



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Sonnenweg 7 8112 Otelfingen



## Gemeinde

Otelfingen liegt im Furttal am Fuss der Lägern in der Nähe der Stadt Zürich und grenzt den Kanton Aargau. Die Gemeindefläche beträgt 723 ha. Davon sind 37.2% Wald, 47.0% Landwirtschaftsfläche, 8.0% dienen als Siedlungsgebiet und 0.3% sind Gewässer. Die Gemeinde ist umgeben von wertvollen Naherholungsgebieten und ist bestrebt diesen Naturraum für die Bevölkerung und Erholungssuchende zu erhalten und qualitativ weiter zu entwickeln.

## Dorfbild

Die Kirche mit ihrem nicht ganz alltäglichen Glockenhelm, der an das Grossmünster Zürich erinnert, bildet ein Wahrzeichen des Dorfes. Bereits auf alten Ansichtskarten wurde der Kirchturm immer wieder abgebildet. Otelfingen verfügt neben Regensberg, als einzige Gemeinde des Bezirks Dielsdorf, über einen Dorfkern der im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder aufgenommen ist. Zahlreiche frühneuzeitliche Riegelhäuser zeugen von einer ehemals wohlhabenden Bauernsamer.

## Schulen

Die Gemeinde besitzt zwei Kindergärten. Der eine befindet sich innerhalb der Primarschulanlage Bühl, der andere an der Sandackerstrasse. Innerhalb der Oberstufenschulanlage befindet sich ausserdem die Schul- und Regionalbibliothek für das untere Furttal.

Die Schulanlagen liegen dezentral am nordöstlichen Dorfrand über dem alten Dorfkern. Die Anlagen der Oberstufenschule und der Primarschule bilden aber weitgehend eine Einheit. Spielweise, Turnhalle und Lehrschwimmbecken werden deshalb auch gemeinsam benutzt.

## Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt im Jahr 2023 attraktive 112%.

# Willkommen in Otelfingen...



Selten kommt es vor, dass wir eine attraktive Wohnung wie diese zum Verkauf anbieten dürfen... und wenn, dann ist das Interesse besonders gross.

Diese grosszügige, helle und clever durchdachte 4 ½ Zimmer Wohnung bietet eine Vielfalt an Lebens- & Wohnraum und wir sind überzeugt, Sie werden sich auf Anhieb darin verlieben.

Die Wohnung aus dem Jahre 1994 wurde beim Einzug der jetzigen Eigentümer im 2014 vollständig renoviert und ausser einem neuen Anstrich bleibt nichts zu tun als einziehen & geniessen.

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

Von der Tiefgarage aus gelangen Sie via Treppen in die zweite Etage und schon sind Sie in Ihrem neuen "Dihei".

Gleich im Eingangsbereich werden Sie von dem gemütlichen und heimeligen Ambiente empfangen.

Vom Entrée gegen links erreichen Sie die drei Schlafzimmer. Alle von guter Grösse und mit viel Fenster für genügend Tageslicht. Praktisch auch geplant, sind diese doch vom Wohn- und Essbereich getrennt. Falls Sie Kinder haben, können Sie gemütlich den Tag ausklingen lassen, während die Kids bereits am Schlafen sind.

Zurück am Entrée und an der Garderobe vorbei, befinden sich die beiden Badezimmer. Das Erste mit Dusche, Lavabo und WC, das Zweite Badezimmer mit Badewanne, Lavabo und WC. Somit entsteht am Morgen sicherlich kein «Stau».

Der Ess- & Wohnbereich ist das Herzstück dieser Wohnung. Hier werden Sie viel Zeit verbringen, geniessen und sich erholen können. Sei es beim romantischen Feuer vom Schwedenofen oder aber am Esstisch, zusammen mit Freunden und Familie.

Der Essbereich ist offen und gegen die Küche durch eine Theke getrennt. Diese ist praktisch arrangiert, bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum und das Design ist modern und zeitlos.

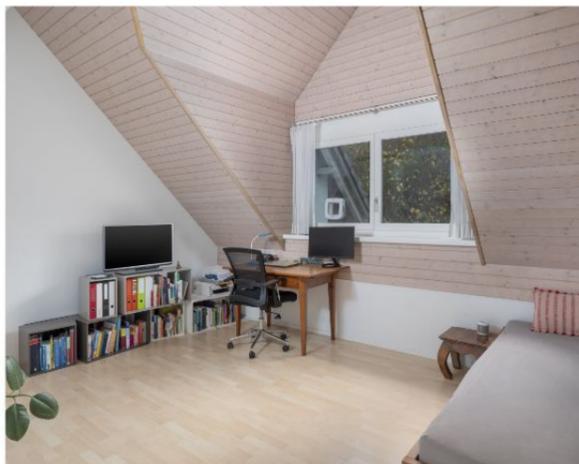
Herrliche Sonnenuntergänge und eine wunderschöne Aussicht auf den alten Dorfkern werden Sie auf dem nach Westen gelegenen Balkon geniessen können. Ob ein gemütlicher Kaffee am Morgen oder ein feines Glas Wein zum Z'nacht.... bei dieser Aussicht fühlen Sie sich wie in den Ferien!

Die hell lasierten Dachschrägen verleihen dieser Wohnung ein ganz spezielles und heimeliges Gefühl. Trotzdem kann man in jedem Zimmer eigene Schränke stellen. Wir selbst leben in einer Dach-Wohnung und haben dank den cleveren Ideen eines Schreiners die optimale Lösung für Stauraum mittels Einbauschränke gefunden. Gerne beraten wir Sie auch hierzu.

So, wir könnten noch sehr viel mehr schreiben. Besser jedoch; kommen Sie vorbei und lassen Sie sich verzaubern von dieser tollen Wohnung, Ihrem neuen Dihei!

PS. Ein Keller inklusive eigenem Waschturm, ein Hobbyraum plus ein Garagenplatz sind im Verkaufspreis inbegriffen. Der 2. Tiefgaragenplatz kann für Fr. 25'000.- dazu erworben werden.

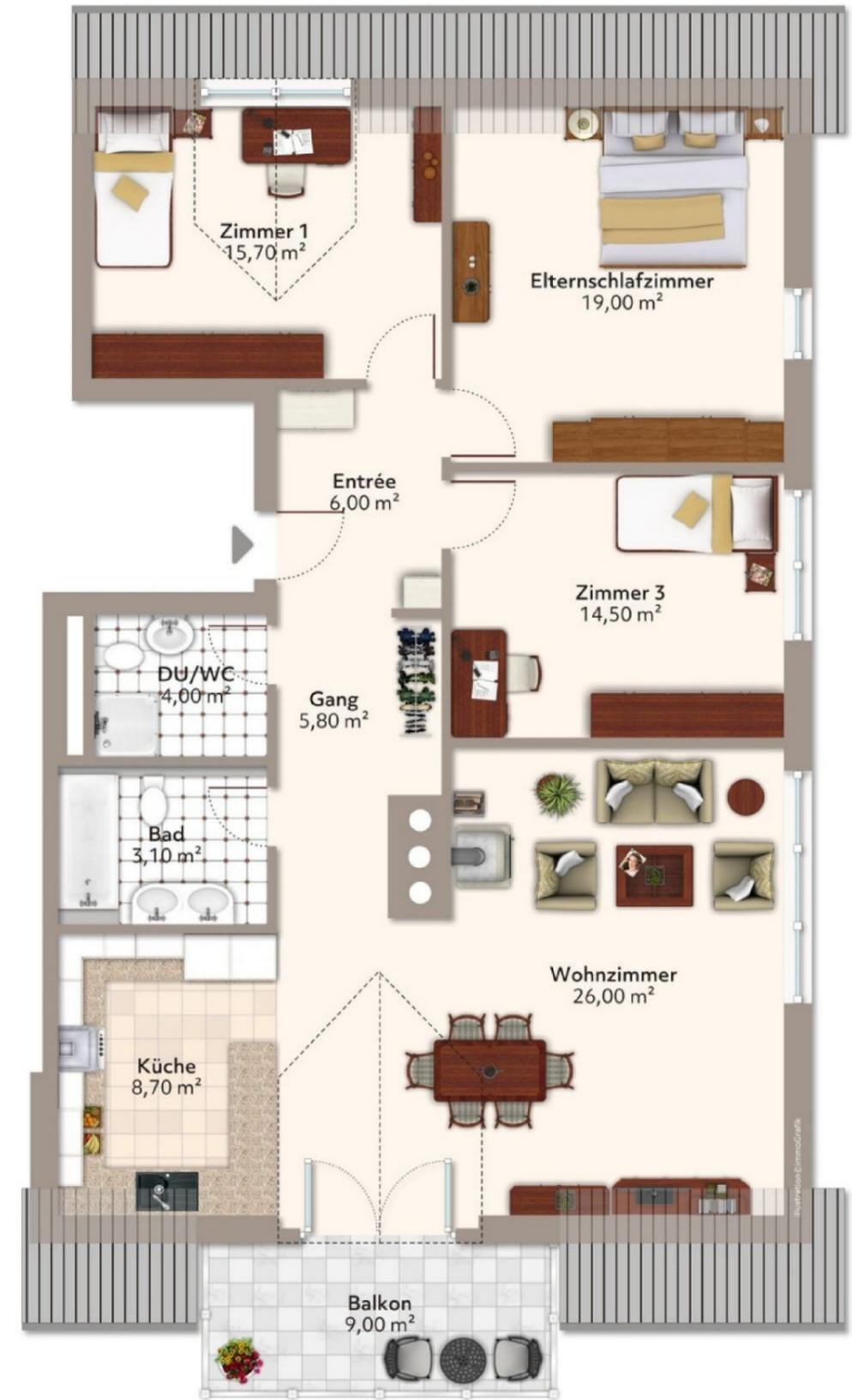




## Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Sonnenweg 7  
8112 Otelfingen
- Baujahr: 1994
- Komplett Renoviert: 2014
- Wohnfläche: 115 m<sup>2</sup> BGF
- Anzahl Zimmer: 4½ Zimmer
- Etage: 2. Obergeschoss
- Nasszellen: 2
- Heizung: Öl mit Bodenheizung
- Wertquote: 76 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 6'000.-
- Garagen: 2  
1 Garagenparkplatz ist im Verkaufspreis  
inbegriffen und der zweite kann für  
Fr. 25'000.- zusätzlich 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. 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