



## Wohnidylle mit Weitblick

5.5-Zimmer-Doppelfamilienhaus  
Bergstrasse 15, 8113 Boppelsen





## Traumhafte Aussicht zum Verlieben

In Boppelsen an erhöhter Lage mit traumhafter Weitsicht veräussern wir dieses gepflegte Doppelteinfamilienhaus mit Umschwung.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- praktischer Grundriss
- helle Räume dank erhöhter Lage
- traumhafte Weitsicht
- Naherholungsgebiet in Gehdistanz

Art der Immobilie	Doppeleinfamilienhaus
Adresse	Bergstrasse 15, 8113 Boppelsen ZH
Parzellennummer	38
Grundstücksfläche	596m <sup>2</sup>
Kubatur	843m <sup>3</sup>
Baujahr	1979

Zimmer	5.5
Nasszellen	2
Parkieren	1 Garagenbox und 1 Aussenparkplatz

Nettowohnfläche	ca. 145m <sup>2</sup>
Aussenfläche	442m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche	70m <sup>2</sup>

Bezugstermin	Dezember 2024 oder nach Vereinbarung
--------------	--------------------------------------

Verkaufspreis	1.3 Mio. CHF
---------------	--------------

## Gebäude und Räume

### Küche

Fronten: Kunstharz weiss/rot

Arbeitsplatte: Granit

Geräte: Backofen, Steamer, Glaskeramik, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dampf-abzug, Geschirrspüler

---

### Bodenbeläge

Wohnbereich: Parkett

Zimmer: Teppich/Parkett

Küche: keramische Platten

Nasszellen: keramische Platten (Gäste-WC), Novilon (Badezimmer)

---

### Wände

Wohnbereich: Abrieb, weiss gestrichen

Zimmer: Tapeten, weiss gestrichen

Nasszellen: keramische Platten, deckenhoch gefliest

---

### Elektro

die letzte Kontrolle der Niederspannungsinstallationen erfolgte im Januar 2006

---

### Heizung

Wärmepumpe (Baujahr: 2023)

Wärmeverteilung: Radiatoren

---

### Fenster

Holz/Alu, 2-fach verglast

Verdunkelung mittels Alu-Faltröllladen

---

### Nasszellen

1 Bad/Dusche und WC

1 Gäste-WC

---

### Nebenträume

begehbarer Kleiderschrank neben Hauptschlafzimmer

ehemaliger Tankraum

Heizungsraum

Waschküche

Bastelraum

Schutzraum

---

### Aussenräume

Wintergarten (unbeheizt)

grosszügige Gartenfläche

---

### Parkieren

1 x Garagenbox für ein Fahrzeug

2 x Aussenparkplätze in der Zufahrt

---

### Wertrelevante Besonderheiten

neue Wärmepumpe (2023)

---

### Renovationen

Die Liegenschaft wurde fortlaufend unterhalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Eine Auflistung der Investitionen erhalten Sie im Anschluss an die Besichtigung.

---





## Familienfreundliches Doppel-Einfamilienhaus im Naherholungsgebiet

An bester Lage in Boppelsen veräußern wir dieses gepflegte 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus. Das Haus besticht durch seine ruhige Lage und bietet eine traumhafte Weitsicht über die umliegenden Hügel und Wälder.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einer modernen, energieeffizienten Wärmepumpe sowie einem durchdachten Raumkonzept, das genügend Platz für die ganze Familie bietet. Alle Zimmer sind lichtdurchflutet und in einem ausgezeichneten Zustand. Die gepflegte Gartenanlage lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die Liegenschaft wurde gut gepflegt und kann ohne Weiteres bezogen werden.

Boppelsen ist ein charmantes Dorf im Zürcher Unterland, umgeben von Natur und zahlreichen Wanderwegen. Die Nähe zu Zürich macht es ideal für Pendler, während die ländliche Umgebung Ruhe und Erholung bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Dieses Haus bietet die perfekte Kombination aus naturnaher Lage, modernem Komfort und praktischer Anbindung.













Wohnen



Wohnen/Essen



Essen/Küche



Küche





Zimmer



Eingangsbereich/Treppe zum Obergeschoss



Eingangsbereich/Treppe zum Obergeschoss





Zimmer, Obergeschoss



Zimmer, Obergeschoss



Balkon, Obergeschoss



Balkon, Obergeschoss





Ankleidezimmer en suite zu Hauptschlafzimmer, Obergeschoss



Zimmer, Obergeschoss



Zimmer, Obergeschoss



Bad/Dusche/WC, Obergeschoss





WC, Erdgeschoss



Bastelraum, Untergeschoss



Keller-/Schutzraum, Untergeschoss

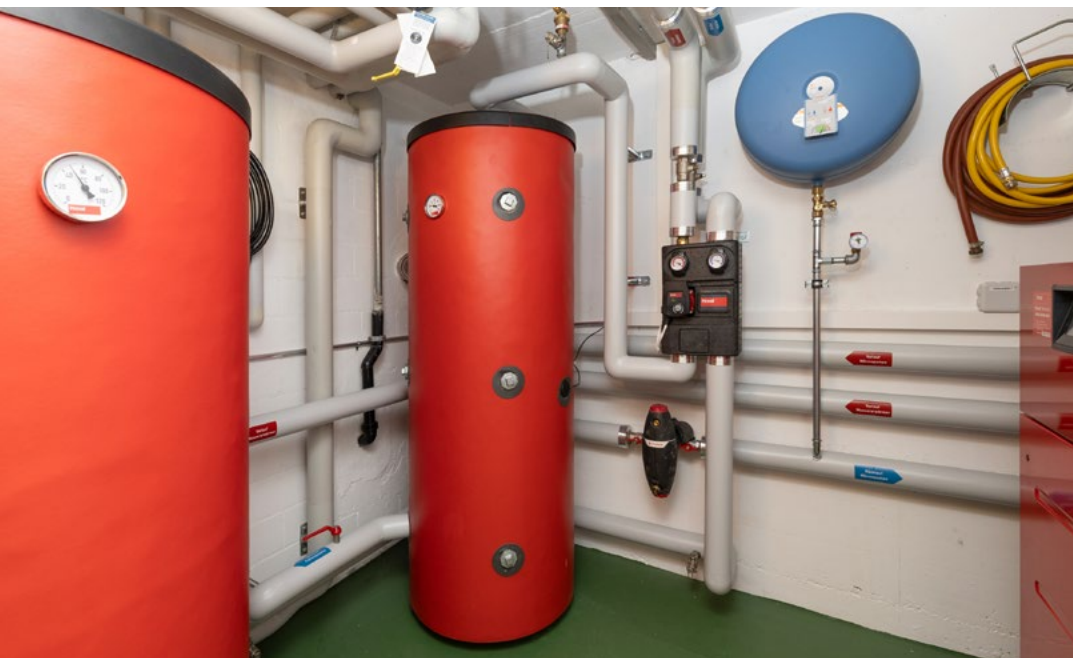




Waschen/Trocknen, Untergeschoss



ehemaliger Tankraum, Untergeschoss



Heizungsraum, Untergeschoss



Garage









Sitzplatz



Sitzplatz



Aussenbereich/Garten



Aussenbereich/Garten















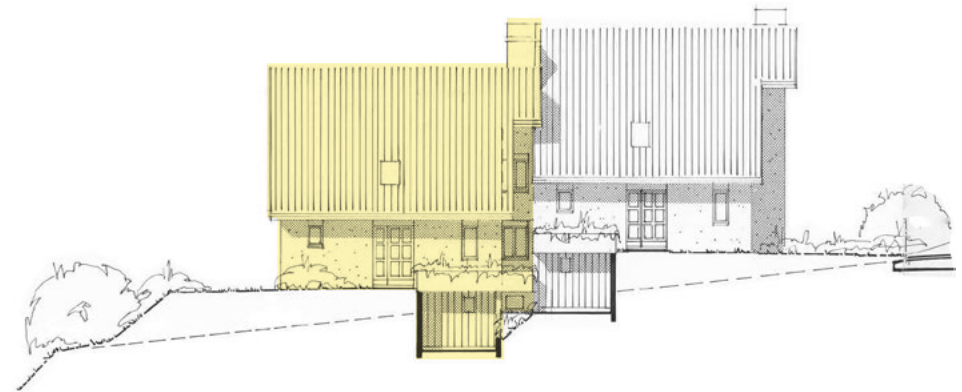




## Fasadennsichten



Nordfassade



Ostfassade



Südfassade

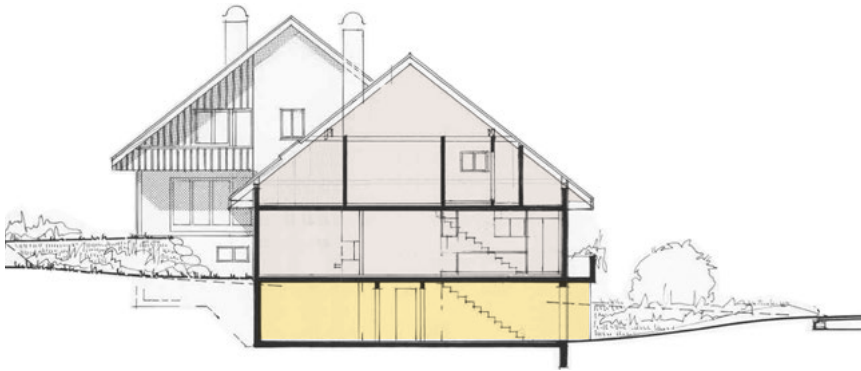


Westfassade



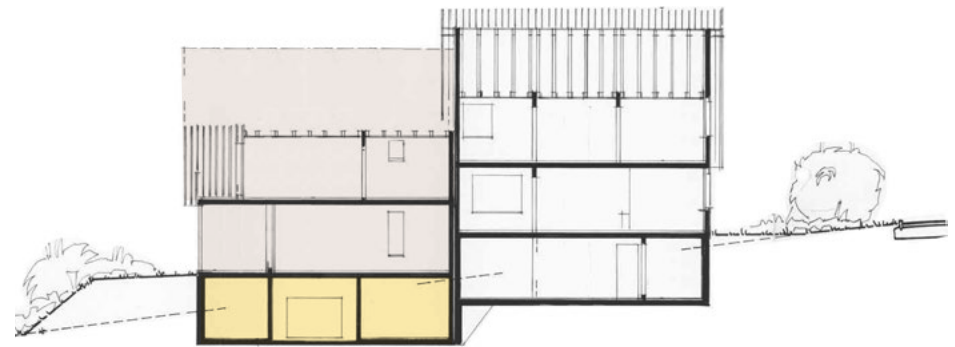
## Schnitt A

- Wohnbereich
- Nebenräume



## Schnitt B

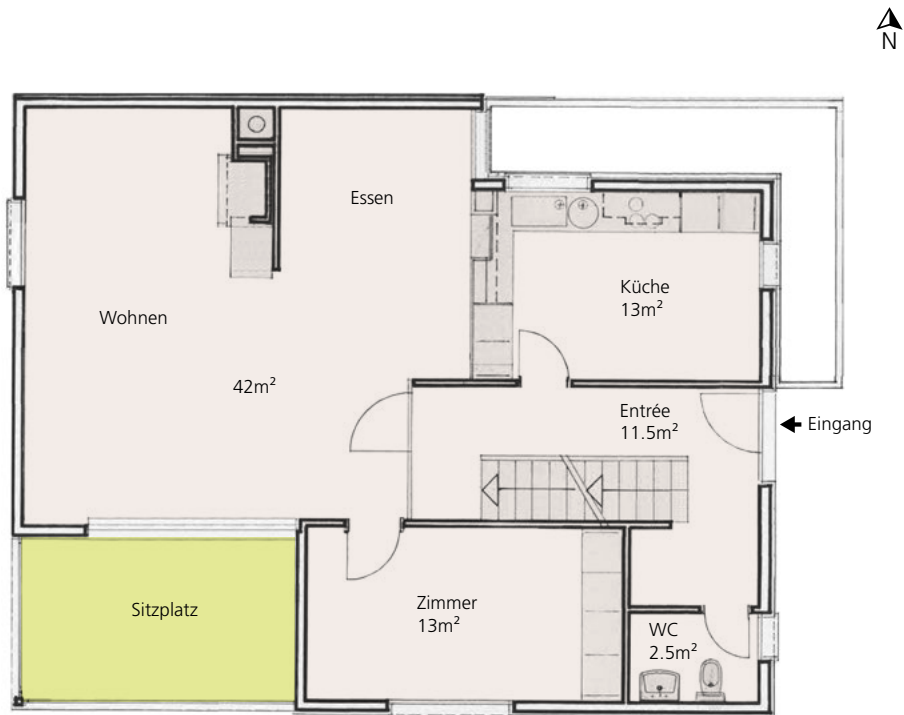
- Wohnbereich
- Nebenräume





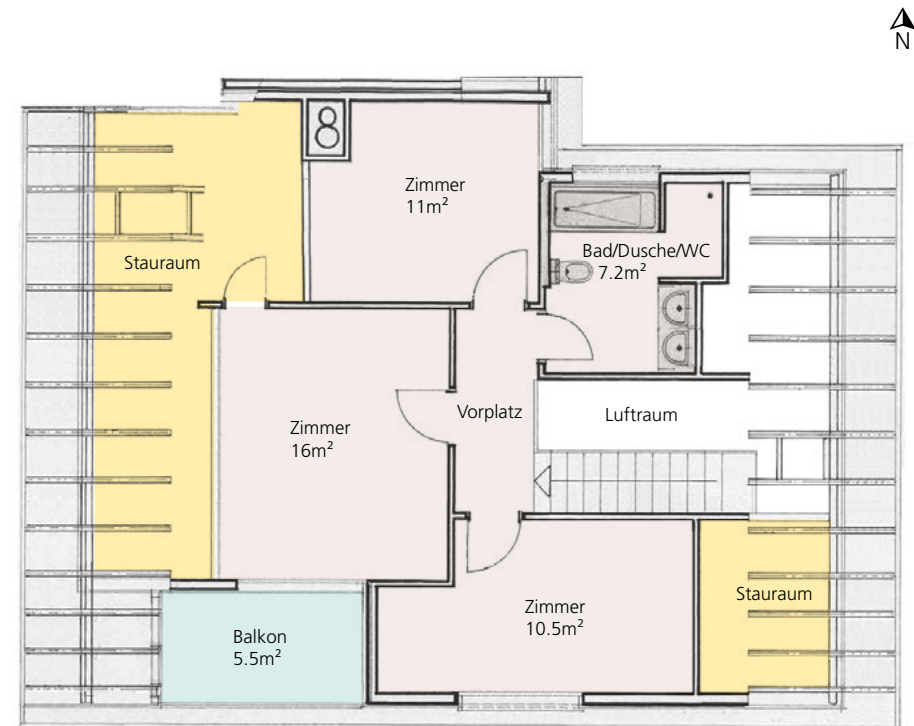
## Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Sitzplatz



## Grundriss Dachgeschoss

- Wohnbereich
- Balkon
- Stauraum

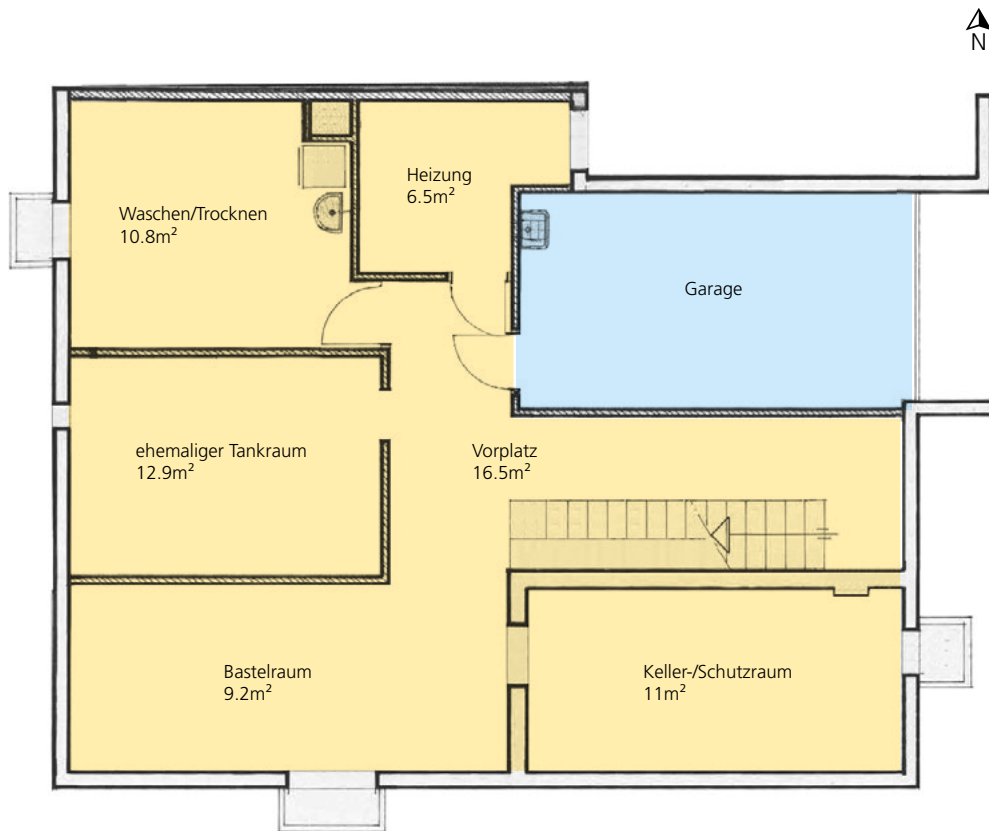


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.



## Grundriss Untergeschoss

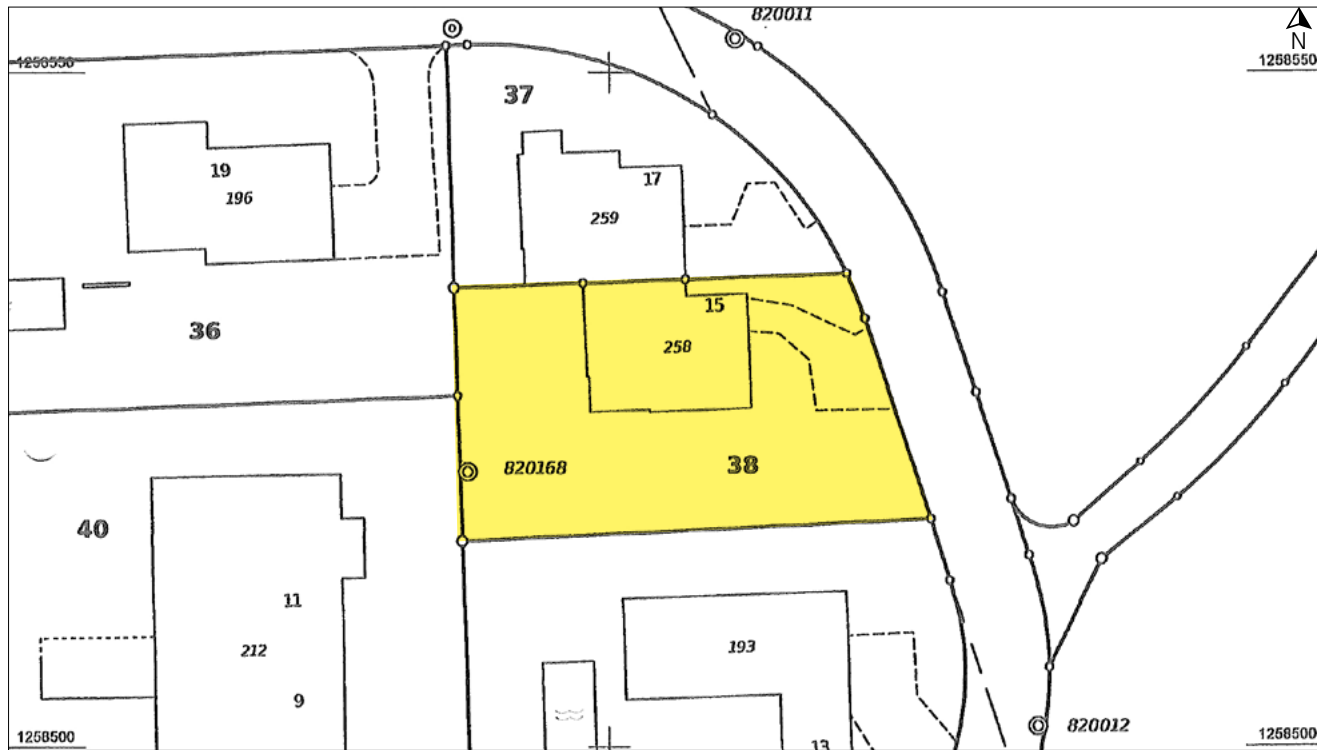
- Nebenräume
- Garage



**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.



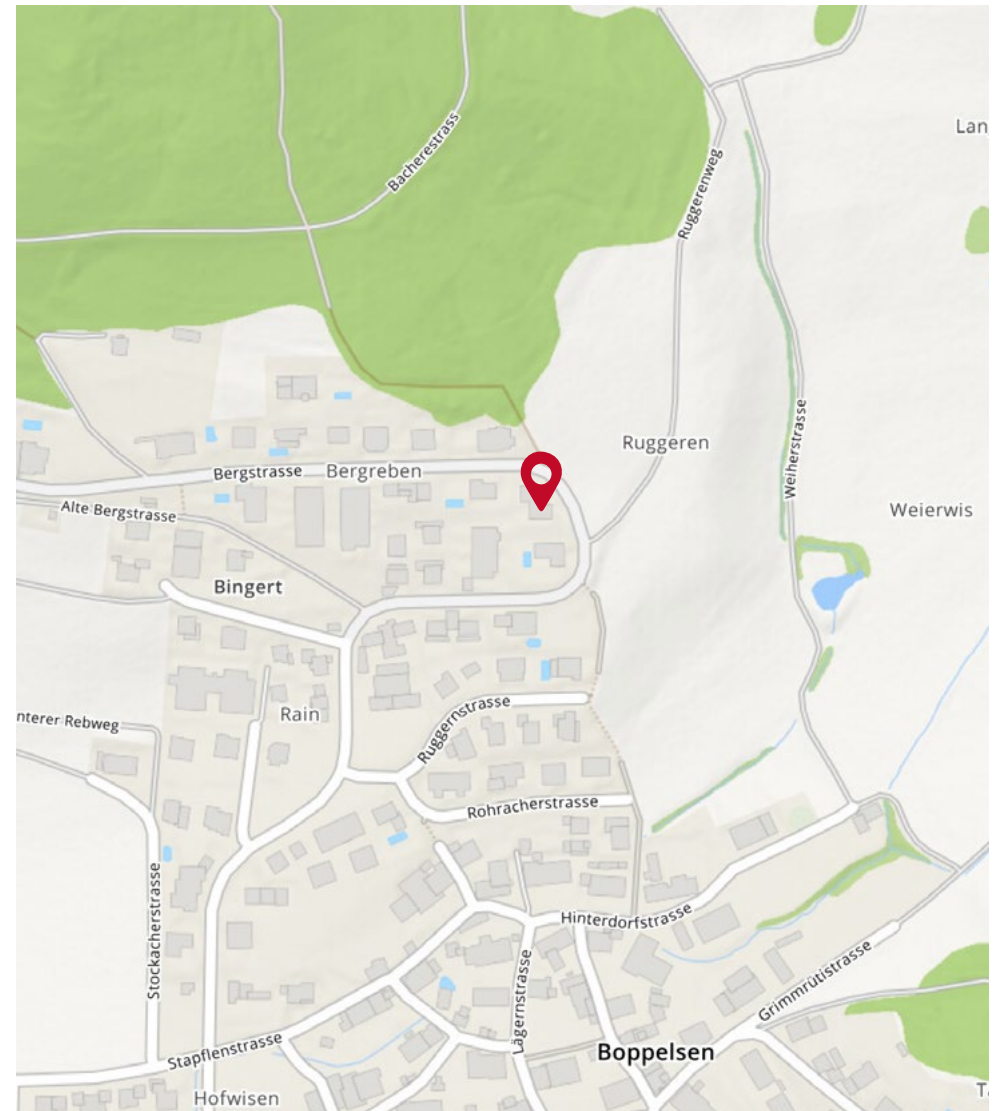
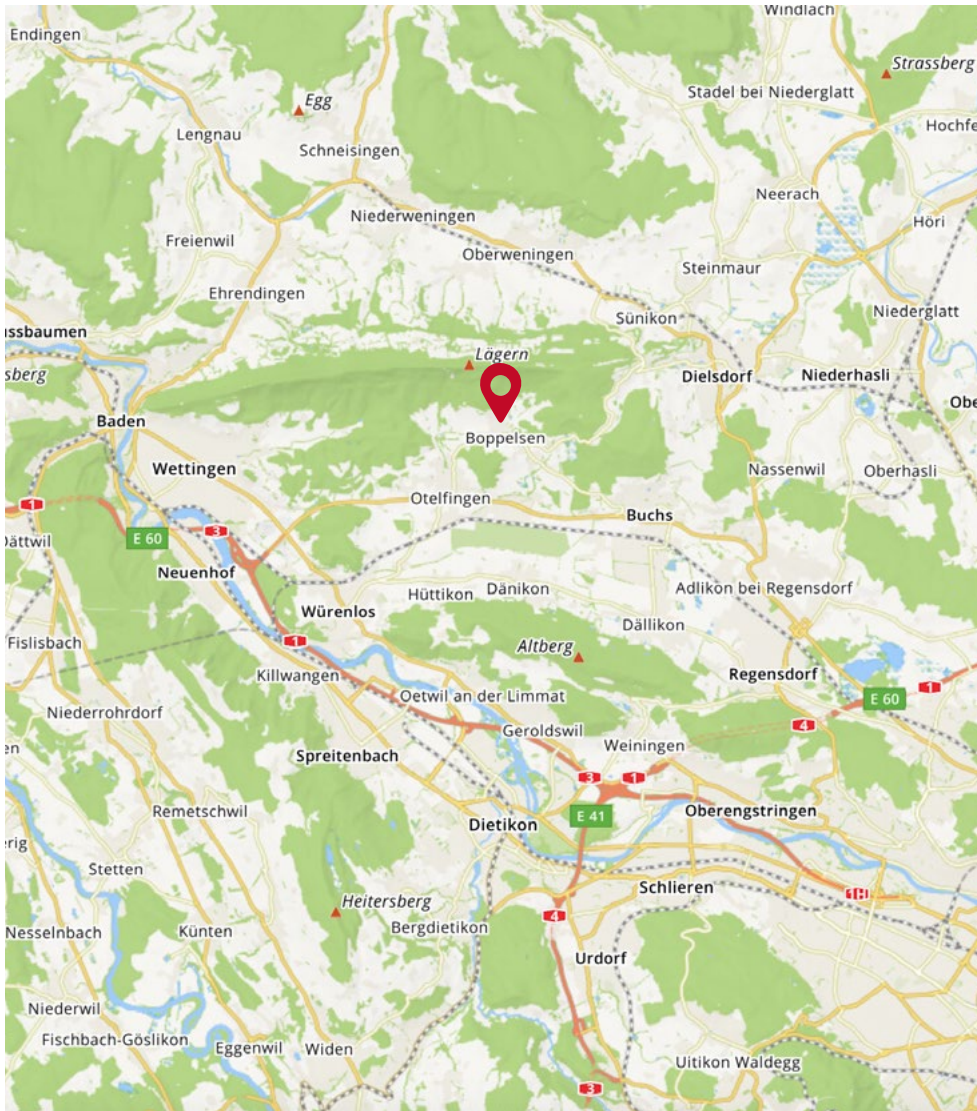
# Katasterplan



Quelle: Gemeinde Boppelsen



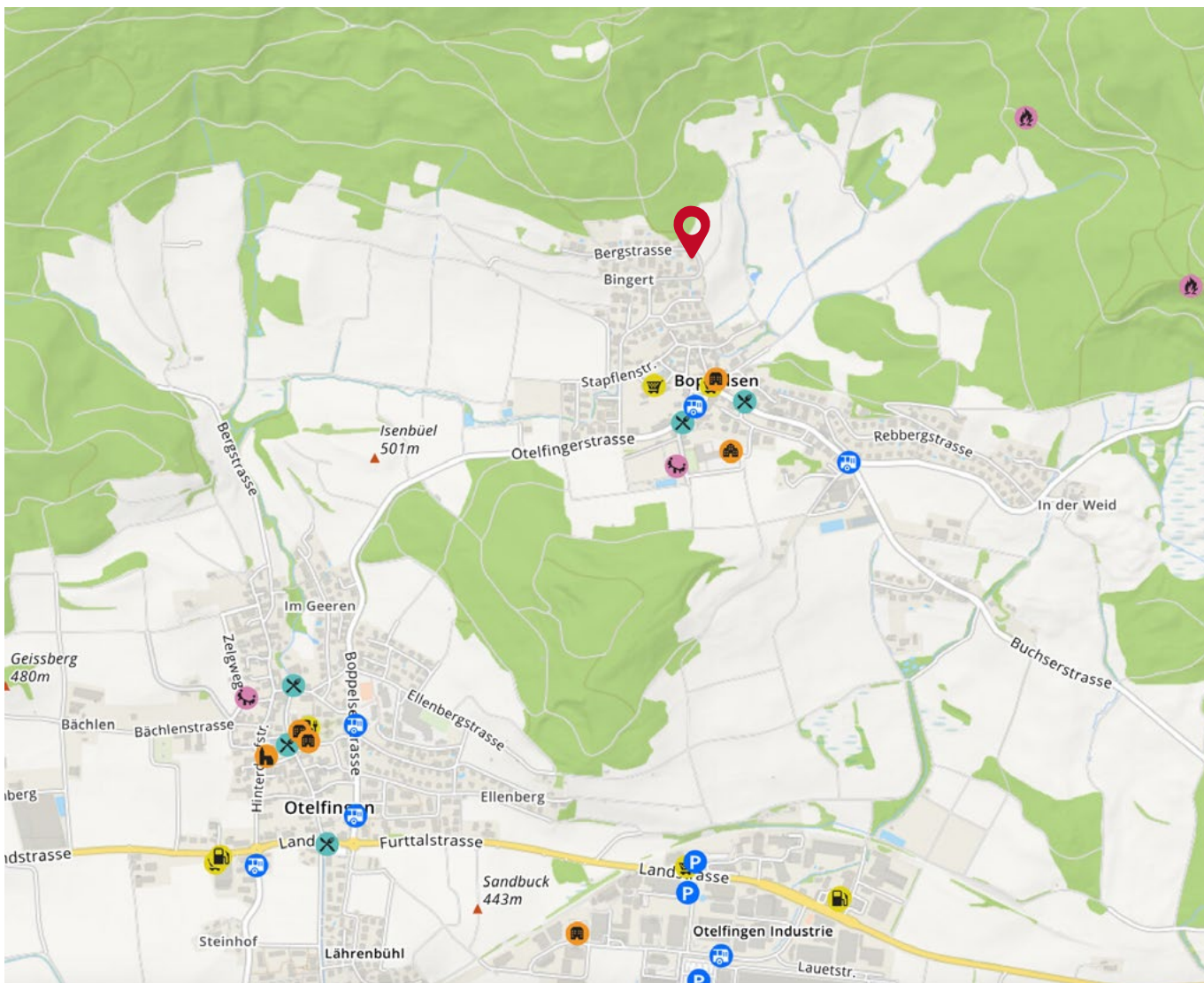
# Übersicht Lage



Quelle: [www.map.search.ch](http://www.map.search.ch)



## Distanzen ab Verkaufsobjekt



Quelle: [www.map.search.ch](http://www.map.search.ch)

### Einkaufsmöglichkeiten

• Volg	450m
• Spar Otelfingen	2.5km
• Aldi	2.7km
• Coop Buchs	4.2km
• Denner Buchs	4.4km

### Bildungsorte

• Kinderbetreuung BUS	150m
• Spielgruppe	600m
• Primarschule/Kindergarten	750m
• Sekundarschule Unteres Furttal	1.8km

### Freizeitangebote

• Restaurant Lägerstübli	500m
• Hallenbad Otelfingen	2.0km
• Golfpark Otelfingen	2.9km
• Schloss Regensberg	4.4km
• Berggipfel Läger (Hochwacht)	6.5km

### Öffentliche Verkehrsmittel

• Bushaltestelle Boppelsen, Dorf	450m
• Bahnhof Otelfingen	2.8km





## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:



### Phase 1

- Kontaktaufnahme
  - Besichtigung
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 



### Phase 2

- Einreichen Ihres Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechen Ihrer Kaufzusage mit der Verkäuferschaft = Entscheid
- 



### Phase 3

- Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
  - Anzahlung  
5% Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung,  
10% Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung.
  - Beurkundung
  - Eigentumsübertragung
- 

Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.





## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.



### **Gion Decurtins**

Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf  
E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)



### **Robert Magalhaes**

Associate Key Account Manager  
Immobilienverkauf  
E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

### **VZ VermögensZentrum**

Immobilienverkauf  
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich  
Telefon 044 207 26 26  
[www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

Haftungshinweis: Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer, sie ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich. Es ist Sache des Käufers, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Mitglied von:

