

Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten

Ein Haus mit Geschichte. Ein Haus mit Möglichkeiten.
Reiheneckhaus mit zwei Wohnungen, Garten und Garage.



ADRESSE

SCHÜBELBACHSTRASSE 17, EGLISAU

OBJEKTART

ZWEIFAMILIENHAUS

VERKAUFSPREIS

AB 1'200'000 CHF

WOHNEINHEITEN

2 - ZI. WHG + 4 - ZI. WHG

GESAMTFLÄCHE

615 M²

WOHNFLÄCHE

135 M²

VERFÜGBAR AB

FRÜHJAHR 2027

BAUJAHR

1860

Die Verkaufsdokumentation im Überblick

Die folgenden Kapitel führen von den Eckdaten und Wohnungen über Parzelle, Lage und Haustechnik bis zum Bieterverfahren. Ergänzende Nachweise werden ernsthaften Kaufinteressierten nach Rücksprache zur Verfügung gestellt.

01	Überblick
02	Aussenbereiche und Parkierung
03	Wohnungen und Mietverhältnis
04	Erdgeschoss
05	Obergeschoss
06	Weitere Flächen
07	Parzelle und Planung
08	Lage und Mikrostandort
09	Erreichbarkeit
10	Bausubstanz und Haustechnik
11	Verkehr, Lärm und Perspektive
12	Unterhalt und Zustand
13	Verfügbare Unterlagen
14	Bieterverfahren und Kontakt
15	Weitere Fotos

Das Wichtigste auf einen Blick

Das Zweifamilienhaus verbindet zwei eigenständige Wohnstrukturen mit Garten, Garage, Nebenräumen und zusätzlichen Flächen im Dachstock. Die modernisierte Erdgeschosswohnung ist vermietet; die grössere Wohnung im Obergeschoss steht leer und ist vor einer zeitgemässen Neuvermietung oder Eigennutzung zu sanieren.

615 m² GRUNDSTÜCK	2 WOHNUNGEN	135 m² WOHNFLÄCHE GWR	1860 BAUJAHR GWR
--	-----------------------	--	----------------------------

Adresse	Schübelbachstrasse 17, 8193 Eglisau
Wohnungen	EG: 2 Zimmer / ca. 45 m ² · OG: 4 Zimmer / ca. 90 m ²
Belegung	Erdgeschoss vermietet · Obergeschoss leer
Mietverhältnis EG	CHF 1'200 Wohnung inkl. pauschaler Nebenkosten plus CHF 80 Garagenplatz pro Monat
Jährliche Zahlung EG	CHF 15'360 inklusive pauschaler Nebenkosten und Garagenplatz
Weitere Flächen	Dachstock ca. 90 m ² , Keller ca. 21 m ² , Garage und zwei Schöpfe gemäss Planunterlagen
Parkierung	5-6 Abstellmöglichkeiten; 2 in der Garage, 2 davor, 1-2 separater Aussenplatz
Heizung	Ölheizung, Einbau 2005; regelmässig gewartet
Übergabe	Nach Vereinbarung, Frühjahr 2027

Garten, Zufahrt und Vorplätze

Die Parzelle umfasst Gartenflächen, Zufahrten, Garage, und Vorplätze. Es stehen insgesamt fünf bis sechs Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Ein Garagenplatz + Aussenplatz ist derzeit der Erdgeschosswohnung zugeordnet.

Der Garten ist zurzeit zweigeteilt, die grössere Fläche verfügt über einen Sitzplatz mit Steinboden und eine Rasenfläche mit Rundumbepflanzung und einer Tanne. Die kleine Fläche ist schlicht angepflanzt.

Die Zufahrt zum Haus erfolgt im Normalfall über die Schübelbachstrasse, das Haus steht am Ende der Sackgasse und hat hinter dem Haus kein Durchgangsverkehr. Zwei weitere Zufahrten, zu den beiden Schöpfen befinden sich an der Zürichstrasse.

Die Garage bietet Platz für zwei PKW's (5m x 5.2m), im Vorbereich der Garage können ebenfalls zwei PKW's abgestellt werden, der gesamte Vorplatz bietet nochmals eine bis zwei weitere Parkmöglichkeiten.

2

PLÄTZE IN DER GARAGE

2

VORPLÄTZE VOR DER GARAGE

1-2

SEPARATER AUSSENPLATZ



Hausansicht vom kleinen Gartenbereich



Seitliche Hausansicht und Zufahrt Zürichstrasse



Garage und Vorplatz



Gartenbereich

Zwei Einheiten mit unterschiedlicher Ausgangslage

EINHEIT	ZIMMER	FLÄCHE	NUTZUNG	MIETZINS
Erdgeschoss	2	ca. 45 m ²	vermietet	CHF 1'280 inkl. Pauschale und Garagenplatz
1. Obergeschoss	4	ca. 90 m ²	leer	-

Erdgeschoss

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde 2025 gezielt erneuert. Küche und Bad wurden ersetzt, der Boden im Wohnzimmer geschliffen und die Wohnung gestrichen. Zudem wurden Teile der Elektroinstallationen erneuert. Die Wohnung ist aktuell vermietet; ein Garagenplatz ist dem Mietverhältnis zugeordnet.

BESTANDTEIL	PRO MONAT	PRO JAHR
Wohnung inkl. pauschaler Nebenkosten	CHF 1'200	CHF 14'400
Garagenplatz	CHF 80	CHF 960
Vertragliche Gesamtzahlung	CHF 1'280	CHF 15'360

Obergeschoss

Die grössere Wohnung im ersten Obergeschoss steht leer und ist sanierungsbedürftig. Vor einer zeitgemässen Neuvermietung oder Eigennutzung ist eine Sanierung einzuplanen. Der Leerstand ermöglicht, den Umfang direkt nach der Eigentumsübertragung festzulegen und die vier Zimmer nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung

Die rund 45 m² grosse Wohnung ist kompakt organisiert und wird über einen eigenen Zugang erschlossen. Sie wurde 2025 mit neuer Küche, neuem Bad, teilweise neuer Radiatoren, geschliffenem Wohnzimmerboden, Malerarbeiten und teilweise erneuerten Elektroinstallationen aufgewertet. Der Schopf 1 gehört momentan zu dieser Wohnung als Abstellraum dazu. Der Durchgang zum Keller ist jedoch jederzeit gewährleistet. Die kleinere Fläche des Gartens gehört ebenfalls zu dieser Wohnung.



Schematischer Bestandsplan Erdgeschoss und Umgebung



EG · Küche, erneuert 2025



EG · Wohnzimmer



EG · Schlafzimmer



EG · Bad, erneuert 2025

Freie 4-Zimmer-Wohnung mit Sanierungsbedarf

Die Wohnung im ersten Obergeschoss umfasst gemäss Register rund 90 m² und steht leer. Sie muss vor einer zeitgemässen Nutzung saniert werden. Das Obergeschoss des Schopf ist von der Wohnung aus zu betreten und wird als Abstellraum genutzt. Zur Wohnung dazu gehören im EG der rechte Schopf und der grosse Garten mit Sitzplatz sowie die Laube und das grosszügige Dachgeschoss. Der Garten wurde 2023 modernisiert und auf Grünfläche umgestellt.



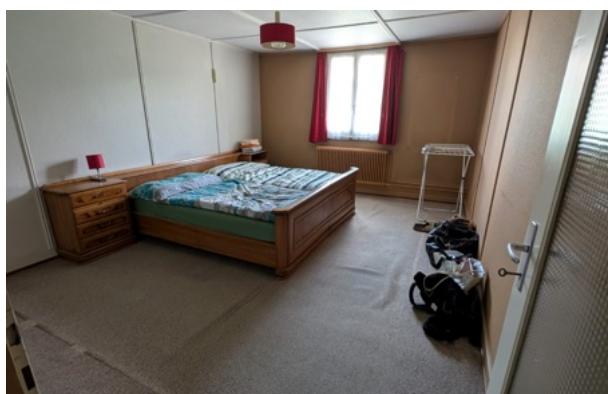
Schematischer Bestandsplan Obergeschoss und Umgebung - nicht massstäblich



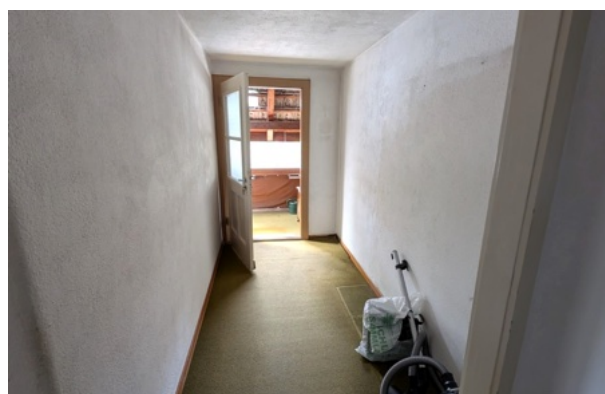
OG · Wohnbereich im heutigen Zustand



OG · Küche im heutigen Zustand



OG · Schlafzimmer



OG · Gang

Dachstock und Keller



Grundriss Dachgeschoss



Dachstock im heutigen Zustand

Der Dachstock umfasst rund 90 m², ist heute aber keine ausgewiesene Wohnfläche und nicht isoliert. Keller (ca. 21 m²) beinhaltet zur Hälfte der Fläche den Öltank und die Heizung.

615 m² mit dokumentiertem Planungsrahmen

Die amtlichen Daten ordnen das Grundstück eindeutig als Parzelle Nr. 2296 in der Gemeinde Eglisau ein. Der ÖREB-Katastrauszug weist die gesamte Fläche der Wohn- und Gewerbezone WG2.7, dem Quartierplan Nr. 6 Mettlen und der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu.



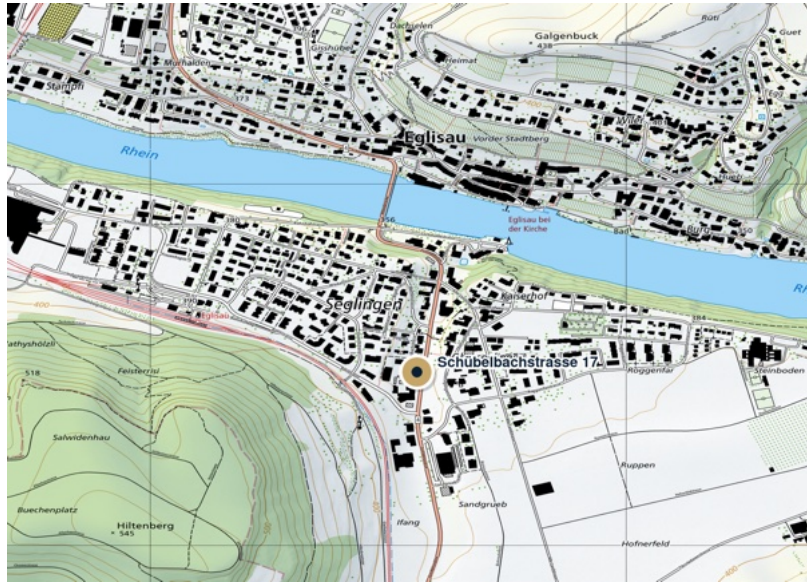
Amtlicher Katasterplan aus dem ÖREB-Auszug vom 27.08.2026

Grundstück	Parzelle Nr. 2296 · Grundstücksart Liegenschaft
E-GRID	CH927782993173
Amtliche Fläche	615 m ² · Stand der amtlichen Vermessung 27.08.2026
Grundnutzung	Wohn- und Gewerbezone WG2.7 · 615 m ² / 100 %
Überlagerung	Quartierplan Nr. 6 Mettlen · 615 m ² / 100 %
Lärmempfindlichkeit	Empfindlichkeitsstufe III · 615 m ² / 100 %
Gebäudedaten GWR	EGID 18058 · Gebäudefläche 150 m ² · 2 Geschosse · 2 Wohnungen

Weitere öffentliche Hinweise. Der ÖREB-Auszug führt rechtskräftige Verkehrsbaulinien auf. Die kommunale Inventarliste von 2015 vermerkt für das Gebäude «Inventar Ja» und «ausserhalb KZP». Daraus lässt sich keine automatische Schutzverfügung oder Zusage für Umbauten ableiten; konkrete Vorhaben sind mit der Gemeinde und den zuständigen Fachstellen zu klären.

Alltag Schule und Rhein in kurzer Distanz

Die Liegenschaft liegt in Seglingen südlich des Rheins. Die unmittelbare Umgebung ist von älteren Wohnhäusern, einzelnen Gewerbebetrieben entlang der Zürcherstrasse, Gärten und den Hanglagen am Ortsrand geprägt. Das historische Städtli, der Rhein und die Rebberge geben Eglisau einen eigenständigen Charakter; Bahnhof und lokale Angebote ergänzen die Wohnlage.



Übersicht Eglisau mit Lage der Liegenschaft

Richtwerte ab Schübelbachstrasse 17

ZIEL	ZU FUSS	MIT DEM AUTO
Bahnhof Eglisau	ca. 8-10 Min.	ca. 2 Min.
Denner	ca. 4-5 Min.	ca. 1-2 Min.
Migros Eglisau-Nord	ca. 20-25 Min.	ca. 4-5 Min.
TopPharm Apotheke / Obergass	ca. 10-12 Min.	ca. 3 Min.
Rhein und Schiffflände	ca. 8-10 Min.	-
Historisches Städtli	ca. 10-12 Min.	ca. 3 Min.
Kindergarten / Unterstufe Städtli	ca. 10-12 Min.	ca. 3 Min.
Primarschule Steinboden	ca. 12-15 Min.	ca. 3 Min.
Sekundarschule Schlafapfelbaum	ca. 15-18 Min.	ca. 4-5 Min.

Die Zeiten sind gerundete Richtwerte und hängen von der gewählten Route ab. Schulstandorte und Zuteilung richten sich nach der jeweils geltenden Organisation der Schule Eglisau. Quellen: Gemeinde und Schule Eglisau, SBB, Migros, TopPharm und OpenStreetMap; Stand September 2026.

Kurze Wege im Zürcher Unterland

Eglisau ist über die S-Bahn und das regionale Strassennetz mit den wichtigsten Arbeits-, Einkaufs- und Verkehrszentren des Zürcher Unterlands verbunden. Die Bahn ist besonders für Bülach und Zürich attraktiv; Kloten und Winterthur sind mit Umsteigen erreichbar.

ZIEL	MIT DEM ZUG / ÖV	MIT DEM AUTO
Bülach	ca. 7 Min. · direkt	ca. 10 Min.
Kloten	ca. 40-50 Min. · mit Umstieg	ca. 15-20 Min.
Winterthur	ca. 30-45 Min. · meist via Bülach	ca. 25 Min.
Zürich HB / Zentrum	ca. 32 Min. · direkte S-Bahn	ca. 25-40 Min.

7 Min. BÜLACH PER BAHN	32 Min. ZÜRICH HB PER BAHN	ca. 25 Min. WINTERTHUR PER AUTO
----------------------------------	--------------------------------------	---

Mobilität vor Ort

- Bahnhof Eglisau mit S-Bahn-Verbindungen Richtung Zürich, Bülach und Schaffhausen
- Direkte Einbindung ins Strassennetz über die Zürcherstrasse
- Ortszentrum, Rhein und lokale Angebote mit Velo oder je nach Ziel zu Fuss erreichbar

Reisezeiten sind gerundete Richtwerte ab Bahnhof Eglisau beziehungsweise ab Eglisau und abhängig von Verbindung, Tageszeit und Verkehr. Vor einer Besichtigung bitte aktuellen Fahrplan und Route prüfen. Quellen: SBB und Online-Routenplaner; Stand September 2026.

Bekannte Angaben und Felder zur Ergänzung

Die bekannten Eckdaten sind nachstehend zusammengefasst.

Bausubstanz

Bauweise und Konstruktion	Historische Mischbauweise mit sichtbarer Fachwerk- beziehungsweise Holzständerkonstruktion sowie verputzten, teilweise vermutlich massiven Bauteilen. In der vorliegenden Gebäudeversicherungsofferte wird die Bauart als „nicht massiv“ klassifiziert
Aussenwände und Fassade	Verputzte Fassade; sichtbare Risse sind fachlich zu beurteilen
Dach und Eindeckung	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Fenster	Strassenseitig Schallschutzfenster von 1996; übrige Fenster in den 1980er Jahren erneuert.
Unterkellerung	Kellerfläche ca. 21 m ²
Garage und Nebenbauten	Garage und Erweiterung Obergeschoss von 1961; zwei Schopfbereiche
Kurzbericht Gebäudezustand	Dem Alter entsprechender, teilweise sanierungsbedürftiger Zustand; EG 2025 erneuert, OG mit Sanierungsbedarf. Keine umfassende fachtechnische Zustandsanalyse vorhanden.

Haustechnik und Verbrauch

Wärmeerzeugung	Ölheizung, Einbau 07.2005; regelmässig und fachgerecht gewartet
Wärmeverteilung	Radiatoren in beiden Geschossen
Letzte Heizungswartung	Sommer 2026
Elektroinstallationen	EG 2025 teilweise erneuert; periodische Elektrokontrolle 2026
Sanitärleitungen	Keine Angaben
Internet und Hausanschluss	Glasfaser in der Umgebung verfügbar; Gebäude noch nicht erschlossen.

Strassenlage offen eingeordnet

Die gute Erreichbarkeit geht mit einer spürbaren Belastung durch den Verkehr auf der nahe gelegenen Zürcherstrasse einher. Dies ist ein wesentlicher Aspekt der Mikrolage und sollte bei einer Besichtigung zu unterschiedlichen Tageszeiten persönlich beurteilt werden.

72 dB(A)	64 dB(A)	1996
BEURTEILUNGSPEGEL TAG	BEURTEILUNGSPEGEL NACHT	SCHALLSCHUTZFENSTER STRASSESEITE

Die Pegel stammen aus der kantonalen Gebäudeliste zum Strassenlärmprojekt und sind keine aktuelle Innenraummessung. Für die Empfindlichkeitsstufe III weist die Liste Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht aus; die Adresse ist dort mit Überschreitungen erfasst. Die tatsächliche Wahrnehmung hängt unter anderem von Raumorientierung, Bauteilen und geöffneten beziehungsweise geschlossenen Fenstern ab.

Ortsdurchfahrt

Der Kanton plant unabhängig von der Umfahrung eine Sanierung der Ortsdurchfahrt. Sie soll die Strasse sicherer und weniger lärmig gestalten sowie den Lärmschutz verbessern, verändert die Durchgangskapazität aber nicht. Als frühester Baustart wird 2029 genannt; die Bauzeit ist mit rund zwei Jahren angegeben.

Umfahrung Eglisau - langfristige Perspektive

Die geplante, rund 4.4 km lange Umfahrung soll den Durchgangsverkehr aus Eglisau herausnehmen. Der Regierungsrat beantragte dem Kantonsrat im Dezember 2025 die entsprechende Richtplanfestsetzung. Das Projekt sieht überwiegend Tunnels und eine neue Rheinbrücke vor; der Objektkredit wird mit rund CHF 580 Mio. beziffert. Ein Baubeginn ist frühestens 2037 möglich, die Bauzeit wird auf rund sechs Jahre geschätzt.

Wichtige Einordnung. Die Umfahrung ist eine langfristige Planung. Politische Beschlüsse, Kreditbewilligung und weitere Projektierung stehen noch aus. Eine spätere Verkehrsentlastung ist Ziel des Projekts, heute aber weder kurzfristig noch abschliessend garantiert.

Quellen: Kanton Zürich, Umfahrung Eglisau; Kanton Zürich, Ortsdurchfahrt Eglisau; Kanton Zürich, Gebäudeliste Lärmsanierung Eglisau. Stand September 2026.

Ausgeführte Arbeiten und bekannte Hinweise

JAHR	AUSGEFÜHRTE ARBEITEN
2026	Periodische Elektrokontrolle durchgeführt
2025	EG: neue Küche, neues Bad, Wohnzimmerboden geschliffen, gestrichen und Elektroinstallationen teilweise erneuert
2023	Garten erneuert
2005	Ölheizung eingebaut; gemäss Eigentümerangabe seither regelmässig gewartet
1996	Schallschutzfenster auf der Strassenseite (Zürcherstrasse) eingebaut
1961	Garage erstellt und Obergeschoss erweitert

Sichtbare Hinweise

- Äusserer Fensterbereich im Erdgeschoss mit sichtbarem Unterhaltsbedarf
- Bad im ersten Obergeschoss mit sichtbaren Schimmelspuren
- Äusserer Fensterbereich im ersten Obergeschoss mit sichtbarem Unterhaltsbedarf
- Sichtbare Risse an der Fassade;

Sanierungsbedarf Obergeschoss

Das Obergeschoss ist im heutigen Zustand nicht als modernisierte Wohnung zu verstehen. Vor Neuvermietung oder Eigennutzung ist eine Sanierung einzuplanen. Mindestens das Bad mit Ursachenabklärung der Schimmelspuren, die äusseren Fensterbereiche, Oberflächen und die technischen Installationen sind fachlich zu prüfen; der definitive Umfang ergibt sich aus der Zustandsaufnahme.

Nachweise für ernsthafte Kaufinteressierte

Die öffentliche Verkaufsdokumentation bleibt bewusst kompakt. Ergänzende Unterlagen werden nach Rücksprache und je nach Vertraulichkeit an ernsthafte Kaufinteressierte abgegeben.

UNTERLAGE	STATUS	ABGABE
Aktueller Grundbuchauszug	vorhanden	öffentlich /auf Anfrage
ÖREB-Katasterauszug vom 27.08.2026	vorhanden	öffentlich / auf Anfrage
Katasterplan Parzelle Nr. 2296	im Dossier enthalten	öffentlich
Mobiliar Gebäudeversicherung vom 23.07.2026	vorhanden	auf Anfrage
Mietvertrag Erdgeschoss	vorhanden	vertraulich / bei ernsthaftem Interesse
Elektrokontrollbericht 2026	vorhanden	auf Anfrage
Nachweise Heizungswartungen	vorhanden	auf Anfrage
Belege Renovationen 2023 und 2025	vorhanden	auf Anfrage
Kurzbericht Gebäudezustand	Nicht vorhanden	-
Originalpläne und Baubewilligungen	nicht vorhanden	-

Bieterverfahren und Kontakt

Angebote ab CHF 1'200'000

Die Liegenschaft wird im Bieterverfahren angeboten.

23.12.2026 FRIST ERSTANGEBOTE	20.01.2027 MÖGLICHE NACHBESSERUNG	ab Februar 2027 FRÜHESTE ÜBERGABE
---	---	---

Verkaufsform	Bieterverfahren
Angebotsbasis	CHF 1'200'000
Erstangebote	Einreichung bis Mittwoch, 23.12.2026
Nachbesserung	Falls durchgeführt: Einreichung bis Mittwoch, 20.01.2027
Verkaufsentscheid	Voraussichtlich bis Montag, 01.02.2027
Besichtigungen	Nach Vereinbarung
Übergabe	Nach Vereinbarung und öffentlicher Beurkundung, frühestens ab Februar 2027
Angebote und Fragen	hausverkaufeglisau@gmail.com

Inhalt eines Kaufangebots

Das Angebot soll mindestens die vollständigen Personalien und Kontaktdaten der Kaufinteressierten, den angebotenen Kaufpreis in Schweizer Franken, einen Finanzierungsnachweis oder Eigenmittelnachweis, allfällige Bedingungen oder Vorbehalte, den gewünschten Übergabetermin sowie eine Gültigkeit bis mindestens 15.02.2027 enthalten.

Hinweise zum Verfahren

Die Verkäuferschaft kann nach Prüfung der Erstangebote eine Nachbesserungsrunde durchführen. Sie ist frei, ein Angebot anzunehmen oder abzulehnen, weitere Verhandlungen zu führen oder das Verfahren anzupassen beziehungsweise zu beenden. Ein Anspruch auf Zuschlag entsteht nicht. Der Verkauf kommt erst mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags zustande.

Allgemeiner Hinweis

Diese Dokumentation dient der Information. Die Angaben beruhen auf öffentlichen Registern, vorhandenen Plänen und Angaben der Eigentümerschaft. Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Flächen und Grundrisse sind unverbindlich. Kaufinteressierte sind eingeladen, die Liegenschaft und alle für ihren Entscheid wesentlichen rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Grundlagen selbst zu prüfen.

VERKAUFSKONTAKT

Remo Gyga

Hessstrasse 8
3097 Liebefeld

KONTAKT UND BESICHTIGUNG

hausverkaufeglisau@gmail.com

Besichtigungen nach Vereinbarung

15 WEITERE FOTOS



