

Krone Eglisau

8 Eigentumswohnungen direkt am Rhein



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.

Eglisau - Ruhe und Erholung

Auf dem Land, aber doch zentral. 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 Zuzach/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 Kantonsschule per Bahn oder auch per Velo gut erreichbar.

Einkaufen

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

Freizeit

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

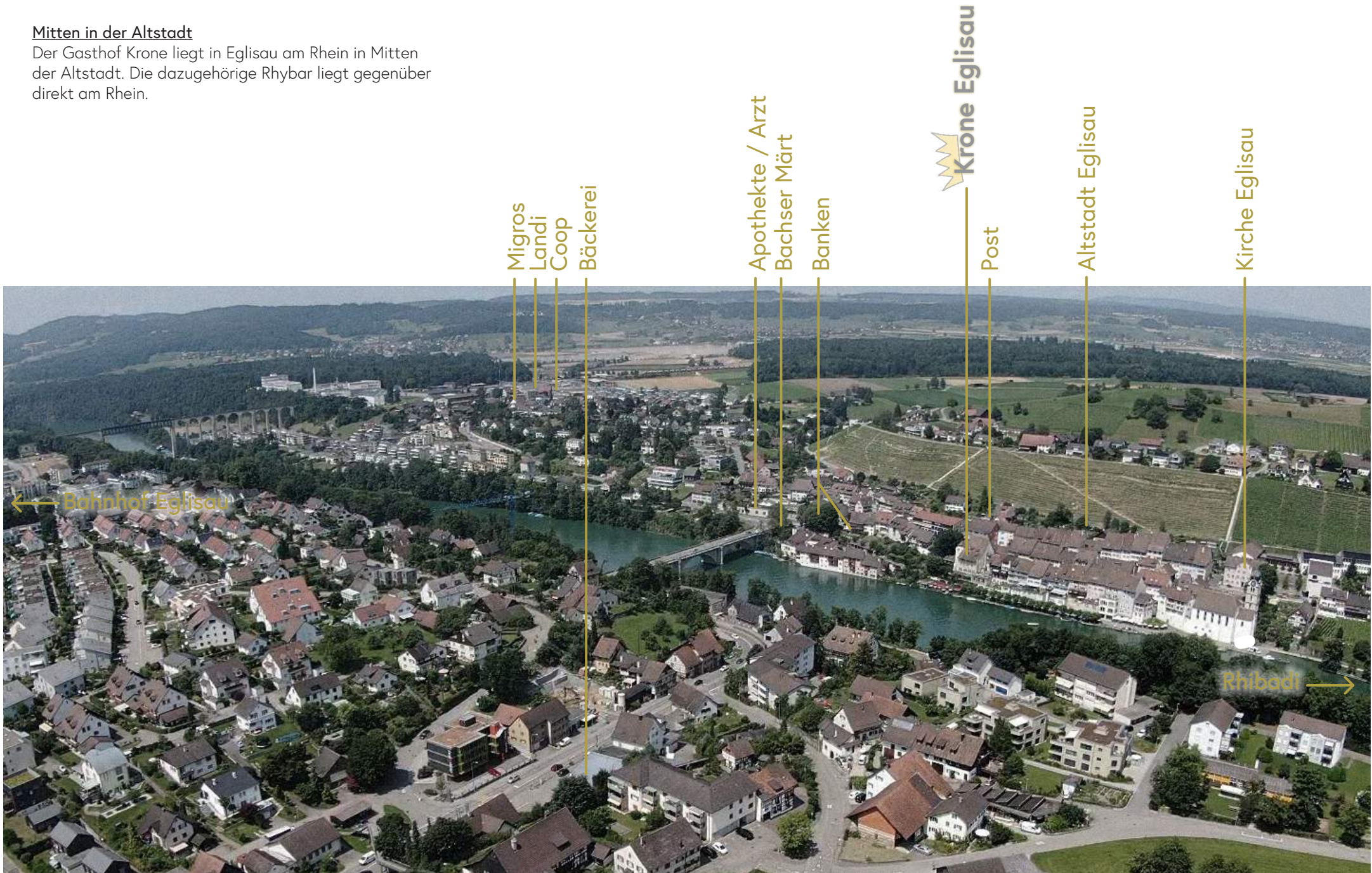
Das attraktiv gestaltete und verkehrsberuhigte Städtli bietet vielfältige kulturelle Angebote für Gross und Klein. Diverse Geschäfte, Cafes sowie ein Wochenmarkt laden zum verweilen ein.



Krone Eglisau - Lage

Mitten in der Altstadt

Der Gasthof Krone liegt in Eglisau am Rhein in Mitten der Altstadt. Die dazugehörige Rhybar liegt gegenüber direkt am Rhein.



Krone Eglisau - Das Projekt

Geschichte

Schon lange wohnt und arbeitet niemand mehr im Gebäude, dessen Ursprünge ins 13. Jahrhundert zurückgehen. Das Restaurant wurde vor 10 Jahren geschlossen und steht seither leer.

Das denkmalgeschützte Gebäude ist ein Schmuckstück und wird nun mit viel Liebe zum Detail saniert und erneuert. Zum Bauprojekt gehört die Nachbarsliegenenschaft die einst eine Metzgerei war. Dieses Haus wurde vor über hundert Jahren durch ein Brand zerstört und nicht originalgetreu wieder aufgebaut. Es blieb eine

deutlich erkennbare Baulücke. Möglich ist da ein Neubau, weil dieses Haus nicht denkmalgeschützt ist.

Eigentumswohnungen

Im Neubauteil werden vier Wohnungen entstehen ebenfalls vier im Umbau Krone.

Rhybar und Taverne - Gasthof Krone

Die Taverne des geschichtlich wertvollen Gasthof Krone wird neu ausgebaut. Die Rhybar wird nur geringfügig saniert.

Die Taverne und die Rhybar werden zusammen an einen Pächter verpachtet.

Verkehrskonzept

Im Neubau wird es Platz haben um Zweiräder abzustellen, ebenfalls werden Elektroanschlüsse für E-Bikes zur Verfügung stehen.

Den Bewohnern werden zwei kleine Elektroautos zur Verfügung stehen, die jeweils gebucht werden können. Einstellplätze für Autos werden in einer Tiefgarage auf der anderen Rheinseite (800m) angeboten.

(Die Lage der Tiefgarage ist auf Seite 16 ersichtlich.)



Ansicht Süd vom Rhein (Rheinstrasse)

Bestand

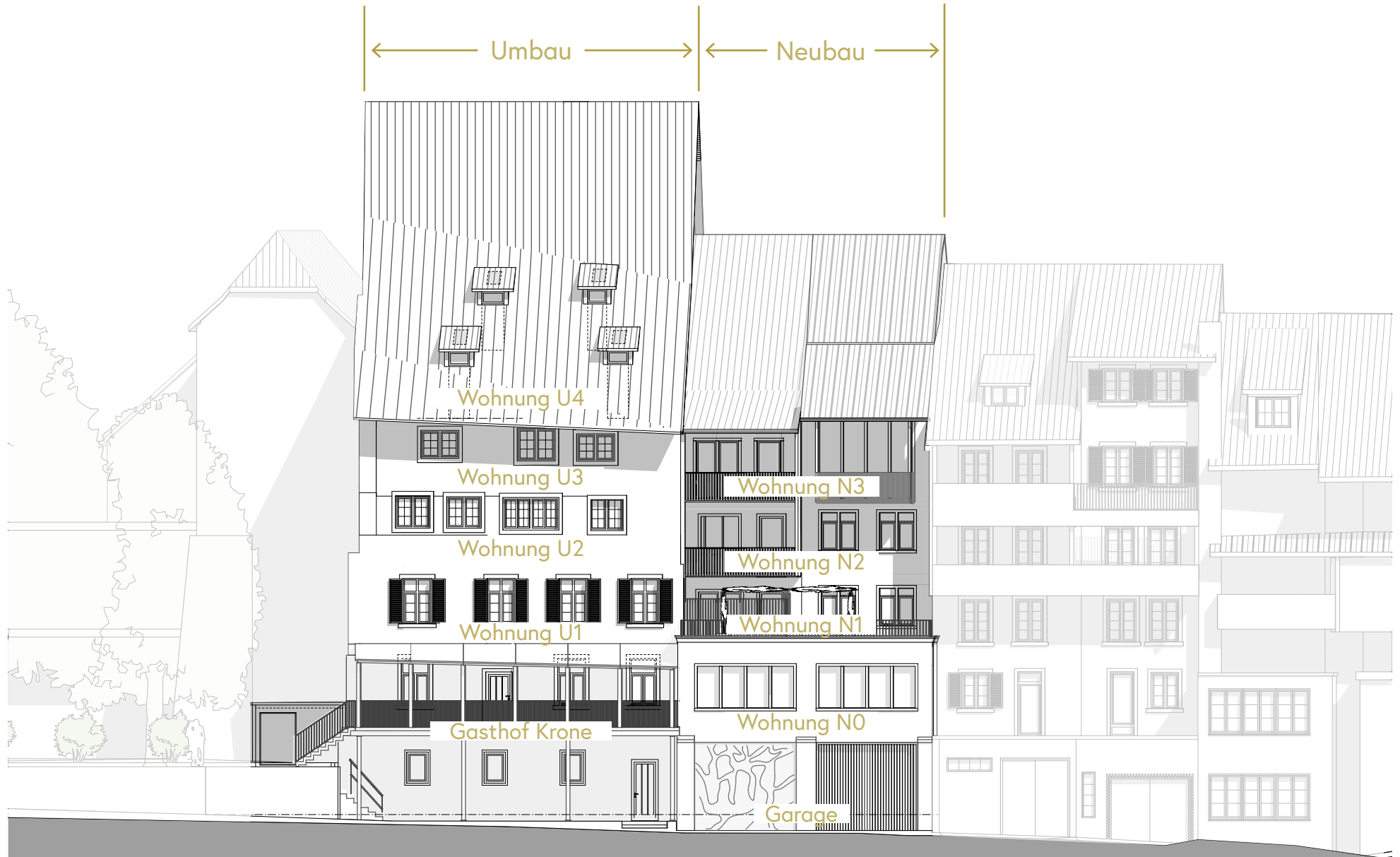


Projekt



Ansicht Nord von der Untergass





Nordfassade - Seite Untergass



2. Untergeschoss - Niveau Rheinstrasse - Mst 1:200



1. Untergeschoss - Mst 1:200



Erdgeschoss - Niveau Untergass - Mst 1:200



1. Obergeschoss - Mst 1:200



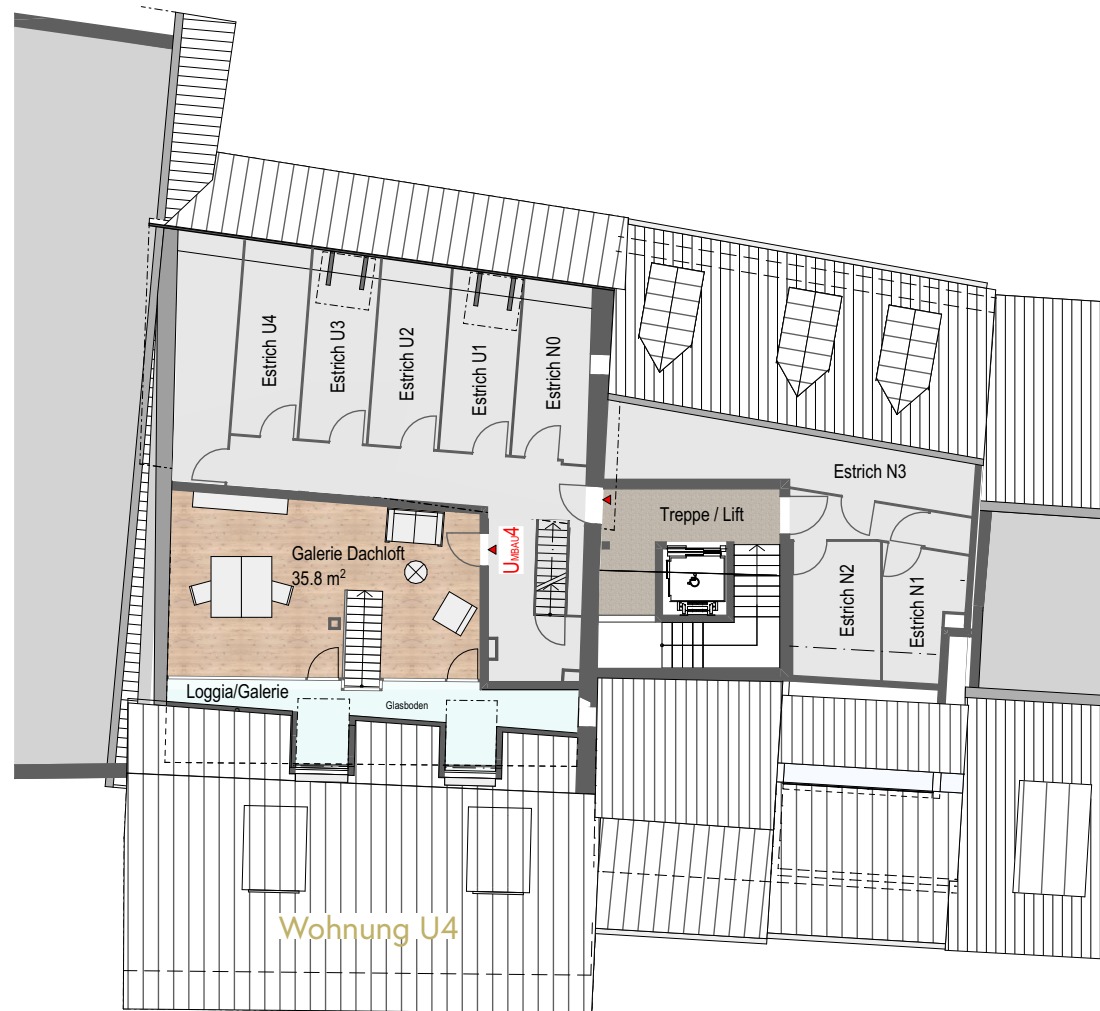
2. Obergeschoss - Mst 1:200



3. Obergeschoss - Mst 1:200



1. Dachgeschoss - Mst 1:200



Impressionen - Fotos Bestand

Aussicht Terrasse Wohnung U0



Aussicht Terrasse Wohnung N0



Aussicht Terrasse Wohnung N1

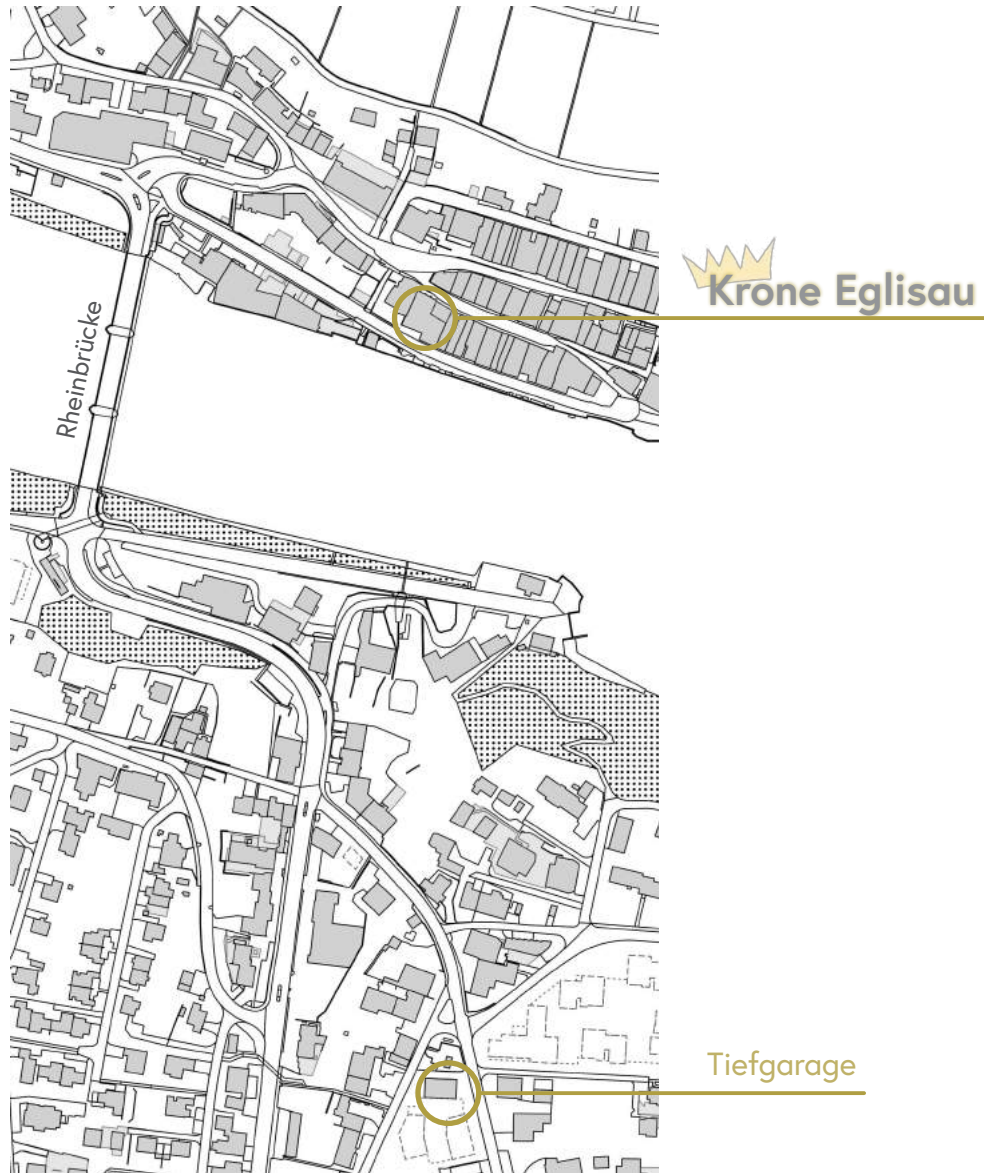


Aussicht Terrasse Wohnung U1



Parkierung - an der alten Landstrasse in Eglisau

Lageplan Eglisau



Grundriss der Tiefgarage an der alten Landstrasse 18



Kurzbaubeschrieb NEUBAU

Der Ersatzneubau wird mit hochwärmedämmender Gebäudehülle und Heizung nach den neusten Wärmedämmvorschriften erstellt.

UNTERGESCHOSS (2. UG)

Boden

- Magerbeton 5cm, Betonplatte in Stahlbeton 25cm
- Zementüberzug

Wände

- Stahlbeton und Kalksandstein

Decke

- Stahlbeton nach Angaben Bauingenieur

Kanalisation

- Ausführung gemäss Vorschriften und Bewilligung der zuständigen Behörden

UNTERGESCHOSS (1. UG), BIS OBERGESCHOSS (3. OG)

Aussenwände

- 17.5cm Backsteinmauerwerk (teilweise Stahlbeton) mit 20cm Kompaktwärmedämmung, verputzt und gestrichen

Innenwände

- Backsteinmauerwerk, teilweise Stahlbeton, verputzt und gestrichen

Boden

- Trittschalldämmung und Zementunterlagsboden

Decken

- Stahlbeton nach Angaben Bauingenieur

Dachkonstruktion

- Sparrenkonstruktion wärme gedämmt mit historischem Ziegeldach, Innenverkleidung im Wohnbereich Gipsdecke mit Weissputz

ALLGEMEIN

Treppen

- Betontreppen, nach Angaben Bauingenieur

Fenster

- Historische Holzfenster

Essen / Wohnen

- Vorhangschienen direkt an Decke montiert, bei allen Fenstern ausser Nasszellen / Küchen

Sonnenschutz

- Stoffmarkise

Schlosserarbeiten

- Notwendige Absturzsicherungen im Aussenbereich

INSTALLATIONEN

Heizung

- Anschluss an Wärmeverbund Eglisau

Lüftung

- Wohnraumlüftung

Sanitär

- Sanitärapparate gemäss Apparatliste der Firma Richner AG, Ihre individuelle Auswahl treffen Sie in der Ausstellung
- Registerboiler im Untergeschoss, Aufheizung über Fernwärme
- Feinverteilung mit Sanipex Kunststoffrohren
- Abwasserleitung mit PE-Rohren
- Waschautomat / Tumbler in der Wohnung

Küche inkl. Garderobe

- Budget gemäss Grund-Offerte der Firma Herzog Küchen AG, Unterhörstetten
- Die Küche und die Garderobe werden mit dem Spezialisten besprochen und Ihren individuellen Wünschen angepasst

Elektroinstallationen

- Übliche Installationen bei gutem Standard
- LED-Einbauspot in Entrée, Küche und Nasszellen
- Multimedia-Anschlüsse im Wohnbereich und allen Zimmern
- Apparateanschlüsse in der Küche
- Die ganze Installation wird besprochen und kann Ihren individuellen Wünschen angepasst werden

Aufzug

- Moderner Lift vom 2. UG bis ins 1. OG
- Behindertengerechte Kabinenmasse

INNENAUSBAU

Wohnungseingangstüre

- Massive Zargentüre
- Türoberflächen Kunstharzbeschichtet
- Türe mit umlaufender Dichtung und Dreipunktverschluss
- Drückergarnitur beidseitig in Chromnickelstahl

Innentüren

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

Bodenbeläge in den Wohnungen

- Keramische Platten inkl. Sockel in den Nasszellen, Entrée, Wohnen/Essen/Küche und Reduit
Materialpreis Platten Fr. 60.-/m² (inkl. MWST)
- Parkett fertig verlegt inkl. Sockel (ohne spezielle Formate und Verlegearten) in den Zimmern
Materialpreis Fr. 80.-/m² (inkl. MWST)

Wandbeläge in den Wohnungen

- Keramische Platten an Apparatewänden in den Nasszellen gemäss Detailinformationsordner
Materialpreis Platten Fr. 60.-/m² (inkl. MWST)

Verputzarbeiten

- Wände: Grundputz, Abrieb 1,5mm, gestrichen
- Decke: Gipsglattstrich gestrichen
Zu beachten: Flächen die bei Streiflicht absolut eben und schattenfrei erscheinen, sind handwerklich nicht ausführbar

Malerarbeiten

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

VORBEHALT ZUR BAUAUSFÜHRUNG

Da es sich um eine Baulücke zwischen zwei historischen Altbauten handelt, können Abweichung zu den vorliegenden Plangrundlagen nicht ausgeschlossen werden. Das Einhalten von Normen und Vorschriften im Bereich Schallschutz und Wärmedämmung wird angestrebt, kann aber nicht garantiert werden.

Kurzbaubeschrieb UMBAU

Die Grundstrukturen sind in der alten bis zu 700-jährigen Bausubstanz vorgegeben.

Die Krone ist eine sehr herrschaftliche Liegenschaft mit massiven Grundstrukturen wie stattlichen Eichenholzdecken und Bruchsteinmauern.

Die Decken zwischen den Wohnungen werden durch geeignete Massnahmen betreffend Schalldämmungen und Statik optimiert gemäss den vorgegebenen Möglichkeiten.

Wärmetechnisch wird die Aussenhülle so gedämmt, wie dies die Vorgaben zulassen.

INSTALLATIONEN

(vorbehältlich den Möglichkeiten in der Altbausubstanz)

Heizung

- Anschluss an Wärmeverbund Eglisau
Wärmeabgabe via Bodenheizung

Lüftung

- Zentrale Zuluft, Abluft in den Nasszellen

Sanitär

- Sanitärapparate gemäss Apparatliste der Firma Richner AG, Ihre individuelle Auswahl treffen Sie in der Ausstellung
- Registerboiler im Untergeschoss, Aufheizung über Fernwärme
- Feinverteilung mit Sanipex Kunststoffrohren
- Abwasserleitung mit PE-Rohren
- Waschautomat / Tumbler in der Wohnung

Küche inkl. Garderobe

- Budget gemäss Grund-Offerte der Firma Herzog Küchen AG, Unterhörstetten
- Die Küche und die Garderobe werden mit dem Spezialisten besprochen und Ihren individuellen Wünschen angepasst

Elektroinstallationen

- gemäss Vorschlag Elektroplaner

Aufzug

- Moderner Lift vom 2. UG bis ins 1. OG
- Behindertengerechte Kabinenmasse

INNENAUSBAU

Gemäss Plan Innenausbau pro Wohnung mit Angaben der Denkmalgeschützten Substanzen etc.

Innentüren

- Teilweise bestehende Türen, neue Türen Blockrahmentüren gestrichen

Bodenbeläge

- Teilweise alte Parkettböden, neue Böden, Parkett Materialpreis MFr. 80.-/m2 (inkl. MWST) oder teilw. Plattenböden

Wandbeläge

- Bestehende Wände historisch gerecht saniert, neu der alten Substanz angepasst

Decken

- Alte Gipsdecken historisch gerecht saniert, neu Decken Gipsdecken mit Gipslattstrich, Holzgebälke teilw. sichtbar

Malerarbeiten

- Der alten Bausubstanz gerecht ausgeführt

VORBEHALT ZUR BAUAUSFÜHRUNG

Da es sich um einen historischen denkmalgeschützten Altbauten handelt, können Abweichung zu den vorliegenden Plangrundlagen nicht ausgeschlossen werden.

Das Einhalten von Normen und Vorschriften im Bereich Schallschutz und Wärmedämmung wird angestrebt, kann aber nicht garantiert werden.

Ablauf Verkauf

UMBAU

1. Verkaufsgespräch mit dem Verantwortlichen Verkäufer/
Projektverantwortlichen von Schmidli Architekten und Partner
2. Mögliche Käuferwünsche anbringen
3. Reservationsvertrag unterzeichnen, Anzahlung Fr. 100'000.-
4. Nach erstellen des Rohbaus, bestimmen des Innenausbaus,
ca. 12 Monate vor Bezug, als Grundlage für den Kaufvertrag
5. Unterzeichnen Kaufvertrag und Eigentumsübertragung,
Bezahlung $\frac{1}{2}$ vom Kaufpreis, ca. 10 Monate vor Bezug
6. Bis Bezug, Bezahlung Restkaufpreis in zwei Raten
7. Bezug Wohnung

NEUBAU

1. Verkaufsgespräch mit dem Verantwortlichen Verkäufer/
Projektverantwortlichen von Schmidli Architekten und Partner
2. Mögliche Käuferwünsche anbringen
3. Reservationsvertrag unterzeichnen, Anzahlung Fr. 50'000.-
4. Bestimmen des Innenausbaus als Grundlage für den Kaufvertrag
5. Bei Baubeginn, Unterzeichnung Kaufvertrag und Eigentums-
übertragung, Bezahlung $\frac{1}{4}$ vom Kaufpreis
6. Bis Bezug, Bezahlung Restkaufpreis in drei Raten
7. Bezug Wohnung



Schmidli Architekten + Partner
Tanneväg 26
8197 Rafz

Kontaktperson:
Urs Stühlinger
Tel. 043 422 33 11
E-Mail: stue@schmidli.ch