



4.5 Zimmer Wohnung im 1. OG und Aussicht auf alten Nussbaumbestand (verfügbar ab September 2024)

Rheinsfelderstrasse 24b
8193 Eglisau

CHF 1'050'000.00

zzgl. 2 Tiefgaragenplätze

Daten ohne Gewähr

Baujahr	2016
Nettowohnfläche	ca. 109.8 m ²
Balkon gedeckt	ca. 28 m ²
Keller	ca. 9 m ²



Die Wohnung B3 befindet sich in einer kleinen, kinderfreundlichen Überbauung bestehend aus einem Einfamilienhaus, einer umgebauten Scheune und einem Neubau.

Der Boden in der Wohnung ist bis auf die Nasszellen durchgängig mit einem geölten Nussbaum-Parkett durchzogen. Alle Zimmer verfügen über elektronisch gesteuerte Storen und Multimediadosen.

Die Küche ist in einem erfrischenden Stil (senfgelb und rostbraun) gehalten. Die Kücheninsel verfügt zum Wohnbereich hin über 3 Schränke. Alle Geräte sind aus der gehobenen Linie V-Zug und bieten alle Annehmlichkeiten.

Im Eingangsbereich ist eine raumhohe, aus Eiche handgefertigte, 6-fach türige Garderobe mit viel Stauraum eingebaut. Unter dem Garderobenboden ist der Zugang zum Bodenheizungsverteiler. Im Korridor und Eingangsbereich sind Deckenspots angebracht.

Das Badezimmer in Zimmer 1 verfügt über eine begehbare Dusche und WC. Das kleinere Bad verfügt neben dem WC und Waschmaschine/Tumbler über einen geräumigen Putzschrank. Es sind bei Bedarf sämtliche Grundanschlüsse vorhanden für eine allfällige Installation einer zusätzlichen Dusche anstelle des Putzschrankes.

Der Balkon erstreckt sich über 2 Seiten (Süden/Westen). So findet man zu jeder Tageszeit sowohl einen sonnigen als auch einen schattigen Platz. Westseitig ist ein offenes Feld mit grossem Nussbaum, welcher rege von Eichhörnchen besucht wird. Wunderbare Aussicht in die umliegende Natur.

Die Überbauung verfügt über eine gemeinsame Tiefgarage, welche auch für den Anschluss von E-Autos ausgebaut wurde. Mit der Wohnung verknüpft werden zwei Tiefgaragenplätze verkauft. Die Zentralheizung wird mit Holzpellets befeuert. Das Brauchwasser wird mit einer Wasserenthärtungsanlage behandelt.



Eglisau bietet alles für den täglichen Bedarf und mehr. Neben dem vielfältigen lokalen Gewerbe sind Einkaufsmöglichkeiten wie Migros, Coop, Landi, Denner, Coop Jumbo, Migros Outlet vorhanden. Die Schule Eglisau bietet mehrere Kindergärten, Primar- und Sekundarschule.

Der Bahnhof Eglisau ist in kürzester Gehdistanz (5 Minuten) erreichbar. Bester direkter Anschluss mit ÖV in die Richtungen Zürich, Schaffhausen und Bad Zurzach (Waldshut D) sowie mit Umstieg in Bülach nach Winterthur und zum Flughafen Zürich. Auch die deutschen Orte Jestetten und Lottstetten sind direkt per S-Bahn oder Auto in kürzester Zeit erreichbar.



Grundriss Wohnung



Grundriss Keller / Garage



Weitere Eckdaten:

Katastar Nr.	3189
Kubatur GVZ MFH	5005m
Wertquote	73/1000

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte und Besichtigungen zur Verfügung.

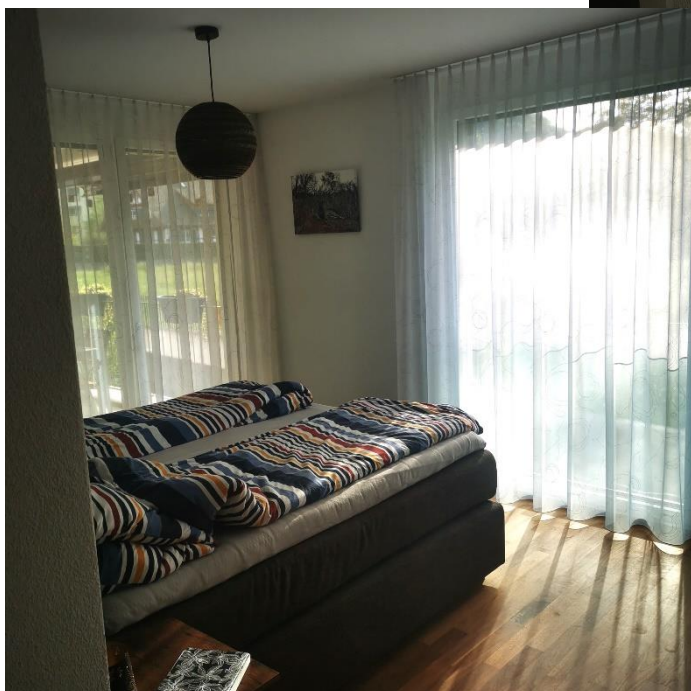
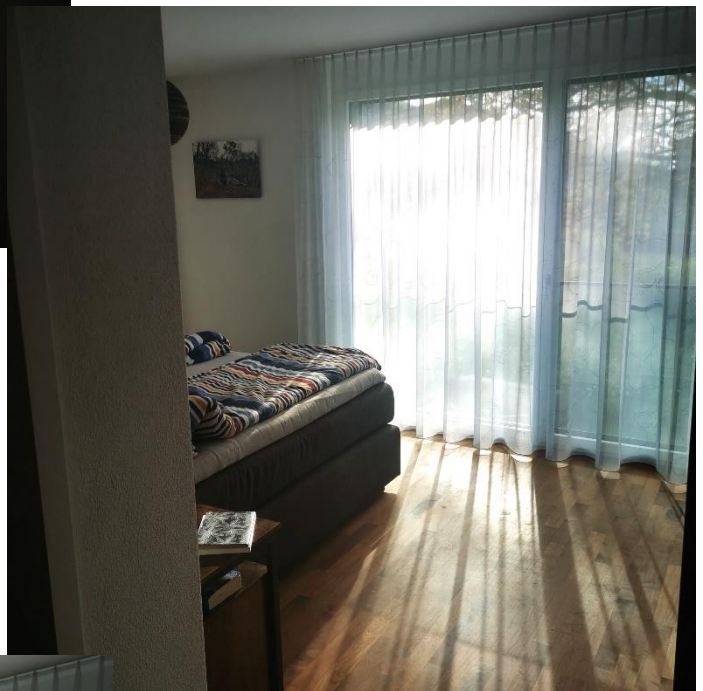
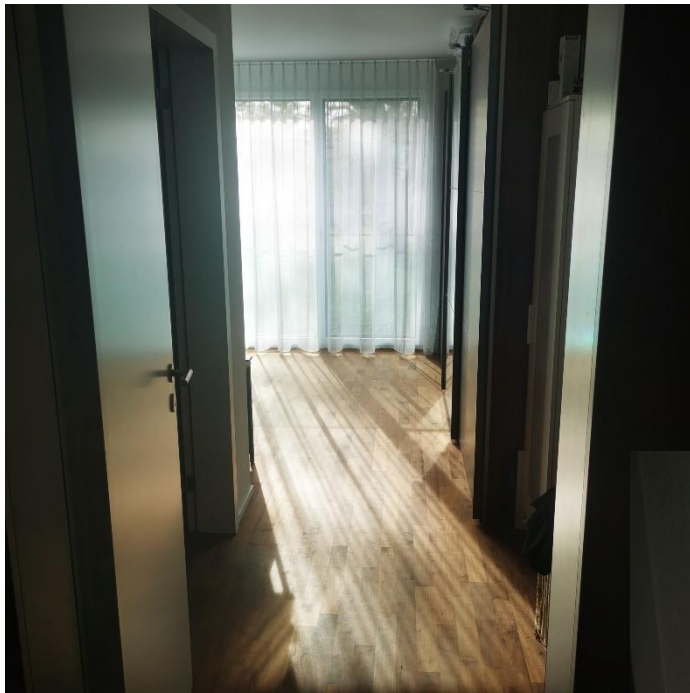
E-Mail:	corinne.schwaiger@outlook.com
Telefon: Mo.-Sa. 10.00 – 19.00	+41 79 354 17 85
Kontaktperson:	Corinne Schwaiger



Aussenansicht

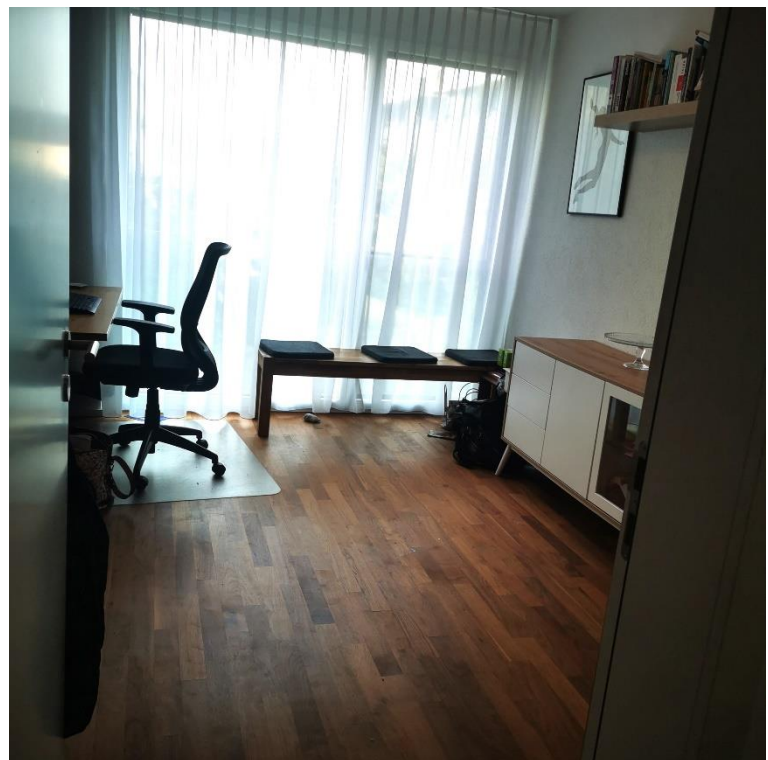


Zimmer 1 inkl. Bad (DU / WC)





Zimmer 2 / Zimmer 3



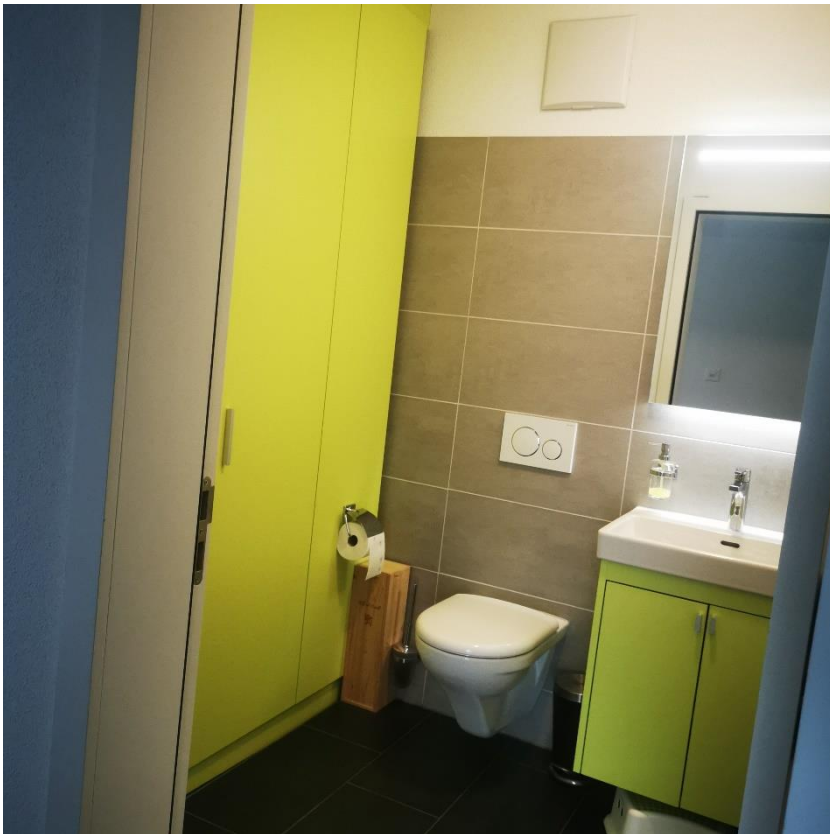
Wohnen / Essen / Küche

10





Gästebad / Wäsche / Tumbler inkl. Anschluss für Dusche



Korridor / Garderobe



