

# 4 ½-Zimmer Gartenwohnung Rheinsfelderstrasse 16, 8192 Eglisau

**immo**  
**MARTI**  
**IMMOBILIEN**  
-seit 2004-

immoMARTI Immobilien GmbH  
Michael Marti  
Büelstrasse 55, 8474 Dinhard  
Tel. 052 338 11 44  
[www.immomarti.ch](http://www.immomarti.ch), [info@immomarti.ch](mailto:info@immomarti.ch)

- 4 ½-Zimmer Gartenwohnung
- Gedeckter Sitzplatz und Gartenanteil
- Separater Bastelraum im Untergeschoss
- Bahnhof in Gehdistanz
- ...und der Rhein nur einen „Steinwurf“ entfernt

## 4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau

Eglisau ist eine malerische Gemeinde im Kanton Zürich, die vor allem für ihre idyllische Lage am Rhein bekannt ist. Die Gemeinde gehört zum Bezirk Bülach und liegt nahe der deutschen Grenze. Mit etwa 5.000 Einwohnern verbindet Eglisau auf charmante Weise ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung an städtische Zentren, darunter Zürich und Schaffhausen, die in kurzer Zeit erreichbar sind.

### **Geographie und Landschaft**

Eglisau liegt am Hochrhein und erstreckt sich über ein hügeliges Gelände mit vielen bewaldeten Flächen und landwirtschaftlich genutzten Ebenen. Die Lage am Fluss bietet nicht nur atemberaubende Ausblicke, sondern macht die Region auch attraktiv für Wassersport und Freizeitaktivitäten. Der Rhein ist hier Teil des Naturraums und ein beliebtes Ausflugsziel zum Schwimmen, Bootfahren und Angeln. Die umliegenden Wälder und Weinberge laden zu Wanderungen und Erkundungstouren ein und bieten abwechslungsreiche Wege und Aussichtspunkte.

### **Geschichte**

Die Geschichte Eglisaus reicht bis ins Mittelalter zurück. Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ort im Jahr 892. Im Laufe der Jahrhunderte entwickelte sich Eglisau zu einem wichtigen Handels- und Verkehrsknotenpunkt entlang des Rheins, insbesondere durch die Brücke, die die Flussüberquerung ermöglichte. Die historische Altstadt mit ihren gut erhaltenen Fachwerkhäusern und engen Gassen zeugt noch heute von der langen Geschichte des Ortes.

### **Wirtschaft und Infrastruktur**

Eglisau hat eine stabile und vielfältige Wirtschaft, die von kleinen und mittleren Unternehmen geprägt ist. Neben traditionellen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben spielt auch der Weinbau eine wichtige Rolle. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut: Eglisau besitzt eine eigene Bahnstation, von der aus Züge nach Zürich und Schaffhausen fahren.

### **Kultur und Freizeit**

Eglisau bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot und ein aktives Vereinsleben. Die jährlichen Veranstaltungen, darunter das Weinfest und verschiedene lokale Märkte, ziehen Besucher aus der Umgebung an. Auch das kulturelle Erbe wird gepflegt: Die Altstadt und das Schloss Eglisau sind Zeugen der Geschichte und ziehen Besucher ebenso an wie die Museen und historischen Ausstellungen.

### **Bildung und Soziales**

Die Gemeinde verfügt über Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen, was sie für Familien attraktiv macht. Die Nähe zu Zürich bietet zudem Zugang zu weiterführenden Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten. Eglisau pflegt ein starkes Gemeinschaftsgefühl.

### **Fazit**

Eglisau ist eine Gemeinde, die für ihre historische Bedeutung, landschaftliche Schönheit und hohe Lebensqualität geschätzt wird. Die Kombination aus Natur, Geschichte und modernen Infrastrukturen macht Eglisau zu einem attraktiven Wohnort.



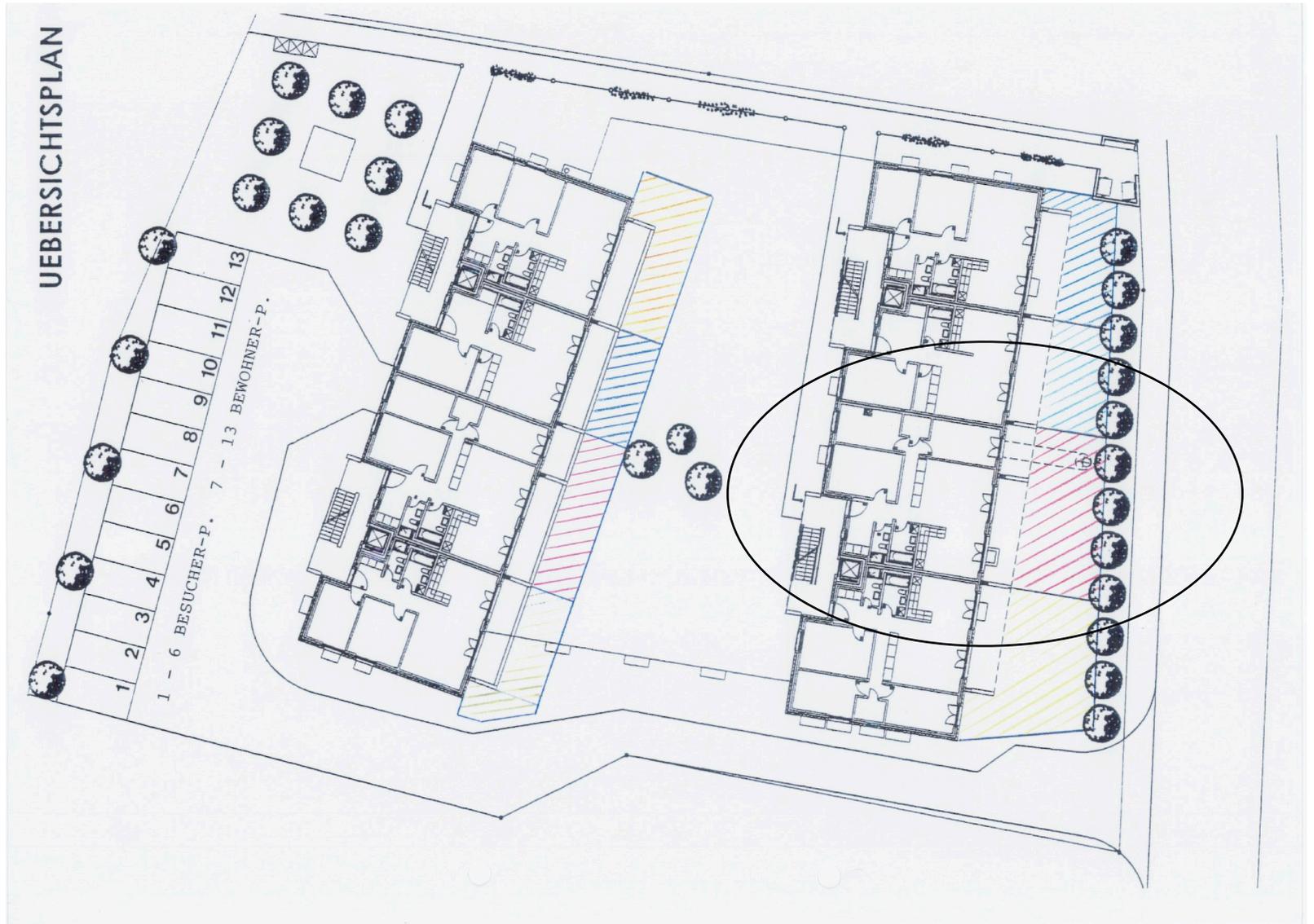
## Inhaltsverzeichnis

Seite	
4+5.	<b>Situation und Umgebung</b>
6.	<b>Impressionen von der Wohnung</b>
16 - 18.	<b>Pläne</b>
19.	<b>Grundbuchauszug</b>
25.	<b>Technische Daten</b>
26.	<b>Notizen</b>
27.	<b>Verkaufspreis/Ablauf</b>



Foto: allreal

## Situation/Lage



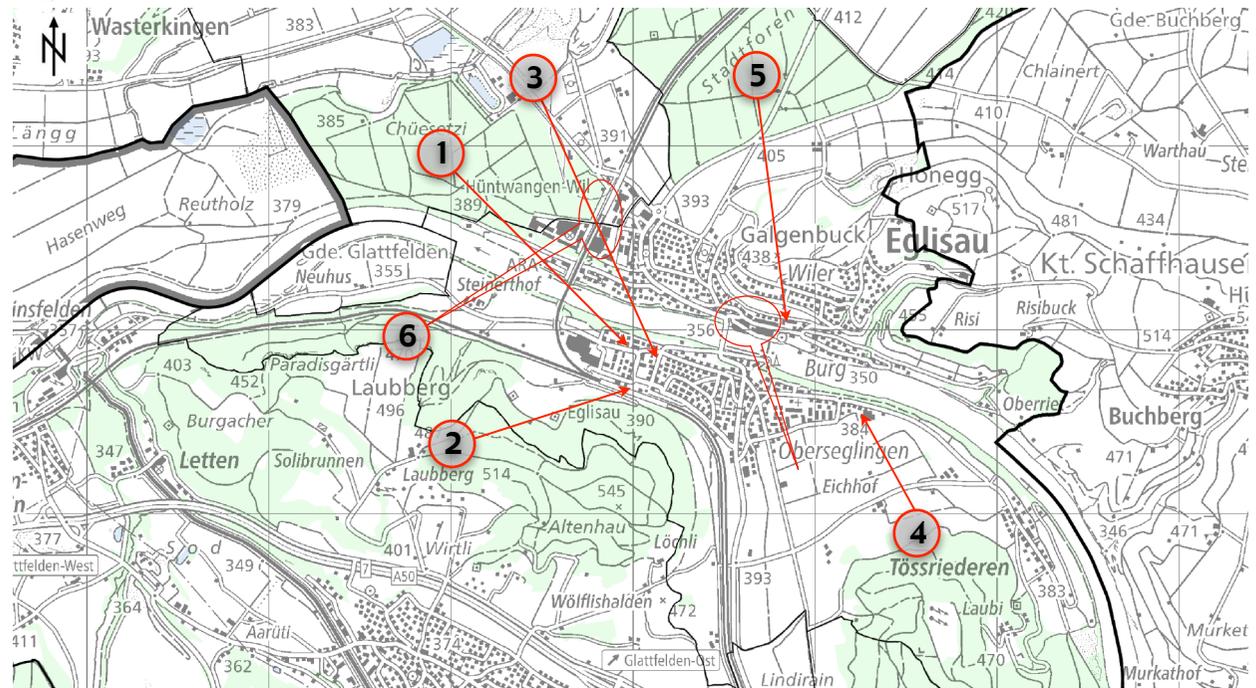
## Umgebung

1. Wohnung
2. S-Bahn Anschluss
3. Kindergarten
4. Primarschule
5. Oberstufe
6. Gute Einkaufsmöglichkeiten



Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)  
Amtliche Vermessung in Farbe

Rheinsfelderstrasse 16



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 30.10.2024 07:48:57

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:25000

0 200 400 600m

Zentrum: 2680986.92 /

4 1/2-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau

## Impressionen der Wohnung



Das Mehrfamilienhaus in der kleinen Überbauung

4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau



Wohnungseingang und des offene Treppenhaus

4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau



Entrée mit Blick in den Wohnbereich



4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau



Wohnzimmer



Wohnzimmer

4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau



Essbereich mit dem Sitzplatz



4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau



Die 2020 erneuerte Küche

4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau



Der gedeckte Sitzplatz und der Garten

4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau



Der gedeckte Sitzplatz und der Garten

4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau



Dusche/WC



Bad/WC mit dem Waschturm



4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau



Elternzimmer



Kinderzimmer

4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau

## Grundrisse





4 1/2-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau

## Garagengeschoss



# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Eglisau

Grundbuch	Blatt	EGRID			1/2
Eglisau	1643	CH727776934010			
<b>Grundstücksbeschreibung</b>					
Beschreibung				Änderung	
				Datum	Beleg
Stockwerkeigentum 41/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1518, Kataster 2161, EGRID CH858199773157, Eglisau mit Sonderrecht - an der 4 1/2 - Zimmerwohnung Nr. 3 im Erdgeschoss, Haus "Süd"; - am Keller Nr. 3 im Untergeschoss, Haus "Süd"; in den Aufteilungsplänen scharlachrot umrandet, gemäss Begründungserklärung Beleg Eglisau 1997/124 und zugehörigen Plänen Belege Eglisau 1997/125 - 134.					
<b>Eigentum</b>					
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg
1.	Schaad Ursula Maria, 26.01.1941, F, Biberist SO, Rheinsfelderstrasse 16, 8193 Eglisau, Alleineigentum			27.09.1999	196
<b>Anmerkungen</b>					
Stichwort			Datum	Beleg	EREID
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft			11.06.1997	135	CH7326-0000-0011-59664
<b>Vormerkungen</b>					
Stichwort			Datum	Beleg	EREID
keine					
<b>Dienstbarkeiten</b>					
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg
	keine				

Rechtswirksame Eintragungen

29.05.2024, 09.03 Uhr

## 4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau

Grundbuchamt Eglisau

Grundbuch	Blatt	EGRID				2/2	
<b>Eglisau</b>	<b>1643</b>	<b>CH727776934010</b>					
<b>Grundlasten</b>							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						
<b>Grundpfandrechte</b>							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief	275'000.00	M10	1	27.09.1999	197	CH7326-0000-0001-06958	G1
<b>Bemerkungen</b>							
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID			
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 1643, EGRID CH727776934010, Eglisau Blatt 1655, EGRID CH674077779342, Eglisau			CH7326-0000-0001-06958			

### Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	29.05.2024, 09.03 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Anmerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
Vormerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
Dienstbarkeiten	ohne Gegeneinträge / Personen
Grundlasten	ohne Gegeneinträge / Personen
Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
Bemerkungen	ohne Rangänderungen
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Rechtswirksame Eintragungen

29.05.2024, 09.03 Uhr

4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau

Grundbuchamt Eglisau

Grundbuch	Blatt	EGRID			
Eglisau	1655	CH67407779342	1/2		
<b>Grundstücksbeschreibung</b>					
Beschreibung			Änderung		
			Datum	Beleg	
Stockwerkeigentum 3/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1518, Kataster 2161, EGRID CH858199773157, Eglisau mit Sonderrecht am disponiblen Raum Nr. 4 im Untergeschoss, Haus "Süd"; im Aufteilungsplan grasgrün umrandet, gemäss Begründungserklärung Beleg Eglisau 1997/124 und zugehörigen Plänen Belege Eglisau 1997/125 - 134.					
<b>Eigentum</b>					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen	
1.	Schaad Ursula Maria, 26.01.1941, F, Biberist SO, Rheinsfelderstrasse 16, 8193 Eglisau, Alleineigentum	27.09.1999	196		
<b>Anmerkungen</b>					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft	11.06.1997	135	CH7326-0000-0011-59664		
<b>Vormerkungen</b>					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					
<b>Dienstbarkeiten</b>					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				
<b>Grundlasten</b>					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Rechtswirksame Eintragungen

29.05.2024, 09.03 Uhr

## 4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau

Grundbuchamt Eglisau

Grundbuch	Blatt	EGRID					2/2
<b>Eglisau</b>	<b>1655</b>	<b>CH67407779342</b>					
<b>Grundpfandrechte</b>							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief	275'000.00	M10	1	27.09.1999	197	CH7326-0000-0001-06958	G1
<b>Bemerkungen</b>							
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID			
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 1643, EGRID CH727776934010, Eglisau Blatt 1655, EGRID CH67407779342, Eglisau			CH7326-0000-0001-06958			

### Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	29.05.2024, 09.03 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
M	Mann	Vormerkungen	ohne Gegeneinträge / Personen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Dienstbarkeiten	ohne Gegeneinträge / Personen
m2	Quadratmeter	Grundlasten	ohne Gegeneinträge / Personen
		Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
		Bemerkungen	ohne Rangänderungen
		Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Rechtswirksame Eintragungen

29.05.2024, 09.03 Uhr



## 4 ½-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau

Grundbuchamt Eglisau

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Eglisau	1518	CH858199773157	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 2161, Plan 18, Frauenhag	26.08.2019		Bestandesänderung
	34	07	Gesamtfläche			
			Gebäude			
	1	99	Gebäude Wohnen, Nr. 05501067, Rheinsfelderstrasse 18			
	1	98	Gebäude Wohnen, Nr. 05501066, Rheinsfelderstrasse 14			
	1	98	Gebäude Wohnen, Nr. 05501067, Rheinsfelderstrasse 20			
	2	23	Gebäude Wohnen, Nr. 05501066, Rheinsfelderstrasse 16			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 05501068			
			Bodenbedeckung			
	8	18	Gebäude			
	6	87	befestigte Fläche			
	19	02	Gartenanlage			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungsrevers betr. Pflichtabstellplätze im Strassenabstandsbereich	06.12.1995	263	CH7326-0000-0011-59462		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Aufhebungs- und Zweckentfremdungsverbot für Spielplatz mit Unterhaltspflicht	06.12.1995	263	CH7326-0000-0011-59563		
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft	11.06.1997	135	CH7326-0000-0011-59664		
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkeigentumsanteile verpfändet	21.11.1997	222	CH7326-0000-0011-59765		

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Rechtswirksame Eintragungen

29.05.2024, 09.04 Uhr

4 1/2-Zimmer Gartenwohnung an zentraler Lage in Eglisau

Grundbuchamt Eglisau

Grundbuch		Blatt	EGRID			2/2
Eglisau		1518	CH858199773157			
<b>Dienstbarkeiten</b>						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Kanalisations-Leitung von der Rheinsfelder- zur Murfeldstrasse inkl. 2 Schächte	03.04.1997	59	CH7326-0000-0016-22457		
<b>Grundlasten</b>						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					
<b>Grundpfandrechte</b>						
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID
keine						
<b>Bemerkungen</b>						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
	keine					

**Erläuterungen**

a Aren  
 EGRID Eidgenössische Grundstückidentifikation  
 EREID Eidgenössische Rechteidentifikation  
 F Frau  
 ha Hektaren  
 M Mann  
 M[Zahl] Maximalzinsfuss  
 m2 Quadratmeter

Auszugsart Teilauszug  
 Erstellungszeitpunkt 29.05.2024, 09.04 Uhr  
 Führungsart eidgenössisch  
 Eigentum unterdrückt  
 Anmerkungen ohne Gegeneinträge / Personen  
 Vormerkungen ohne Gegeneinträge / Personen  
 Dienstbarkeiten ohne Gegeneinträge / Personen  
 Grundlasten ohne Gegeneinträge / Personen  
 Grundpfandrechte ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung  
 Bemerkungen ohne Rangänderungen  
 Weiteres aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



Für richtigen Auszug

Grundbuchamt Eglisau

Benjamin Koch, Notar-Stellvertreter

coll: *[Handwritten signature]*

Rechtswirksame Eintragungen

29.05.2024, 09.04 Uhr

## „Technische Daten“

- 4 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- Baujahr 1999
- 2-Schalen-Mauerwerk mit Sichtbackstein-Fassade
- Ca. 104 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche
- Direkter Wohnungszugang
- Treppe oder Lift ins Untergeschoss
- Keller-Abteil und Bastelraum (Dispo 4 mit 23 m<sup>2</sup>)
- Leider kein Tiefgaragenplatz vorhanden, aber wir können Ihnen von einem Nachbarn den Garagenplatz Nr. 29 anbieten. Der Preis beträgt Fr. 35'000.—. Diese Zusage ist unverbindlich, da der Garagenplatz nicht im Besitz der Wohnungseigentümer ist.
- 2-fach verglaste Holz-Metall-Fenster
- Zentrale Ölheizung mit Bodenheizung
- Neutraler Plattenboden in der ganzen Wohnung
- Manuelle Rafflamelle-Storen
- Gedeckter Sitzplatz mit 2 Sonnenstoren (ca. 21 m<sup>2</sup>)
- Privater Gartenanteil (ca. 59 m<sup>2</sup>)
- Küche 2020 erneuert
  
- Nebenkosten ca. Fr. 460.— p/Monat inkl. Fonds
- Anteil am Erneuerungsfonds ca. 22'000.— (Wohnung und Bastelraum)
  
- Bezug per sofort oder nach Vereinbarung



## Verkaufspreis/Ablauf

Startpreis: Fr. 770'000.— für die Wohnung, den Keller und den separaten Bastelraum

Bezug: Per sofort oder nach Vereinbarung

Besichtigung: Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich. Bitte rufen Sie an, damit wir einen Termin vereinbaren können.

Unterlagen: Gerne liefern wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse weitere Unterlagen als PDF, wie die Abrechnung der Nebenkosten oder den Auszug aus dem Grundbuch.



Kaufabwicklung: Mit der Reservation wird eine Anzahlung von Fr. 20'000.-- fällig. Es wird eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank benötigt. Die Zahlung wird am Kaufpreis angerechnet. Sollte die Beurkundung des Kaufvertrages und die Eigentumsübertragung nicht gleichzeitig erfolgen, wird bei der Beurkundung eine weitere Anzahlung fällig. Bei der Beurkundung wird das Zahlungsverprechen per Eigentumsübertragung (Besitzesantritt) erwartet.

Finanzierung: Die meisten Banken finanzieren Wohneigentum wie folgt:  
20% Eigenmittel, mind. 10% flüssige Mittel (Bargeld oder 3. Säule), der Rest darf aus der 2. Säule (Pensionskasse) entnommen werden.  
15% II Hypothek, muss innert 15 Jahren amortisiert werden, entweder direkt, oder indirekt mittels der 3. Säule (Gebundene Vorsorge)  
65% I Hypothek, muss nicht zwingend amortisiert werden

