

walther architektur ag

Bachweg 2  
8113 Boppelsen  
Tel. 043 495 33 11  
info@architektur-ag.ch  
www.architektur-ag.ch

# EXPOSÉ

Sonnhaldenstrasse 11, Boppelsen



„WO SIE ZU HAUSE SIND“



"IHR NEUER LEBENSRAUM  
MIT QUALITÄT UND  
CHARAKTER"

# LAGE - WOHNEN IN BOPPELSEN

Boppelsen ist Ihr ruhiger Rückzugsort im Grünen - und gleichzeitig ideal angebunden an die Städte Zürich und Baden. Am sonnigen Südhang der Lägern, eingebettet zwischen sanften Hügeln und dem malerischen Furttal, entfaltet das charmante Dorf mit rund 1'500 Einwohnern seinen besonderen Charakter. Zurückversetzt von der Verkehrsachse und dennoch optimal erreichbar, verbindet Boppelsen naturnahe Wohnqualität mit urbaner Nähe und einer Infrastruktur, die einem zeitgemässen Lebensstil in nichts nachsteht.

Das ausgedehnte Naherholungsgebiet der Lägern beginnt vor der Haustüre. Wanderwege, Bike-Strecken sowie weitere sportliche Aktivitäten bieten vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung. Der nahegelegene Golfpark rundet das Angebot perfekt ab.

Gleichzeitig verfügt das Dorf über ein lebendiges, herzliches Gemeinschaftsleben. Veranstaltungen, Traditionen und ein aktives Vereinswesen sorgen für Begegnungen und Verbundenheit. Ein Volg-Dorfladen mit Post, das gemütliche Dorffrestaurant Lägerstübli, Café und Treffpunkt, Hofläden, Coiffeur, Kosmetik, Massage etc. schaffen eine persönliche, unkomplizierte Nahversorgung. Exklusive Freizeit- und Einkaufsangebote finden sich zudem in den umliegenden Gemeinden.

## Distanzen & Erreichbarkeit

Boppelsen liegt verkehrstechnisch ausgesprochen günstig. Baden und Regensdorf erreichen Sie in 10-15 Minuten, Zürich und den internationalen Flughafen in rund 30 Minuten. Die S6 ab Buchs oder Otelfingen fährt im 30 Minutentakt, in rund 20 Minuten zum HB Zürich - schnell, komfortabel und zuverlässig. Der Bus 450 verbindet Boppelsen im Halbstundentakt mit dem Bahnhof Otelfingen, resp. der S6.

Mit einem attraktiven Steuerfuss von 94 % bietet Boppelsen zudem hervorragende Rahmenbedingungen.



# WOHNHAUS AN TOP-LAGE

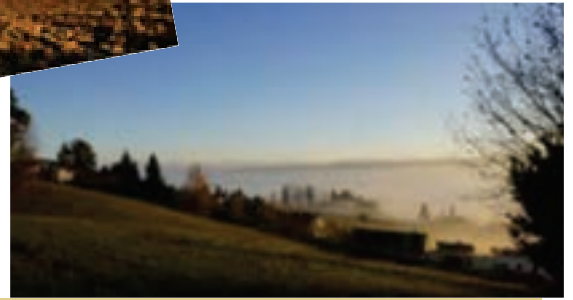
## Wohnhaus an Top Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer herausragenden Hanglage am Rand des historischen Dorfkerns - mit einem weitläufigen Panoramablick über die Breitenen und die Farissen bis hin zu den Alpen. Es ist eine Aussicht, die sich täglich neu inszeniert und jedes Wetter- und Lichtspiel auf eindrucksvolle Weise zur Geltung bringt.

Dank der Lage am Ende einer Sackgasse genießen die Bewohner absolute Ruhe ohne Durchgangsverkehr.

Gleichzeitig bleiben die Wege kurz, besonders für Familien: Kindergarten und Primarschule sind weniger als 500 Metern erreichbar, die Bushaltestelle und Volg liegt lediglich 150 bis 200 Meter entfernt. Die Oberstufe in Otelfingen ist bequem mit dem Bus oder in rund drei Minuten per Fahrrad erreichbar.

Direkt hinter dem Haus, der Wald und die unberührte Natur.



# ARCHITEKTUR & WOHNKONZEPT

Das Wohnhaus umfasst insgesamt drei Wohneinheiten: eine grosszügige Gartenwohnung im Erdgeschoss sowie zwei individuelle Maisonettewohnungen im Ober- und Dachgeschoss.

Alle drei Wohneinheiten sind bequem über ein gemeinsames Treppenhaus und einen Lift erschlossen. Sie zeichnen sich durch Grosszügigkeit, Flexibilität und eine hochwertige architektonische Handschrift aus. Es entsteht ein spannender, funktioneller Wohn- und Lebensraum, der unterschiedlichste Bedürfnisse erfüllt und die Vorzüge einer modernen, halbgeschossigen Organisation optimal nutzt.

## Einordnung und Gestaltung

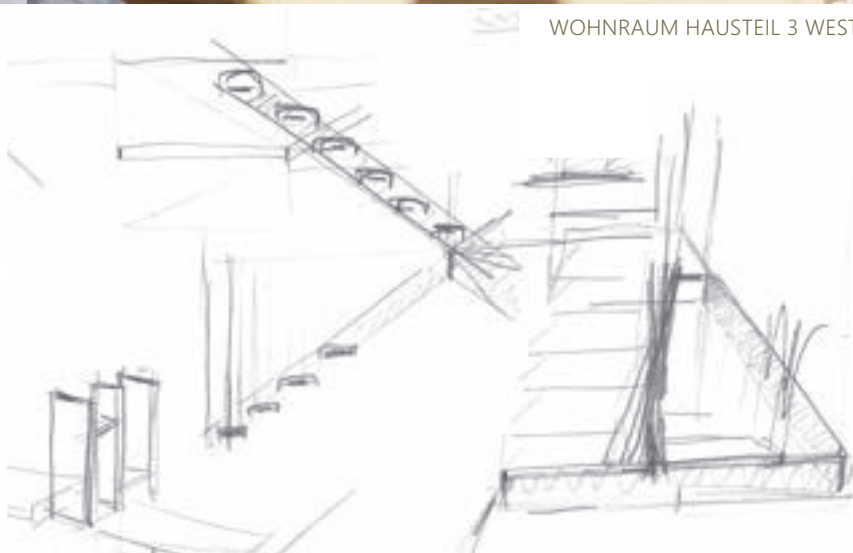
Das Wohnbauprojekt schafft einen hochwertig gestalteten Lebensraum für anspruchsvolle Bewohnerinnen und Bewohner. Die drei Wohneinheiten sind klar voneinander getrennt, sodass jeder Hausteil sein eigenes Refugium mit viel Privatsphäre erhält. Grosszügige, private Aussenräume - sonnige Terrassen, geschützte Gartensitzplätze und grüne Rückzugsbereiche - sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Architektur verbindet Naturnähe mit stilvollem Wohnen und einem diskreten, angenehmen Rückzugsgefühl.



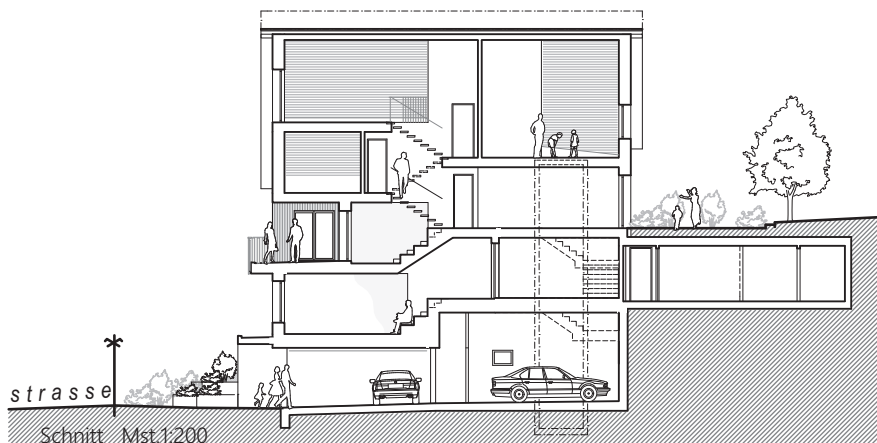
## Organisation und Typologie des Gebäudes

Die Fassade und äussere Gestaltung orientiert sich in Materialität, Proportion und Struktur an der historischen Architektur des Dorfkerns, übersetzt diese jedoch in eine zeitgemässe, hochwertige Formsprache. Dadurch entsteht ein harmonisches Erscheinungsbild, das sich respektvoll in die bestehende Umgebung einfügt und gleichzeitig grosszügige Fensteröffnungen, helle Räume und ein modernes, behagliches Wohnambiente ermöglicht.

Die Umgebungsgestaltung folgt dem natürlichen Terrainverlauf und der internen Gliederung der Wohnungsgrundrisse. Sie wird durch den Ersteller festgelegt und verbindet funktionale Zugänge, hochwertige Aussenräume sowie eine sorgfältige landschaftliche Einbettung zu einem stimmigen Gesamtbild.



WOHNRAUM HAUSTEIL 3 WEST



DIE SUCHE NACH  
IDENTITÄT UND  
QUALITÄT FÜR DAS  
ERLEBEN DER  
WOHNÄRÄUME



WOHNRAUM HAUSTEIL 3 WEST

(Gestaltung und Ausbau wird nach Wunsch des Käufers ausgeführt. Die Bilder vermitteln einen Eindruck, sie sind nicht verbindlich)

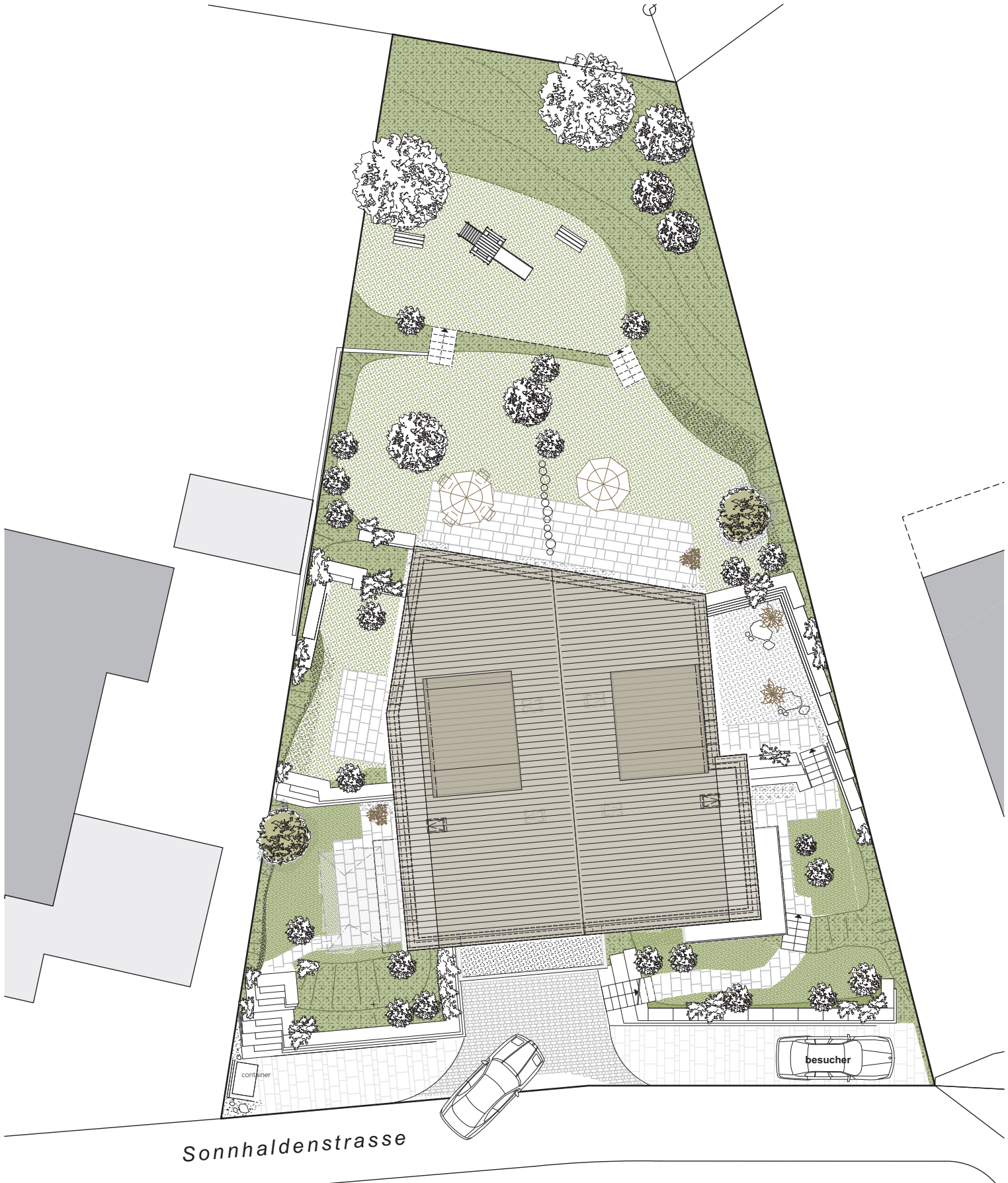
# SITUATION / UMGEBUNG



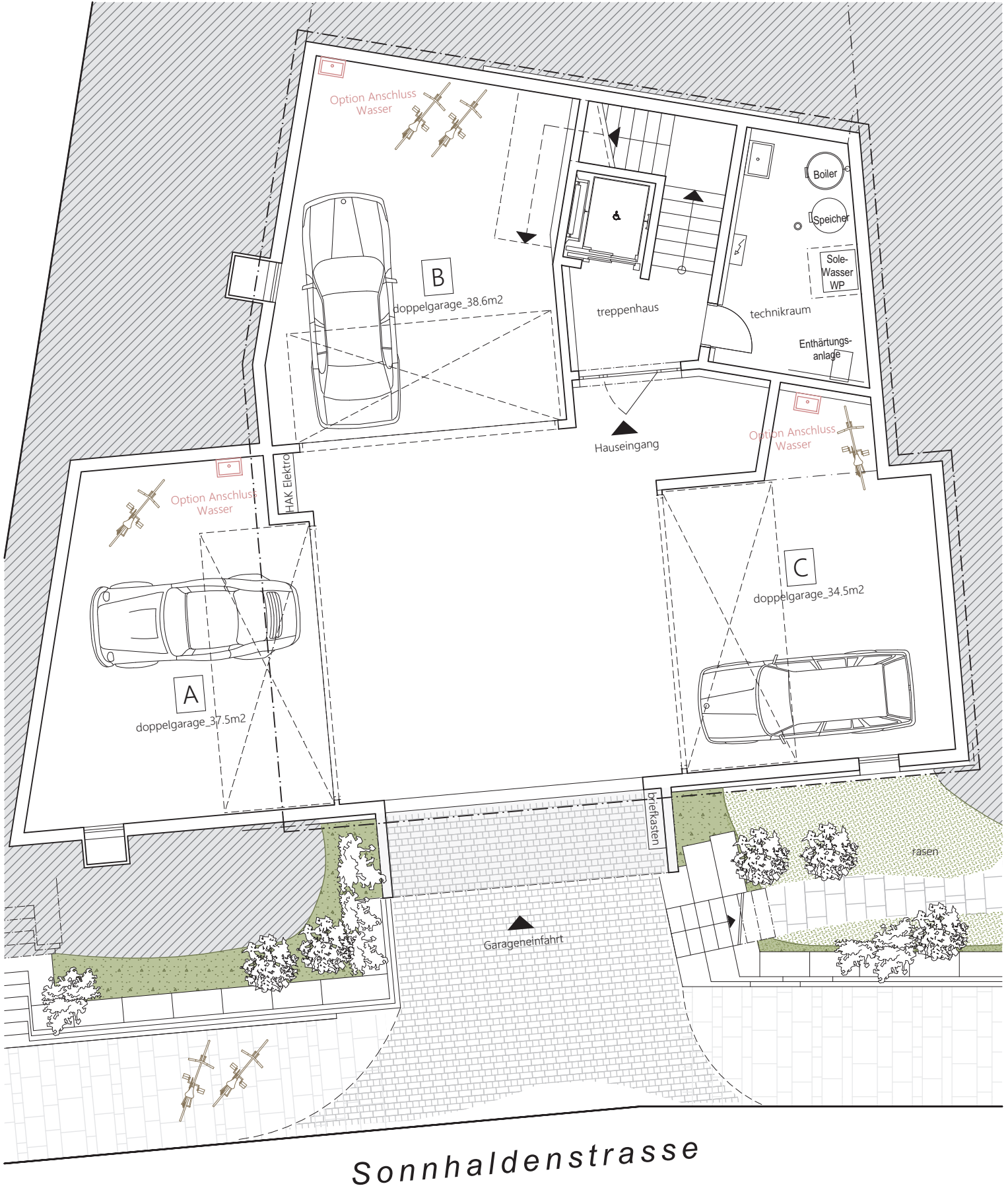
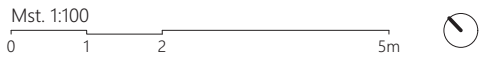
Hausteil 3

Hausteil 2

Hausteil 1



# UNTERGESCHOSS - GARAGEN





## WOHNGESCHOSS - HAUSTEIL 2 und 3

Mst. 1:100  
0 1 2 5m



### HAUSTEIL 2 / HAUSTEIL 3

5.5 bis 6 Zimmer - 171 bzw. 189m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Grosszügiges Wohnen über zwei Etagen - lichtdurchflutet, naturnah und vielseitig

Die beiden Maisonettewohnungen mit EFH-Feeling erstrecken sich vom Obergeschoss bis ins Dach- bzw. Galeriegeschoss. Mit ihrer halbgeschossigen Gliederung und dem beeindruckenden Luftraum schaffen sie eine Wohnatmosphäre, die Grosszügigkeit und Behaglichkeit perfekt verbindet. Die beiden Einheiten sind parallel zum Dachfirst angeordnet und zeigen sich nahezu spiegelbildlich - mit einem zusätzlichen Raumangebot im westlichen Haus.

Der Zugang erfolgt über den Lift oder das Treppenhaus, mit direkter Verbindung zur Garage.

### Oberes Halbgeschoss - Kochen und Essen in naturnaher Umgebung

Der Eingangsbereich befindet sich gleich neben der Küche - besonders praktisch beim Heimkommen mit Einkäufen. Neben dem Eingang und der modern ausgestatteten Küche, findet man hier eine Dusche/WC. Im westlichen Haus ergänzt ein Reduit den Grundriss. Der direkte Zugang vom Esszimmer und der Küche zum grossen Gartenbereich nahe dem Waldrand betont die naturnahe Atmosphäre und sorgt für Ruhe und Privatsphäre.

### Unteres Halbgeschoss - Wohnen mit Licht und beeindruckender Fernsicht

Über wenige Treppentritte erreicht man den grosszügigen Wohnraum. Grosse Fensterflächen schenken viel Licht und eröffnen einen beeindruckenden Ausblick. Der Wohnraum bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten - von grosszügiger Wohnlandschaft bis hin zur Option einer zusätzlichen Raumtrennung durch Schiebeelemente, wodurch ein sechstes Zimmer geschaffen werden kann.

### Obergeschosse - Rückzug, Schlafen und Arbeiten

In den oberen, halbgeschossig angelegten Bereichen befinden sich vier Zimmer - ideal für Kinder, Gäste, Arbeiten oder Hobbys. Das grosse Schlafzimmer öffnet sich Richtung Wald und beeindruckt durch seine überhöhen Räume. Abgerundet wird diese Etage durch ein besonderes Galeriezimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ein grosszügiges Badezimmer mit einer bodenebenen Dusche und Badewanne ergänzt die private Rückzugsebene.

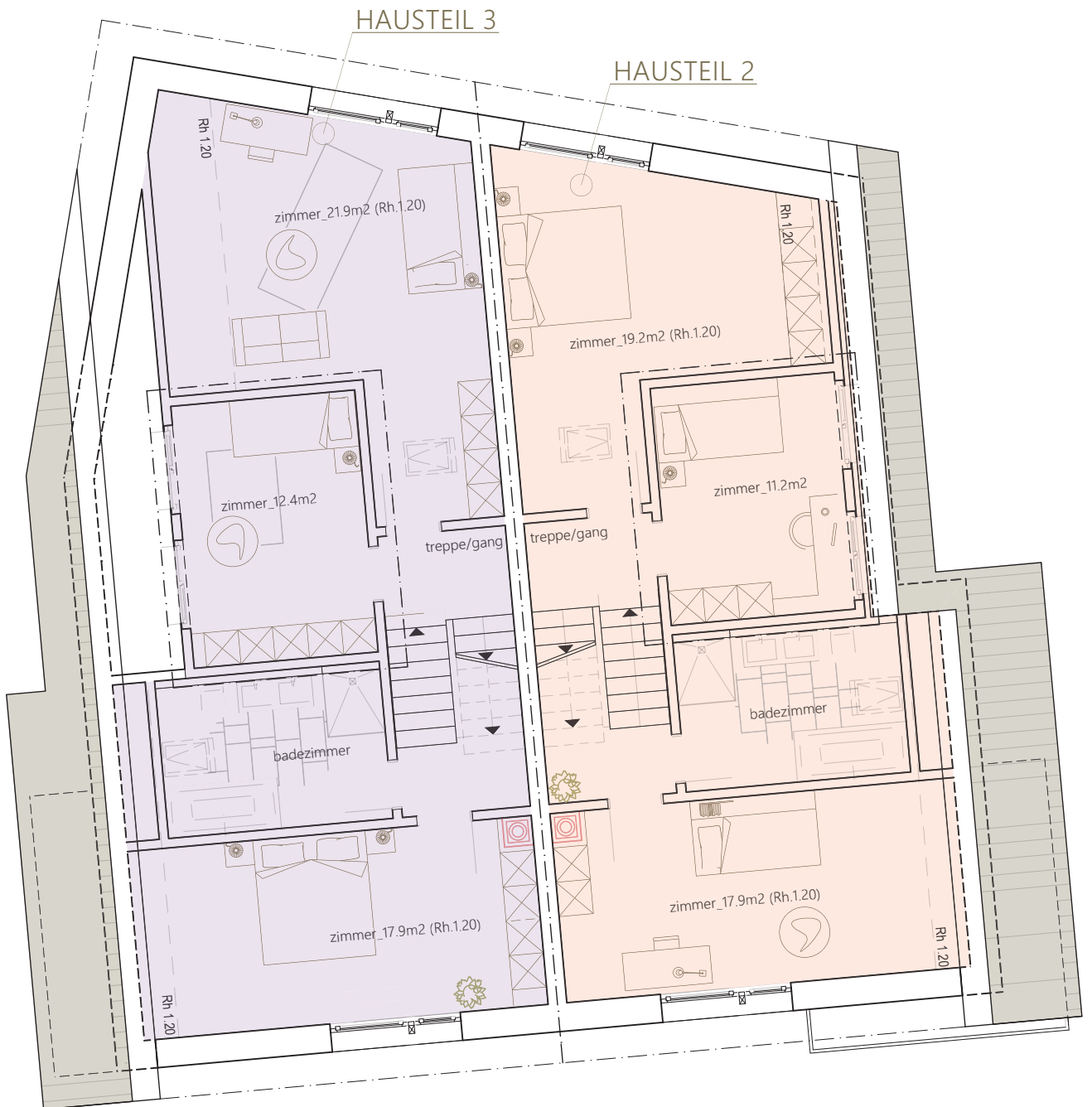
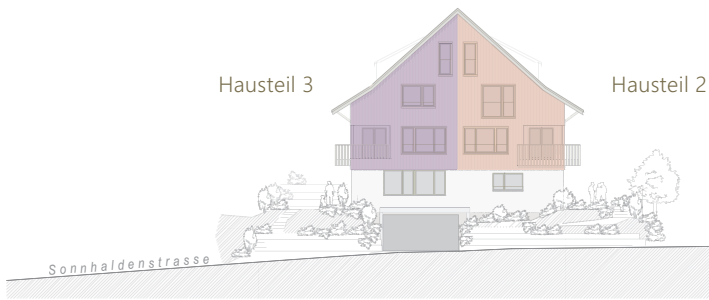
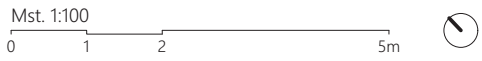
### Balkon, Garten- und Sitzplatzflächen (je 160m<sup>2</sup>)

Vom Wohnzimmer gelangt man auf den gegen Süden gerichteten, gedeckten Balkon mit fantastischer Weitsicht. Der private Gartenbereich im rückwärtigen Teil der Parzelle liegt naturnah am Waldrand und bietet Ruhe und Geborgenheit. Er ist ideal für Familien, Gartenliebhaber oder alle, die einen geschützten Aussenraum schätzen.



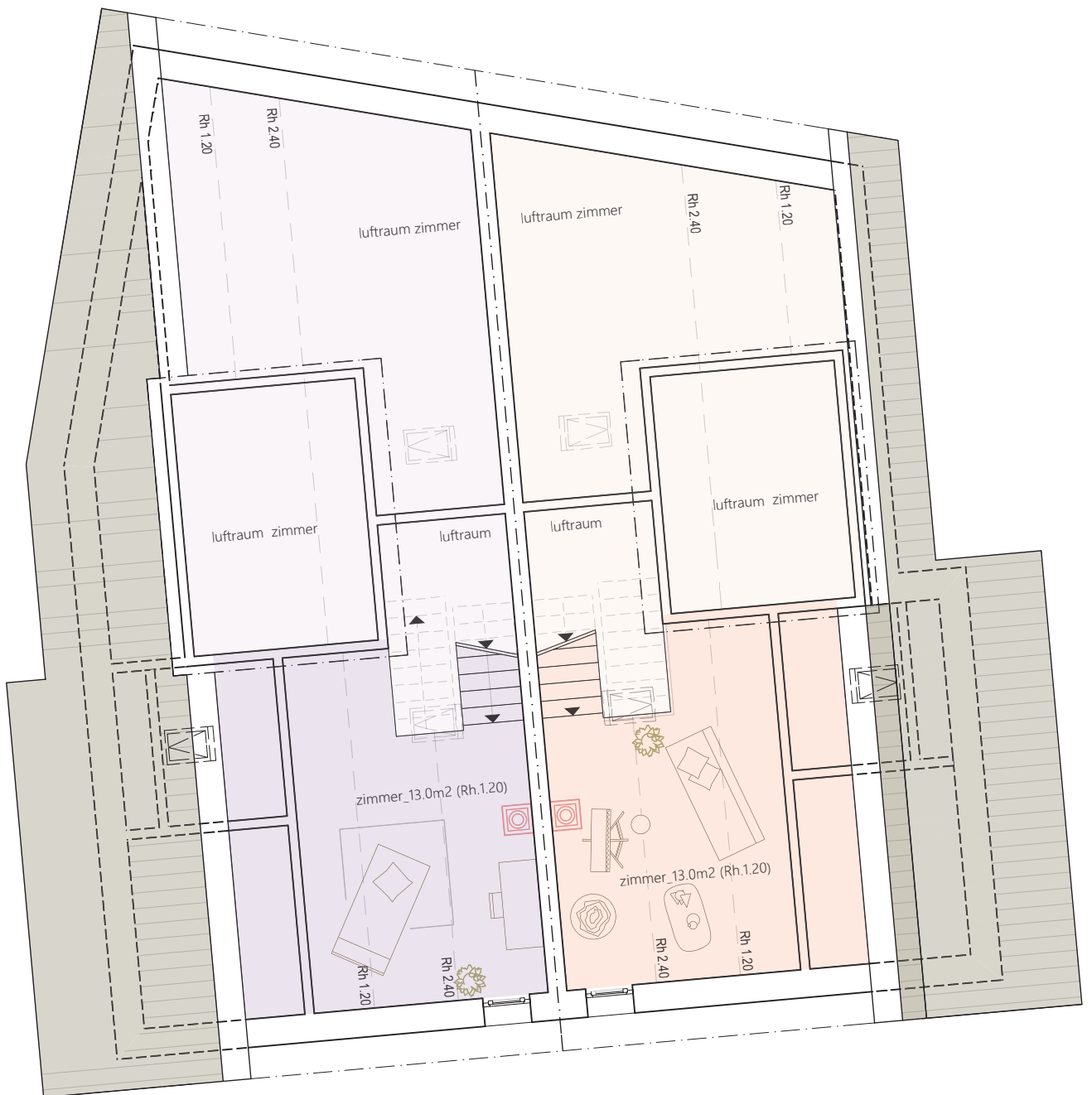
HAUSTEIL 2 und 3 / Obergeschoss mit Umgebung Mst. 1:100

# SCHLAFGESCHOSS



# GALERIE - GESCHOSS

Mst. 1:100  
0 1 2 5m



# VISUALISIERUNG UMGEBUNG - GARTENSITZPLATZ ERDGESCHOSS



## ANSICHT MIT SCHNITT

Mst. 1:200  
0 1 2 5m 10m



ZEITLOS UND  
MODERN

Sonnhaldenstr

Westfassade Mst:1:200

# VISUALISIERUNG UMGEBUNG - GARTENSITZPLATZ ERDGESCHOSS

Mst. 1:200

0 1 2 5m 10m



IM URBANEN UMFELD  
UND DOCH  
EINGEBETTET  
INMITTEN DER NATUR



Sonnhaldenstrasse

Südostfassade Mst.1:200

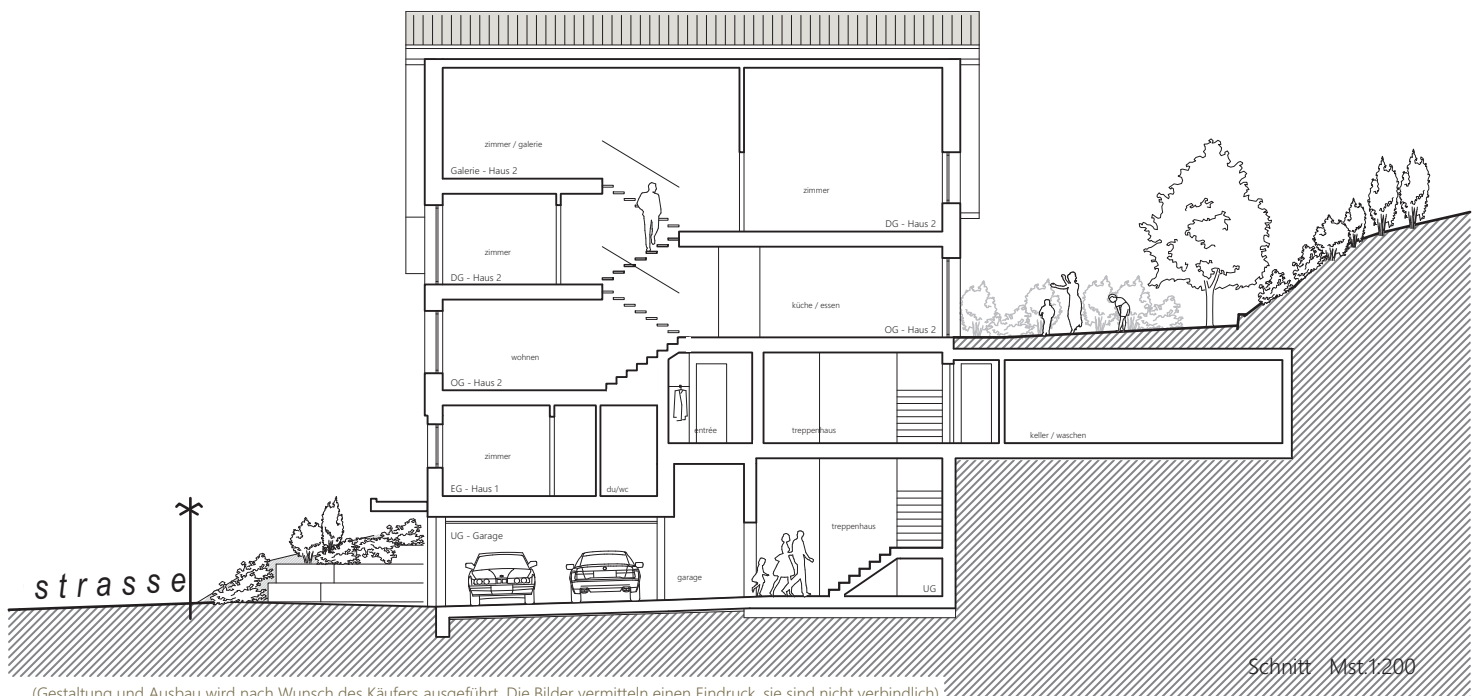
# VISUALISIERUNG INNENRAUM - WOHNZIMMER HAUSTEIL 2 / SCHNITT

Mst. 1:200

0 1 2 5m 10m



WOHNZIMMER HAUSTEIL 2 - OST



(Gestaltung und Ausbau wird nach Wunsch des Käufers ausgeführt. Die Bilder vermitteln einen Eindruck, sie sind nicht verbindlich)

Schnitt Mst.1:200

## VISUALISIERUNG INNENRAUM - IMPRESSIONEN - HAUSTEIL 2



WOHNZIMMER HAUSTEIL 2 - OST



WOHNZIMMER HAUSTEIL 2 - OST

# VISUALISIERUNG INNENRAUM - DACH-UND GALERIEGESCHOSS

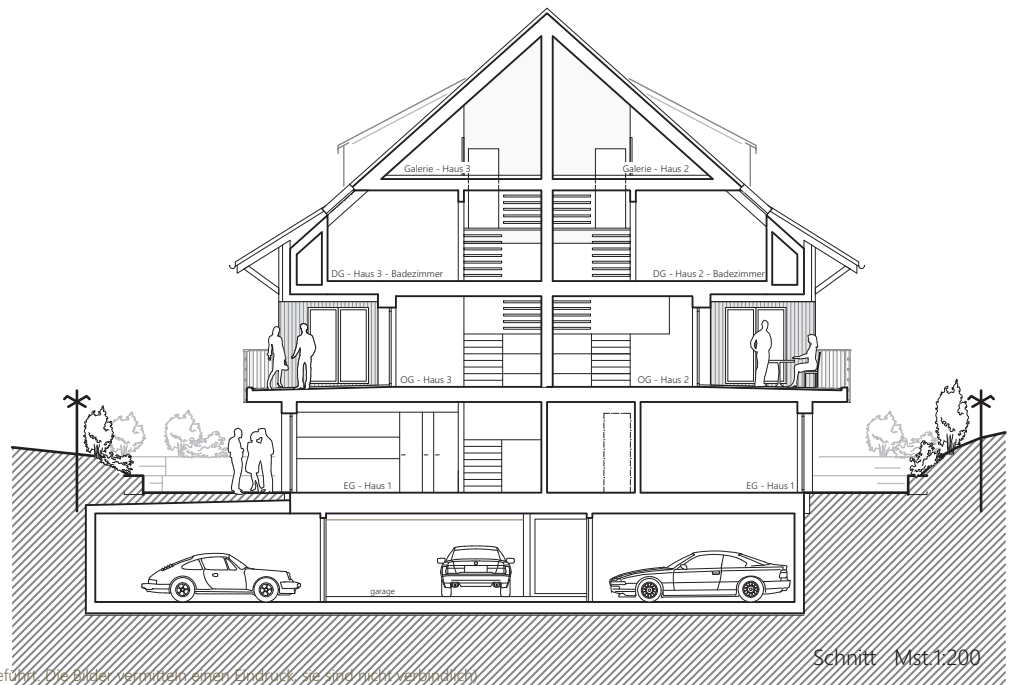


TREPPENGANG HAUSTEIL 3 - WEST



BADEZIMMER DACHGESCHOSS

HOCHWERTIGE UND  
ABGESTIMMTE  
MATERIALIEN RUNDEN DIE  
ARCHITEKTURIDEE AB



(Gestaltung und Ausbau wird nach Wunsch des Käufers ausgeführt. Die Bilder vermitteln einen Eindruck, sie sind nicht verbindlich)

## VISUALISIERUNG INNENRAUM - IMPRESSIONEN - HAUSTEIL 2



ESS- /KÜCHEN- UND EINGANGSBEREICH HAUSTEIL 2 - OST

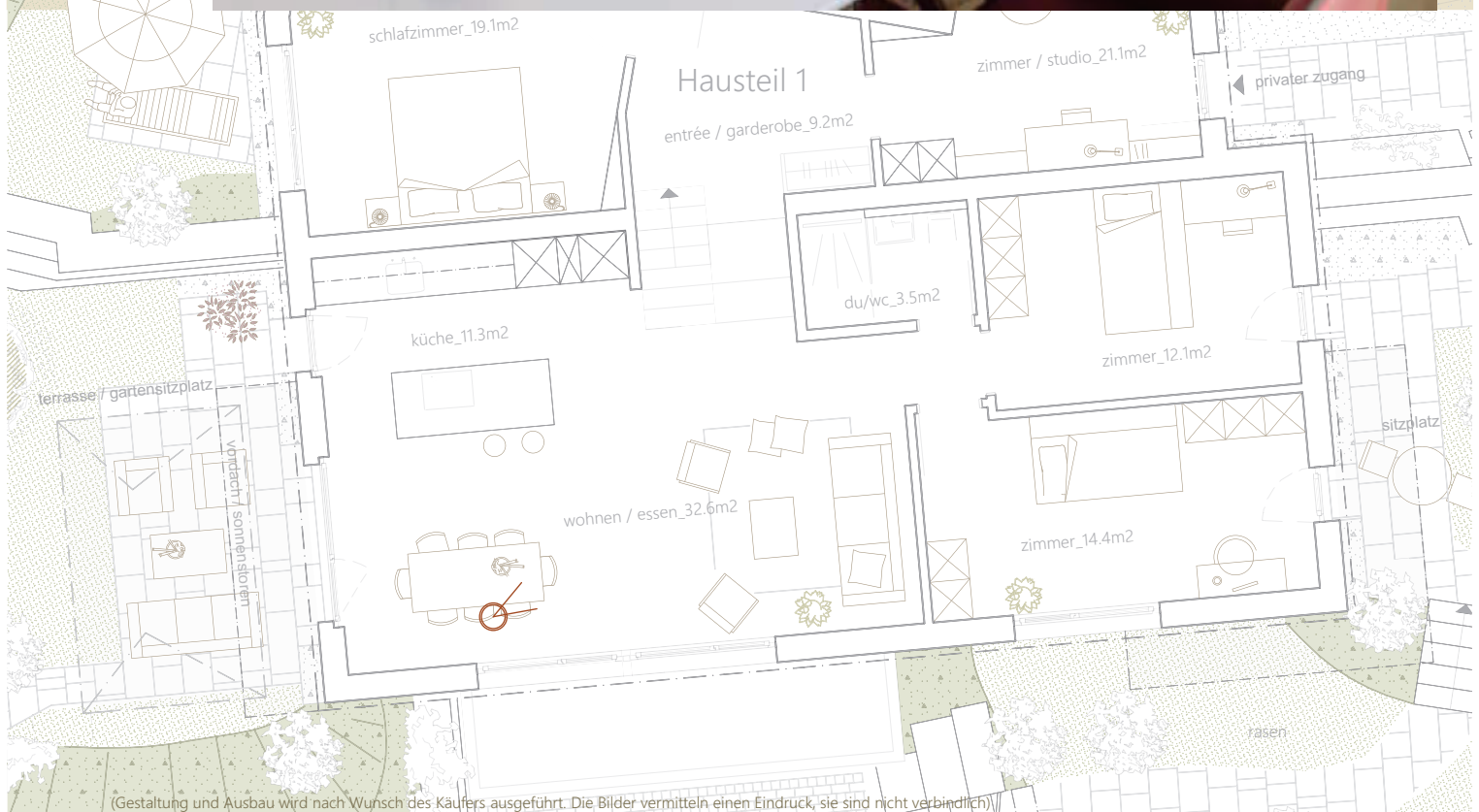
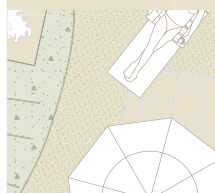


ESS- UND KÜCHENBEREICH HAUSTEIL 2 - OST

GENUSSVOLLES WOHNEN UND LEBEN -  
MIT FLIESSENDEM ÜBERGANG DER  
INNEN- UND AUSSENÄUME

# VISUALISIERUNG INNENRAUM - IMPRESSIONEN - HAUSTEIL 1

ESS- /KÜCHENBEREICH HAUSTEIL 1



(Gestaltung und Ausbau wird nach Wunsch des Käufers ausgeführt. Die Bilder vermitteln einen Eindruck, sie sind nicht verbindlich)

# VISUALISIERUNG INNENRAUM - IMPRESSIONEN - HAUSTEIL 3



ESS- UND KÜCHENBEREICH HAUSTEIL 3 - WEST



ENTREE, GARDEROBE HAUSTEIL 3

(Gestaltung und Ausbau wird nach Wunsch des Käufers abgeführt. Die Bilder vermitteln einen Eindruck, sie sind nicht verbindlich)



**Projekt und Verkauf:**

walther architektur ag  
bachweg 2  
8113 boppelsen

tel. 043 495 33 11 / e-mail: [info@architektur-ag.ch](mailto:info@architektur-ag.ch)  
[www.architektur-ag.ch](http://www.architektur-ag.ch)