

EIGENTUMSWOHNUNGEN



MEIER & PARTNER

Meier & Partner

Immobilien und Verwaltungen AG

Sonnenhof 1, Postfach 221, 8180 Bülach

Tel. 01-864 11 11, Fax 01-864 11 12

welcome@meier-partner.ch

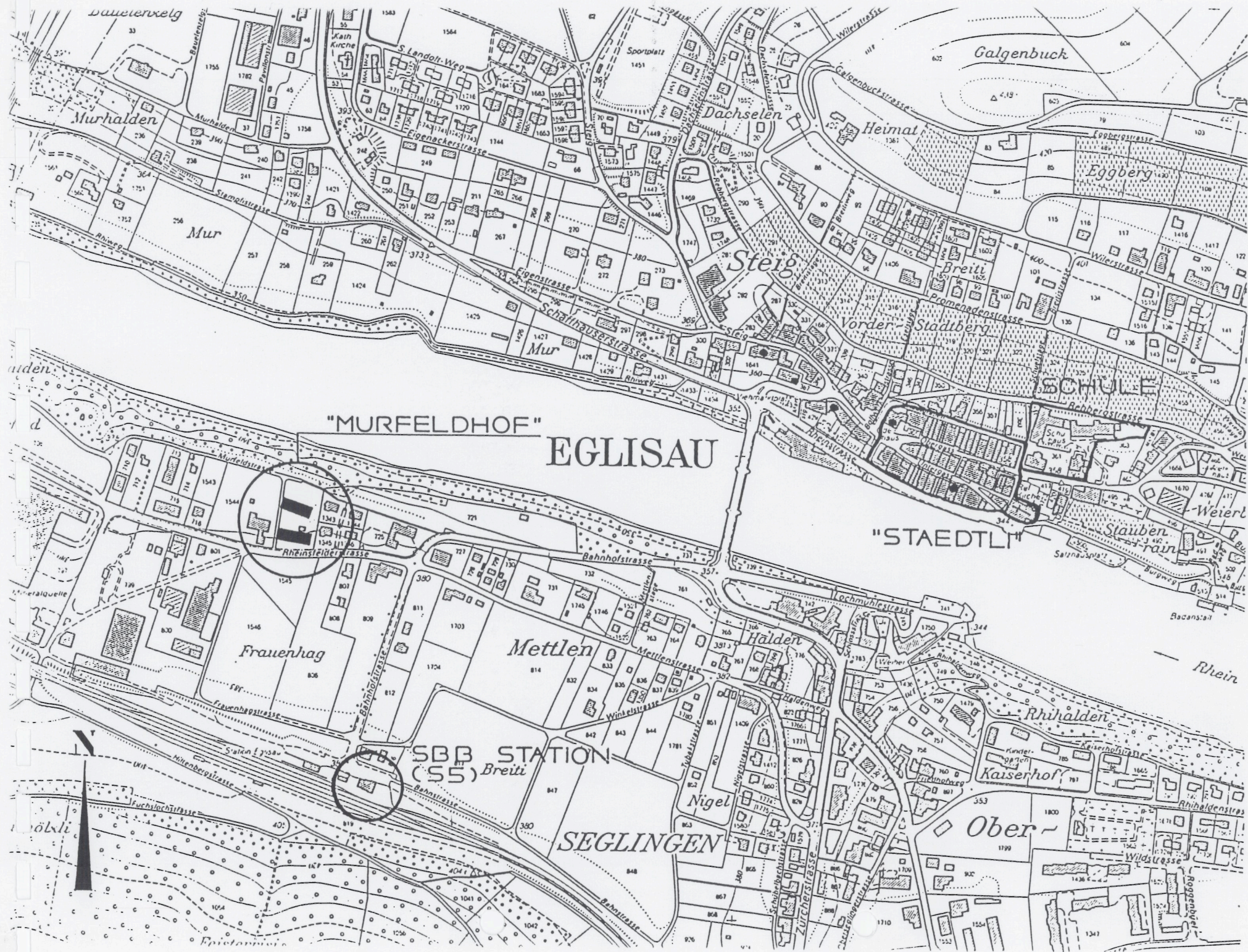
www.meier-partner.ch

BERATUNG UND VERKAUF

"MURFELDHOF"

EGLISAU





"MURFELDHOF" EGLISAU

"STAEDTLI"

SBB STATION (S5) Breiti

SEGLINGEN

GEMEINDEPLAN 1:5'000



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25'000



Eglisau

Region Unterland
 PLZ 8193 BFS-Nr. 55
 Gemeinde- Tel. 01/867 00 91
 verwaltung: Fax 01/867 01 37



Geographie, Flächen

392 m ü. M.	Luftdistanz zu Zürich: 22 km	
Fläche in ha	907; davon Wald	371 ha
Bauzonen 1992	überbaut	n.überbaut Verbrauch
Total (ha)	86,5	41,4 2,4
Arbeitszonen (ha)	22,1	11,1 0,2



Bevölkerung

1993: Kantonale Erhebung	Total:	2 624
Ausländer/innen:	Frauen:	1 292
65 J. u. älter Total:	Frauen:	204
Zuzüge:	Wegzüge:	228
Leberdgeborene:	Gestorbene:	29
Altersstruktur VZ 1990		
0-14 Jahre	18%	15-19 Jahre 6%
20-39 Jahre	30%	40-64 Jahre 33%
65-79 Jahre	10%	80 Jahre u.ä. 3%



Erwerbsleben

Betriebszählung 1991: Arbeitsstätten	Beschäftigte
Industrie, Gewerbe	27 583
Dienstleistungen	85 515
Total	112 1 098
davon Vollzeit:	880 218
Arbeitslose Juni 1994: 34	davon Frauen: 12



Umwelt, Energie

1993	Total	pro Einwohner
Hauskehricht	466 t	177 kg
Verpackungsglas	79 t	30 kg
Altpapier	160 t	61 kg
Wasserverbrauch	723 280 m³	755 l pro Tag
Stromverbrauch	16 418 637 KWh	6 257 KWh
Gasverbrauch	-KWh	-KWh



Bau- und Wohnungswesen

Wohnungsbestand VZ 1990	1993	
1- und 2 Zimmer	137	142
3- und 4 Zimmer	518	541
5 Zimmer und mehr	396	416
Total	1 051	1 099
		387 EFH
VZ90: Wohneigentumsquote (in %):	48,7	
Wohndichte (Personen/Wohnraum):	0,61	
Neuerstellte Wohnungen 1993:	11	
Leerwohnungsziffer 1994:	-	
Bautätigkeit 1993 in 1 000 Fr.:	11 258	
Bauvorhaben 1993 in 1 000 Fr.:	9 296	



Landwirtschaft

1990: Beschäftigte: 89	davon Frauen:	32
Nutzfläche in ha: 384	davon Ackerland:	207
Viehählung 1993, Nutztierbestände:		
Rindvieh:	508	Schweine: 53
Pferde:	19	Schafe: 115



Gastgewerbe

Hotels/Restaurants mit Alkoholausschank:	9
Cafés, alkoholfreie Restaurants:	1
Hotels: 3	Hotelbetten: 44



Verkehr

1993	Total	pro 1 000 Einw.
Personenwagen	1 233	470
Motorräder	139	53
Öffentl. Verkehr Privatverkehr		
Fahrzeit nach Zürich	30	26
Fahrzeit nach Winterthur	31	29
Fahrzeit nach Flughafen	46	16
Wegpendler Total	282	564
Wegpendler nach Zürich	161	89
Zupendler Total:	82	347
Letzte Abfahrt mit ÖV ab Zürich HB:	23.36 Uhr	



Gesundheit, Soziales

1993: Ärzte: 3	nächstes Spital:	Bülach
Zahnärzte: 1	Apotheken:	Bülach
Spitex: ja (GP, HP, HH)		



Bildung, Kultur

1993	Lehrkräftestellen	Schüler/innen
Kindergarten	3	69
Primarschule inkl. Sonderkl.	13	210
Oberstufe inkl. Sonderkl.	6	102
Anzahl je 1 000 Einw.		
Mittelschüler/innen	34	13
Lehrlinge	60	23
Abos NZZ + Tages Anz.	471	179
Amtl. Publikationsorgan: Mitteilungsblatt der Gmd.		



Politik

Legislative: Gemeindeversammlung
 Exekutive: Gemeinderat, 5 Mitglieder
 Parteistärken bei Kantonsratswahlen 1991 (%):
 SP LdU NA EVP CVP GP SVP FDP übr.
 16,4 1,7 6,1 6,1 4,4 8,4 34,7 17,7 4,4
 Wahlbeteiligung: 43,5%



Steuern

Steuerfüsse: o. Kirchen-	m. Kirchenst.	jurist.
steuern	ref. kath.	Pers.
1994	128 142	145 142,75
1993: Ertrag allgem. Gem'steuern in Fr. pro Einw.		
Nettoertrag von nat. Personen:	2 306	
von jur. Personen:	187	
Steuerkraft:	1 846	
Finanzausgleich: Zuschüsse	632	



Gemeindefinanzen

Aufwand der laufenden Rechnung in Fr. pro Einw.		
	1991	1992
Behörden, Rechtsschutz, Kultur	923	922
Gesundheit, Soziale Wohlfahrt	1 006	1 111
Verkehr, Umwelt	1 003	1 020
Volkswirtschaft, Finanzen	1 339	1 494



Baubeschrieb "Murfeld-Hof"

EGLISAU

Das Zürcher Rheinstädtchen Eglisau, vor ca. 1100 Jahren erstmals erwähnt, hat in den letzten Jahren nur unwesentlich an Einwohnern zugenommen.

Heute zählt die Gemeinde ca. 2700 Ew.

Im Einzugsgebiet von Zürich / Kloten und dem Bezirkshauptort Bülach stellt Eglisau mit seiner reizvollen Landschaft ein wichtiger und bevorzugter Wohn- und Naherholungsort dar.

Der öffentliche Verkehr ist in Eglisau überdurchschnittlich gut ausgebaut. Alle 30 Min. verkehren Züge in Richtung Zürich, bzw. alle 60 Min. nach Schaffhausen und Winterthur oder Zurzach / Koblenz. Die S-Bahnstation Eglisau liegt ca. 5 Min. zu Fuss von der Ueberbauung "Murfeld-Hof" entfernt.

* Kindergarten und Schulen:

Die Gemeinde verfügt über drei Kindergärten, sowie über zwei Primarschulhäuser und ein Oberstufen-Schulhaus (Real und Sek).

Die Kantonsschule in Bülach ist entweder per Bahn oder über den regionalen Radweg erreichbar.

* Einkaufen:

Einkaufsmöglichkeiten gibt es beidseitig des Rheines. Einen Volg-Laden im Ortsteil Seglingen sowie einen Coop, Bäckereien und eine Metzgerei im Städtli. Zur Zeit ist ein Projekt eines Grossverteilers im Bereich des Brückenkopfes Nord in Planung.

* Vereine / Sport / Freizeit:

Eglisau weist ein sehr grosses Vereinsleben auf. Nebst den üblichen Turn- und Sänger-Vereinen, Theatergruppen etc. gehört auch das Leben auf dem Rhein mit dem Pontonierfahrverein und den Kanu-, Schwimm-, Ruder- und Drachenboot-Clubs zur Freizeitmöglichkeit.

Beidseitig des Rheines befinden sich Turnhallen und Aussenturnanlagen. Während sich Hallenbad, Eislauf- und Minigolf-Anlagen im benachbarten Bülach befinden, besitzt Eglisau Tennisanlagen und einen VITA-PARCOUR. Ein grosses Naherholungsgebiet sind die Wälder des Rheinsberges sowie die Rheinufer-Partien in Richtung Zweideln oder Tössegg.

Kurzbeschreibung der Ueberbauung "Murfeld-Hof"

- * Das Grundstück liegt im westlichen Teil des Ortsteiles Seglingen bzw. der Gemeinde Eglisau, an der Rheinsfelderstrasse. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten, das Städtli, oder die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 10 Minuten erreichbar. (Siehe Uebersichtsplan)
Die Ueberbauung liegt abseits der stark frequentierten Verkehrsachse Schaffhausen-Bülach und dürfte als sonnig und ruhig bezeichnet werden. Vereinzelt Wohnungen geniessen Aussichten auf die Rheinlandschaft und das benachbarte deutsche Hügelland des "Kalten Wangens".
- * Die Ueberbauung besteht aus zwei Gebäudeblocks. Während sich die 2 1/2 - 4 1/2- Zimmer-Wohnungen mit Balkonen oder Gartensitzplätzen in den Normalgeschossen in verschiedener Anzahl befinden, sind 3 1/2- und 5 1/2-Zimmer-Wohnungen in den Attika-Geschossen angeordnet.
- * Zwischen dem Nord- und Süd-Block liegt eine unterirdische Parkgarage mit ca. 30 PP, diversen Mofa-Plätzen, allgemeinen Nebenräumen wie Velo/Kinderwagenräume, Trockenräume, Kellerabteile (z.T. im Schutzraum), Technik- bzw. Heizräume und einigen grosszügigen Disponibel-Räumen.
- * Alle Wohnungen sind über offene Treppenhäuser mit Liftanlagen erschlossen. Damit erhält jede Wohneinheit einen sehr privaten Charakter. Die Zugänge der Häuser sind so angeordnet, dass eine minimale Störung der wohnungseigenen Aussenräume entstehen kann.

Die Garagezufahrt verläuft entlang der Westgrenze und erschliesst das Parkgeschoss von Norden her. Briefkästen sind nahe der Hauseingänge platziert. Die Abfallcontainer befinden sich zentral an der Rheinsfelderstrasse.

- * In der Nordost-Ecke des Grundstückes, abseits der Rheinsfelderstrasse, befindet sich der Kinderspielplatz.
- * 13 Aussenplätze ergeben zusammen mit den 29 PP der Unterflurgarage das erforderliche Platzangebot von total 42 PP für Eigentümer und Besucher.
- * Im Garageraum hat es einen separaten Platz für MOFA.
- * Eine zusammengefasste Kompostieranlage für alle Wohnungen ist im Nordteil des Grundstückes eingeplant.
- * Die allgemeine Freifläche ist offen und grosszügig gestaltet. Die Baumalleen entlang der Rheinsfelderstrasse und teilweise beim Aussenparkplatz sowie im Gebiet des Kinderspielplatzes geben der Gesamtanlage ein parkähnliches Aussehen. Die zusammenhängenden Wiesenflächen sind allen Bewohnern frei zugänglich. Im Bereich der Erdgeschoss-Wohnungen hat jede Wohnung einen individuellen Gartenanteil.

Erscheinungsbild / Materialien der Ueberbauung:

Bedingt durch die Topographie, sowie der baugesetzlichen Vorschriften, sind die beiden Häuserblocks verschieden hoch, bzw. verschieden lang.

Die Materialwahl dagegen ist einheitlich.

- * Kanalisationsleitungen:
Ausführung in PVC-Rohren
- * Betonarbeiten:
Bodenplatten und Wände in armiertem Beton
Armierte Decken 22 cm stark

- * Aussenmauern:
2-Schalen-Mauerwerk, bestehend aus aussen 12 cm KN-hellgrau,
10 cm Wärmedämmung, Luftraum, 15 cm BN-Innenmauerwerk verputzt,
K-Wert = 0,35 W/m² K
- * Innenmauerwerk: Backstein 12-15 cm verputzt
- * Zimmerarbeiten:
Sichtbare Balkendecken im Attika mit lasiertem Schalungstäfer.
- * Fenster:
Holz-Metall-Konstruktion mit Isolierverglasung, K-Wert 1,3 W/m² K beim Glas,
K-Wert 1,5 W/m² K über alles.
- * Fensterbänke und Mauerkronen:
Vorfabrizierte Betonelemente
- * Wetter- und Sonnenschutz:
Einbrennlackierte Faltrolladen
- * Spenglerarbeiten:
Alles in Kupferblech
- * Attikaterrasse:
Flachdachbelag mit Gartenplatten
- * Attikaaussenwände:
Süd- und nordseitig mit hinterlüfteter Holzschalung
- * Attikadach:
Pulldachform mit Holzbalken-Tragkonstruktion, aufgelegter Isolation und
Kupferblechdach

- * Elektrische Installation:
Reichhaltige Installation gemäss Elektroprojekt
Telefon- und TV-Anschlüsse in Wohn- und Elternzimmer
- * Heizung:
Die Wärmeerzeugung für Raumheizung und Warmwasser erfolgt über eine zentrale Ölheizungsanlage. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung, mit individueller Raumsteuerung.
- * Lüftung:
Innenliegende Nassräume werden mit Einzelventilatoren, Küchen mit Dampf-
abzug über Kochfeld entlüftet.
Garageentlüftung erfolgt mit galvanisierten Blechrohren und einem über das
Dach geführten Abluftkamin gemäss Vorschriften.
- * Sanitäre Installationen:
Sanitärapparate und Garnituren gem. Apparateliste
Jede Wohnung besitzt einen Wäscheturm (WA+TU), Trockenräume befinden
sich in den Untergeschossen.
- * Küchen:
Kücheneinrichtung und Apparate gem. Küchenplan. Fronten in Kunstharz.
- * Aufzüge:
Lift für 6 Personen, Türbreite 80 cm, rollstuhlgängig
- * Gipserarbeiten:
Decken in Weissputz gestrichen
- * Wandbeläge:
a) Plattenbeläge: Keramikplatten, Preisklasse Fr. 95.- / m²
b) Verputz innen: Abrieb, gestrichen

- * Bodenbeläge:
 - a) Plattenbeläge: Keramikplatten, Preisklasse Fr. 95.- / m²,
im Küchenbereich und allen Nassräumen
 - b) Parkett: Buche, versiegelt, Preisklasse Fr. 98.- / m²,
im Eingang- und Wohnzimmer
 - c) Teppiche: Preisklasse Fr. 65.-- im Schlafzimmerbereich

- * Schreinerarbeiten:
 - a) Wohnungsabschlusstüren: Isolierte Doppelfalttüre mit umlaufenden Gummi-
dichtungen.
 - b) Wohnungstüren: Fertigtürblätter gestrichen mit umlaufenden
Gummidichtungen.
 - c) Schränke: Sämtliche Fronten und Seitenwände in Kunstharz
 - d) Fenstersimse: Buche natur, lackiert
 - e) Sturzbretter: Gestrichen, mit Vorhangschienen VS 57 (2x)
 - f) Türbeschläge: HEWI-Kunstharzbeschläge, oder Chromstahl-
Beschläge Glutz.

- * Cheminée oder Oefen:
 - a) In den Attikawohnungen sind konventionelle Cheminée-Einbauten vorge-
sehen in der Preisklasse Fr. 6'500.-.
 - b) In den 3 1/2 + 4 1/2-Zimmer-Wohnungen der obersten Normalgeschosse
sind teilweise Cheminée-Oefen vorgesehen in der Preisklasse Fr. 5'100.-.

- * Allgemeines:
 - a) Pro Wohnung ist ein Abstellraum im Untergeschoss vorgesehen.
 - b) Die grösseren Wohnungen besitzen zusätzlich wohnungsinterne Reduit-Räume
 - c) In beiden Wohnblocks stehen genügend Trockenräume zur Verfügung.
 - d) 6 disponible Räume befinden sich in den Untergeschossen (Grössen zwischen 14 und 25 m²), welche als Bastel- oder Freizeiträume erworben werden können.
 - e) Für die Betreuung und den Unterhalt der Anlagen steht dem Hauswart im Untergeschoss Süd, neben der Heizzentrale ein Werkraum als Arbeitsplatz zur Verfügung.
 - f) Garagezufahrt weist einen Asphaltbelag auf, Fusswege und Sitzplätze Betonplatten, Aussenparkplätze Rasengittersteine