

Verkaufsunterlagen

4 ½-Zimmerwohnung im 2. OG mit sehr grosszügigem, sonnigem Balkon, mit extra grossem Tiefgaragenplatz, Aussenparkplatz und Kellerraum, Rheinsfelderstrasse 1A, 8193 Eglisau

Verkäufer: C. Rohrer Liegenschaftenverwaltung
Hardstrasse 19, 8624 Grüt

Tel. 044 972 20 10
rohrer9@bluewin.ch



Verkaufspreis Fr. 1'180'000.-- 4 ½-Zimmerwohnung an ruhiger Lage,
Tiefgaragenplatz, Aussenparkplatz, Kellerraum

Bezug November 2026 (oder nach Vereinbarung)

Lage

Ruhige Lage – zentral und bestens erschlossen!

Ruhige, angenehme Lage in übersichtlichem Wohnquartier – ideal für alle, die Erholung schätzen. Sie profitieren von einer angenehmen Zentrumsnähe: In wenigen Gehminuten erreichen Sie den **Bahnhof Eglisau** sowie Einkaufsmöglichkeiten.

Eglisau mit seiner guten Infrastruktur bietet eine gute Anbindung an Zürich, Bülach, Schaffhausen, den Flugplatz und die nahe deutsche Grenze - perfekt für Pendler und alle, die den nahen Rhein, Ruhe und ein hohes Mass an Wohnqualität schätzen.

Wohnen mit Stil und Lebensqualität

Die wunderschön ausgebaute Wohnung überzeugt durch ihren neuwertigen, äusserst gepflegten Zustand, ihre grosszügigen Fensterflächen und den sonnigen, grosszügigen Balkon.

Hier wohnt man mit allen Sinnen: Entspannen Sie auf dem weitläufigen Balkon, spazieren Sie dem nahen Rheinufer entlang, geniessen Sie die reizvolle Landschaft - ein Stück Lebensqualität pur.

Die rund 122 m² Wohnfläche mit der Komfortlüftung bieten ein hohes Mass an Privatsphäre und Wohlbefinden. Der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit der grosszügigen Küche schaffen ein harmonisches Raumgefühl und laden zum Verweilen ein.

Die drei hellen Schlafzimmer, das Reduit mit Waschturm und Einbauschränken sowie der grosszügige Korridor mit weiteren praktischen Einbauschränken machen dieses Zuhause ideal für eine Familie - oder für Paare, die Wert auf Komfort legen.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft umfasst 7 Einheiten.

Urbanes Leben trifft auf Naturgenuss

Das nahe Zentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Restaurants, der «Rheinbadi», vielfältigen Kultur- und Sportvereinen bietet alles, was urbanes Leben attraktiv macht. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf und noch viel mehr.

Gleichzeitig beginnt die **Erholung direkt vor der Haustüre**: Eine reizvolle, naturnahe Umgebung mit zahlreichen Spazier-, Velo- und Wanderwegen lädt zum Abschalten und Durchatmen ein

Kindergarten/

Der Kindergarten befindet sich neben dem Haus. Von da gibt es einen Bustransfer zum Primarschulhaus Steinboden oder es kann ein Fahrrad genutzt werden. Die Oberstufe befindet sich in Eglisau. Kantonsschule und Gewerbeschulen befinden sich in Bülach.

Ausbau

Helle offene Küche mit grosser Fenstertüre zum Balkon. Weisse Hochglanz Möbel mit farbiger Glasrückwand, weisse Keramik-Abdeckung, Kombisteamer und Kombibackofen. Kochinsel mit anschliessender Barfortsetzung mit weiteren Einbauschränken. Der Boden in der ganzen Wohnung ist mit sehr schönem versiegeltem Parkett in einem warmen Braun-Rotton belegt, sehr wohnlich, elegant und pflegeleicht.

Wohn/Esszimmer/Küche 50 m2, mit grossen Fenstertüren zur Süd-West-Seite auf den Balkon und raumhohem Fenstertüre mit Geländer zur Westseite. Die Fenstertüren sind teilweise mit Fliegengittern versehen. Die Lamellenstoren sind elektrisch bedienbar. Der Raum ist grosszügig und hell. Der Essbereich und die Küche mit Bar und Kochinsel schliessen sich harmonisch an.

Zimmer 1, 12.3 m2, grosse raumhohe doppelte Fenstertüre mit Geländer, nordseitig.

Zimmer 2, 19.4 m2, grosse raumhohe doppelte Fenstertüre mit Geländer, westseitig.

Zimmer 3, 12.9 m2, grosse raumhohe doppelte Fenstertüre mit Geländer, westseitig.

Dusche, Lavabo, WC, grossem Spiegelschrank, Lavabo mit Unterbau, helle Keramikplatten an den Wänden und anthrazitfarbigen Bodenplatten, Glasdusche.

Bad, Lavabo, WC, grosser Spiegelschrank, grosser Unterbau neben und unter dem Lavabo, helle Keramikplatten und anthrazitfarbigen Bodenplatten.

Entrée geräumig mit eingebauter Garderobe, diversen Einbauschränken und Auszügen, geht in einen grosszügigen Korridor über.

Schöner Balkon, 25 m2 mit schönem IPE-Holzboden und Staketengeländer. Die vielen elektrifizierten Sonnenstoren ermöglichen einen guten Schutz gegen die Sonne.

Weitere Räume

Reduit	Einbauschränke, Waschturm und Bedienungselemente für die Komfortlüftung.
Kellerraum	Grosszügig mit 13.5 m2.
Tiefgaragenplatz	Der Platz Nr. 8 gehört zur Wohnung und ist extrabreit. In der Garage ist die Grundinstallation für die E-Mobilität bereits eingebaut. Der Ausbau mit einer Ladebox kann umgehend erfolgen.
Aussenparkplatz	rechts vom Hauseingang
Veloraum	Vorhanden
Besucher-Parkplatz	Vorhanden

Wichtige Daten / Zusammenfassung Kaufobjekt

Objekttyp	Eigentumswohnung mit Minergielabel	
Anzahl Zimmer	4 ½ Zimmer	
Stockwerk	2. OG rechts	
Tiefgaragenplatz	Nr. 8, extra breit, Grundausbau E-Mobilität vorhanden	
Parkplatz	neben dem Hauseingang	
Besucherparkplätze	zwei vorhanden	
Anzahl Nasszonen	2	
Wohnfläche	122 m2	
Balkonfläche	25 m2	
Lift	vorhanden	
Wasserenthärtungsanlage	vorhanden	
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe	
Warmwasser	Wärmepumpe separat	
Komfortlüftung	vorhanden mit Einzelraumbedienung	
Photovoltaikanlage	auf dem Dach vorhanden	
Wärmeverteilung	Bodenheizung	
Warmwasser/Heizung	zentral Kostenverteilung mit Zähler	
Sonnen und Lamellenstoren	elektrifiziert	
Baujahr	2009	
Wertquote	121/1000	Wohnung, Keller, Tiefgaragenplatz, PP
Nebenkosten / mtl.	rund CHF 400.00 exkl. Anteil Erneuerungsfonds-Äufnung	
Erneuerungsfonds	Stand 31.12.25 CHF 73'856.95 = Anteil CHF 8'936.70	
Kataster-Nr.	2673, Grundstücksfläche rund 1'780 m2	
GVZ Vers. Nr.	055-01549	
GR Blatt	2762 2772	Wohnung, WK/Keller, Tiefgaragenplatz
Verkaufspreis	CHF 1'180'000.--	Wohnung, WK/Keller, Tiefgaragenplatz, PP

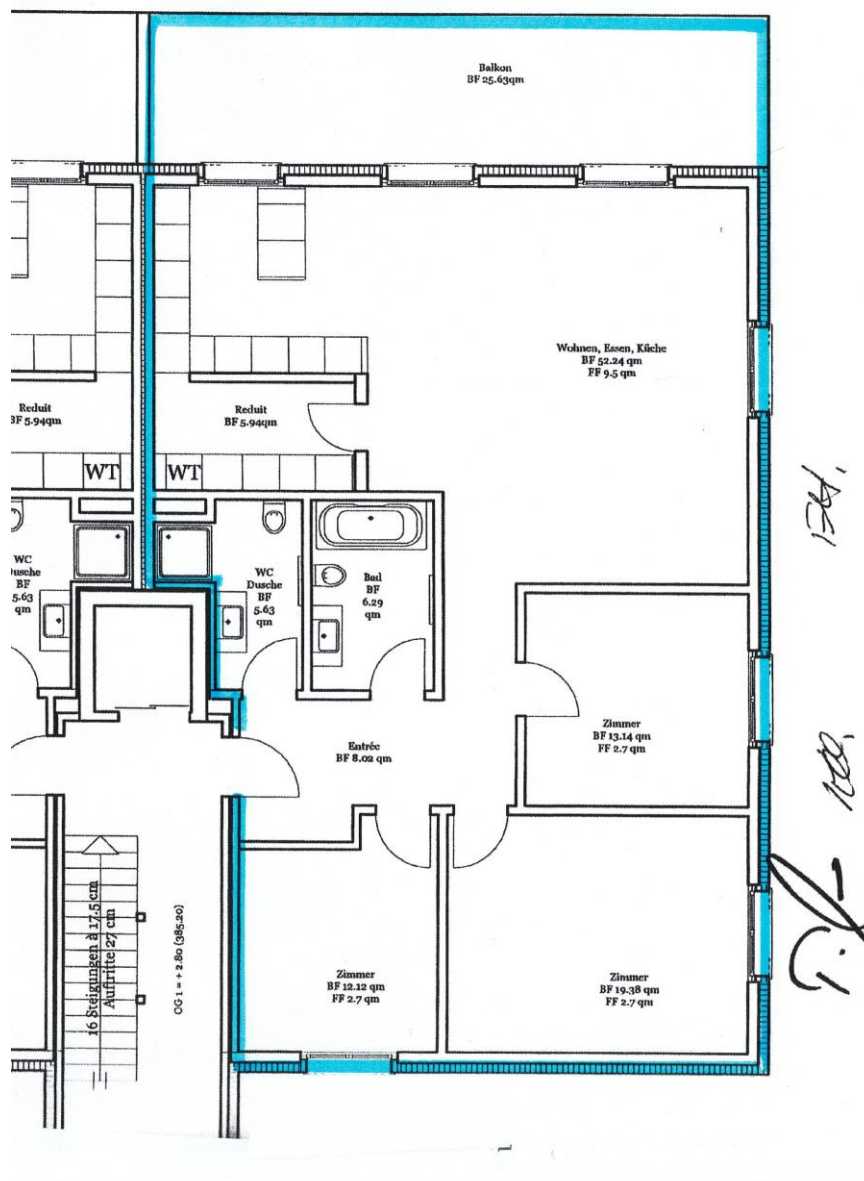
Kaufvertrag

Wesentliche Bestimmungen:
Handänderungskosten (Notariat und Grundbuchamt)
werden unter den Parteien hälftig geteilt

Beilagen

- Grundrissplan 2. OG, Wohnung
- Einige Fotos

Grüt, August 2026



Grundrissplan



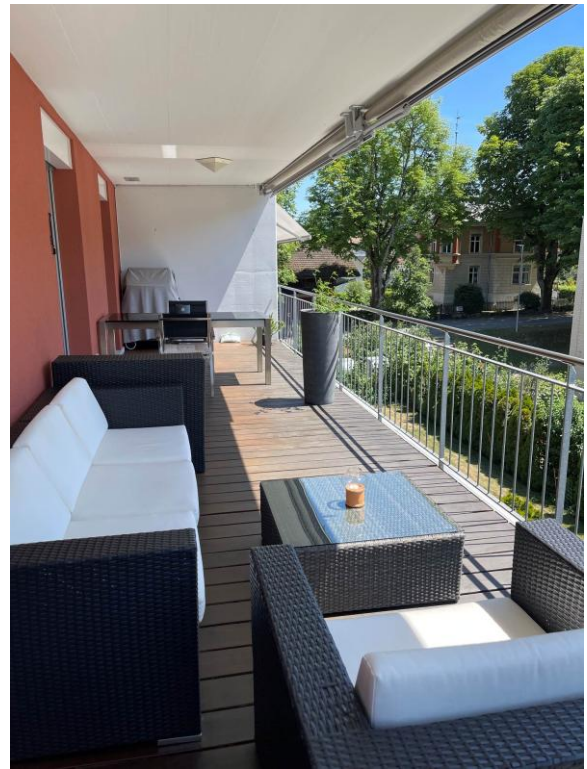
Wohnen



Essen



Küche



Balkon



Zimmer 2 (Eltern)



Zimmer 3



Zimmer 1



Dusche



Bad



Entrée