



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Fabrikstrasse 10 8180 Bülach



### Gemeinde

Die Vorteile von «ganz auf dem Land» und «gleich in der Stadt» verbinden sich in Bülach ideal. Eine hohe Lebensqualität, unverfälschte Natur, ein bemerkenswertes Freizeit- und Arbeitsplatzangebot, die gute Verkehrserschliessung und die Nähe zum Flughafen sind Merkmale der Stadt. Mit rund 22'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Bülach Hauptort des gleichnamigen Bezirks.

### Schulen

Vom Kindergarten bis Sekundarschule und Kantonsschule, hat Bülach alles was für die Bildung benötigt wird. Ob Kindergarten, Primar- oder Sekundarschule, Gymnasium, Berufsschule oder Weiterbildung: In Bülach wird Bildung gross geschrieben. Und Universität und Hochschulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gegen 1500 Kinder besuchen in Bülach den Kindergarten und die Primarschule. Alle Schulen arbeiten mit eigenen Profilen und entwickeln mit Jahresprogrammen und Zielvereinbarungen eigene pädagogische Schwerpunkte.

### Einkaufsmöglichkeiten

Die Vielfalt ist gross: von Mode, Schmuck, Boutiquen, Möbel, Artikel des täglichen Bedarfs bis hin zu feinen Restaurants, Galerien und vielem mehr. Nahe der Altstadt bieten viele Parkplätze einen bequemen Zugang zu den Geschäften. Auch hier bietet Bülach alles, vom kleinen „Tante Emma Laden“ bis zu den Grossverteilern wie Migros und Coop aber auch Baucenter, verschiedene Grossverteiler runden das Bülacher Einkaufs-Angebot ab. Sie müssen nirgendwo anders suchen, denn Bülach hat ALLES!

### Verkehr

Bülach liegt im Herzen von vielen Anschlussstrassen und so wundert es nicht, dass Sie von hier aus in kürzester Zeit in Zürich, Winterthur, Schaffhausen aber auch Baden sind. Das SBB Schienennetz ist hervorragend und auch der Busservice und der Autobahnanschluss sind erstklassig.

## Willkommen in Bülach ...

### Freizeit

Sportanlagen und Vereine bieten Gross und Klein vielfältige Möglichkeiten zu einer aktiven Freizeitgestaltung. Die Bibliothek, moderne Kinos, Konzerte, Theater, Ausstellungen oder traditionelle Feiern bereichern das kulturelle Leben in Bülach. Bülach bietet reichlich Raum und Gelegenheit für eine umfassende Palette von Freizeitaktivitäten.

### Steuerfuss

Der aktuelle Gemeindesteuerfuss beträgt im Jahr 2024 attraktive 110%.



Selten kommt es vor, dass wir solch eine attraktive Wohnung zum Verkauf anbieten dürfen... und wenn diese dann noch in Bülach ist... **WOW**, dann ist das Interesse besonders gross.

Hier, ein Steinwurf vom pulsierenden Städtchen weg und nur wenige Gehminuten bis zur Altstadt in Bülach, präsentieren wir Ihnen eine grosszügige, helle und clever durchdachte 4 ½ Zimmer Wohnung.

Wir sind überzeugt, Sie werden sich auf Anhieb in diese Wohnung verlieben.

Aber bitte, folgen Sie uns auf eine kurze, virtuelle Tour.

Von der Tiefgarage aus gelangen Sie via Lift zum Eingang Ihrer Wohnung. Natürlich sind für die Sportbegeisterten auch Treppen vorhanden, aber wenn Sie mit vollen Einkaufstaschen zurück nach Hause kehren, dann möchten Sie diese Annehmlichkeit nie mehr missen.

In der Wohnung angekommen, werden Sie umarmt von einem gemütlichen Ambiente.

Rechts vom Eingang befindet sich das erste Zimmer, welches gleichzeitig auch das Grösste und im Plan als Elternschlafzimmer bezeichnet ist. Momentan wird es aber als Büro & Ankleide genutzt. Wie Sie die Zimmer gestalten und nutzen, ist aber Ihnen überlassen.... aber an Platz fehlt es hier sicherlich nicht!

Die erste von den beiden Nasszellen befindet sich gleich neben dem Elternschlafzimmer. Es hat ein Fenster für natürliches Licht und das tägliche Lüften, eine grosse Badewanne, Lavabo, Toilette und der eigene Waschturm.

Weiter dem Gang entlang Richtung Wohn- & Esszimmer, gelangen Sie zu den beiden anderen Zimmern. Beide sind lichtdurchflutet und von guter Grösse.

Bevor Sie das Herzstück der Wohnung erreichen, haben Sie zur linken Seite noch die zweite Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo.

Gleich anschliessend ist Ihr eigener, geräumiger Keller / Abstellraum. Perfekt, dass alles auf der gleichen Etage und in der Wohnung ist. Hier haben Sie Platz für Allerlei. Die Möglichkeiten sind unendlich.

Und weiter geht es Richtung dem Wohnbereich. Hier im Wohn- & Esszimmer angekommen, werden Sie gleich die grossen Fensterfronten bemerken. Diese bringen enorm viel Licht ins Innere der Wohnung und Sie werden umarmt von Sonnenschein von frühmorgens bis spät am Abend.

Gegenüber dem Essbereich ist die offene Küche. Diese ist mit einer Arbeitsinsel ausgestattet, verfügt über ein enormes Platzangebot und bietet alles, was man heute in einer praktischen Küche erwartet. Qualitativ hochstehende Geräte, Granitabdeckung plus viel Stauraum und Arbeitsfläche.

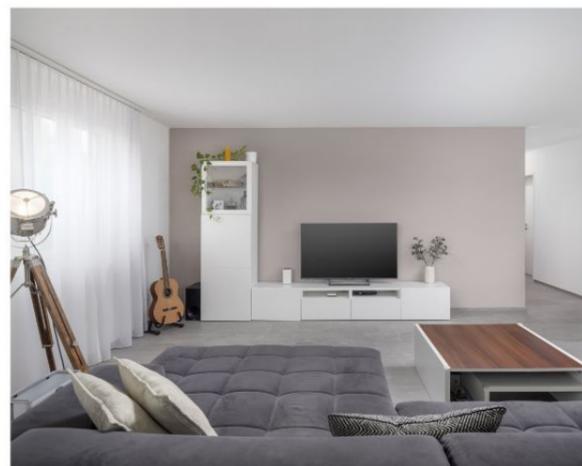
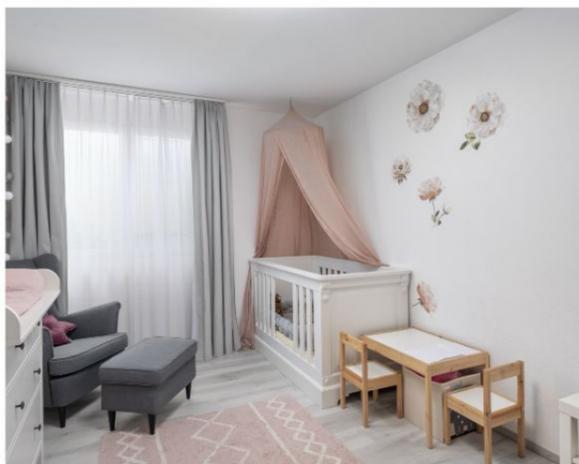
Die grosszügige Terrasse ist vom Essbereich zugänglich. Sicherlich kann man diese Terrasse als Highlight bezeichnen, denn hier werden Sie so manch gemütliche Stunden verbringen und die wunderschöne Aussicht geniessen. Wenn Sie hier wohnen, werden Ferien schon fast nicht mehr nötig!

Zusammengefasst:  
Diese Wohnung ist ein wahrer Traum! Mit viel Platz, lichtdurchfluteten Räumen und hochwertigen Materialien ist sie perfekt für Familien oder Paare geeignet, die eine moderne und komfortable Wohnsituation suchen.

Hinzu kommt die erstklassige Lage, Nähe zur Altstadt, Anbindung an ÖV plus kürzeste Wege nach Kloten, Zürich, Winterthur und Deutschland. Was möchten Sie mehr? Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst! Wir freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

PS. Der Tiefgaragenplatz kann zu Fr. 40'000.- dazu erworben werden.





## Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Fabrikstrasse 10  
8180 Bülach
- Baujahr: 2015
- Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup> BGF
- Anzahl Zimmer: 4½ Zimmer
- Etage: 2. Obergeschoss
- Nasszellen: 2
- Heizung: Luft-/ Wärmepumpe mit Bodenheizung
- Wertquote: 112 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 6'000.-
- Garage: 1 / Kann für Fr. 40'000.- 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.





#### **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. 44'000.- 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