



Eglisau-eine Perle am Rhein

Wohnen an einem der schönsten Flüsse Europas
Am sanften Ufer des Zürcher Rheins, eingebettet in besonnte Rebhalden, liegt Eglisau. Die verträumte und doch quicklebende Gemeinde zählt gut 5500 Einwohner. Im Einzugsgebiet des Bezirkshauptortes Bülach gelegen, bietet Eglisau mit seiner reizvollen, intakten Rheinlandschaft eine bevorzugte Wohnlage mit hohem Erholungswert. Nicht umsonst ist der beliebte Ausflugsort an den Wochenenden ein Traumziel für Wanderer und Naturliebhaber aus der ganzen Schweiz und dem benachbarten Ausland.



Eglisau - Ruhe und Erholung

Auf dem Land, aber nicht „ab der Welt“
Eglisau liegt zentraler als Sie denken. Mit dem Auto erreichen Sie in nur 18 Minuten den Flughafen, in 25 Minuten Zürich und Winterthur und in rund 20 Minuten Schaffhausen. Mit der S-Bahn ist Zürich, Schaffhausen, Winterthur und Zurzach/Koblentz im Halbstundentakt bequem erreichbar.

Kindergärten und Schulen

Drei Kindergärten, zwei Primarschulen und eine Oberstufenschule sorgen für eine fundierte Grundausbildung Ihrer Kinder. Im nahegelegenen Bülach ist die Kantonschule per Bahn oder auch per Velo gut erreichbar.

Einkaufen

Diverse ansässigen Geschäfte wie Migros, Coop, Denner, Bäckerei, etc. sorgen für Ihr leibliches Wohl.



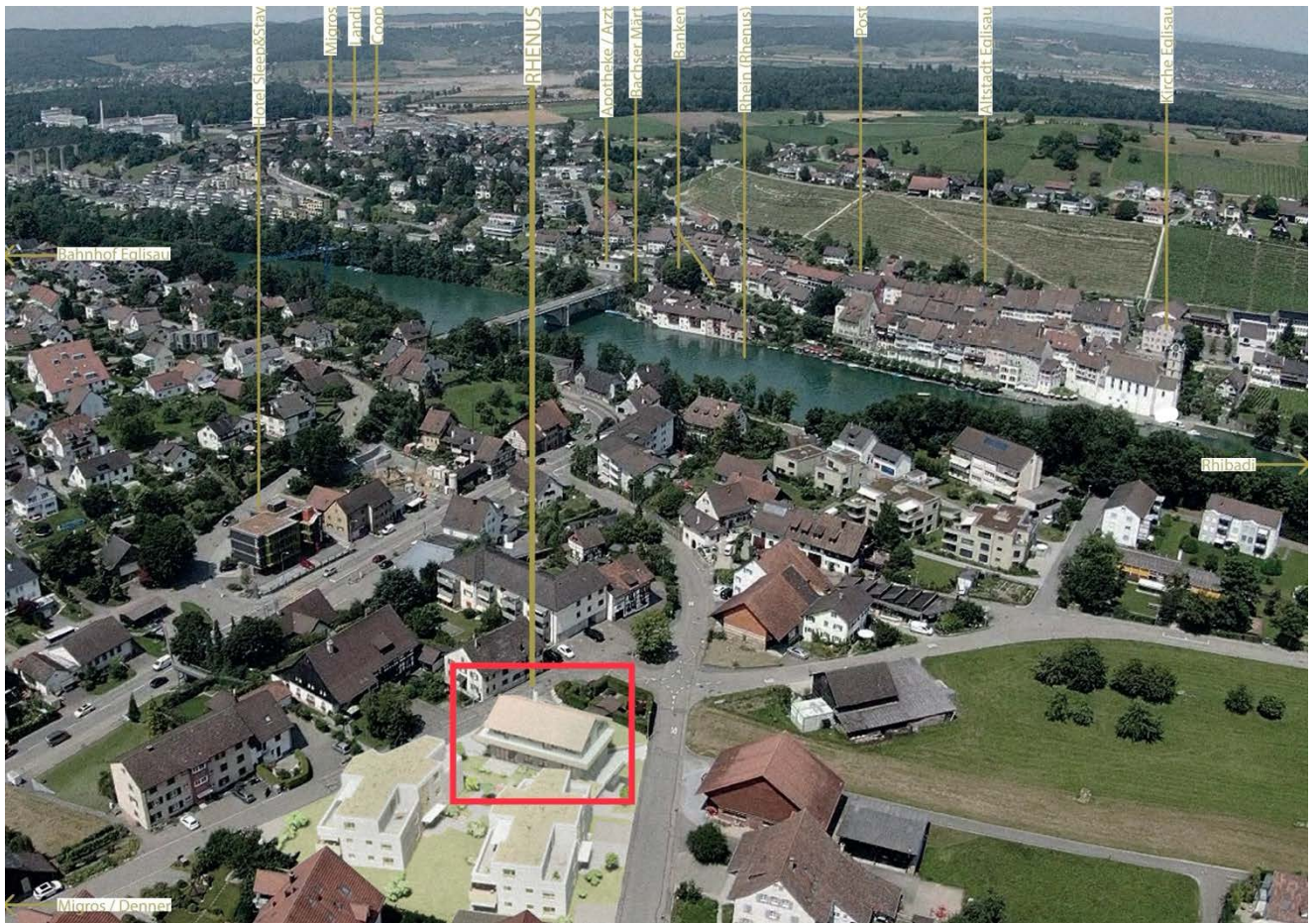
Vereine, Sport, Freizeit

Die Kultur in Eglisau ist geprägt von einer grossen Anzahl Vereinen, die sehr aktiv zum Dorfleben beitragen. Traditionelle Turn-, Gesangsvereine und Theatergruppen, sowie der vielfältig engagierte Verein VIVA beleben den Alltag. Und immer lockt das Wasser. Die direkte Lage am Rhein lädt ein, aktiv im Pontonierfahrverein oder im Kanu-, Ruder-, Drachenboot- oder Schwimmclub die Freizeit zu verbringen.

Die angrenzenden schönen Wälder und Rheinuferlandschaften laden mit bezeichneten Wanderwegen zu aktiver Erholung ein.

Das attraktiv gestaltete und verkehrsberuhigte Städtli bietet vielfältige kulturelle Angebote für Gross und Klein. Diverse Geschäfte, Cafés sowie ein Wochenmarkt laden zum verweilen ein.







Mietpreise / Facts & Figures

5.5 Zimmer Wohnung 2. OG/DG

4.5 Zimmer 2. OG	146 m2	Erstellungsjahr	1996	Miete/Mt.	3500.-
Galerie DG	61 m2	Sep. WC/Dusche	2010	NK akonto/Mt.	350.-
Total Wohnfläche	207 m2	Renovationen	2023		
Balkon 3-seitig	83 m2				
Eigene Garage	63 m2				
Separater Keller	15 m2				

3.5 Zimmer Loft Wohnung 0.1

2.5 Zimmer EG	65 m2	Erstellungsjahr	2023	Miete/Mt.	2085.-
Galerien	29 m2			NK akonto/Mt.	275.-
Total Wohnfläche	94 m2			PP in TG/Mt. (optional)	140.-
Sitzplatz EG	17 m2				
1 PP aussen	inkl.				
Separater Kellerraum	13 m2				
½ gemeins. Veloraum	(16 m2)				
Inkl. Lichtkonzept von Neuco AG					

3.5 Zimmer Loft Wohnung 0.2

2.5 Zimmer EG	72 m2	Erstellungsjahr	2023	Miete/Mt.	2085.-
Galerien	28 m2			NK akonto/Mt.	275.-
Total Wohnfläche	100 m2			PP in TG/Mt. (optional)	140.-
Sitzplatz EG	21 m2				
1 PP aussen	inkl.				
Separater Kellerraum	13 m2				
½ gemeins. Veloraum	(16 m2)				
Inkl. Lichtkonzept von Neuco AG					

Mietbeginn alle Wohnungen

1. Februar 2024, oder nach Vereinbarung

Wohnungsbesichtigung

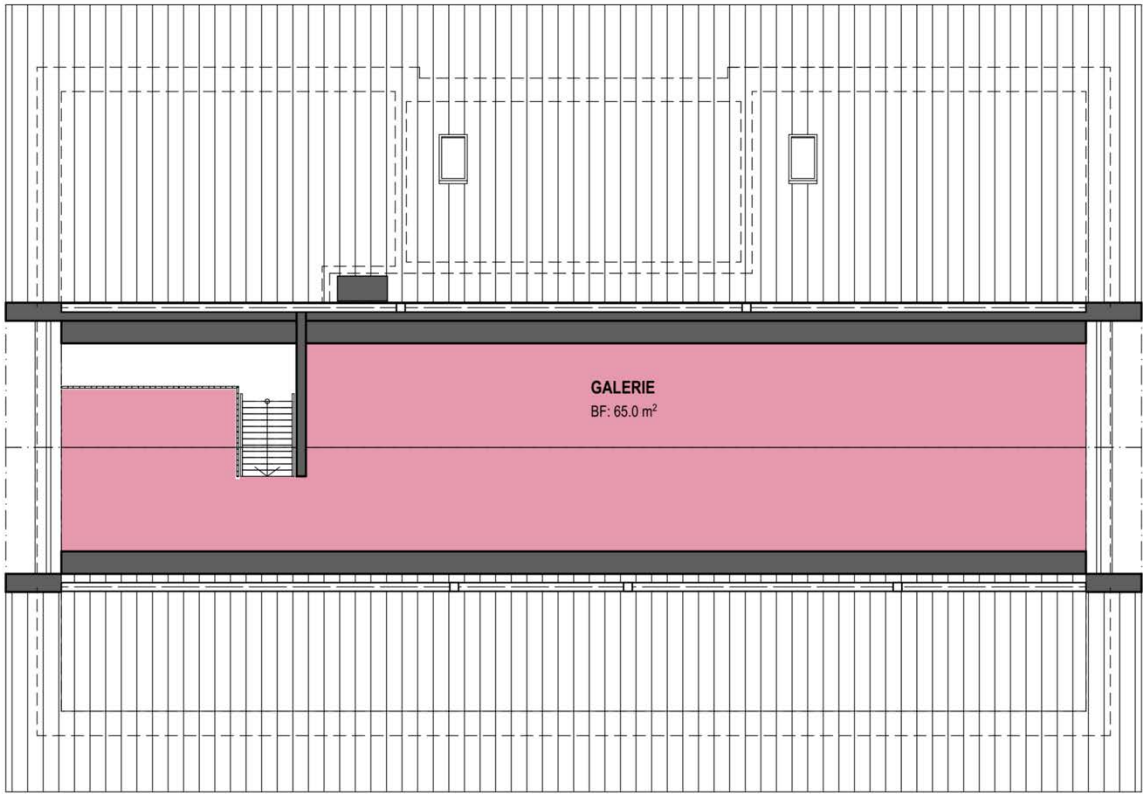
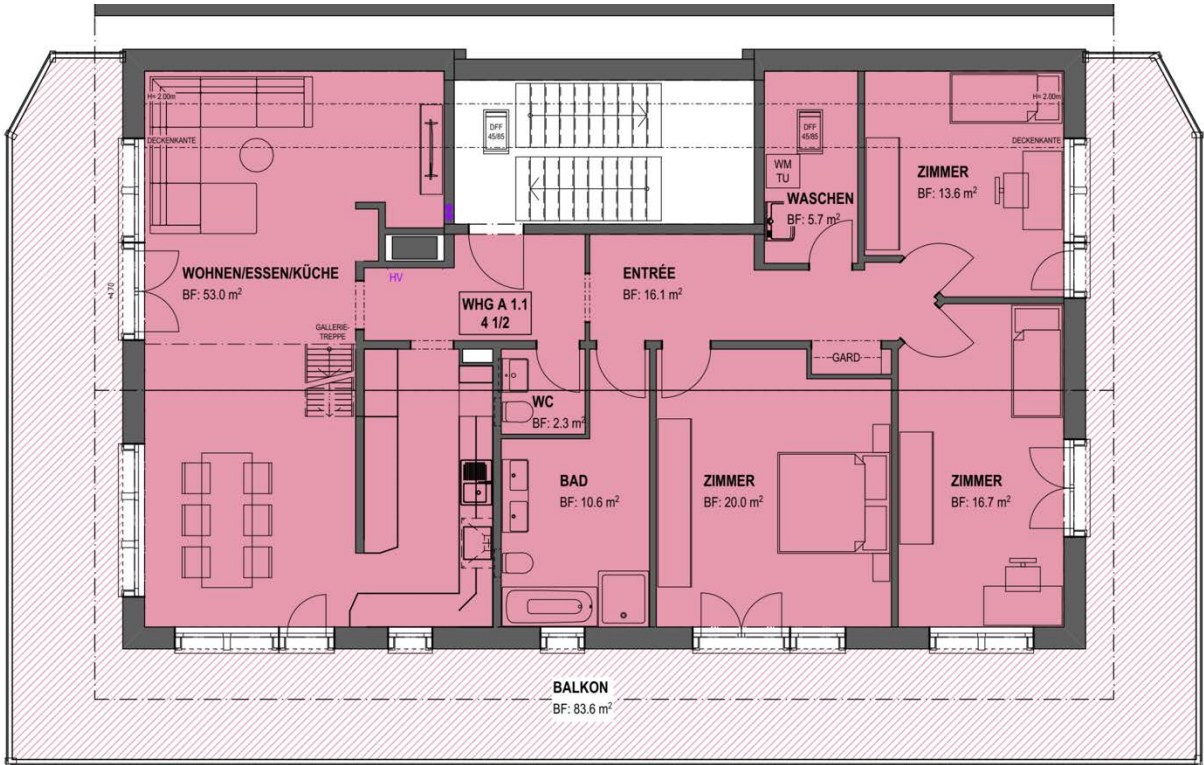
Individuell nach Vereinbarung

Eigentümer und Vermietung

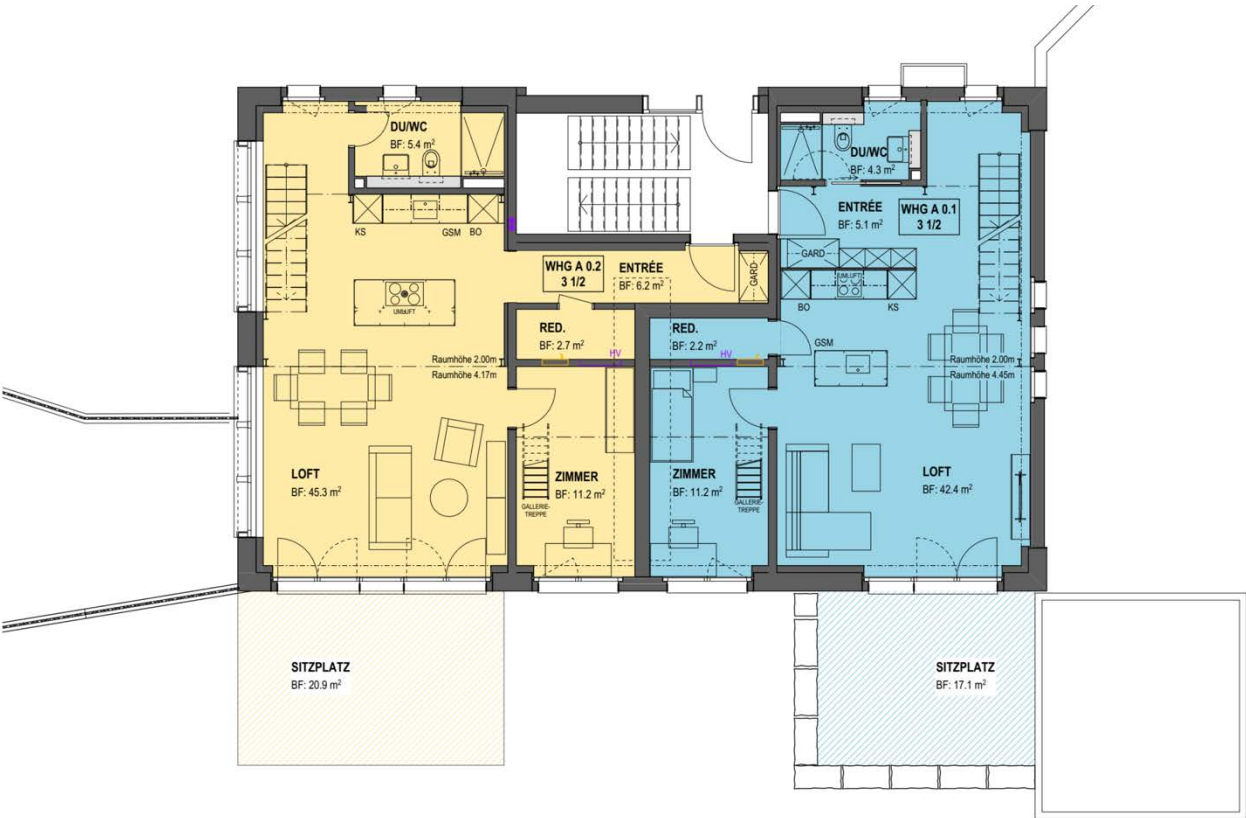
Subeko Management AG
c/o Benjamin Koch
Hurbigstrasse 21
8454 Buchberg

b.koch@fam-koch.ch
079 754 79 21

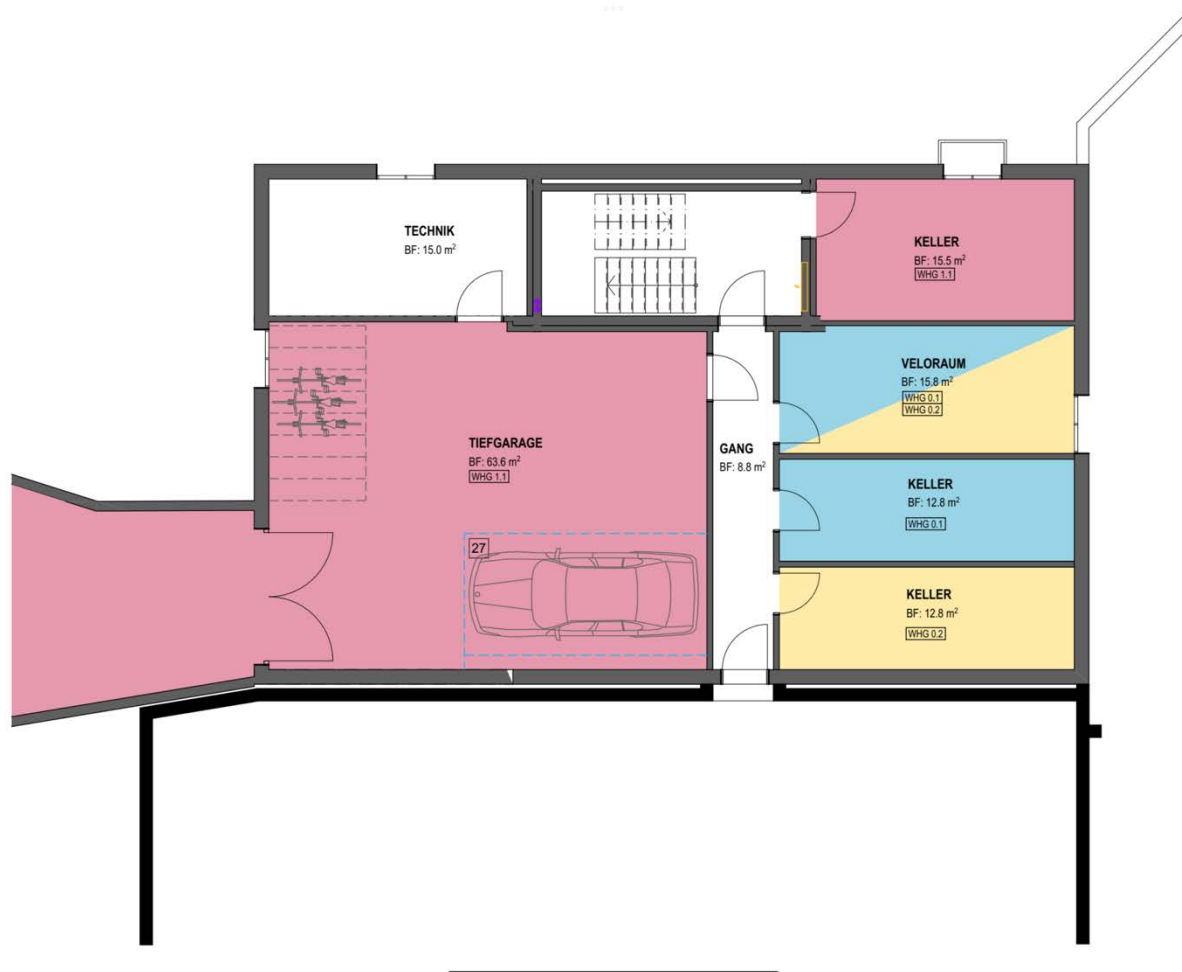
Wohnung 2. OG/DG, Baujahr 1996, renoviert 2023



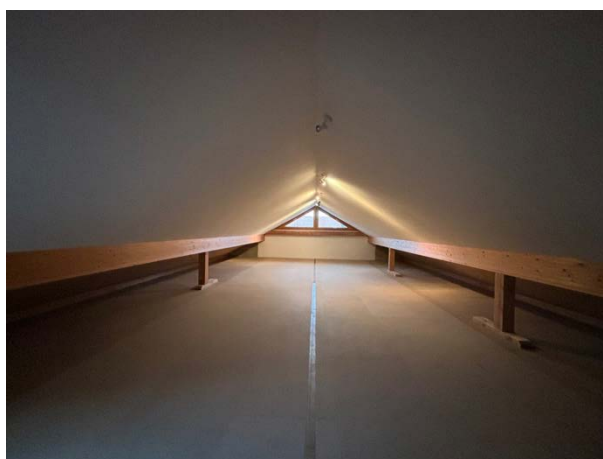
Loftwohnungen EG/Galerie, Baujahr 2023



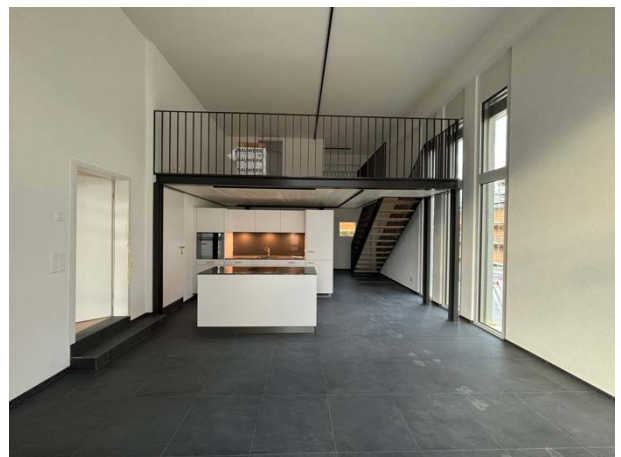
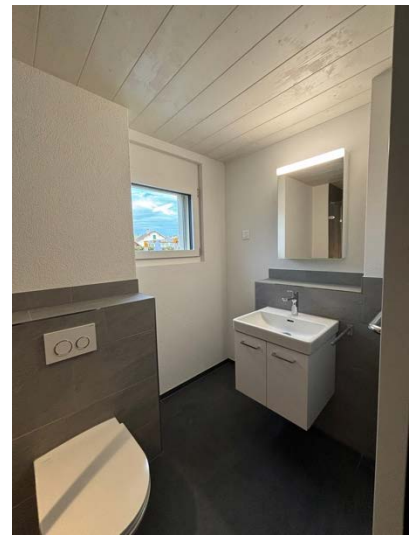
Untergeschoss alle Wohnungen, Umbau 2023



Impressionen Wohnung 2. OG/DG



Impressionen Loft Wohnungen



Kurzbaubeschrieb

BESTAND (Baujahr 1996)

Im 2. Ober- und Dachgeschoss befindet sich eine bestehende 5.5-Zimmer Wohnung mit dreiseitig umlaufendem Balkon und einem separaten, grosszügigen und isolierten Dachraum. Die Gewerberäume im Erdgeschoss und der ehemaligen Galerie wichen zwei neuen Loftwohnungen.

PROJEKT

Im 2. Ober- und Dachgeschoss bleibt die 5.5 Zimmer Wohnung mit diversen Einbauschränken im damaligen Zustand bestehen. Erschlossen ist diese durch ein grosszügiges Treppenhaus. Die ursprünglichen Parkettböden wurden neu geschliffen und Oberflächenbehandelt. Die gesamte Wohnung wurde neu gestrichen und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die grosszügige, separate Garage sowie ein Kellerraum gehören ausschliesslich zur bestehenden Wohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss.

Das Untergeschoss wurde den neuen Bedürfnissen angepasst mit dem Zugang zur neuen Tiefgarage, dem Abtrennen von Wohnungskeller und dem Einbau einer Sole-Wasser Wärmepumpe.

Im Erdgeschoss wurden zwei neue 3.5 Zimmer Loftwohnungen eingebaut. Die Loftwohnungen verfügen über je einen PW-Aussen Abstellplatz. Bei Bedarf kann je ein PP in der neuen Tiefgarage dazu gemietet werden.

LOFTWOHNUNGEN NEUBAU

Konstruktion

- Neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung, Bodenheizung, Unterlagsboden und Bodenbelag
- Bestehende Aussenwände aus Backstein oder Beton zusätzlich innen gedämmt, verputzt und gestrichen
- Einbau Galerie mit Leichtbaukonstruktion (Untersicht Holz weiss lasiert) , Gehbelag Parkett
- Bestehende Decke mit Gipsglattstrich gestrichen

ALLGEMEIN

Treppen

- Interne Treppe zu Galerie, leichte Stahltreppe mit Holzritten
- Holzleiter auf Galerie in Zimmer
- Absturzsicherungen Staketengeländer

Fenster

- Holz-Metall mit 3-fach Wärmeschutzglas

Sonnenschutz

- Rafflamellenstoren elektrisch

Schlosserarbeiten

- Notwendige Absturzsicherungen im Aussenbereich

INSTALLATIONEN

Heizung

- Sole-Wasser Wärmepumpe, Bodenheizung

Sanitär

- Waschautomat / Tumbler in der Wohnung

Küche inkl. Garderobe

- Herzog Küchen AG, Unterhörstetten

Elektroinstallationen

- Übliche Installationen bei gutem Standard
- LED-Spots und Einbauspots in Entree und Nasszellen

INNENAUSBAU

Wohnungseingangstüre

- Massives Türblatt mit Holz-Aluminiumkonstruktion Oberfläche gestrichen
- Türen mit umlaufender Dichtung und Dreipunkt-Sicherheitsverschluss
- Drückergarnitur beidseitig in Chromstahl
- Sonnerie- und Briefkastenanlage

Innentüren

- Stahlzargen mit Profildichtungen gestrichen
- Türoberflächen Kunstharzbeschichtet
- Drückergarnitur beidseitig Chromnickelstahl

Bodenbeläge in den Wohnungen

- Keramische Platten inkl. Sockel in den Nasszellen, Entree, Wohnen/Essen/Küche und Reduit
- Bauwerk-Parkett fertig verlegt inkl. Sockel (ohne spezielle Formate und Verlegearten) in den Zimmern

Verputzarbeiten

- Wände: Grundputz, Abrieb 1,5mm, gestrichen
- Decke: Gipsglattstrich gestrichen

Malerarbeiten

- 2 Anstriche mit Dispersionsfarbe an Decken und Wänden
- 2 Anstriche mit Zweikomponentenfarbe auf Stahltürzargen
- Weitere übliche Malerarbeiten

Diverses

- Garage: Metalltor mit Torautomat, je Garagenplatz ein Handsender

Sitzplätze

- Boden Erdgeschoss mit Feinsteinzeug-Gartenplatten

Umgebung

- Hartbeläge, Rasensaat und Bepflanzung