



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Haldenstrasse 2 8107 Buchs



#### Die Gemeinde

Durch die bevorzugte Lage scheint die Sonne auf 424 m.ü.M. - sofern sie scheint - mehr als im Furttal. Oft können die Buchser auf ein Nebelmeer im Tal blicken. Diese schöne Lage wird sehr geschätzt und oft beneidet.

#### Schulen

Kindergarten, Primarschule und Oberstufe befinden sich alle im Dorf.

#### Einkaufsmöglichkeiten

Buchs hat eine Vielfalt von Einkaufsmöglichkeiten die vom gut eingerichteten Coop oder Denner über VOI bis hin zu "Tante-Emma-Läden" hinreichen. Zusätzlich werden Sie in mehreren Restaurant für diverse Geschmacksrichtungen verwöhnt.

#### Verkehr

Buchs wird durch den Busbetrieb mit Regensdorf, Dällikon und Boppelsen verbunden. Beim Bahnhof "Buchs-Dällikon" bieten sich direkte Verbindungen der SBB nach Zürich und Baden. Die Autobahnanschlüsse sind in Würenlos & Regensdorf in circa 7 Minuten erreichbar.

#### Freizeit

Buchs verfügt über eine sehr grosse Anzahl von Vereinen für klein und gross.

#### Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt im Jahr 2025 attraktive 105%.

## Willkommen in Buchs...



Inmitten eines ruhigen Wohngebiets, eingebettet in die malerische Natur der Umgebung, erwartet Sie dieses wunderschön renovierte Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Vor nur vier Jahren wurde die Wohnung vollständig modernisiert mit neuen Böden, frischem Anstrich, einer top modernen Küche mit Insel .... Plus so vielem mehr! So bleibt nichts zu tun als einziehen und geniessen!

Mit insgesamt vier geräumigen Schlafzimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre ganze Familie. Das Elternschlafzimmer ist besonders praktisch und mit einem eigenen Zugang zum Badezimmer (Badewanne, Dusche, Doppel-Lavabo und ein WC) - perfekt für mehr Privatsphäre und Komfort. Das Gäste-Badezimmer ist mit einer Dusche, WC & Lavabo ausgestattet. Praktisch, dass es hier 2 Badezimmer gibt! So gibt es sicherlich keine Engpässe bei den morgendlichen Baderitualen.

Die helle, moderne Küche mit einer grosszügigen Kochinsel wird zum Herzstück des Hauses. Sie bietet nicht nur viel Stauraum, sondern auch eine riesige Arbeitsfläche – ideal für Kochliebhaber und Familien, die gerne zusammen Zeit verbringen. Und noch etwas ganz tolles: Angrenzend an die Küche ist ein Reduit zum Verstauen und Lagern von so vielem.

Der Wohn- und Essbereich ist offen und hell mit direktem Zugang zu dem nach Süden ausgelegten Balkon. Von hier geniessen Sie die herrliche Aussicht auf die Berge und das Furttal, ein Rückzugsort, der Ihnen sowohl Ruhe als auch Inspiration bietet.

Noch fast vergessen, das romantische Cheminée bietet nicht nur behagliche Wärme in den kälteren Jahreszeiten, nein es erlaubt entspannende Abende vor dem knisternden Feuer mit einem guten Wein... Perfekt für den Geniesser und Romantiker!

Im Keller angelangt, erreichen Sie Ihren Doppelkeller mit integrierter Waschküche. Dies sorgt für noch mehr Platz und Ordnung. Zu dieser Wohnung gehört sogar noch ein Aussenabstellraum. Sie werden staunen, wieviel Platz Sie hier, aber auch sonst in der Wohnung überall haben.

Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Denner, VOI, Metzgerei, Bäckerei etc.) den öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und den Naherholungsgebieten macht das Leben hier besonders bequem und steigert die Lebensqualität. Und wer die Umgebung weiter erkunden möchte, gelangt dank vieler Radwege schnell und sicher in die benachbarten Gemeinden. Die Autobahnanschlüsse in Wettingen und Katzensee sind in ein paar Minuten erreichbar und so können Sie elegant und zeitsparend den Gubrist umfahren.

Dieses Zuhause ist der ideale Ort für alle, die die Ruhe der Natur mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten – perfekt für Familien, die Platz und Komfort suchen.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!





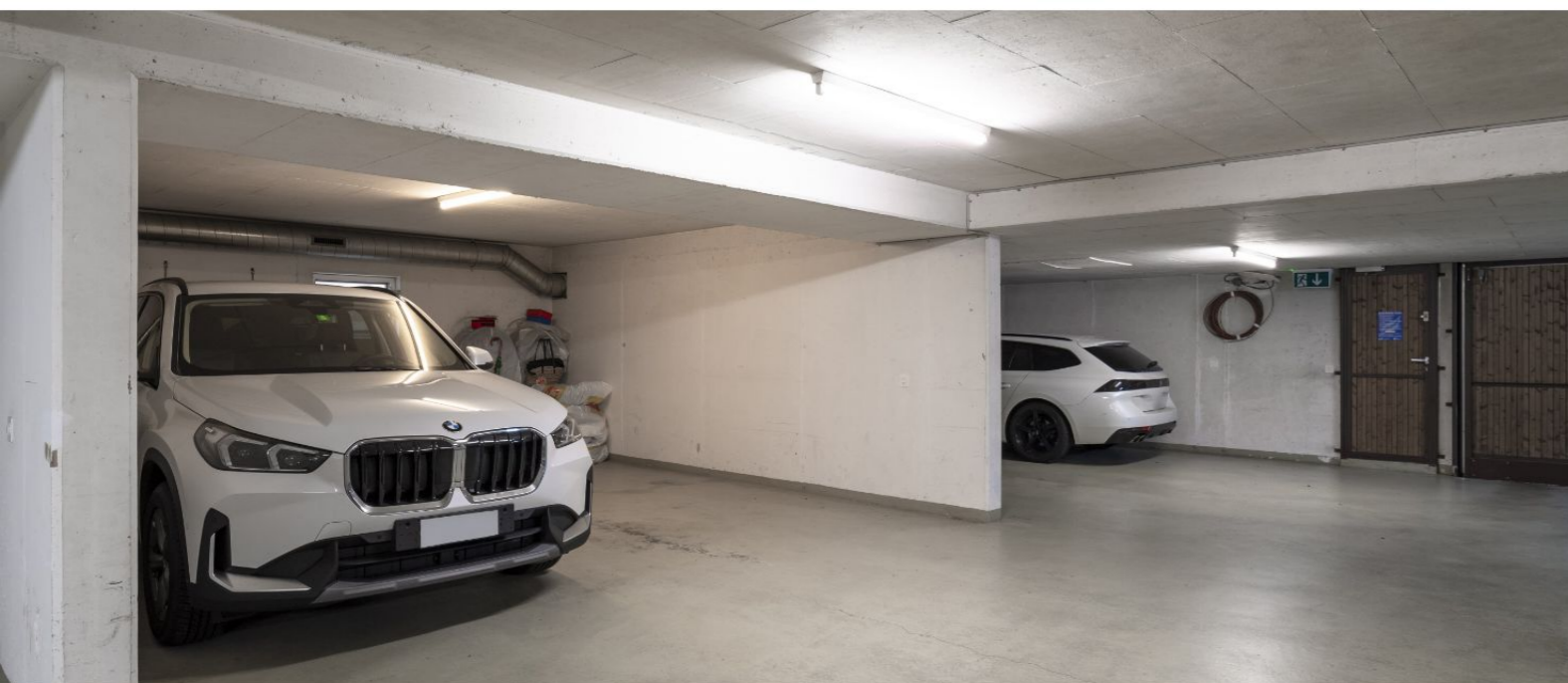
## Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Haldenstrasse 2  
8107 Buchs
- Baujahr: 1991
- Umbau: 2021
- Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup> BGF
- Anzahl Zimmer: 5½ Zimmer
- Etage: 1. Obergeschoss
- Nasszellen: 2
- Heizung: Erdsonde mit Radiatoren (2024)
- Wertquote: 170 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 8'100.- inkl. EF
- Garagen: 2

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](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