



Pfändler & Pfändler Immobilien

Buechraiweg 47 5452 Oberrohrdorf



Die Gemeinde

Oberrohrdorf liegt etwa drei Kilometer östlich der Reuss am gleichmässig abfallenden Südwesthang des Rohrdorferbergs, einem Teil des Heitersberg-Hügelzugs. Rund einen Kilometer nördlich des Dorfzentrums liegt der Ortsteil Staretschwil. Sowohl Oberrohrdorf als auch Staretschwil sind vollständig mit dem tiefer gelegenen Niederrohrdorf zusammengewachsen, die Grenzen zwischen den einst getrennten Dörfern sind kaum mehr auszumachen. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 430 Hektaren, davon sind 165 Hektaren bewaldet und 94 Hektaren überbaut. Der höchste Punkt liegt auf dem Kamm des Heitersbergs auf 702 Metern, der tiefste auf 455 Metern an der westlichen Gemeindegrenze. Nachbargemeinden sind Neuenhof im Nordosten, Killwangen im Osten, Spreitenbach im Südosten, Remetschwil im Süden, Niederrohrdorf im Westen und Fislisbach im Nordwesten.

Schule

In Oberrohrdorf gibt es vier Kindergärten und ein Schulhaus, in dem die Primarschule, die Realschule und die Sekundarschule unterrichtet werden. Die Bezirksschule kann in Baden oder Mellingen besucht werden. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Baden und Wettingen.

Freizeit

Oberrohrdorf verfügt über ein vielfältiges und interessantes Vereinsleben und weist ein hohes Zusammengehörigkeitsgefühl auf. Über 30 aktive Vereine sind sportlich, kulturell und gesellschaftlich tätig. Sie tragen viel zur Integration, aber auch zur Belebung des Gemeindegeschehens bei. Die Vereine sind in den "Vereinigten Vereinen" zusammengeschlossen, um untereinander ihre Anlässe koordinieren oder gemeinsam durchführen zu können.

Willkommen in Oberrohrdorf...



Verkehr

Oberrohrdorf liegt an der Hauptstrasse zwischen Baden und der Mutschellen-Passhöhe, etwa fünf Kilometer südlich des Anschlusses Baden-West der Autobahn A1. Durch das Dorf verkehren zwei Postautolinien vom Bahnhof Baden nach Berikon-Widen (Haltestelle der Bremgarten-Dietikon-Bahn) eine fährt dabei von Dättwil aus direkt hierher, während die andere einen kleinen Umweg über Fislisbach und Niederrohrdorf macht. Zwei weitere Linien verkehren vom Bahnhof Mellingen-Heitersberg (Anschluss an die Linie S3 der S-Bahn Zürich) über Oberrohrdorf nach Dättwil bzw. Widen. Ferner ist Oberrohrdorf Endstation einer BDWM-Schnellbuslinie nach Zürich-Enge.

Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt im Jahr 2026 attraktive 85%.

In der ländlichen und beliebten Gemeinde Oberrohrdorf erwartet Sie diese grosszügige 5½-Zimmer-Terrassenwohnung mit einer grandiosen Aussicht über das Reusstal.

Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben.

Die Wohnung bietet riesiges Potenzial und ist ideal für junge Familien oder Paare, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Hier wurde gelebt, gelacht und geliebt – und nun wartet dieses Zuhause darauf, durch eine Renovation Ihre ganz persönliche Note zu erhalten und zu Ihrem neuen «Dihei» zu werden.

Ein grosszügiger Garten sowie ein Wintergarten laden zu entspannten Stunden im Grünen ein.

Eine eventuelle Gartenerweiterung mittels Stützwand eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für noch mehr Freiraum. Der Treppenlift sorgt zudem für Komfort in jeder Lebensphase.

Technisch überzeugt die Wohnung mit einer moderner Erdsonde und moderner Bodenheizung.

Zum Angebot gehören ausserdem:

- 1 überdachter Parkplatz
- Ein grosszügiger Luftschuttkeller
- Ein separater Keller mit praktischen Einbauschränken
- Eine eigene Waschküche

Bitte beachten Sie: Die Bilder in der Dokumentation zeigen **VORHER-NACHHER-Aufnahmen** und dienen zur Inspiration, welches Potenzial in dieser Wohnung steckt.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Ruhe, Aussicht und Entwicklungsmöglichkeiten schätzen.

Wir freuen uns sehr, Ihnen diese besondere Wohnung und Ihr mögliches zukünftiges Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.





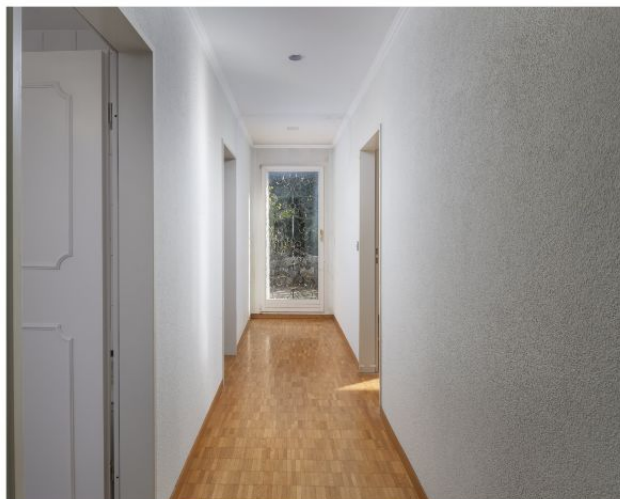
Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Buechraiweg 47
5452 Oberrohrdorf
- Baujahr: 1993
- Wohnfläche: 123 m² HNF
- Anzahl Zimmer: 5½ Zimmer
- Etage: Ebene 1
- Nasszellen: 2
- Heizung: Erdsonde mit Bodenheizung
- Wertquote: 218 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 3'400.-
- Parkplatz: 1
- Spezielles: Treppenlift, Garten + Wintergarten

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. 30'000.– 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