



GEWERBESTRASSE 16 | 8155 NIEDERHASLI ZH

**GEWERBEHALLE FÜR SELBSTNUTZER -
IDEAL FÜR PRODUKTION ODER LOGISTIK**



**REAL
ESTATE
AG**



INHALT

Ausgangslage	2
Investment Highlights	3
Facts & Figures	5
Lage	6
Objektbeschreibung	8
Objekt – Grundrisse	9
Objekt – Nachbarrechtliche Vereinbarungen	11
Katasterpläne	18
Zeitplan	19
Transaktion	20
Kontakt	21



AUSGANGSLAGE

Die Eigentümerschaft beabsichtigt, die Gewerbehalle an der Gewerbestrasse 16 in Niederhasli zu veräussern. Aufgrund des Konkurses der vorherigen Mieterin ist die Liegenschaft derzeit im Leerstand und per sofort bezugsbereit.

Die H&B Real Estate AG (H&B) ist exklusiv mit dem Verkauf beauftragt.

Diese Verkaufsdokumentation beinhaltet die wesentlichen Informationen zum Kaufobjekt und Verkaufsprozess. Sie dient als Entscheidungsgrundlage, ob Sie eine detailliertere Prüfung im Hinblick auf einen möglichen Kauf vornehmen möchten.

Moderne Gewerbehalle für Selbstnutzer

INVESTMENT HIGHLIGHTS

1 Ideales Objekt zur Selbstnutzung

Die Gewerbeliegenschaft verfügt über zwei grössere Hallen, eine Halle mit ca. 1'500 m² Fläche und einer Raumhöhe von bis zu 7.75 m, sowie eine Halle mit ca. 800 m² und einer Raumhöhe bis zu 3.05 m. Weiter wird das Gebäude von einem Bürotrakt sowie diversen Aufenthalts- und Technikflächen ergänzt. Die Liegenschaft verfügt durch eine Trafostation einen direkten Anschluss ans Mittelspannungsnetz (max. 39 kV). Zusätzlich verfügt die hohe Halle über einen bestehenden Laufkran (Traglast max. 1'000 kg). Beide Hallen sind durch eigenständige Anlieferungsrampen erschlossen. Insgesamt stehen rund 4'000 m² Produktions- und Lagerfläche zur Verfügung.

2 Hervorragende Verkehrsanbindung für lokale sowie (inter-)nationale Unternehmen

Die Liegenschaft zeichnet sich durch ihre hervorragende Gewerbelage aus, die sowohl die Nähe zur Stadt Zürich und zu dem Flughafen als auch eine gute Anbindung an die Autobahn bietet. Weiter bietet die Swissterminal Frenkendorf AG, als direkter Nachbar, über ihr Containerumschlag-Terminal für Schiene und Strasse einen Zugang zu allen grossen europäischen Seehäfen an.

3 Attraktiver Standort für Gewerbe

Die Liegenschaft liegt im südlichen Industrie- und Gewerbegebiet von Niederhasli. Niederhasli ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit optimalen Bedingungen für Gewerbe und Unternehmen. Als Mitglied des Vereins Standort Zürcher Unterland fördert Niederhasli gezielt die regionale Wirtschaft und stärkt den Austausch zwischen Unternehmen und Politik.



FACTS & FIGURES

Adresse	Gewerbestrasse 16 8155 Niederhasli
Verkäuferschaft	Privat
Eigentumsform	Alleineigentum
Katastrernummer	198
Grundstücksfläche	4'869 m ²
Nutzfläche	5'220 m ²
Aussenabstellplätze	31 Parkplätze + Fläche mit weiteren Abstellmöglichkeiten
Gebäude Volumen	34'593 m ³
Bauzone	Industriezone
Baujahr	1972
GVA-Wert	CHF 11.3 Mio.
Grundbucheinträge	Keine wertrelevanten Einträge
Belastete Standorte	Keine Einträge zu Altlasten vorhanden
Letzte Sanierungen	2002 - Gesamtsanierung für CHF 4.2 Mio.
Heizsystem	Ölheizung
Elektroanschluss	Trafo-Station (Mittelspannung, 39 kV) in Liegenschaft vorhanden
Nutzung	Gewerbe, Lager, Büro



LAGE

Wüest Partner Lagerating Gewerbe

Mikrolage 5.0 / 5.0

Makrolage 4.3 / 5.0



Gewerbestrasse 16
8155 Niederhasli

Die Industrieliegenschaft an der Gewerbestrasse 16 in Niederhasli liegt ausserhalb vom Dorfzentrum, **im südlichen Industrie- und Gewerbegebiet** von Niederhasli.

Die **hervorragende Gewerbelage** überzeugt durch die Nähe zu Autobahnanschlüssen, dem Flughafen Zürich und einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. **Swissterminal Frenkendorf AG**, ein internationales Transportunternehmen, ist direkter Nachbar und bietet über dieses Terminal Containerumschlag für Schiene und Strasse sowie Zugang zu allen grossen europäischen Seehäfen an.

Niederhasli ist eine **dynamisch wachsende Gemeinde** in der Agglomeration Zürich. Dies zeigt sich an dem verabschiedeten Gestaltungsplan für das Wohn- und Gewerbequartier „Im Farn“ sowie den Plänen zur Umzonung eines Teils der Industriezone in eine Wohn- und Gewerbezone.

Ideal für Gewerbe

**Ausgezeichnete Anbindungen,
Nachbar von Swissterminal**

Dynamisch wachsend

Umzonungen, Gestaltungsplan "Im Farn"

● Bahnlinie ● Bushaltestellen in der Nähe der Liegenschaft



10' Bahnhof, Niederhasli



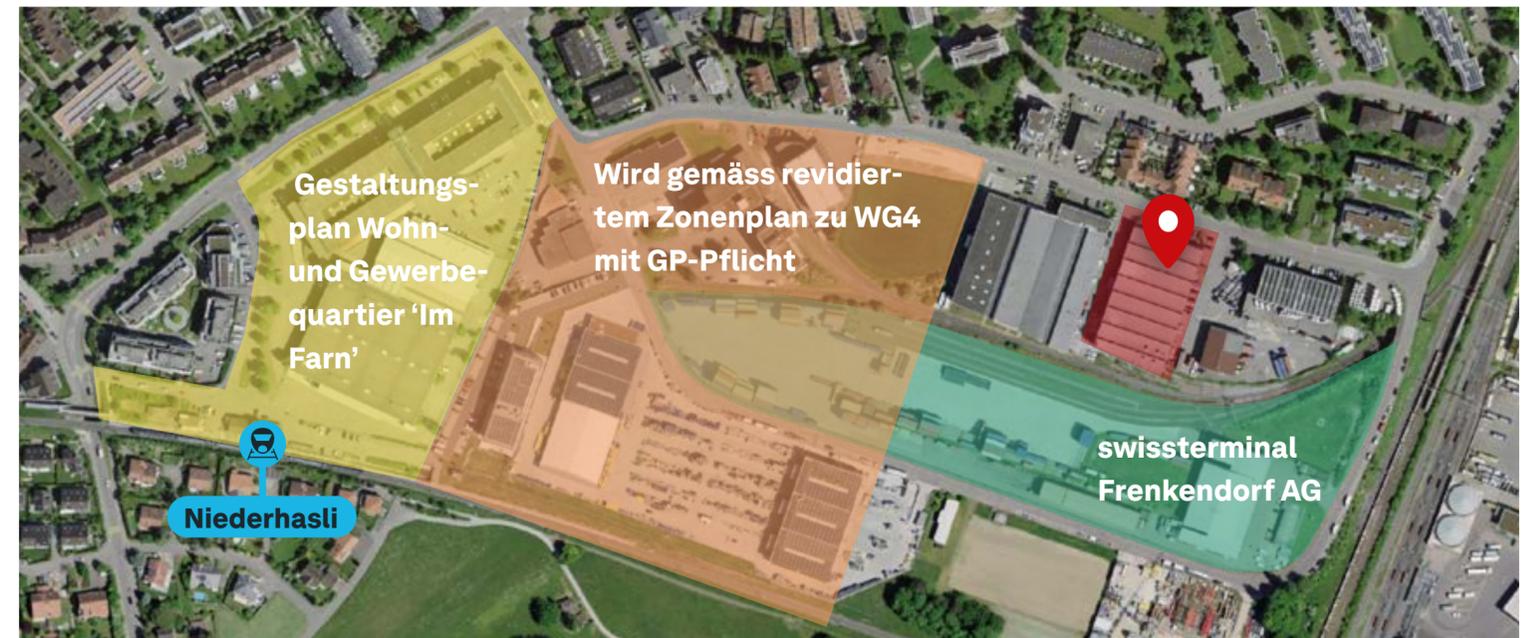
30' Zürich
30' Flughafen Zürich

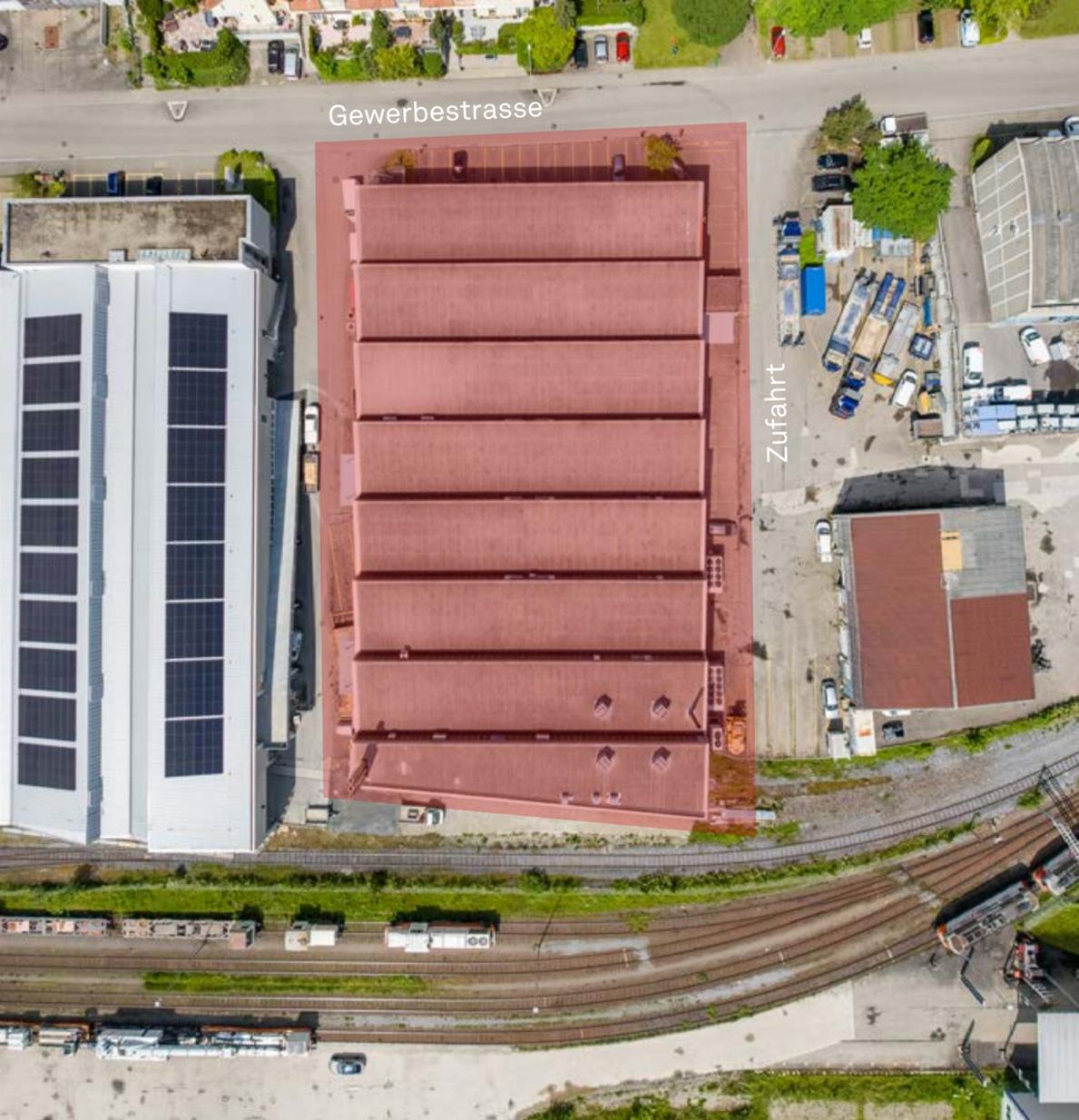


10' Autobahnanschluss
diverse

15' Flughafen Zürich

30' Zürich

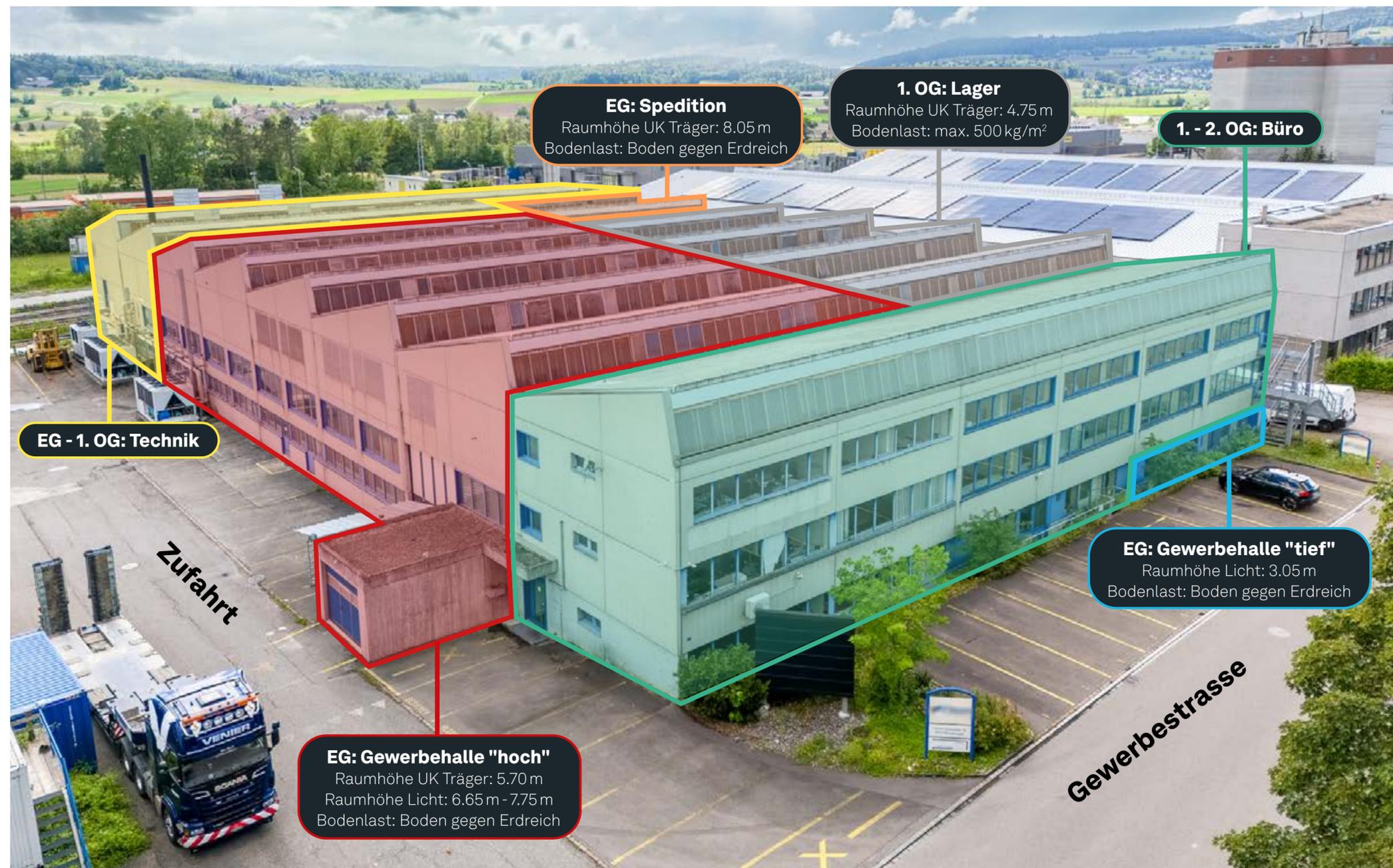




Im südlichen Industrie-
und Gewerbegebiet von
Niederhasli

OBJEKTBSCHRIEB

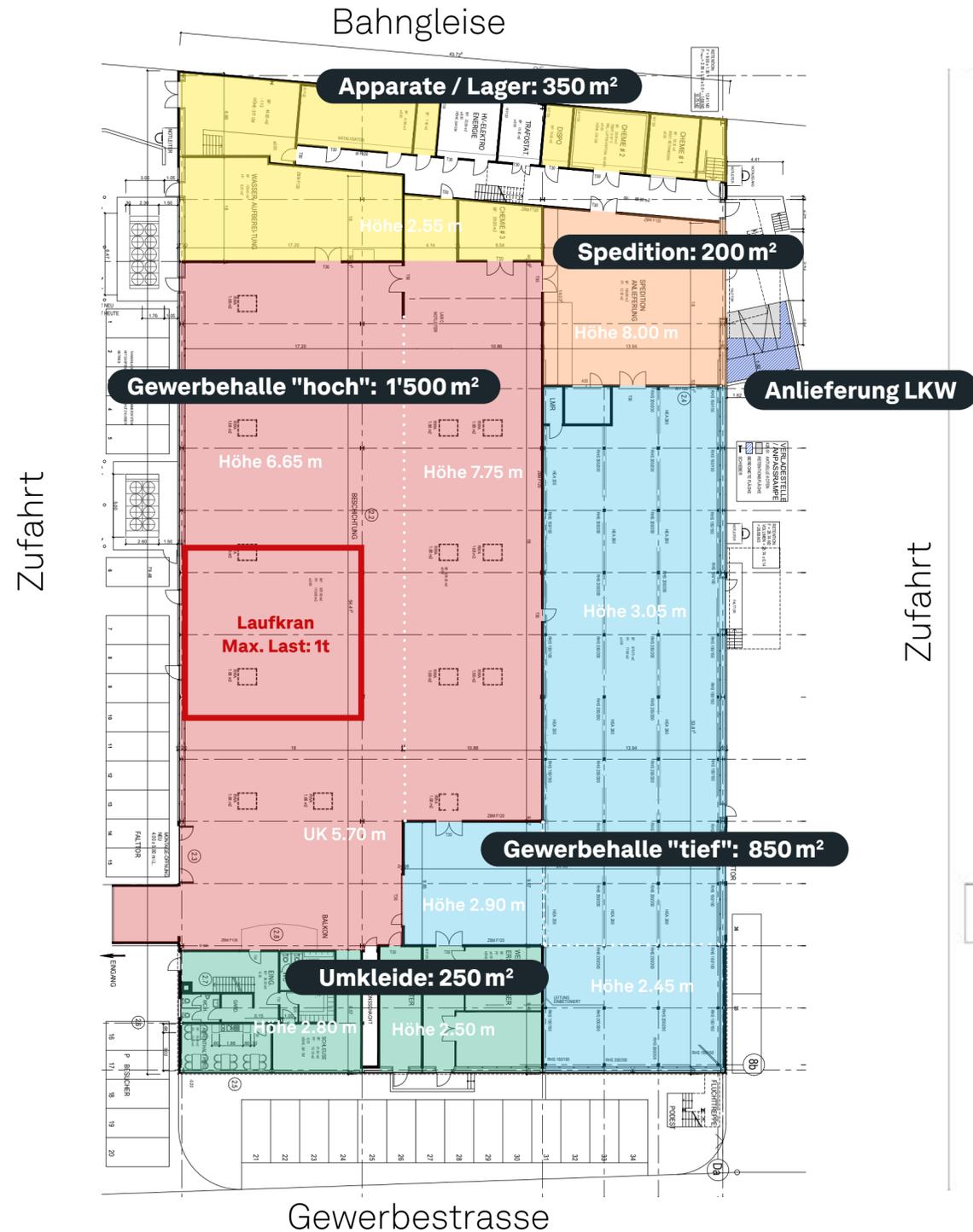
Rohbau	Skelettbauweise
Fassade	Betonplatten, ungedämmt
Dach	Sheddach über gesamte Gewerbehalle mit Faserzement-Wellplatten gedeckt
Fenster	Metallrahmen
Sonnenschutz	ohne Sonnenschutz
Elektrische Installationen	Eigene EKZ Trafo-Station (Wirkleistung 39 kW) vorhanden
Raumhöhen	EG: - Gewerbehalle "hoch": UK Träger 5.70 m / Licht 6.65 m, 7.75 m - Gewerbehalle "tief": Licht 3.05 m (und 2.90 m, 2.45 m) - Spedition: UK Träger 8.05 m 1. OG: - Lager: UK Träger 4.75 m
Bodenlast	EG: Gewerbehalle "hoch", Gewerbehalle "tief", Spedition: Boden gegen Erdreich 1. OG: Lager: max. 500 kg/m ²
Liftanlage	Liftschacht für Warenlift vorhanden
Heizung	- Wärmeerzeugung: Ölheizung (38'950 l Tank) - Wärmeverteilung: Radiatoren in Büroräumlichkeiten
Bauschadstoffe	Belastet (Asbest), Bericht im Datenraum vorliegend.
Anlieferung	1x Laderampe mit Hebebühne
Laufkran	1x in Gewerbehalle "hoch", Tragkraft 1t 1x in "Lager, Tragkraft 10t



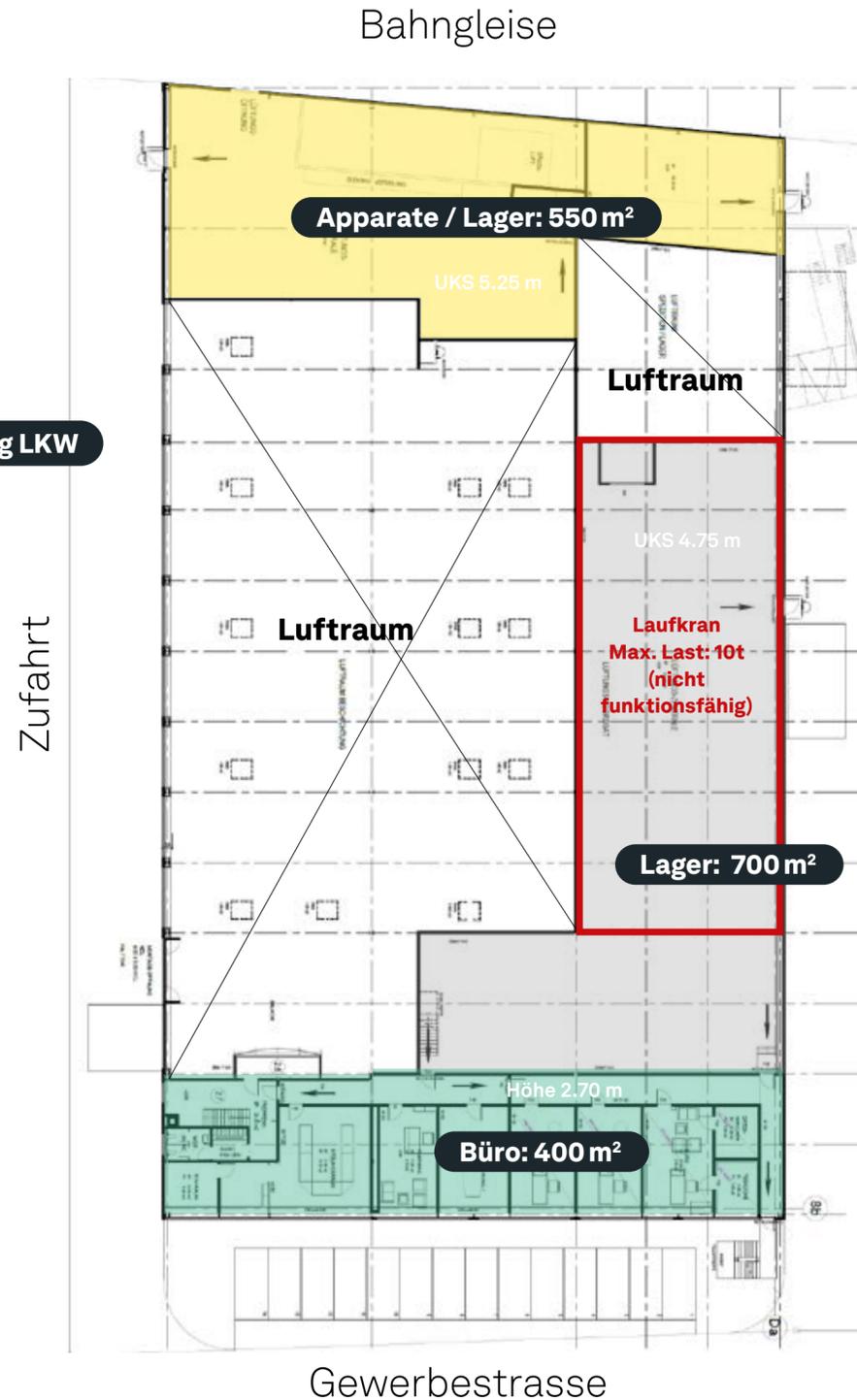
Flächen "Apparate / Lager": In diesen Räumen stehen teilweise noch massive technische Gerätschaften, welche für die Haustechnik nicht relevant sind.

OBJEKT – GRUNDRISSSE

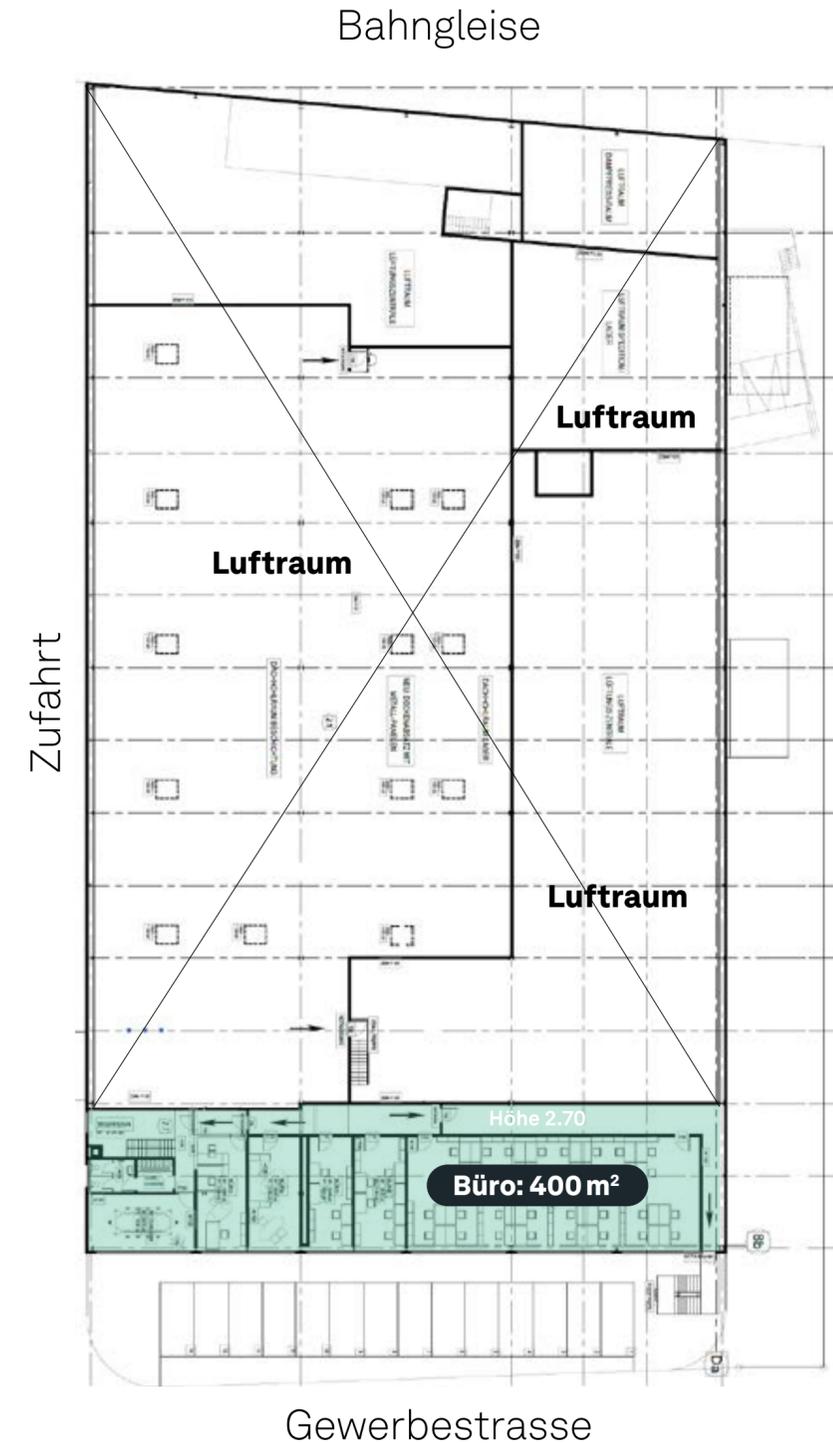
Erdgeschoss, 3'150 m²



1. Obergeschoss, 1'650 m²

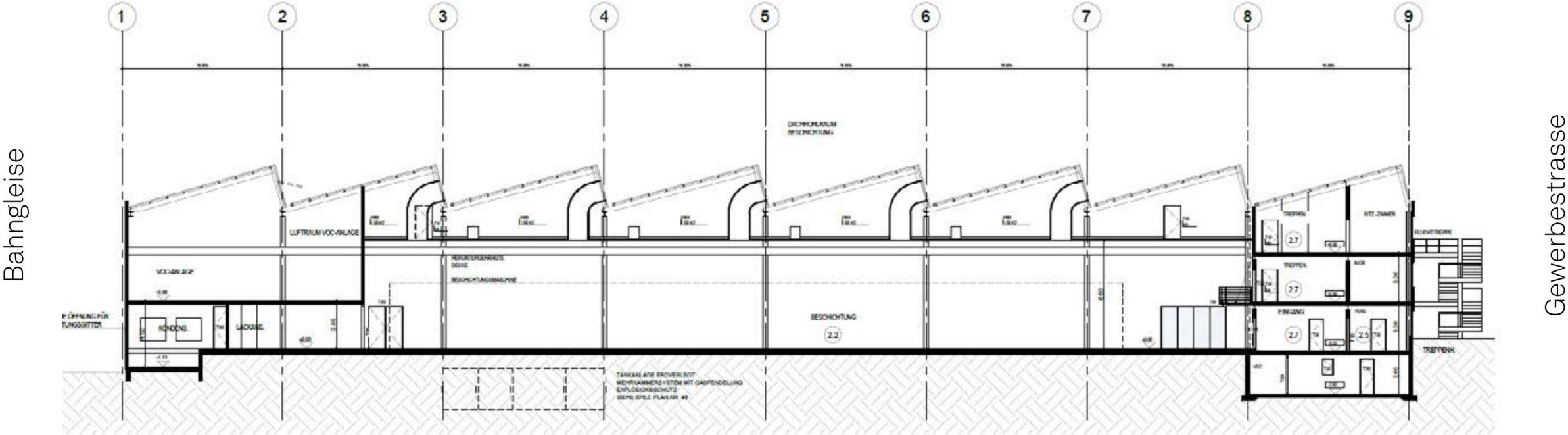


2. Obergeschoss, 400 m²



OBJEKT – GRUNDRISS / SCHNITTE

Längsschnitt



Übersicht Flächen

ohne Haustechnik*

Erdgeschoss	3'150 m ²
1. Obergeschoss	1'650 m ²
2. Obergeschoss	400 m ²
Untergeschoss	20 m ²
Aussenabstellplätze	31 Parkplätze
Total	5'220 m²

Flächen nach Nutzung

ohne Haustechnik*

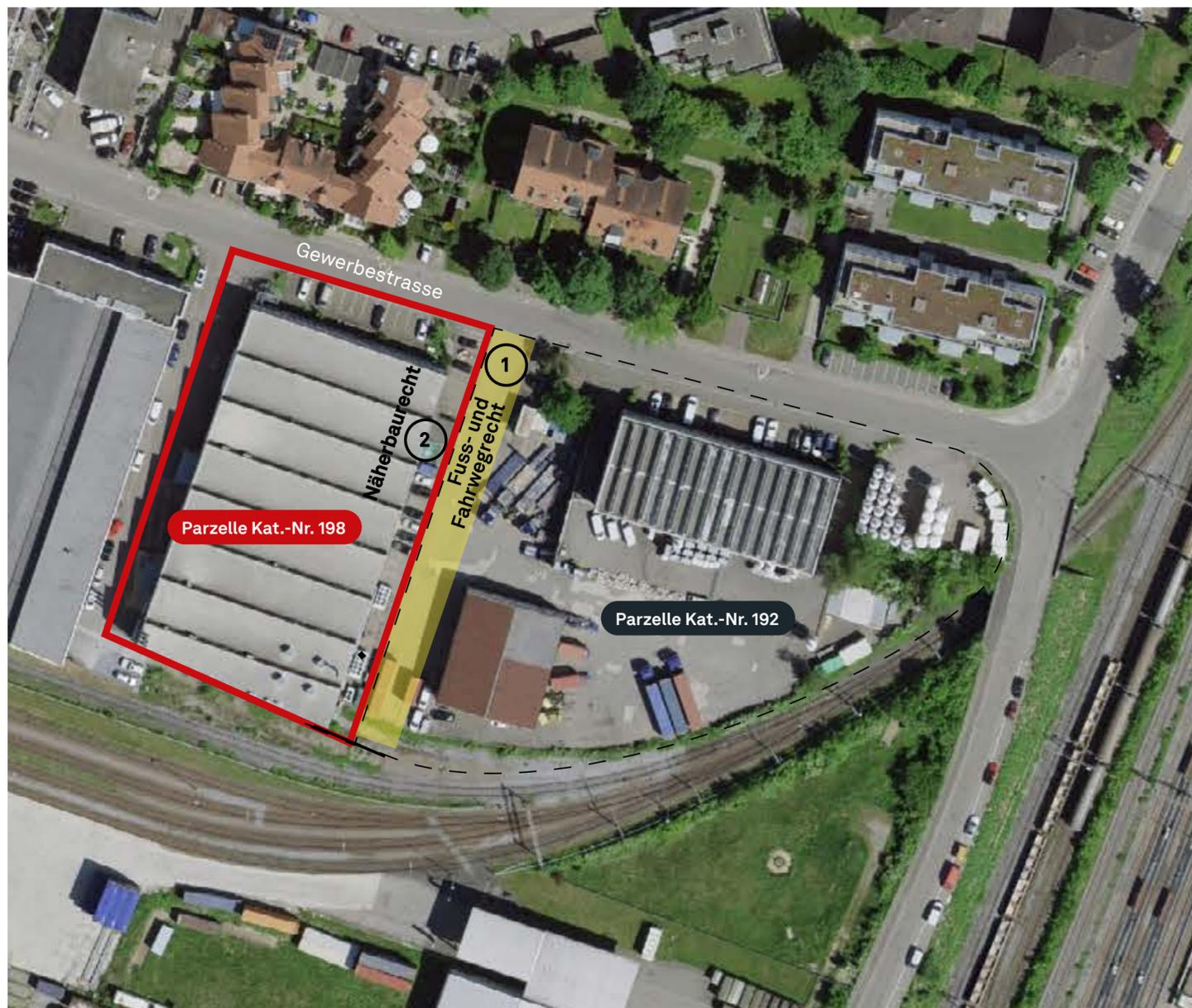
Produktion / Lager	2'350 m ²
Büro	800 m ²
Lager	700 m ²
Apparate / Lager	900 m ²
Nebenflächen Umkleide, Spedition, Garderoben	470 m ²
Total	5'220 m²

1. Untergeschoss, 20 m²



* Haustechnik im EG und UG: 110 m²

OBJEKT – NACHBARRECHTLICHE VEREINBARUNGEN



Nachbarrechtliche Vereinbarungen zur Gewerbestrasse 18 / Parzelle 192

Die Eigentümerschaft der zu veräussernde Parzellen Kat.-Nr. 198 ist zugleich Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 192. Im Grundbuch der beiden Parzellen sind derzeit keine gegenseitigen Dienstbarkeiten eingetragen. Im Rahmen der Transaktion werden jedoch folgende Dienstbarkeiten erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass diese bis zum Kauf im Grundbuch eingetragen werden.

1 Fuss- und Wegrecht	Berechtigt	Es wird ein Fuss- und Fahrwegrecht zur Sicherstellung der Anlieferung und Benützung der Abstellplätze gewährt. Die Kosten für Unterhalt und Instandsetzung sind je hälftig zu bezahlen.
2 Näherbaurecht	Berechtigt	Die Liegenschaft verfügt über einen separaten Eingang / Anlieferungsschleuse. Diese Schleuse hält den mind. geforderten Grenzabstand nicht ein. Dies wird durch das Näherbaurecht gelöst.

Raum für Anlieferung / Spedition
mit einer Raumhöhe von 8 Metern



LKW-Laderampe Anlieferung mit
Hebebühne



Die Räumlichkeiten sind grösstenteils leer und werden ohne Ausstattung verkauft.

Hohe Gewerbebehalle mit einer Raumhöhe
zwischen 6.50 und 7.70 Metern



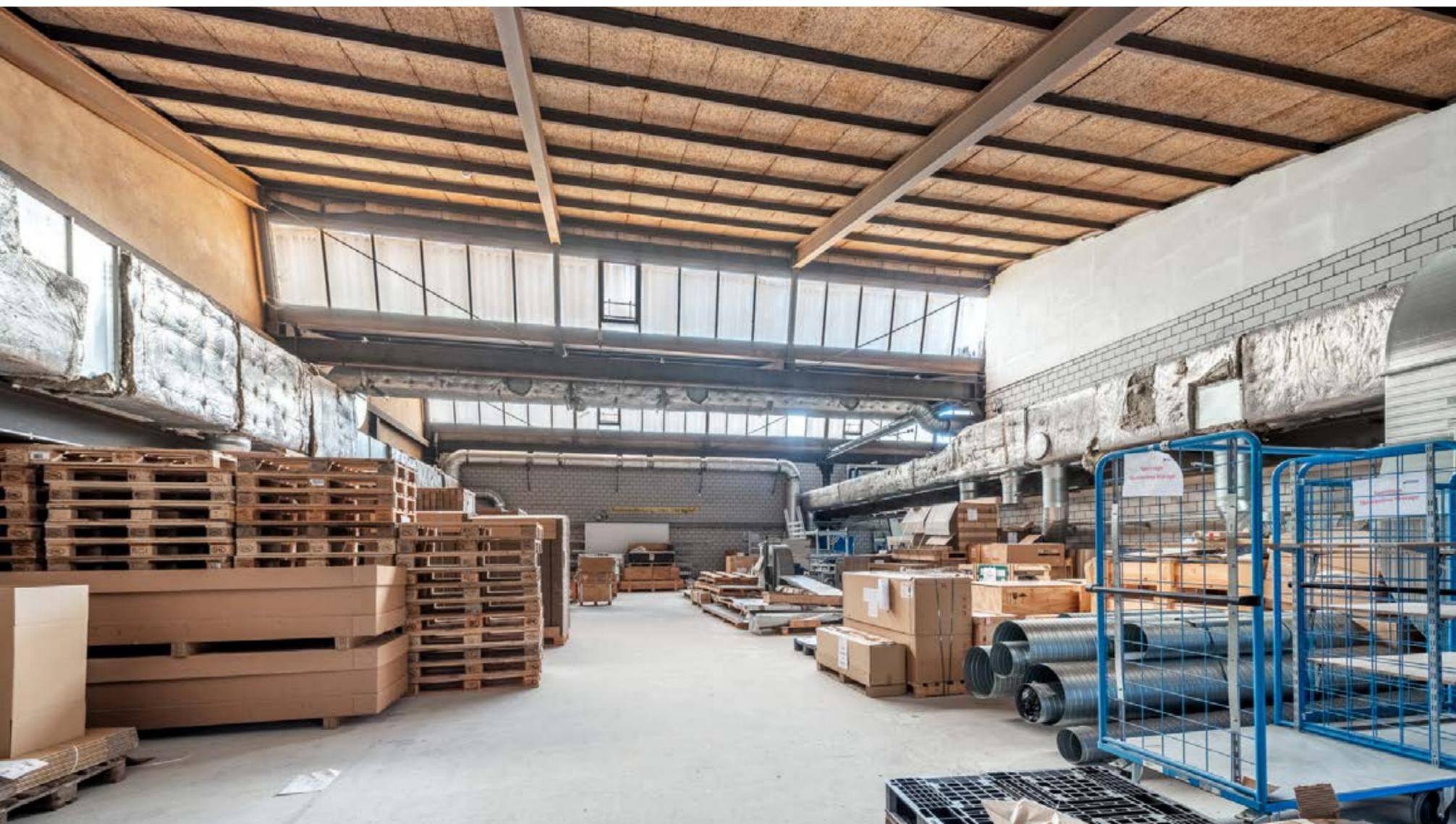
Die Räumlichkeiten sind grösstenteils leer und werden ohne Ausstattung verkauft.

Weitere Gewerbehalle mit einer Raumhöhe von rund 3 Metern



Die Räumlichkeiten sind grösstenteils leer und werden ohne Ausstattung verkauft.

Lagerflächen im 1. Obergeschoss mit einer Raumhöhe vom rund 5 Metern und einer Bodenlast von 500 kg/m²





Helle Büro- und
Aufenthaltsräumenlichkeiten



Die Räumlichkeiten sind grösstenteils leer und werden ohne Ausstattung verkauft.



Haustechnik und Garderoben befinden sich
im Erdgeschoss und Untergeschoss



KATASTERPLÄNE



Bauzone

Das Grundstück befindet sich in der Industriezone.



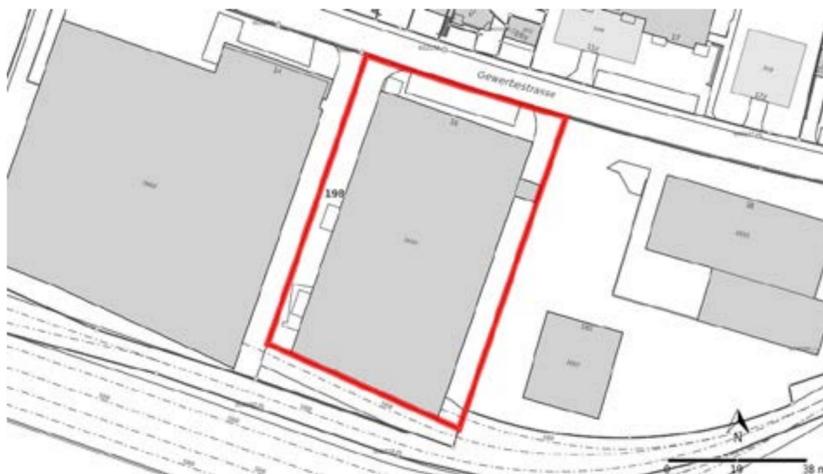
Kommunale Baulinie

Durch den nördlichen Teil des Grundstücks verläuft eine kommunale Verkehrs-Baulinie.



Lärmempfindlichkeit

Die Lärmempfindlichkeitsstufe für das Grundstück beträgt III.



Kataster der belasteten Standorte

Keine Einträge zu Altlasten vorhanden.



Denkmalschutz

Die Liegenschaft ist nicht im Kataster für Denkmalschutz eingetragen.

ZEITPLAN

**Zeitnahe Interessenbekundung:
First come, first serve**

Start Verkaufsprozess

- Prüfung Verkaufsdokumentation
- Prüfung Datenraum
- Detaillierte Due Diligence

Abgabe verbindliches Angebot

- Einreichen eines Finanzierungsnachweises zusammen mit verbindlichem Angebot
- Bereinigung Kaufvertrag

Signing / Closing

- Beurkundung Kaufvertrag
- Eigentumsübertragung

Verkaufsprozess

Den Interessenten und Interessentinnen wird nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung die vorliegende Verkaufsdokumentation und der Datenraum zur Verfügung gestellt.

Die interessierten Personen können das Grundstück in Absprache mit der H&B Real Estate AG besichtigen.

Basierend auf den zur Verfügung gestellten Informationen werden die Interessenten eingeladen, ein bereits gut vorgeprüftes Kaufangebot mit einem Finanzierungsnachweis einzureichen.

Eingabe Angebot

Das Angebot ist einzureichen per E-Mail an:
dario.hubli@hbre.ch

oder per Post an:
H&B Real Estate AG
z. Hd. Dario Hubli
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Die eingegangenen Kaufangebote werden laufend durch die H&B Real Estate AG geprüft und der Eigentümerin vorgelegt.

Die Eigentümerin behält sich vor, ohne Begründung den hier dargestellten Verkaufsprozess jederzeit zu ergänzen, zu ändern oder zu beenden.

Signing & Closing

Nach Zusage der Eigentümerin wird ein zeitnaher Abschluss der Transaktion gesucht.

TRANSAKTION

Transaktionsform

Die Transaktion wird als Asset-Deal abgewickelt.

Grundbuch- und Notariatsgebühren

Die Grundbuch und Notariatsgebühren werden durch die Parteien je hälftig bezahlt.

Handänderungssteuer

Im Kanton Zürich fällt keine Handänderungssteuer an.

Grundpfandrecht

Das Grundstück wird pfandfrei übergeben.

Grundstückgewinnsteuer

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird zu 100% durch die Verkäuferschaft bezahlt.

Exklusivität

H&B und die Eigentümerschaft lehnen jegliche Verpflichtungen zur Bezahlung von Nachweis-, Vermittlungs- oder ähnliche Honoraren an Makler, Agenten oder sonstige Vermittler und beigezogene Experten ab.

MWST / Optierung

Zusätzlich zum Kaufpreis ist auf den optierten Gebäudeanteil die Mehrwertsteuer zu entrichten.

Potenzielle Käufer sind gebeten folgende Informationen in Ihrem schriftlichen Angebot vorzusehen:

Käuferschaft

Name, Telefonnummer und Adresse, Kontaktperson und Namen allfälliger Berater, Statuten, HR Auszug (Zefix) und Kurzvorstellung Investoren.

Preis

Der offerierte Preis ist in Schweizer Franken auszuweisen, zahlbar ohne jeden Abzug per Eigentumsübertragung.

Finanzierung

Angaben zur geplanten Finanzierung des Kaufs.

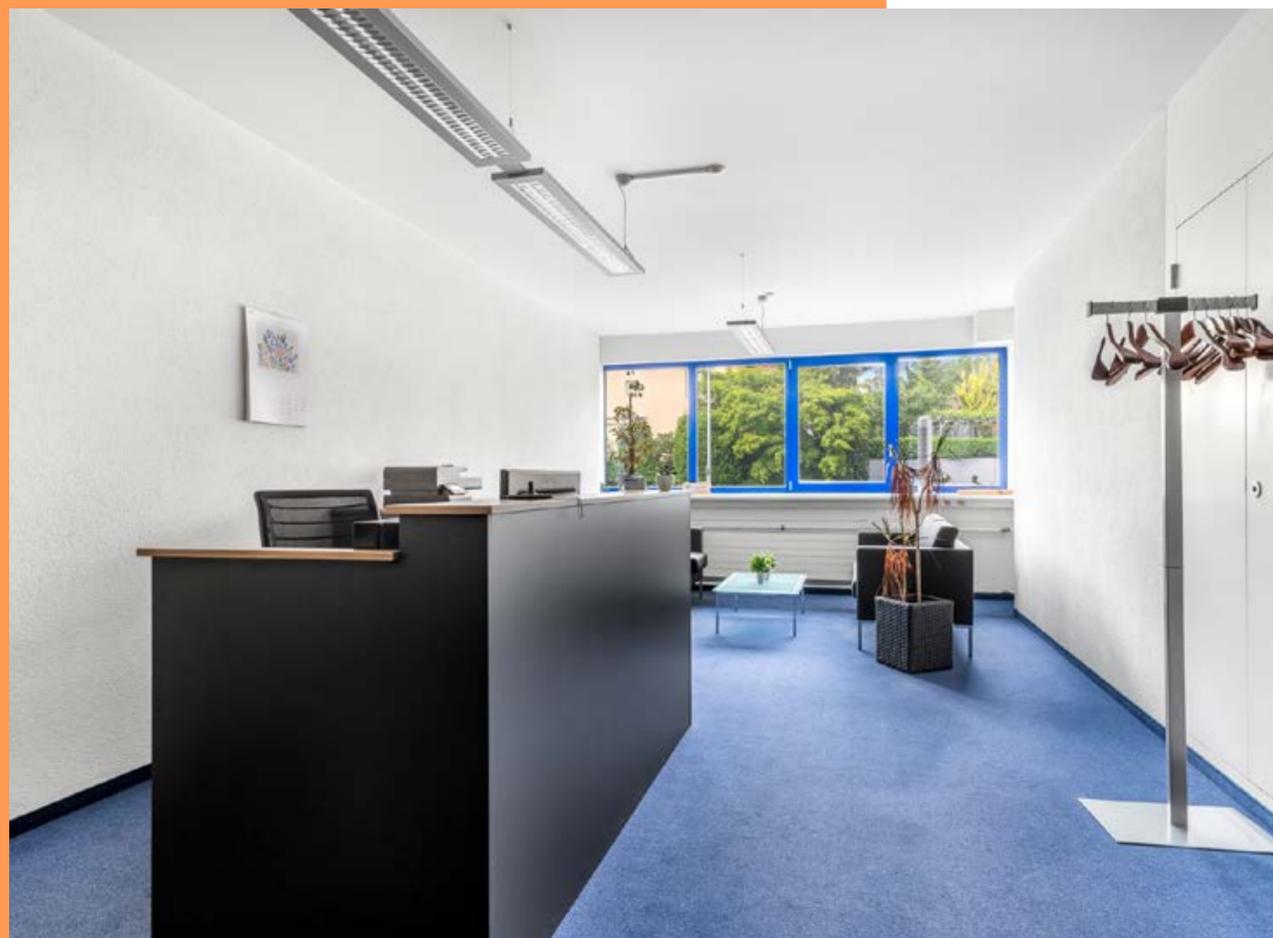
Keine Vorbehalte

Verbindliches Angebot: Bestätigung, dass das verbindliche Angebot ohne Vorbehalte erfolgt und alle zum Erwerb notwendigen internen Beschlüsse vorhanden sind.



KONTAKT

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Adrian Kühne

Transaction Manager
BSc in Wirtschaftsingenieurwesen

+41 44 575 70 85
adrian.kuehne@hbre.ch



Dario Hubli

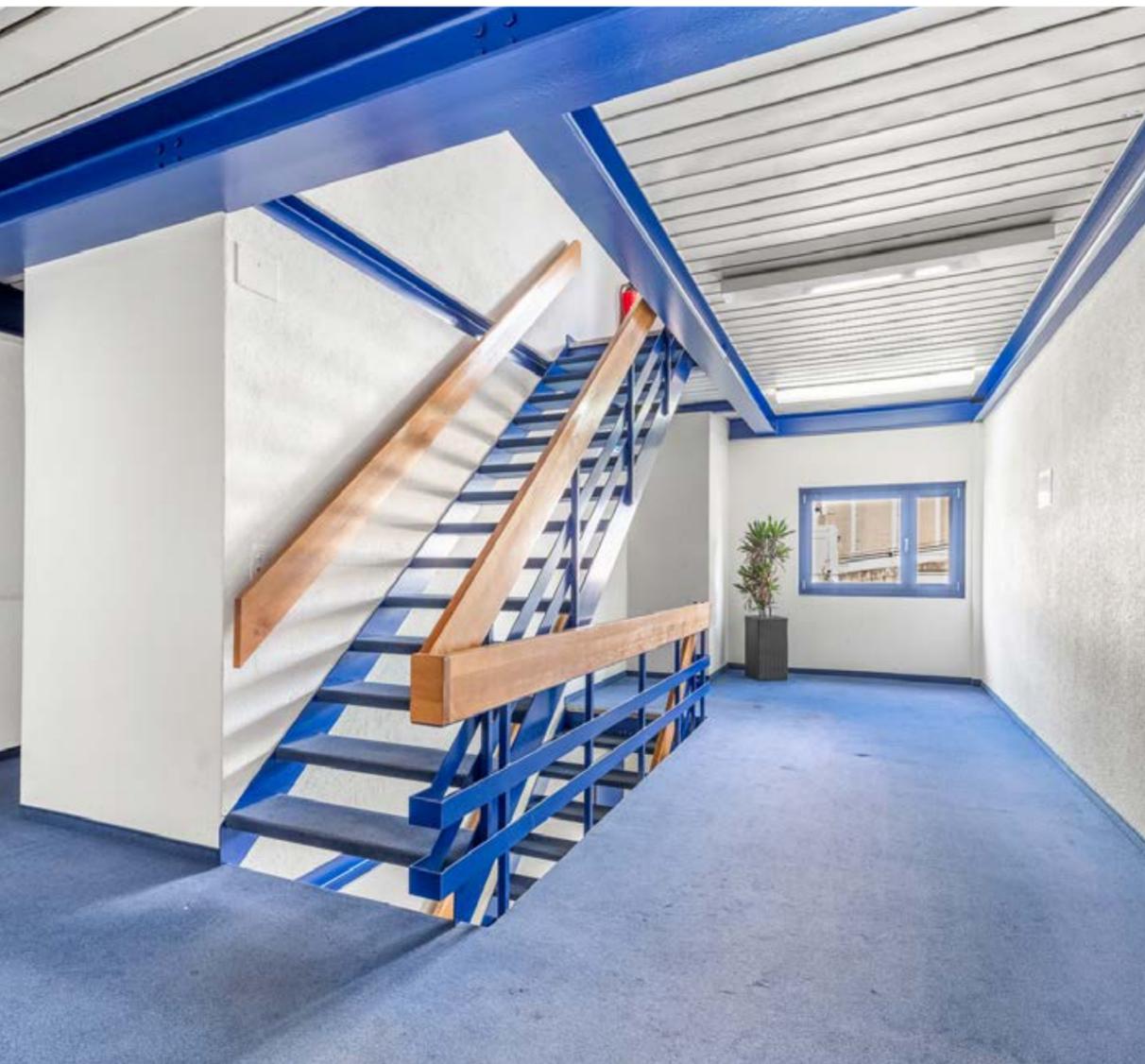
Bereichsleiter Transaction Management
MSc in Real Estate HSLU

+41 44 253 62 12
dario.hubli@hbre.ch



H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107, 8004 Zürich
www.hbre.ch





Disclaimer

H&B Real Estate AG („H&B“) wurde von der Eigentümerin exklusiv mit dem Verkauf des Verkaufsobjektes beauftragt und wird für sämtliche im Zusammenhang mit dem Verkauf erbrachten Dienstleistungen von der Eigentümerin vergütet. Die in diesem Dokument enthaltenen Detailangaben wurden von der Eigentümerin sowie von Dritten zur Verfügung gestellt und haben lediglich informativen Charakter. Dieses Dokument dient ausschliesslich der einleitenden Übersicht und ist nicht als hinreichende Grundlage für einen Kaufentscheid des Empfängers gedacht. Es entbindet den Empfänger nicht von einer eigenen Beurteilung. Das Dokument begründet keinerlei besonderen Rechte für den Empfänger. Nur die Zusicherungen und Gewährleistungen in einem allenfalls später unterzeichneten Kaufvertrag entfalten rechtliche Wirkung und oder begründen Ansprüche. Das Recht zum Verkauf an eine andere interessierte Partei oder zum Abbruch des Verkaufsprozess bleibt allzeit vorbehalten.

Obwohl H&B davon ausgeht, dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zum Zeitpunkt der Erstellung zutreffen, werden mit diesem Dokument keinerlei implizite oder explizite Zusicherungen oder Gewährleistungen erteilt, dies gilt insbesondere auch für Flächenangaben und andere Masse. Die Eigentümerin oder H&B übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Inhalte oder sonstiger schriftlicher oder mündlicher Informationen, die interessierten Parteien oder deren Beratern mitgeteilt werden.

Durch den Empfang dieser vertraulichen Dokumentation verpflichtet sich der Empfänger, auf Verlangen unverzüglich sämtliche durch den Eigentümer oder H&B zur Verfügung gestellten Informationen (einschliesslich dieser Dokumentation) zurückzugeben oder zu vernichten und keinerlei Kopien zurückzubehalten. Dieses vertrauliche Information Memorandum darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von H&B kopiert, vervielfältigt, weitergeleitet, oder Dritten zur Verfügung gestellt werden.

H&B und die Eigentümerin lehnen jegliche Verpflichtung zur Bezahlung von Nachweis-, Vermittlungs- oder ähnlichen Honoraren an Makler, Agenten oder sonstige Vermittler ab.

Das Geschäft unterliegt ausschliesslich Schweizer Recht. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Dokumentation ist Zürich. Mit dem Erhalt dieses Dokuments erklärt der Empfänger gegenüber H&B und der Eigentümerin, von diesen Hinweisen, insbesondere den Erklärungen über den Haftungsausschluss, Kenntnis genommen zu haben und mit deren Inhalt einverstanden zu sein, und erkennt die darin enthaltenen Bedingungen als für sich verbindlich an.

Zürich, April 2025