



Pfändler & Pfändler Immobilien

Hofwiesenstr. 25 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) 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 2025 attraktive 94%.

Willkommen in Boppelsen...



Reiheneinfamilienhaus in Boppelsen – Wohnen mit Aussicht ins Grüne

In der ländlichen Gemeinde **Boppelsen** verkaufen wir ein gepflegtes **Reiheneinfamilien-Mittelhaus mit 5 ½ Zimmern**. Das Haus überzeugt durch seine sonnige Lage mit **Westgarten**, die herrlichen **Sonnenuntergänge** sowie die **unverbaute Sicht auf Wiesen und den Wald der Lägern**.

Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und renoviert. **Küche, Badezimmer, Fenster sowie das Dachgeschoss** wurden bereits modernisiert. Mit einem überschaubaren Umbau lässt sich das Haus in ein **6 ½-Zimmer-Heim** verwandeln – ideal für Familien mit Platzbedarf.

Highlights

- Wohn- und Essbereich mit traumhafter Aussicht
- Cheminée für gemütliche Abende
- Moderne, renovierte Küche
- Ausgebautes Dachgeschoss (optionale Unterteilung in 2 Zimmer)
- Eigene Waschküche
- Sonniger Garten mit Abendsonne
- 1 Garage und 1 Aussenparkplatz

Lage

- Ruhige und familienfreundliche Umgebung
- Schule und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Wenige Schritte zur Naherholungszone mit Wäldern und Wiesen
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Stadt Zürich

Weitere Angaben

- Zimmer: 5 ½ (erweiterbar auf 6 ½)
- Zustand: Gepflegt, diverse Renovationen bereits erfolgt
- Bezug: **Einzugsbereit in wenigen Wochen**

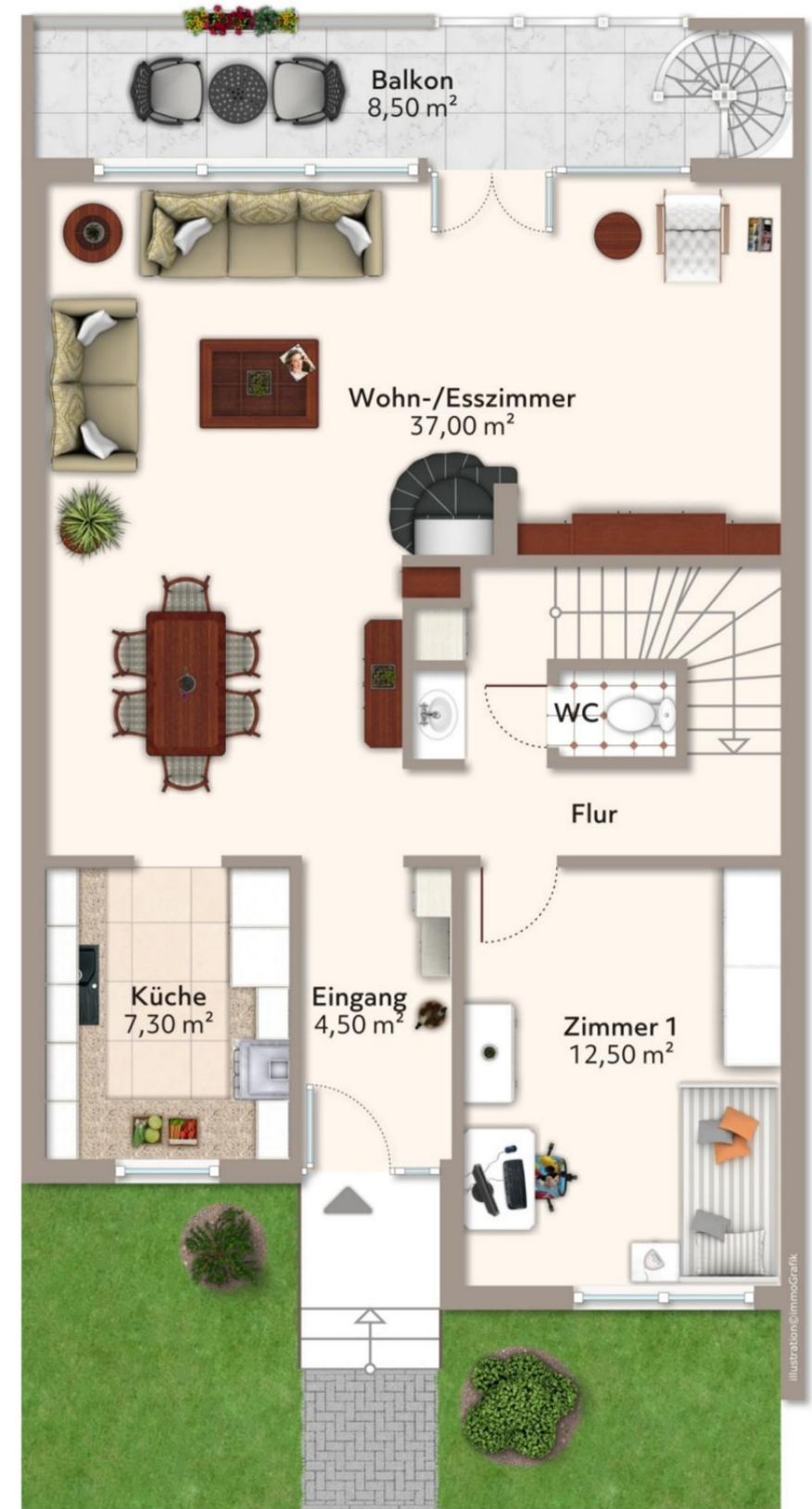
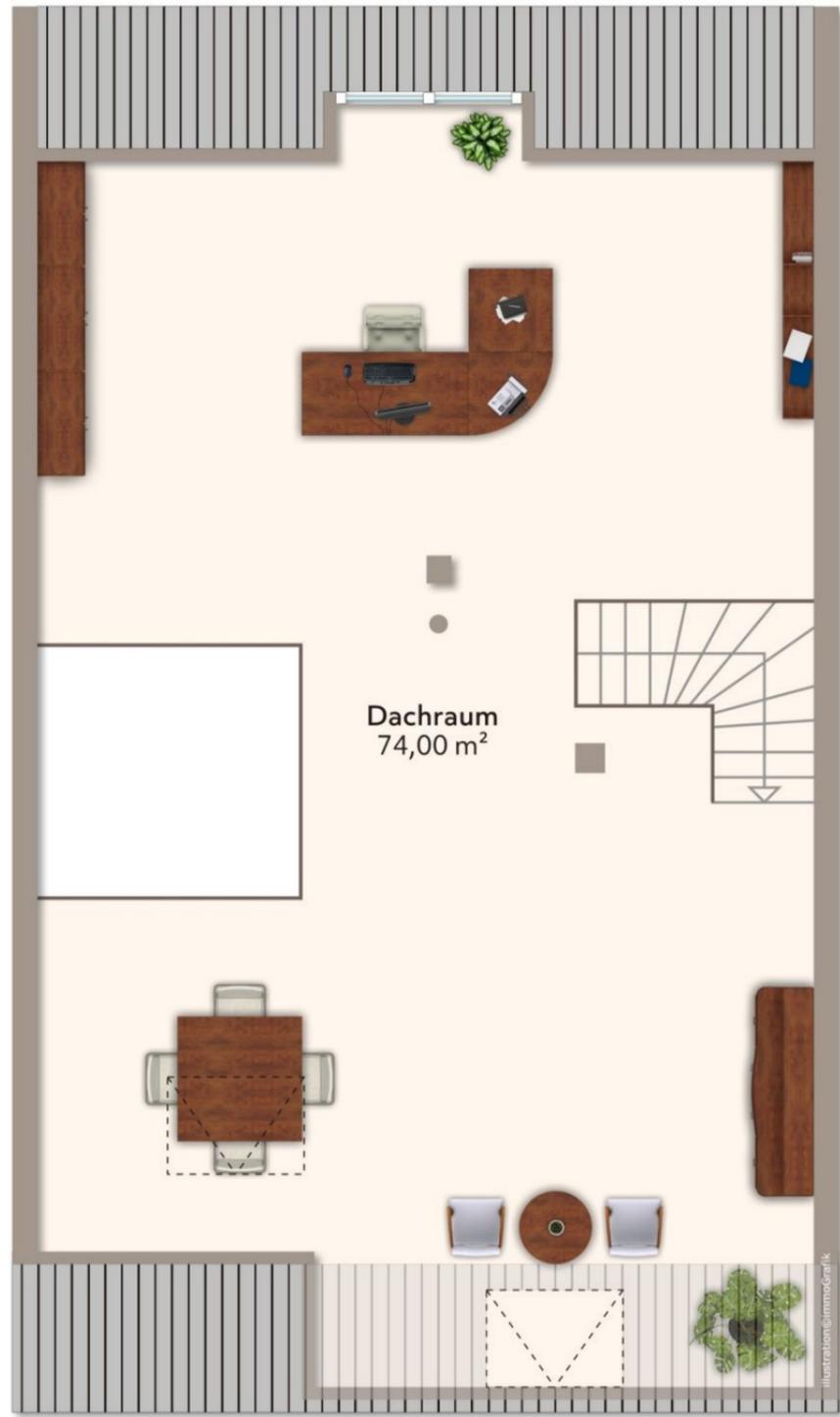


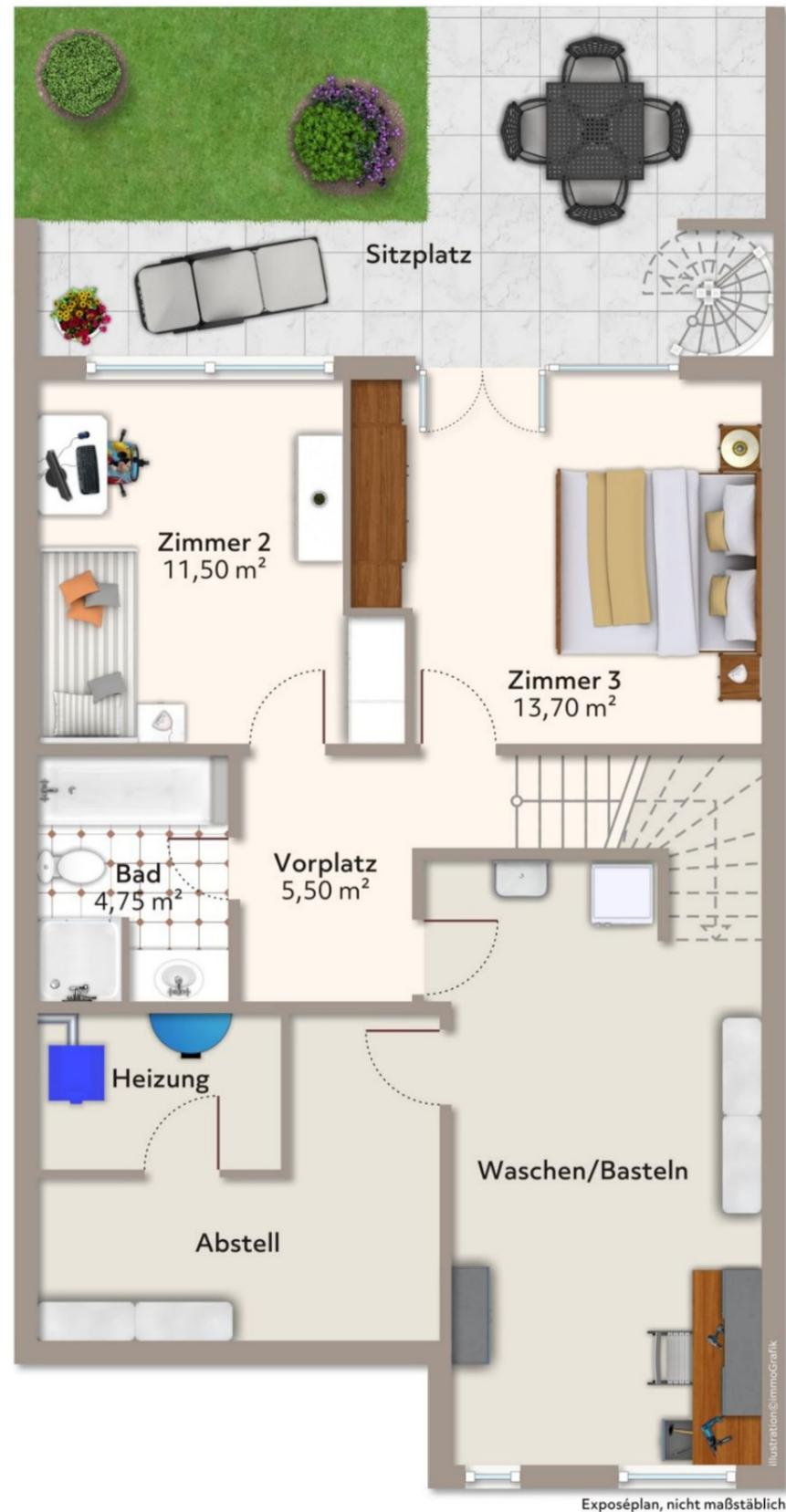
Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Hofwiesenstr. 25
8113 Boppelsen
- Kataster Nr.: 106
- Baujahr: 1973
- Wohnfläche: 161 m² BGF
- Grundstück: 227 m²
- Volumen: 732 m³
- Anzahl Zimmer: 5½ Zimmer
- Stockwerke: 3
- Nasszelle: 1 + Gäste WC
- Heizung: Öl mit Radiatoren
- Garage: 1
- Parkplatz: 1



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. 35'000.- 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