



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Solistrasse 15 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!

#### **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.

## Willkommen in Bülach ...

#### **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.

#### **Steuerfuss**

Der aktuelle Gemeindesteuerfuss beträgt im Jahr 2023 attraktive **110%**.



Nicht jeden Tag können wir solch eine attraktive Wohnung zum Verkauf anbieten und wenn diese dann noch in Bülach ist... **WOW**, dann ist das Interesse besonders gross.

Hier, ein Steinwurf von der attraktiven Altstadt entfernt und nur wenige Gehminuten bis zum Einkaufszentrum Guss, präsentieren wir Ihnen eine grosszügige, helle und clever durchdachte 4 ½ Zimmer Wohnung. Die Wohnung ist aus dem Baujahr 2021 und ist somit absolut neuwertig.

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 und an der Garderobe vorbei, erreichen Sie direkt die Küche und Wohn- & Esszimmer. Die grossen Fensterfronten bringen enorm viel Licht in diese Wohnung und da Sie zuoberst sind, könnten Sie eigentlich ganz auf Vorhänge verzichten.

Auffallend auch der gemütliche Balkon mit Blick Richtung Süd-Westen. Hier werden Sie so manch gemütliche Stunden verbringen und die wunderschöne Aussicht geniessen.

Gegenüber dem Essbereich ist die offene Küche. Diese ist gross, hell und hat alles, was man in einer heutigen Küche erwartet. Qualitativ hochstehende Geräte, Granitabdeckung plus viel Stauraum und Arbeitsfläche.

Vom Wohn- und Essbereich getrennt, gelangt man über den Gang in die drei Schlafzimmer. Allesamt grosszügig und hell.

Für das Wohlbefinden stehen zwei Badezimmer zur Verfügung. Das eine mit Badewanne, Lavabo, Toilette und eigenem Waschturm, das andere ist durch das Elternschlafzimmer erreichbar (Ensuite) und beinhaltet eine begehbare Dusche, Lavabo und Toilette.

So, eigentlich könnten wir noch viel mehr schreiben. Sicherlich aber wäre es jedoch besser, wenn Sie Ihr neues «Dihei» persönlich besichtigen und so freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

PS. Ein Kellerabteil ist im Verkaufspreis inbegriffen und der Tiefgaragenplatz kann für Fr. 41'000.- dazu erworben werden.





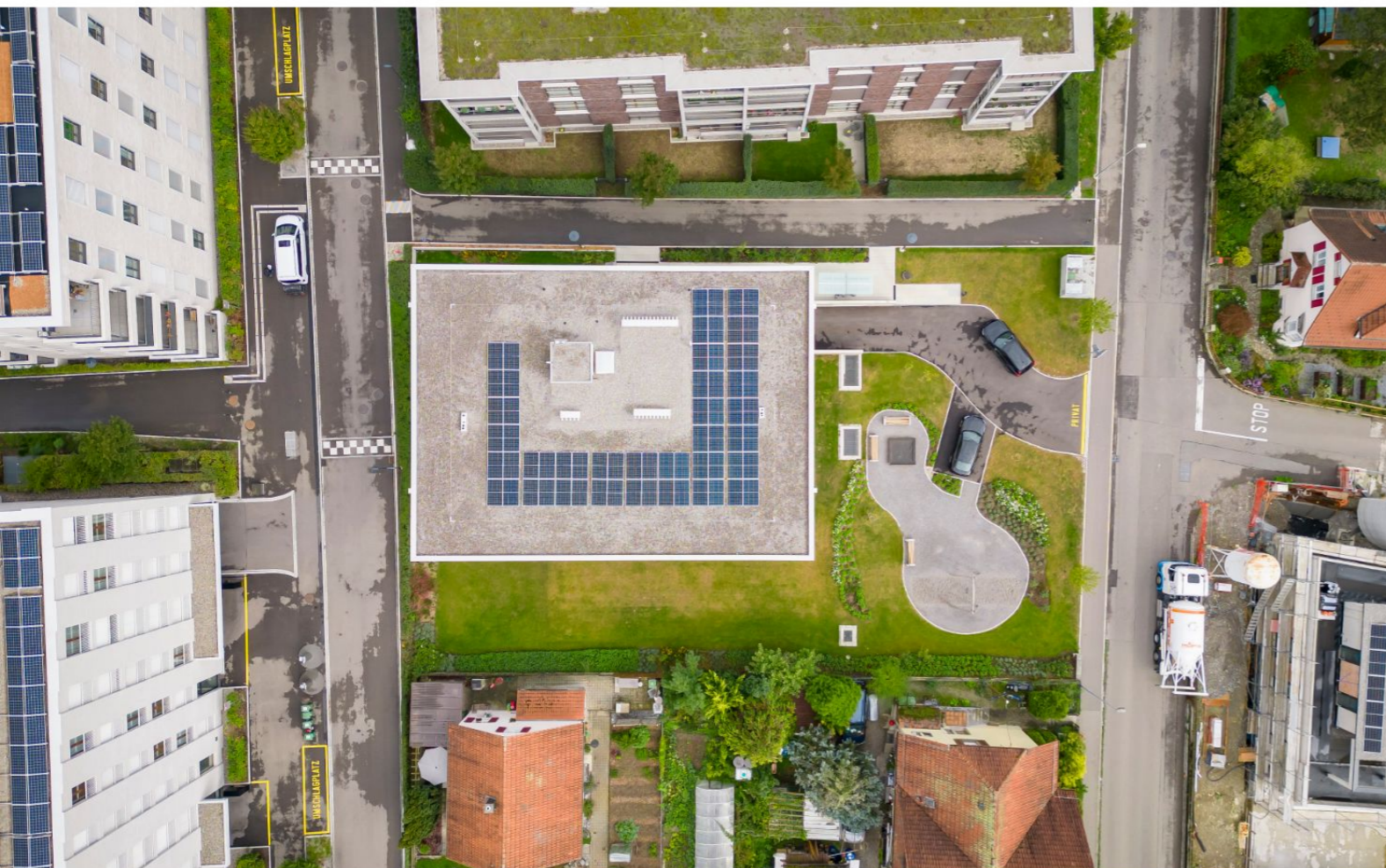
## Wichtige Daten auf einen Blick ...

- Adresse: Solistrasse 15  
8180 Bülach
- Baujahr: 2021
- Wohnfläche: 114 m<sup>2</sup> HNF
- Anzahl Zimmer: 4½ Zimmer
- Etage: 4. Obergeschoss
- Nasszellen: 2
- Heizung: Luft-/ Wärmepumpe mit Bodenheizung  
Minergie / Solarstromanlage
- Wertquote: 71 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 4'100.- inkl. EF
- Garage: 1 / Kann für Fr. 41'000.- 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.



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. 20'000.- 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