



Pfändler & Pfändler Immobilien

Bergstrasse 20 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 Furttal. Oft können die Boppisser 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) 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, cirka 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 Autobahnanlüsse sind in Würenlos & Regensdorf in circa 7 Minuten erreichbar. Der Flughafen erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt im Jahr 2023 attraktive 96%.

Willkommen in Boppelsen...



Ganz zuoberst auf dieser sonnenverwöhnten Gemeinde, befindet sich Ihr neues Zuhause.

Von der übergrossen Garage gelangen Sie trockenen Fusses über die Innentreppe zum Eingang Ihres neuen «Dihei». Für schwere Lasten jedoch (aber auch Rollstuhl) steht Ihnen ein Treppenlift zur Verfügung.

Oben angekommen, gelangen sie zuerst in das Musikzimmer oder aber auch in Ihre eigene Bibliothek.

Diese Etage besticht nicht nur wegen der Offenheit und dem gigantischen Luftraum ins Obergeschoss. Nein, hier geniessen Sie auch das knisternde Feuer vom romantischen Cheminée, weil Sie genüsslich einen alten Cognac trinken und die Traumaussicht auf das Bergpanorama auf sich wirken lassen.

Eines der vielen Schlafzimmer (dieses mit direktem Zugang zum eigenen Badezimmer und Ankleide) ist durch eine praktische Faltwand ausgestattet. Somit, ob zu oder offen, lässt sich dieser Raum ideal auch in den Wohnraum integrieren oder eben als Schlafraum nutzen. Zugang zum Wein- und Luftschutz-Keller, Abstellraum plus Heizung und Filterraum für den Pool sind ebenfalls im hinten Teil dieser Etage.

Über die elegant geschwungene Treppe gelangen Sie in den eigentlichen Eingangsbereich. Hier befinden sich 2 weitere Schlafzimmer / Büro, eine weitere Nasszelle, ein riesiges Esszimmer und die gegenüberliegende praktisch Küche mit Ausgang in den Garten.

Der Wohnbereich werden Sie entweder im angrenzenden Wintergarten oder aber im unteren Stock beim Kaminraum und Musikzimmer ansiedeln.

Der Wintergarten mit direktem Zugang zur Gartenterrasse weist wiederum gigantische Verhältnisse auf. Bei Ihrer persönlichen Besichtigung werden Sie rasch verstehen, weshalb wir das Wort «gigantisch» so viele Male verwenden.

Im hinteren Bereich des Wintergartens sind noch zwei zusätzliche Räume. Der eine dient als Waschküche, der andere als Werkstatt. Wer die Wahl hat, hat die...

Das Obergeschoss erreichen Sie durch die interne Treppe oder aber diese beim Wintergarten. Von hier aus gelangt man zur Galerie, welche bis anhin als Fitnessraum mit atemberaubender Aussicht auf das Bergpanorama genutzt wurde. Atemberaubend ist vielleicht nicht sehr hilfreich in einem Fitnessraum... staunen Sie ganz einfach!

Diese Galerie könnte aber auch als spannendes Büro für inspirierende Ideen und Taten dienen. Auch hier haben Sie wieder die Wahl!

Weiter geht es zum nächsten Raum, die Lese-Ecke. Mit wenig Aufwand könnte diese abgetrennt und als zusätzliches Zimmer genutzt werden, genau wie die Ankleide auf der gegenüberliegenden Seite des Gebäudes. Zwei weitere, grosse Schlafzimmer plus eine Nasszelle mit Wanne, Dusche und Lavabo runden das Bild ab. Oh, noch fast vergessen, die Dachterrasse mit Ausblick auf die Alpen und die wunderschöne, ländliche Gemeinde.

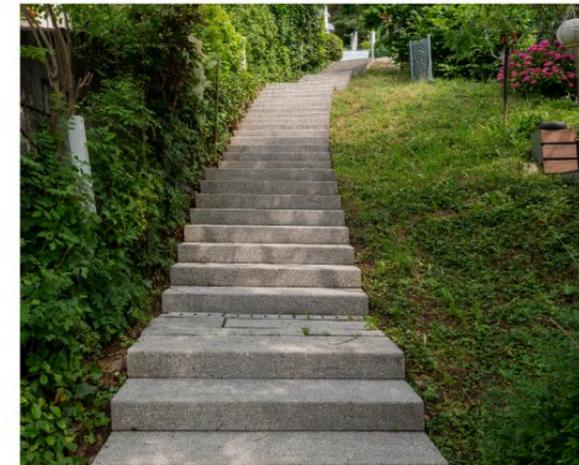
So und nun in den Garten. Auf den 2'147 m2 werden alle Hobbygärtner, erholungsuchenden aber auch die Kinder auf Ihre Rechnung kommen. Diverse Sitzplätze unter dem Schatten von Bäumen, der kühle Pool mit der Gegenstromanlage, der Garten-Geräte-Schopf und die vielen Obstbäume tragen dazu bei, dass Sie und Ihre Familie sich hier absolut wohlfühlen werden.

Dieser kleine Einblick in Ihr neues Zuhause sollte jedoch der persönlichen Besichtigung nur als Vorbote dienen.

Gerne begrüßen wir Sie hier in «Bopplissä» und zeigen Ihnen diese tolle Liegenschaft.

PS. Zwar wurde diese stets professionell gepflegt und unterhalten, doch zeigen sich auch hier Zeichen der vergangenen Zeiten und sicherlich werden Sie hier und dort einige Sachen ersetzen, renovieren oder auffrischen, sodass dieses Zuhause Ihren persönlichen Bedürfnissen und Geschmack entspricht.

Gerne beraten wir Sie vor Ort und freuen uns auf Ihren Anruf.





Wichtige Daten auf einen Blick ...

- Adresse: Bergstrasse 20
8113 Boppelsen
- Kataster Nr.: 970
- Baujahr: 1999
- Wohnfläche: 392 m² BGF
- Grundstück: 2'147 m²
- Volumen: 2'354 m³
- Anzahl Zimmer: 8½ Zimmer
- Stockwerke: 3
- Nasszellen: 3
- Heizung: Öl mit Bodenheizung & Radiatoren
- Garagen: 4
- Parkplätze: 3

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.

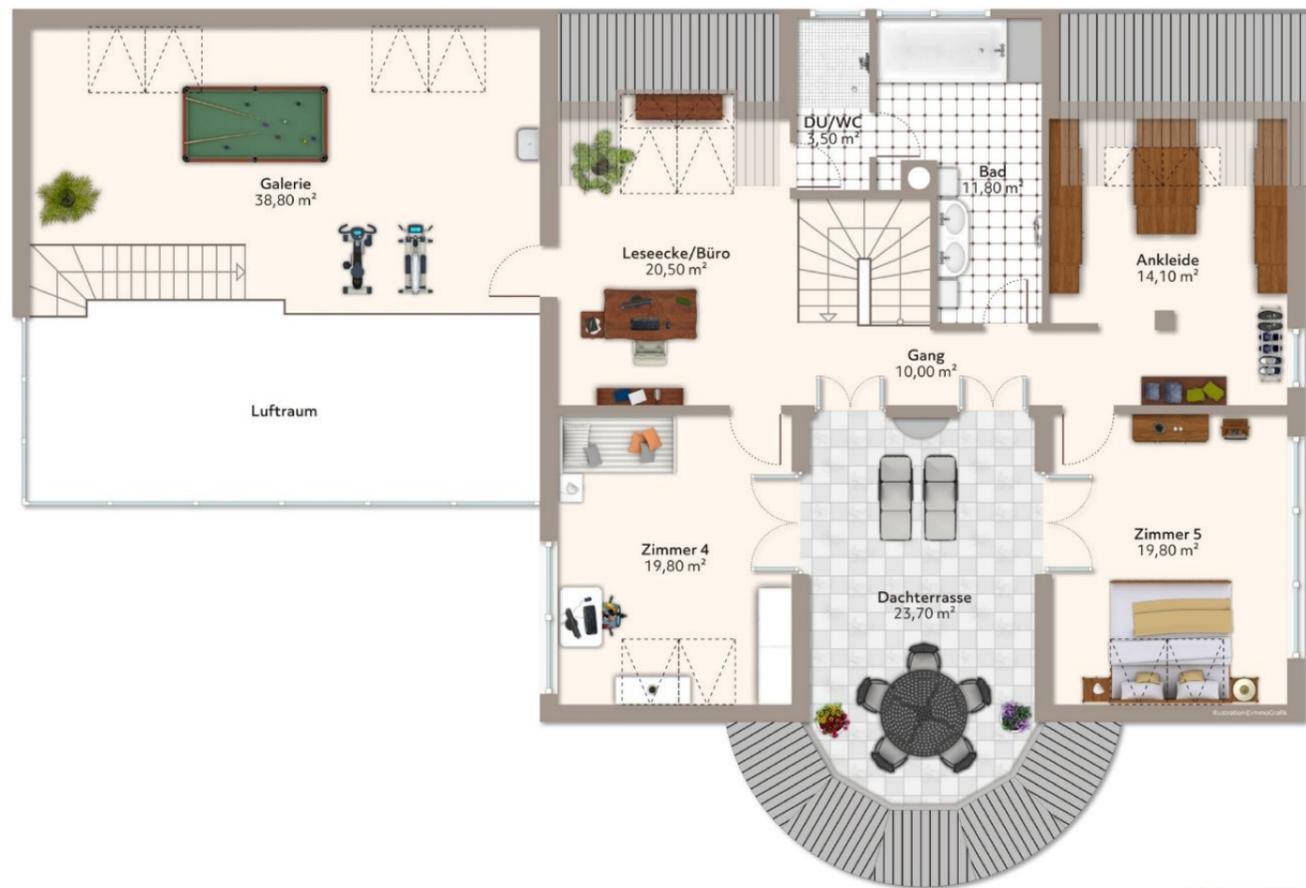




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposplan, 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. 120'000.- 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

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