Pfändler & Pfändler Immobilien

Stapflenstrasse 5
8113 Boppelsen



Willkommen in 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 Furttal. 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, cirka 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 Autobahn-anschlüsse 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%.



Ein Zuhause zum Ankommen und Geniessen

Willkommen in Boppelsen, wo Wohnkomfort, Grosszügigkeit und ein harmonisches Wohngefühl aufeinandertreffen. Dieses freistehende 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus bietet Ihnen ein behagliches Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie. Einziehen, sich wohlfühlen und das Leben geniessen. Hier erwartet Sie ein Ort, an dem Sie sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen dürfen!

Die Highlights auf einen Blick:

- Freistehendes Einfamilienhaus in Boppelsen
- Baujahr 2006
- 5.5 Zimmer mit rund 168 m² Wohnfläche
- Grundstück mit 467 m² Land und pflegeleicht gestaltetem Garten
- Zwei komfortable Badezimmer, eines mit Dusche und WC, das andere mit Badewanne, Dusche, WC und Doppellavabo
- Praktische Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Grosse Kellerräumlichkeiten mit viel Stauraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Ein Ort zum Wohlfühlen

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint Grosszügigkeit und Wohnlichkeit auf wunderbare Weise. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohnambiente und bietet genügend Platz für das Familienleben, gemütliche Stunden und individuelle Wohnideen. Ob gemeinsames Kochen, entspannte Abende im Wohnzimmer oder wertvolle Zeit mit Ihren Liebsten. Hier finden Sie den passenden Rahmen für die kleinen und grossen Momente des Lebens.

Mit einer Wohnfläche von rund 168 m² eröffnet das Haus vielfältige Möglichkeiten, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Die 5.5 Zimmer lassen sich flexibel gestalten und bieten Raum für Schlafzimmer, ein Homeoffice, ein Gästezimmer oder einen persönlichen Rückzugsort.

Auch im Alltag überzeugt die Liegenschaft mit praktischen Details. Besonders angenehm ist die Garage mit direktem Zugang ins Haus. So gelangen Sie bequem und wettergeschützt in Ihr Zuhause, sei es nach dem Einkaufen, an regnerischen Tagen oder mit vollen Händen.

Die beiden Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und entspannte Abläufe im Familienalltag. Im Eingangsbereich befindet sich ein Badezimmer mit Dusche und WC. Das zweite Badezimmer im Obergeschoss, direkt bei den Schlafzimmern gelegen, verwöhnt mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem WC und einem Doppellavabo. Damit ist genügend Platz für die Bedürfnisse der ganzen Familie vorhanden.

Eines der Zimmer im Obergeschoss wird derzeit als stilvolle Ankleide genutzt und ergänzt den Wohnkomfort auf praktische Weise. Bei Bedarf lässt sich dieser Raum problemlos wieder als vollwertiges Schlafzimmer oder vielseitig nutzbares Zimmer gestalten.

Ergänzt wird das Raumangebot durch die grosszügigen Kellerräumlichkeiten im Untergeschoss. Ob für Vorräte, Hobbys, Sportausrüstung oder saisonale Gegenstände. Hier steht Ihnen wertvoller zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Der Garten präsentiert sich pflegeleicht und harmonisch gestaltet. Er lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu verbringen, den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder mit Familie und Freunden gemütliche Momente zu geniessen. Ob ein Frühstück an der frischen Luft, ein gutes Buch in der Sonne oder ein geselliger Nachmittag im Grünen. Hier finden Sie Raum, um durchzuatmen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser Liegenschaft begeistern und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Boppelsen.

Einziehen, ankommen und geniessen!

















Wichtige Daten

auf einen Blick...

• Adresse:	Stapflenstr. 5 8113 Boppeslen
• Kataster Nr.:	894
• Baujahr:	2006
• Wohnfläche:	168 m²
• Grundstück:	467 m²
• Volumen:	825 m³
• Anzahl Zimmer:	5½ Zimmer
• Stockwerke:	2
• Nasszellen:	2
• Heizung:	Erdsonde mit Bodenheizung
• Garagen:	2
• Parkplätze:	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



Exposéplan, nicht maßstäblich



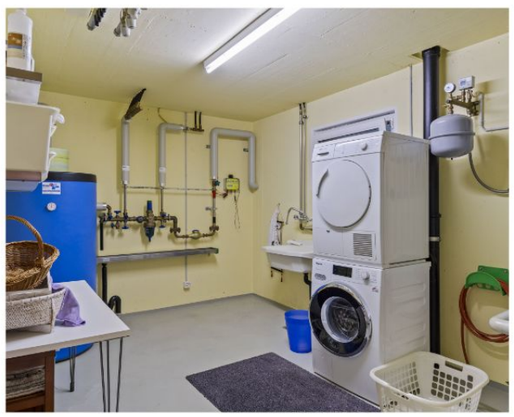
Exposéplan, nicht maßstäblich















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. 57‘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