



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Bachweg 6 8113 Boppelsen





### Die Gemeinde

Boppelsen schmiegt sich an den Südhang der Lägern. Durch die bevorzugte Lage scheint die Sonne auf 520 m.ü.M. - sofern sie scheint - mehr als im Furtal. Oft können die Bopplisser auf ein Nebelmeer im Tal blicken. Diese schöne Lage wird sehr geschätzt und oft beneidet.

### Freizeit

Boppelsen verfügt über eine grosse Anzahl von Vereinen ([www.boppelsen.ch](http://www.boppelsen.ch)) und über ein breitverzweigtes Flurwegnetz, welches die Möglichkeit zu ausgedehnten, wunderschönen Wanderungen bietet. An vielen Stellen am Lägernhang kann die einzigartige Fernsicht in die Glarner-, Berner- und Waadtländeralpen genossen werden. Die Lägern-Hochwacht und Regensberg sind beliebte Ausflugsorte. Weitere sind der Katzensee und der Rest der Welt. Nicht zu vergessen, der Golfplatz mit 18-Loch in der Nachbars Gemeinde Otelfingen.

### Einkaufsmöglichkeiten

In Boppelsen befindet sich ein gut eingerichteter VOLG Laden mit Poststelle. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in den benachbarten Gemeinden, circa 2,5 km entfernt.

### Verkehr

Boppelsen wird durch den Busbetrieb mit Otelfingen & Buchs verbunden. Dort bieten sich direkte Verbindungen der SBB nach Zürich & Baden. (S6) Die Autobahnanschlüsse sind in Würenlos & Regensdorf in circa 7 Minuten erreichbar. Der Flughafen erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

### Schulen

Kindergarten & Primarschule sind im Dorf, die Oberstufe befindet sich im benachbarten Otelfingen.

### Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt im Jahr 2024 attraktive 94%.

## Willkommen in Boppelsen...





Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese bezaubernde Immobilie befindet sich in einer ruhigen, ländlichen Gemeinde und bietet eine atemberaubende Aussicht auf eine gegenüberliegende Wiese mit malerischem Wald. Übrigens, der Hügel nennt sich "Farriser Buck".

Die Lage zeichnet sich durch ihre sonnige Ausrichtung aus, die das gesamte Anwesen mit einem warmen und einladenden Ambiente durchflutet.

Die grosszügig gestaltete Wohnung erstreckt sich über 3 ½ Zimmer und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Ein Highlight sind die beiden Badezimmer: Das erste verfügt über eine entspannende Badewanne sowie ein stilvolles Lavabo und WC. Das zweite Badezimmer bietet eine moderne Dusche, ein WC und ein weiteres Waschbecken, kombiniert mit einer praktischen integrierten Waschküche – ein echtes Plus für Ihren Komfort.

Der Wohnbereich beeindruckt durch seine Grosszügigkeit und Helligkeit. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige und riesige Terrasse, die mit 40m<sup>2</sup> viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Sicherlich werden auch Sie diese Terrasse ganzjährig geniessen, genauso wie es die jetzige Eigentümerin tut. Praktisch ist hier auch das "Schöpfli" in welchem so einiges Platz hat, wie zum Beispiel Gartenstühle, Kissen und Gartenwerkzeuge.

Ein modernes Highlight ist die offene Küche mit einer Bar, die den Wohn- und Essbereich geschickt miteinander verbindet. Geniessen Sie gesellige Abende beim Kochen und Essen mit Familie und Freunden.

Für eine gemütliche Atmosphäre sorgt das romantische Cheminée, das nicht nur als wärmende Quelle dient, sondern auch einen charmanten Akzent im Wohnraum setzt.

Die Gemeinde Boppelsen, in der sich diese Immobilie befindet, ist nicht nur durch ihre natürliche Schönheit bekannt, sondern auch für ihre steuergünstigen Konditionen, die einen zusätzlichen Anreiz für potenzielle Käufer darstellen.

Schauen Sie sich den beigefügten Grundriss an, um einen detaillierten Überblick über die räumliche Gestaltung zu erhalten. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort des Wohlfühlens und der Erholung inmitten einer malerischen Umgebung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

PS. Im Preis inbegriffen ist die Wohnung und ein separater Keller. Einen Garagenplatz können Sie für Fr. 30'000.- dazu erwerben.







## Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Bachweg 6  
8113 Boppelsen
- Baujahr: 2003
- Wohnfläche: 109 m<sup>2</sup> BGF
- Terrasse: 41 m<sup>2</sup>
- Anzahl Zimmer: 3½ Zimmer
- Etage: 1. Obergeschoss
- Nasszellen: 2
- Heizung: Erdsonde mit Bodenheizung
- Wertquote: 44 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 4'400.- inkl. EF
- Garage: 1 - Kann für Fr. 30'000.- dazu erworben werden

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.





Exposéplan, nicht maßstäblich





**Offertcharakter**

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängel oder Schäden, nicht beurteilt werden.

**Verkaufsabwicklung**

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von Fr. 22'000.- fällig und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung.

Die Kosten des Notariat und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Käufer & Verkäufer getragen.



# Wir verkaufen Ihre Immobilie garantiert !



Pfändler & Pfändler... Ihre Immobilienhändler

Pfändler & Pfändler Immobilien  
Rebbergstrasse 20  
8113 Boppelsen  
044 215 67 00

[www.pfandler.ch](http://www.pfandler.ch)

**Rolf Pfändler**  
076 59 39 99 4  
rolf@pfandler.ch

**Alannah Da Silva Pfändler**  
079 558 54 06  
alannah@pfandler.ch

## **Immobilienbesitzer aufgepasst!**

Wir suchen dringend Häuser, Wohnungen, Renditeobjekte und Bauland für unsere Suchkundschaft.

Falls Sie sich mit dem Gedanken befassen Ihr zu Hause zu verkaufen, so helfen wir Ihnen gerne mit einer **kostenlosen Bewertung**.



---

Pfändler & Pfändler Immobilien