



Pfändler & Pfändler Immobilien

Hofwiesenstrasse 41 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 2026 attraktive 94%.

Willkommen in Boppelsen...



In der steuergünstigen Gemeinde Boppelsen am sonnigen Südhang der Lägern wartet dieses charmante angebaute Haus auf neue Besitzer mit Ideen, Herzblut und handwerklichem Geschick.

Die Liegenschaft überzeugt mit einer traumhaften, unverbaubaren Aussicht über die Rebberge Richtung Otelfingen und bietet viel Platz für Familien, Naturliebhaber und kreative Köpfe.

Die Lage eines Hauses lässt sich nicht verändern, der Innenausbau schon. Genau deshalb ist dieses Objekt eine spannende Möglichkeit für Käufer, die Wert auf Standort, Umgebung und Grundstück legen, aber nicht den Preis eines vollständig modernisierten Hauses bezahlen möchten.

Während bezugsfertige Objekte in guter Lage oft deutlich teurer sind, bietet dieses Haus die Chance, sich eine attraktive Wohnlage zu sichern und die Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen. Böden, Bäder, Farben, Fenster oder Heizung können erneuert werden; die Lage bleibt der entscheidende dauerhafte Wert.

Wer bereit ist, in die Weiterentwicklung des Hauses zu investieren, kann hier einen Standort gewinnen, der sonst möglicherweise ausserhalb des Budgets liegen würde. Eine gute Gelegenheit für alle, die langfristig klug kaufen möchten.

Highlights der Immobilie

- 5 Schlafzimmer
- 2 Nasszellen plus Gäste-WC
- Grosszügiger Stauraum im Untergeschoss
- Separater Heizraum, Waschküche, Keller und Hobbyraum
- Direkter Zugang vom Hobbyraum in den Garten
- Erweiterte und offene Küche mit viel Potenzial für Umbau und Renovation
- 1 Garagenplatz sowie 1 Aussenparkplatz im Preis inbegriffen
- Verwilderter Garten mit Charme – ideal für Hobbygärtner
- Kleiner Schopf und Fahrradunterstand vorhanden

Leben in Boppelsen

Die idyllische Gemeinde begeistert mit ihrer naturnahen Lage und hoher Lebensqualität. Ob Mountainbiken, Wandern oder gemütliche Spaziergänge durch die Rebberge – hier kommen Naturfreunde voll auf ihre Kosten.

Gleichzeitig profitieren Familien von einer ruhigen, herzlichen Dorfgemeinschaft und der Nähe zu Zürich.

Ein Zuhause mit Aussicht, Potenzial und viel Charakter – perfekt für Menschen, die das Besondere suchen.



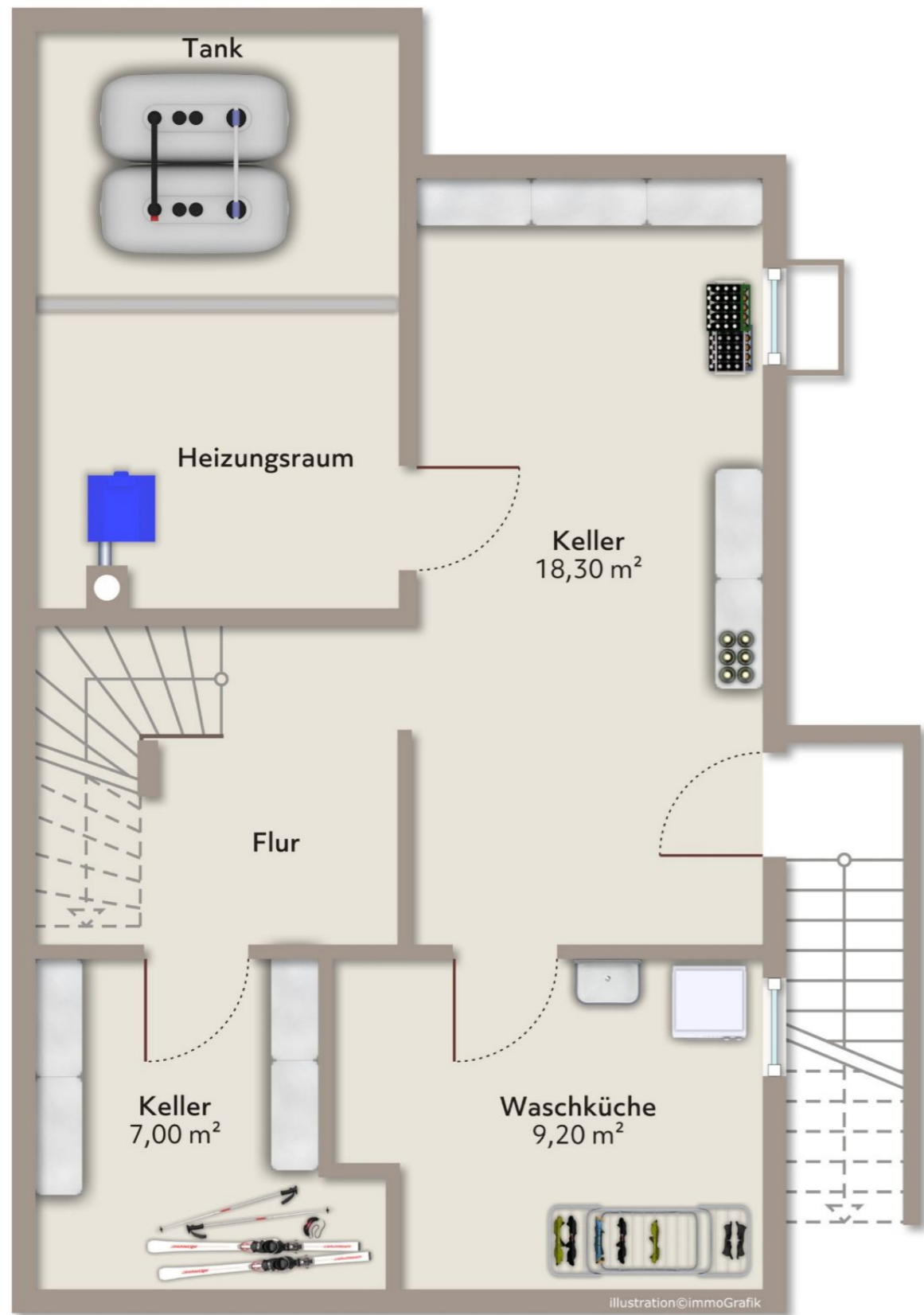


Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Hofwiesenstrasse 41
8113 Boppelsen
- Kataster Nr.: 53
- Baujahr: 1984
- Wohnfläche: 152 m² BGF
- Grundstück: 389 m²
- Volumen: 663 m³
- Anzahl Zimmer: 6½ Zimmer
- Stockwerke: 3
- Nasszellen: 2 + 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.

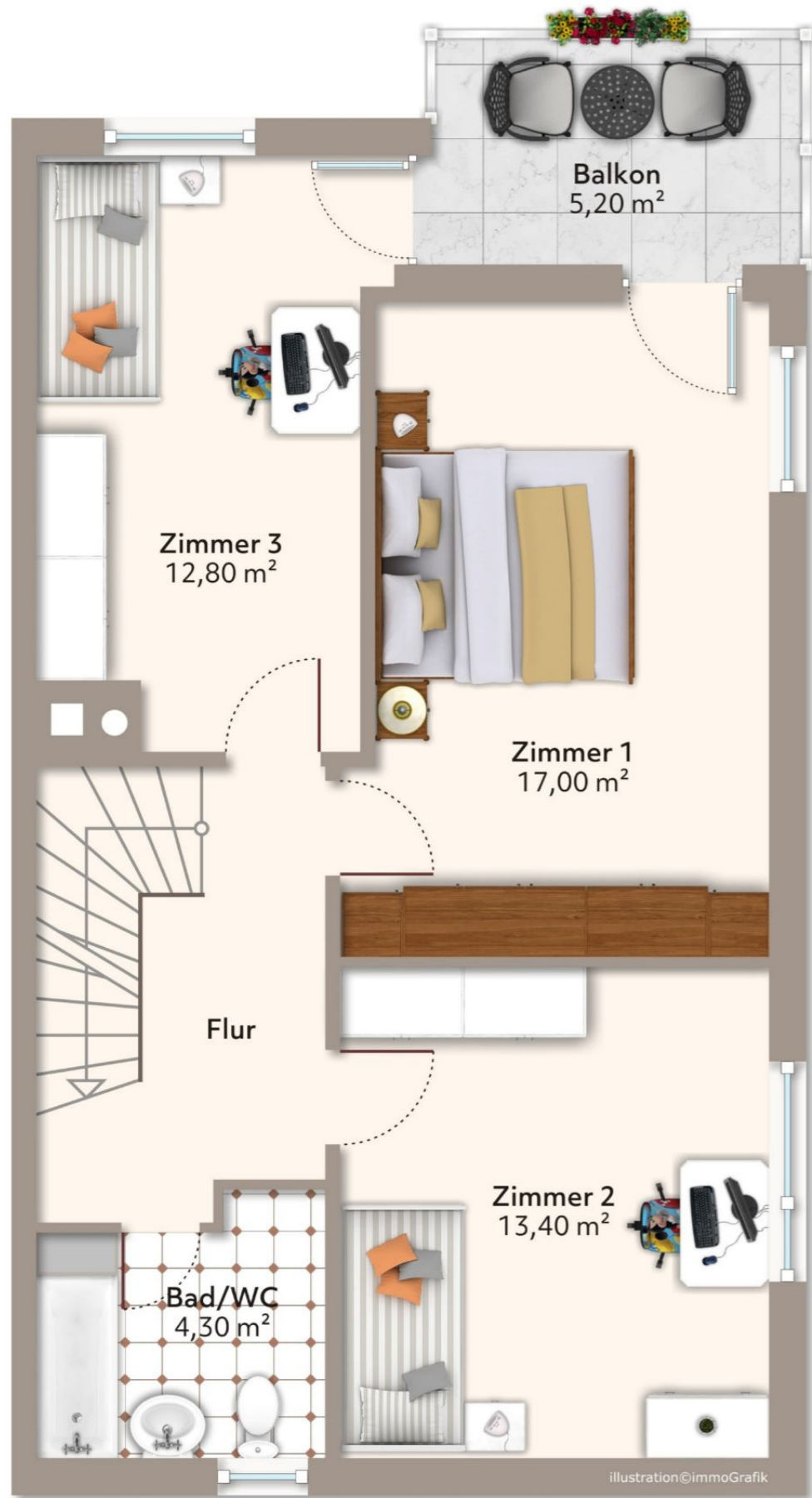




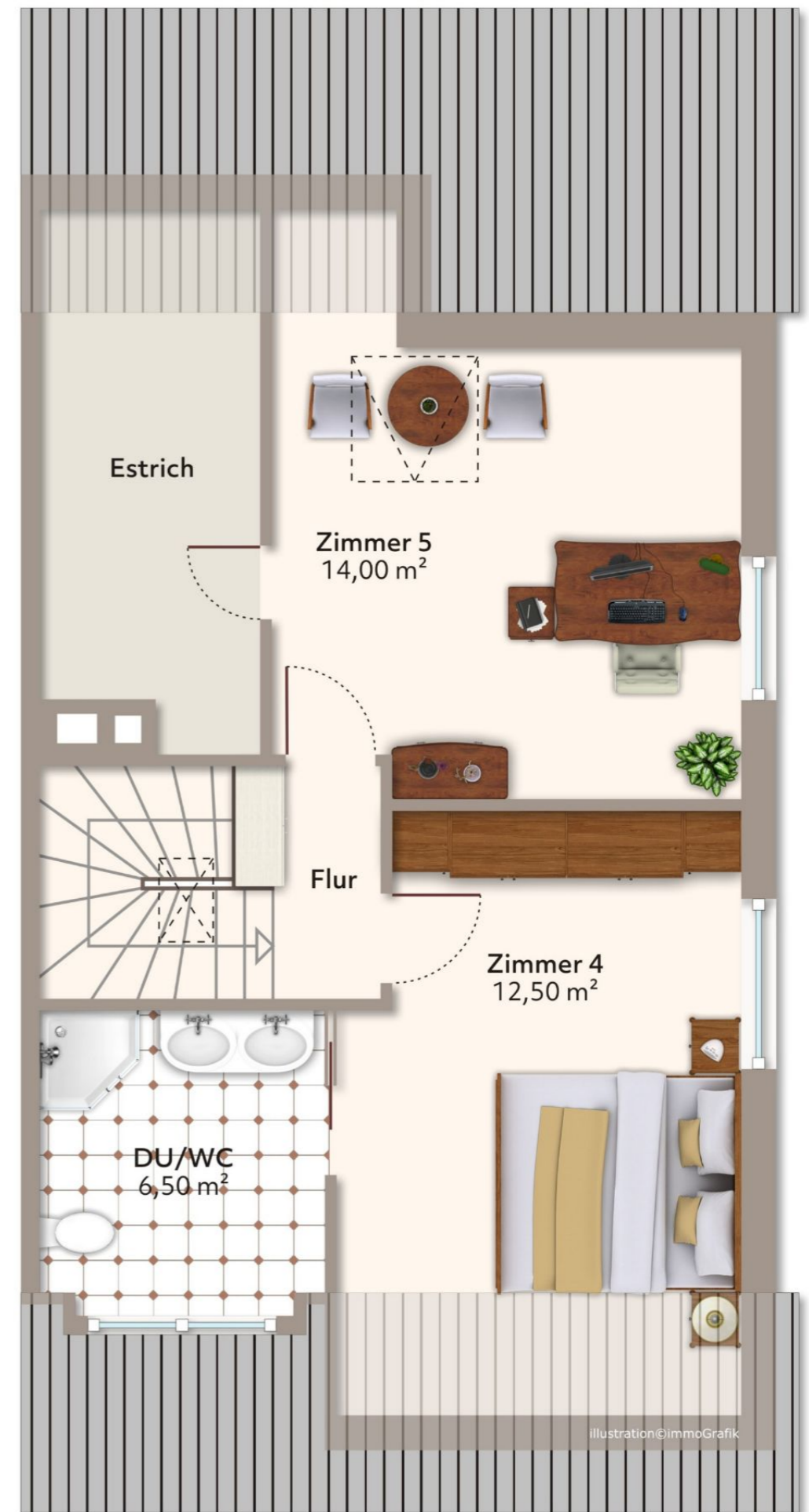
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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. 25'000.- 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 Immobilien GmbH

Rebbergstrasse 20
8113 Boppelsen
+41 44 215 67 00

www.pfandler.ch

Ihr Vater - Tochter Team

Rolf Pfändler
+41 76 59 39 99 4
rolf@pfandler.ch

Alannah Da Silva Pfändler
+41 79 558 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