



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Bergstrasse 1d 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.

#### Schulen

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

#### 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.

#### Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt im Jahr 2026 attraktive 94%.

## Willkommen in Boppelsen...



## Willkommen in Boppelsen

An sonniger Südhanglage von Boppelsen erwartet Sie dieses gepflegte und vielseitig nutzbare Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001. Die Liegenschaft präsentiert sich frisch gestrichen, einzugsbereit und überzeugt mit einer herrlichen Aussicht, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sowie einem durchdachten Raumkonzept über mehrere Etagen.

## Die wichtigsten Highlights

- Sonnige Südhanglage mit schöner Weitsicht
- Einfamilienhaus Baujahr 2001, frisch gestrichen und sofort bezugsbereit
- Zwei Carports und sehr grosszügiger Keller-/Lagerbereich
- Hauseingang über Aussen- oder Innentreppe erreichbar
- Treppenlift im Haus bis zum Wohngeschoss für zusätzlichen Komfort
- Wohnebene mit zwei Zimmern, Badezimmer und schöner Terrasse
- Obergeschoss mit zusätzlichem Zimmer und grosszügigem Studio-, Büro- oder Wohnbereich
- Ideal als Einliegerwohnung, Homeoffice oder separater Bereich für Teenager
- Wohnetagen separat zugänglich und flexibel nutzbar Wunderschöne Aussicht und viel Privatsphäre

## Wohngefühl mit Weitsicht

Dieses charmante Zuhause vereint sonnige Lage, Grosszügigkeit und Flexibilität auf besonders gelungene Weise. Eingebettet am Südhang von Boppelsen geniesst die Liegenschaft eine wunderbare Aussicht und ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Ruhe.

Bereits bei der Ankunft vermitteln die beiden Carports und die gepflegte Erscheinung des Hauses einen einladenden Eindruck. Im Inneren sorgen die durchdachte Raumaufteilung und der praktische Treppenlift für hohen Wohnkomfort.

Die Wohnebene bietet zwei helle Zimmer, ein Badezimmer und direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, auf der sich die Aussicht und die ruhige Umgebung in vollen Zügen geniessen lassen.

Im oberen Geschoss eröffnet sich zusätzlicher Raum für individuelle Wohnideen. Ein weiteres Zimmer sowie ein grosszügiger Bereich mit vorhandenen Küchenanschlüssen schaffen ideale Voraussetzungen für ein Homeoffice, ein Atelier, eine Einliegerwohnung oder einen eigenen Rückzugsort für Jugendliche. Dank separater Zugänge zu allen Etagen lassen sich Privatsphäre und Unabhängigkeit optimal gewährleisten.

Abgerundet wird das Angebot durch den aussergewöhnlich grosszügigen Keller- und Lagerbereich, der reichlich Platz für Hobbys, Vorräte oder Stauraum bietet.

Ein Haus mit Charakter, viel Potenzial und einer Lage, die jeden Tag aufs Neue begeistert. Hier verbinden sich Wohnen, Arbeiten und Entspannen auf besonders harmonische Weise.





## Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Bergstrasse 1d  
8113 Boppelsen
- Kataster Nr.: 833
- Baujahr: 2001
- Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup> BGF
- Grundstück: 365 m<sup>2</sup>
- Volumen: 870 m<sup>3</sup> (inkl. Garage, die nicht zum Haus gehört)
- Anzahl Zimmer: 5½ Zimmer
- Stockwerke: 2
- Nasszellen: 2
- Heizung: Erdsonde mit Bodenheizung
- Parkplätze: 2 Carports

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



Exposéplan, nicht maßstäblich



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. 50'000.- 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 Immobilien GmbH**

Rebbergstrasse 20  
8113 Boppelsen  
+41 44 215 67 00

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

Ihr Vater - Tochter Team

**Rolf Pfändler**  
+41 76 59 39 99 4  
rolf@pfandler.ch

**Alannah Da Silva Pfändler**  
+41 79 558 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