nasszelle ausgebaut.

Es erwartet Sie ein hochwertiger Innenausbau den Sie nach Ihren Wünschen selbst gestalten können. Wählen Sie zum Beispiel die Küche mit High End Geräten der Firma V-Zug, zusätzlich müssen Sie auch nicht auf einen Steamer verzichten. Sie haben die Auswahl zwischen edlen Hochglanzoberflächen, dasselbe gilt für Garderobe und Einbauschränke.

Das Material der Bodenbeläge können Sie selbstverständlich auch nach Ihrem Geschmack frei wählen. Darf es einen Platten- oder Parkettboden sein?



Gerne setzen wir Ihre Wünsche um. In den Nasszellen erwarten Sie moderne Sanitärapparate mit diversem Zubehör, welche Sie in der Ausstellung bemustern und auswählen dürfen. Zum Standard gehört auch ein Multimediasystem, wobei sämtliche Zimmer damit vernetzt sind.

Auch auf die Smart Home-Vernetzung von Licht und Storen mit einfacher Bedienung über Smartphone oder Schalter müssen Sie

ebenfalls nicht verzichten.

Die Häuser werden über eine eigene Wärmepumpe mit Erdsonde beheizt und alle beheizten Räume sind mit Bodenheizung ausgestattet. Ebenfalls sind auf den Dächern eine Photovoltaikanlage geplant, welche zur umweltschonenden Stromversorgung beiträgt.

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause, gerne stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Verfügung.



# Die Gemein- de Brütten

Brütten ist die höchste Ebene des Bezirks Winterthur.

Die wunderschön gelegene Gemeinde Brütten mit rund 2000 Einwohnern liegt im Zentrum des Kantons Zürich auf einer Höhe von 640 Meter über Meer.

In Brütten liegen Ihnen Flughafen, Autobahn und vier Städte, ja der Kanton Zürich zu Füssen, und im Hintergrund winkt Ihnen bei guter Sicht der wunderbare Alpenkranz zu.

In Brütten scheint die Sonne selbst dann, wenn ringsum alles im Nebel liegt. Von der Hochfläche geniesst man einen weiten Ausblick vom Säntis bis zu den Berner Alpen.

Die zum Bezirk Winterthur gehörende Gemeinde ist ein typisch zürcherisches Dorf geblieben und gehört zu den bekanntesten Naherholungsgebieten in den Agglomerationen Winterthur und Zürich.

In Brütten herrscht ein ländliches und kleingewerbliches Treiben, also keinerlei Schläfrigkeit.

Brütten verfügt über eine eigene Primarschule, die Oberstufe besuchen die Schüler in Nürensdorf (Volksschule) bzw. in Winterthur (Gymnasium).

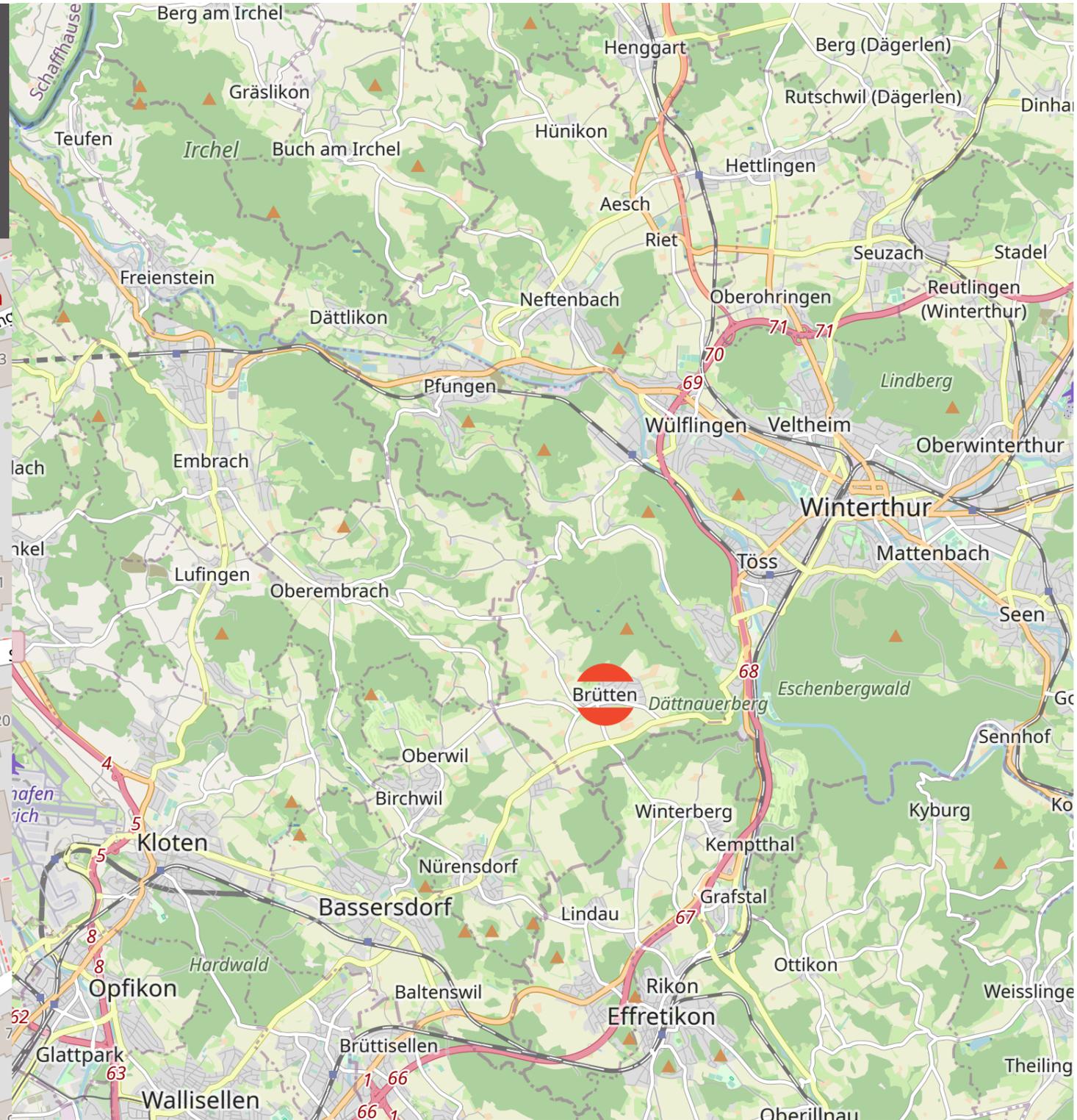
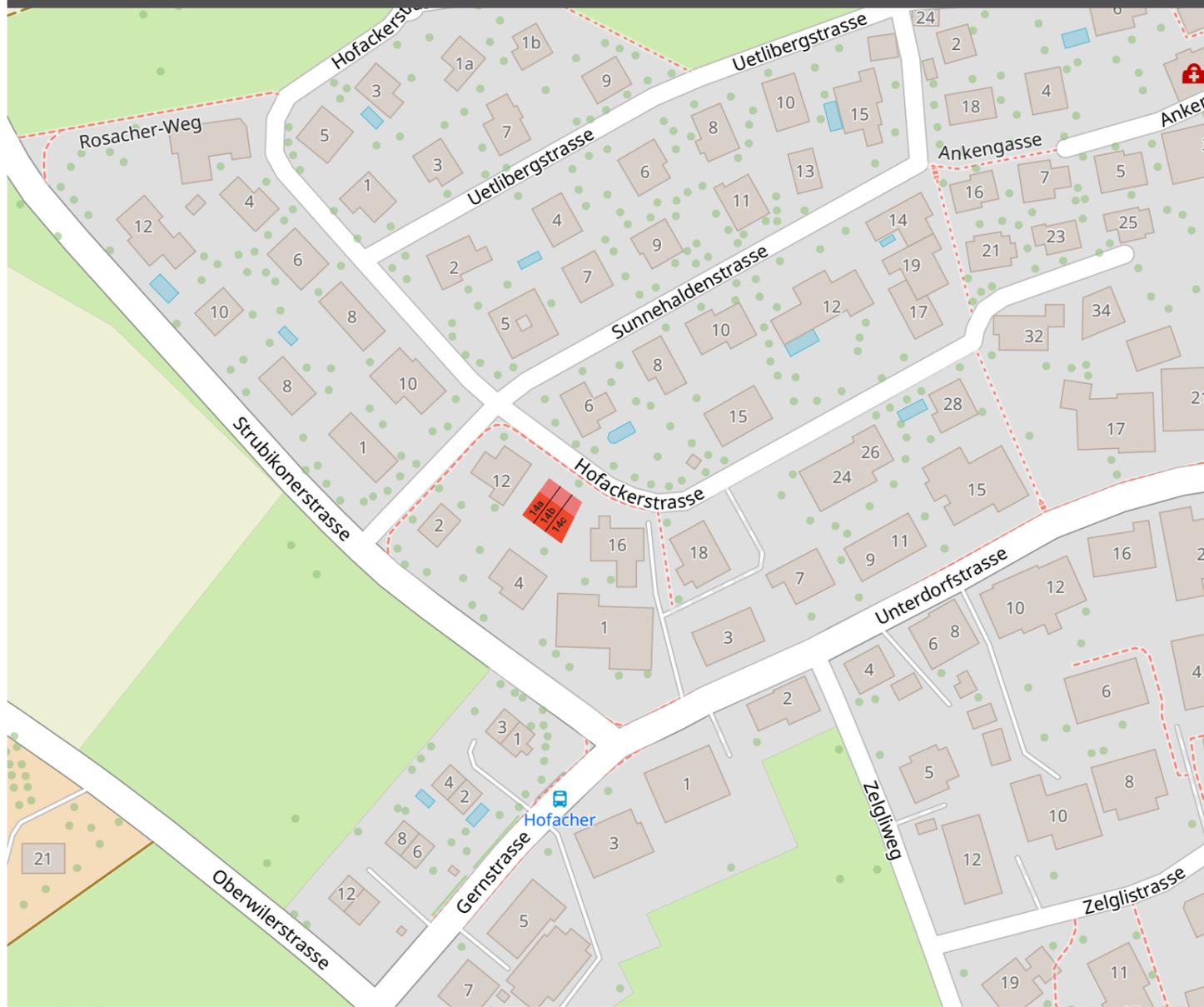
Unsere Vereine, Parteien und die Kulturkommission regen Sie zu sportlicher, politischer oder kultureller Betätigung an.



# Gut Verbunden in viele Richtungen

Brütten liegt zwischen Winterthur und Kloten im Zentrum des Kantons Zürich, so liegt der geodätische Mittelpunkt des Kantons Zürich in Brütten. Sie erreichen die in der Nähe liegenden Bahnhöfe Winterthur, Bassersdorf und Effretikon mit einer direkten Busver-

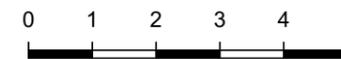
bindung ab Brütten. Die Autobahneinfahrten A1 Kempthol und Winterthur erreichen Sie in fünf Fahrminuten. Trotz der Nähe zum Flughafen und weiteren städtischen Infrastrukturen, ist nur eine geringe Lärmemission zu verzeichnen.



# Gemeinsam Wohnen und Geniessen



# Umgebungsplan



Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 28.03.2023



# Visualisierung



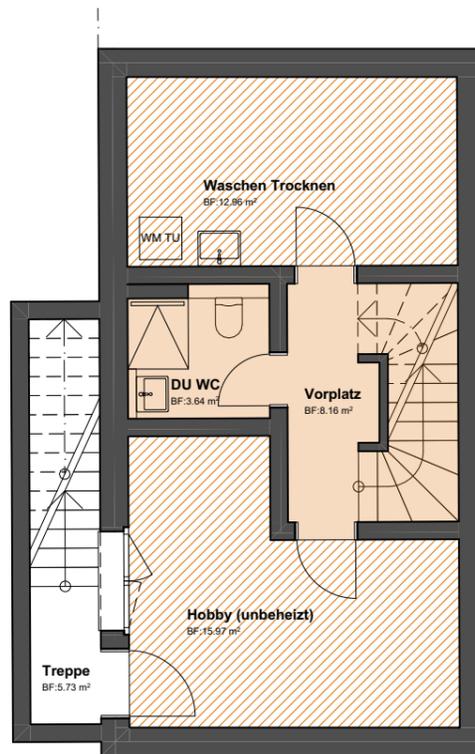
# Visualisierung Haus 14 a EG Wohnen



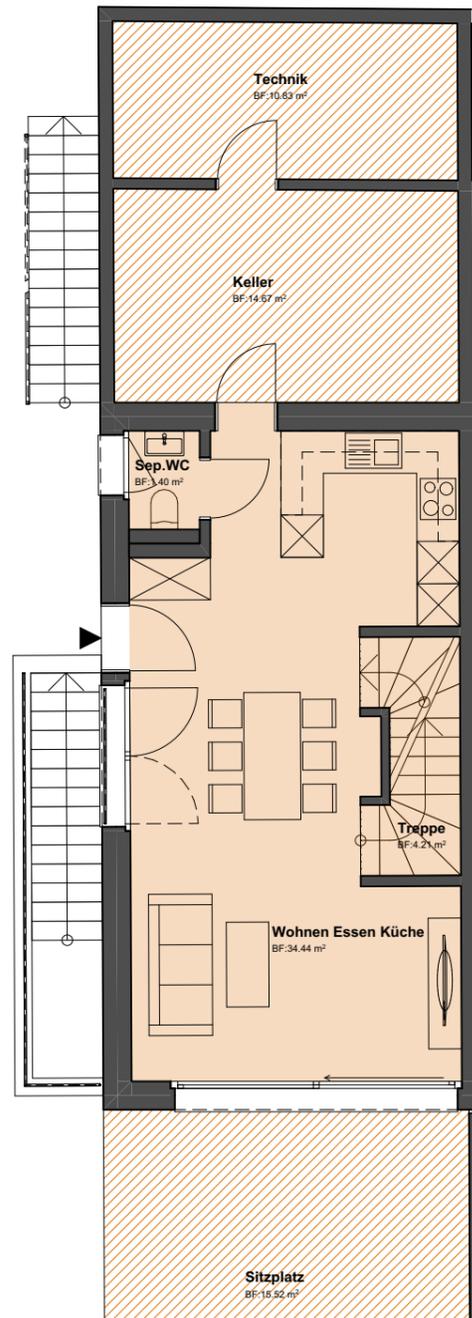
# Haus 14a

Zimmer	4 ½ Zimmer
Grundstück	267 m <sup>2</sup>
Wohnfläche VZI	143.0 m <sup>2</sup>
UG unbeheizt	28.9 m <sup>2</sup>
EG unbeheizt	25.5 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	15.5 m <sup>2</sup>
Balkon	4.0 m <sup>2</sup>

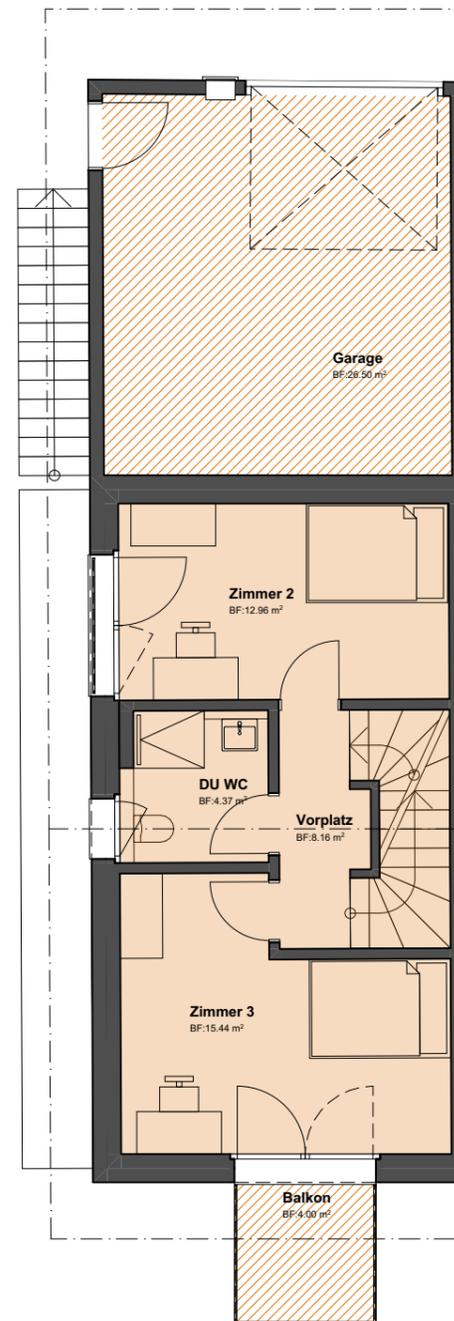
## UNTERGESCHOSS



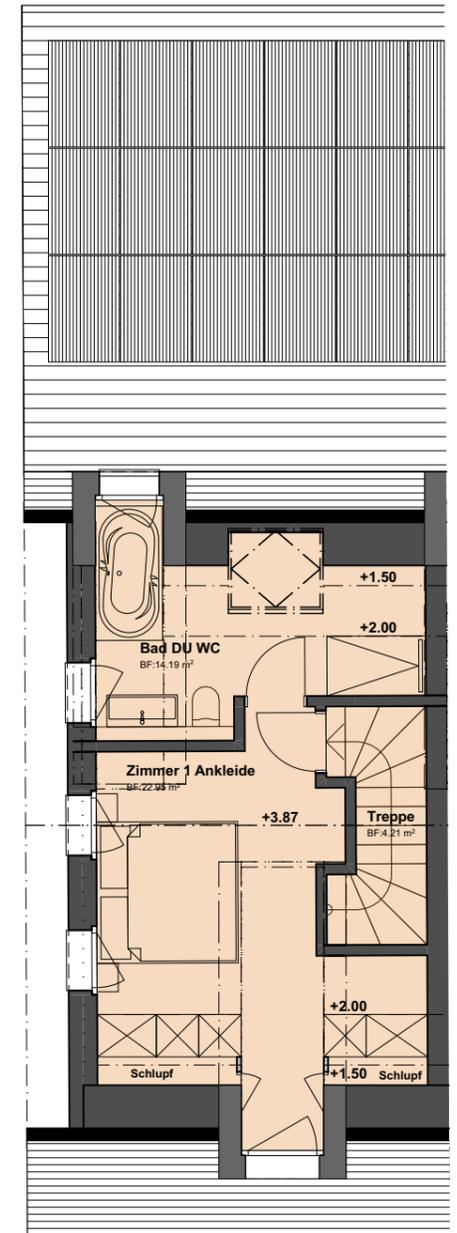
## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 28.03.2023



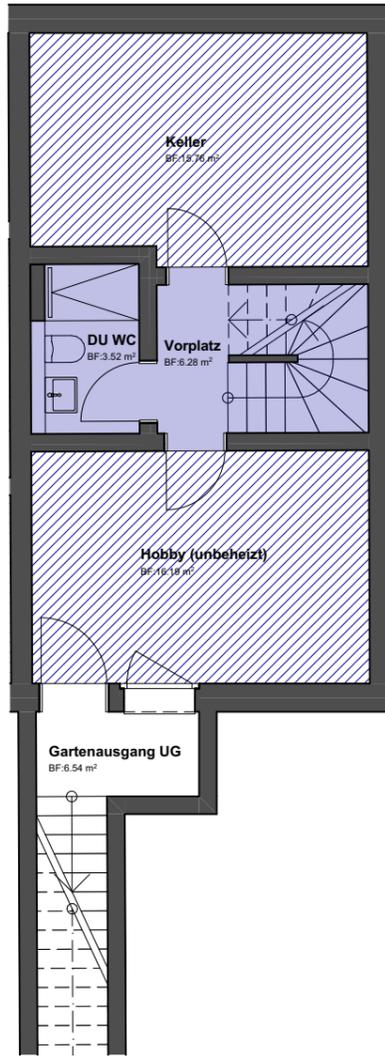
# Visualisierung Haus 14 a EG Wohnen



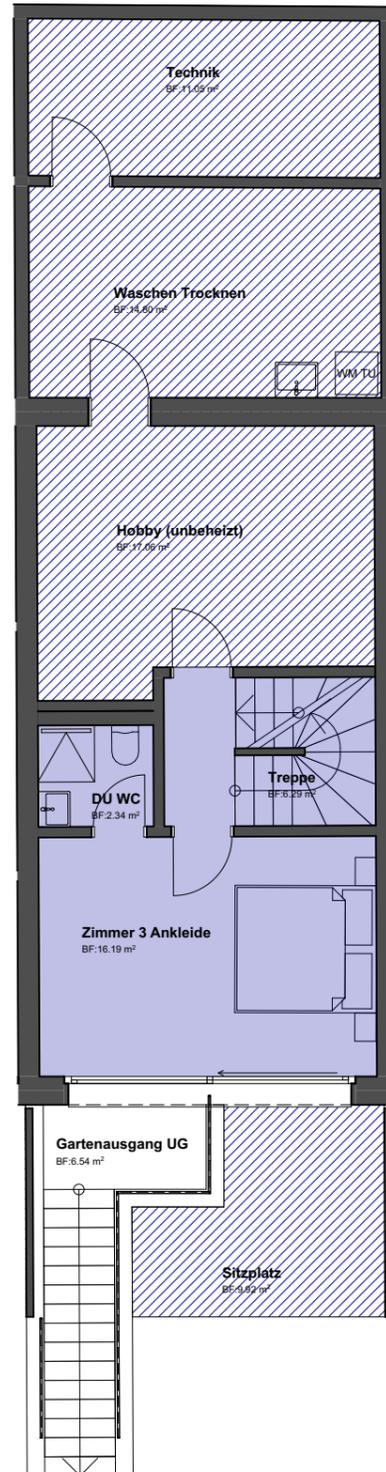
# Haus 14b

Zimmer	4 ½ Zimmer
Grundstück	149 m <sup>2</sup>
Wohnfläche VZI	126.8 m <sup>2</sup>
UG unbeheizt	31.9 m <sup>2</sup>
EG unbeheizt	42.9 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	9.9 m <sup>2</sup>
Balkon	8.2 m <sup>2</sup>

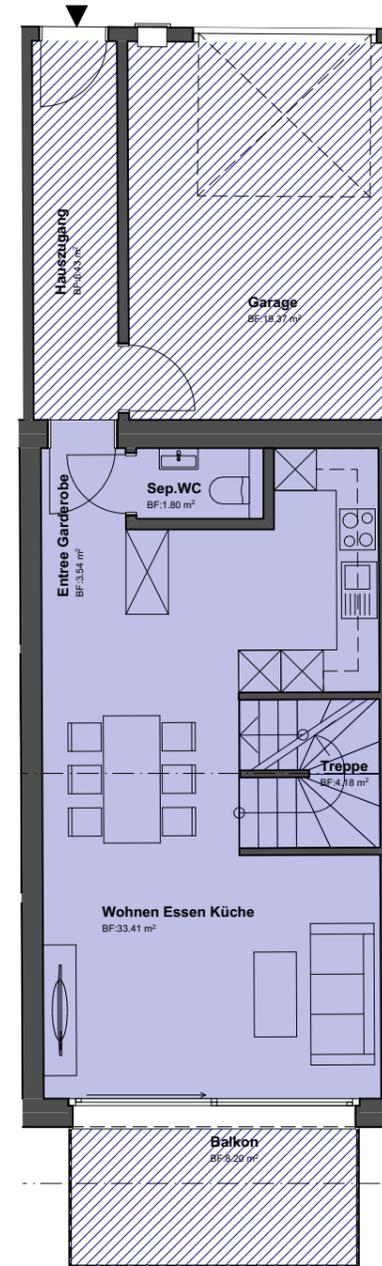
## UNTERGESCHOSS



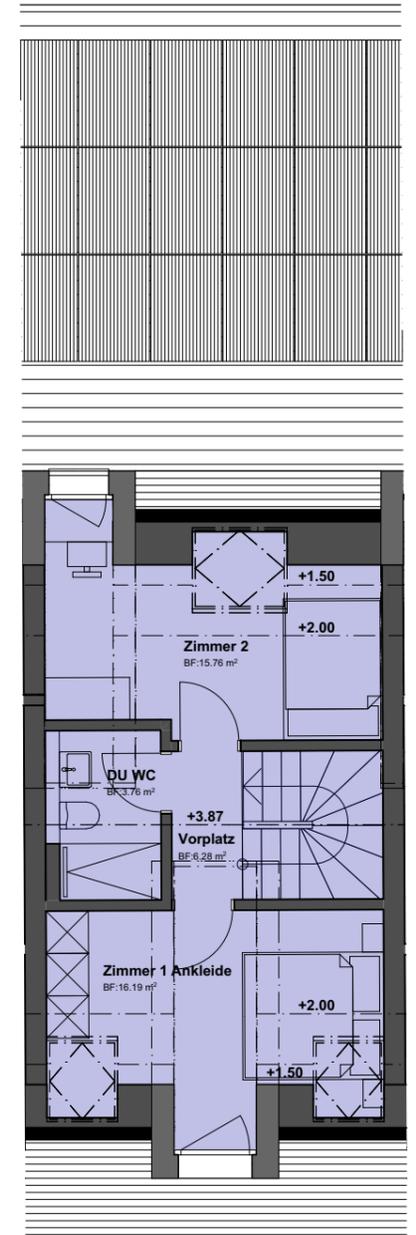
## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 28.03.2023



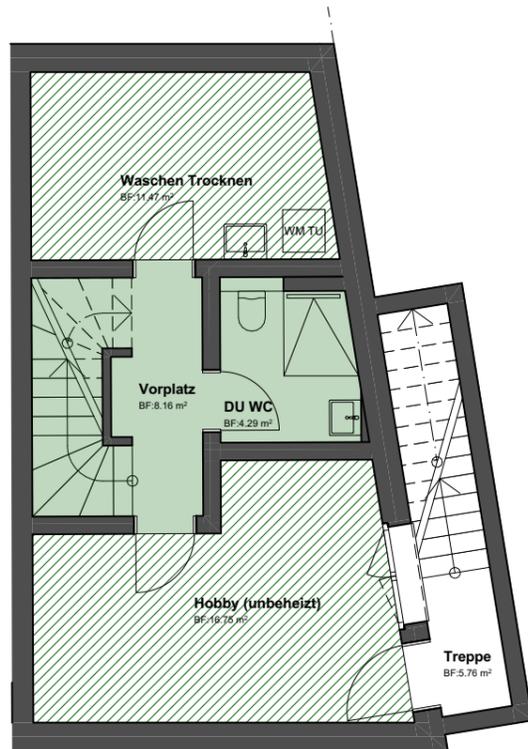
# Visualisierung Haus 14 b OG Wohnen



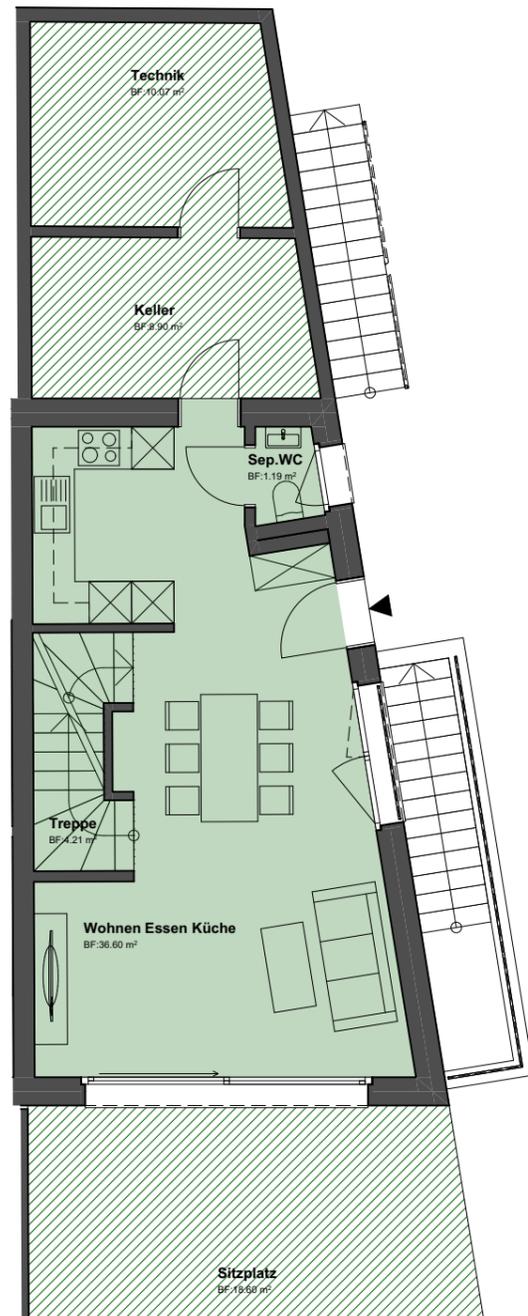
# Haus 14c

Zimmer	4 ½ Zimmer
Grundstück	262 m <sup>2</sup>
Wohnfläche VZI	143.7 m <sup>2</sup>
UG unbeheizt	28.2 m <sup>2</sup>
EG unbeheizt	18.9 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	18.6 m <sup>2</sup>
Balkon	4.0 m <sup>2</sup>

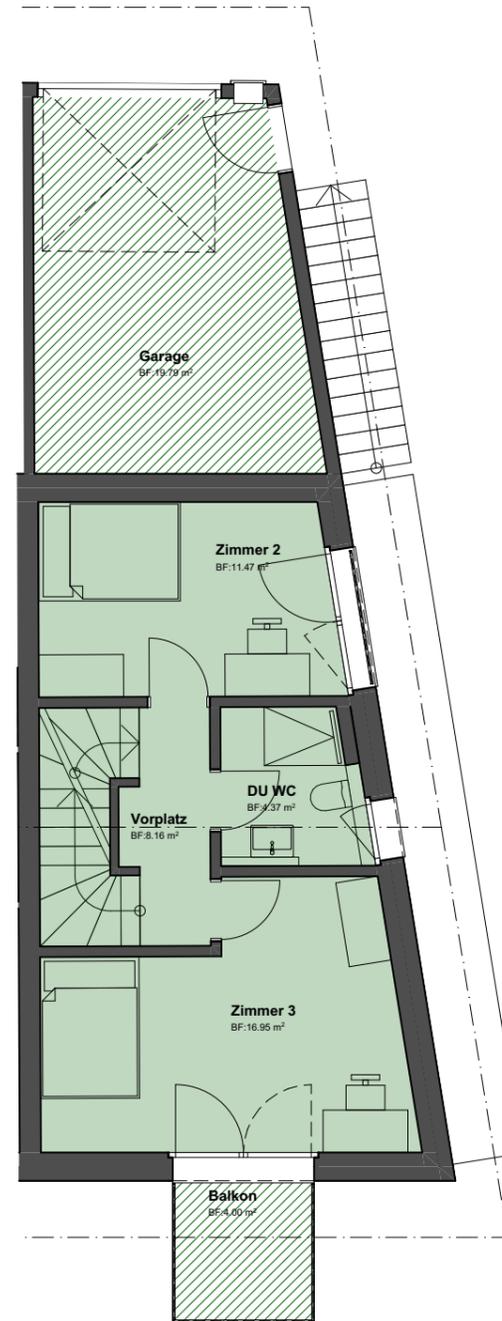
## UNTERGESCHOSS



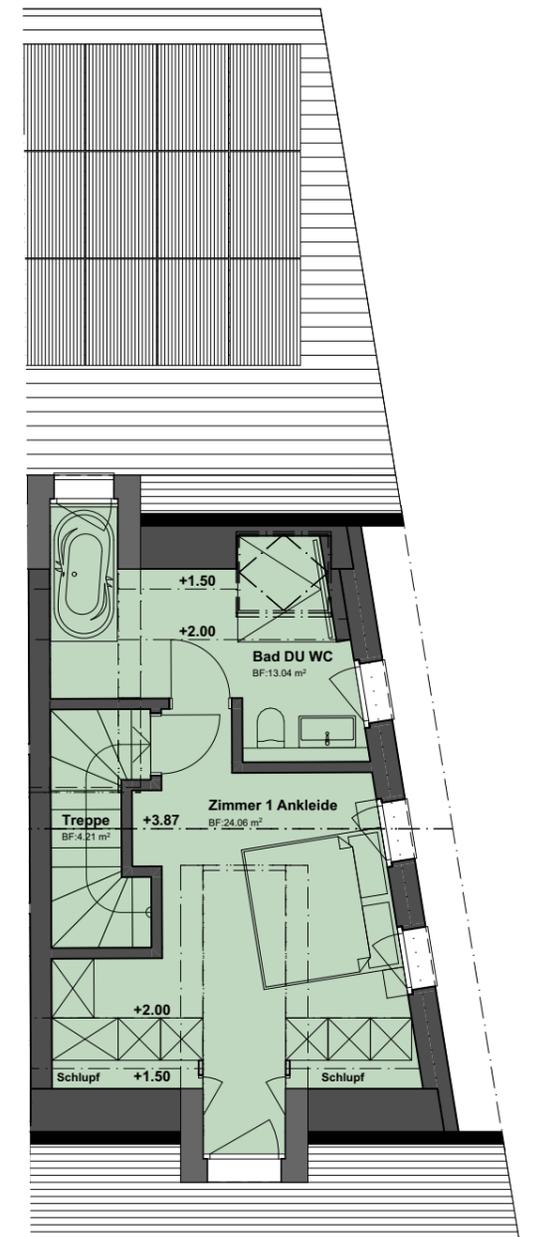
## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



Planabweichungen aufgrund der Baubehörden bleiben vorbehalten / 28.03.2023



Erstellerin

**Lerch&Partner**  
GENERALUNTERNEHMUNG AG  
**LerchPartner.**  
Zürcherstrasse 124  
8406 Winterthur  
www.immobilientraum.info

Beratung und Verkauf

 **impuls**  
*immobilien*

impuls immobilien ag  
Birchweg 17  
8472 Seuzach

Verkauf / Ausstellung:  
Zürcherstrasse 124  
8406 Winterthur  
info@impuls-immobilien.ch  
www.impuls-immobilien.ch    Tel 052 338 07 09

Sämtliche Angaben in dieser Dokumentation dienen der Veranschaulichung des Angebotes.  
Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



# Kontakt

www.hofacker  
-bruetten.ch



