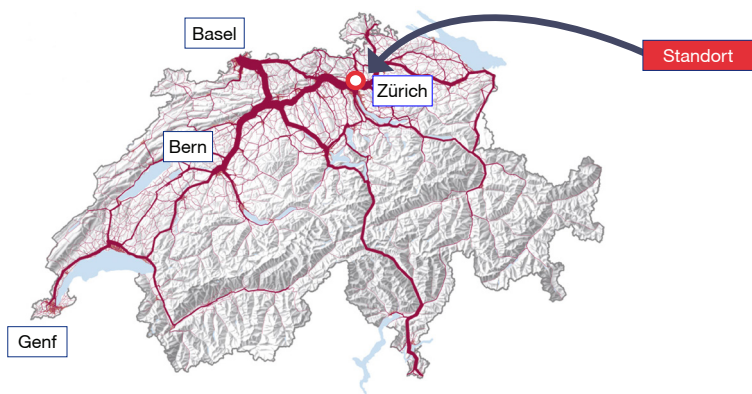




VIELSEITIG EINSETZBARE BÜRO- UND GEWERBELIEGENSCHAFT DIREKT AM S-BAHNHOF NIEDERGLATT / ZÜRICH

NAHE AM FLUGHAFEN KLOTEN / WENIGE MINUTEN ZUR AUTOBAHN A51/A1
OPTIONAL: 2'481 M² BESTENS ERSCHLOSSENES GEWERBEBBAULAND



SWISS
COMMERCIAL
INVEST

INVESTMENT HIGHLIGHTS



Strategisch vorteilhafter Standort im Zürcher Unterland mit sehr guter Verkehrs- und ÖV-Anbindung. Der Flughafen Zürich, Bülach sowie die Stadt Zürich sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. **Die Lage verbindet Flughafennähe, Wirtschaftsraum Zürich und etablierten Gewerbestandort.**



Vielseitig nutzbare Büro- und Gewerbeliegenschaft mit Lager-, Büro-, Showroom- und Verkaufsflächen. Das 2004 erstellte Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und bietet eine **flexible Nutzung für unterschiedliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.**



Unmittelbar beim S-Bahnhof Niederglatt gelegen. Die hervorragende ÖV-Erschliessung ermöglicht kurze Verbindungen nach Bülach, Zürich Oerlikon und Zürich HB und verbessert die Erreichbarkeit für Mitarbeitende, Kunden und Geschäftspartner deutlich.



Attraktives Entwicklungspotenzial durch zwei angrenzende Baulandparzellen mit zusammen ca. 2'481 m². Die Gewerbezone G4 erlaubt eine Gesamthöhe bis 16.5 m – **ideale Voraussetzungen für eine Erweiterung oder eigenständige Gewerbeentwicklung.**

EBENERDIGE ANLIEFERUNGSMÖGLICHKEITEN VON MEHREREN SEITEN



ATTRAKTIVE RAUMHÖHEN FÜR HOHE LAGERKAPAZITÄTEN



STRATEGISCH OPTIMALE LAGE DIREKT AM S-BAHNHOF



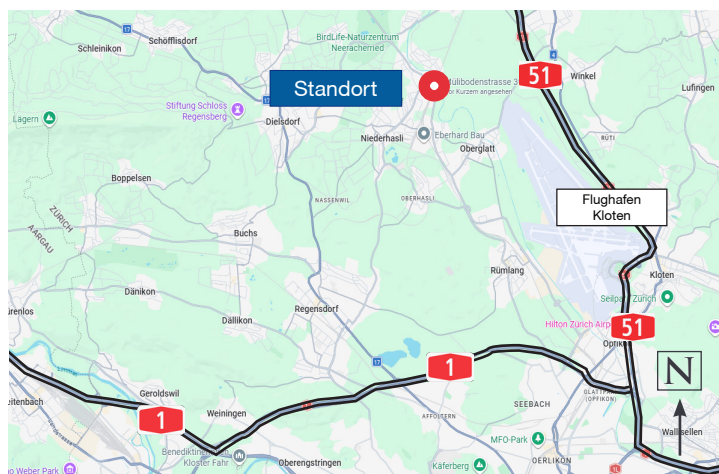
SOWIE WENIGE MINUTEN ZUM FLUGHAFEN KLOTEN UND ZUR A51/A1



GESCHOSS	FLÄCHE (ca., m2)	RAUMHÖHE i.L.	NUTZUNG
Erdgeschoss	950-1'000	5.0 m	Produktion / Gewerbe / Werkstatt / Lager / Showroom
1. Obergeschoss	950-1'000	3.5 m	Gewerbe / leichte Produktion / Büro / Dienstleistung
2. Obergeschoss (partiell)	300-450	3.0 m	Büro / Verwaltung / Sozialräume
TOTAL	2'200-2'450		
Aussenparkplätze	20-30		
Parzelle 1586	864*	* Ein Teil der Parzelle 1586 wird derzeit veräussert, weshalb sich die ursprüngliche Grösse von 1'617 m² auf 864 m² verkleinert.	
Parzelle 1587	1'617		

Die dargestellten Angaben zum Entwicklungspotenzial, zu möglichen Geschossflächen, Raumhöhen, Nutzungen und Aussenparkplätzen basieren auf einer groben überschlägigen Einschätzung und dienen ausschliesslich der Orientierung.

Sie stellen keine verbindliche Machbarkeitsstudie oder baurechtliche Zusicherung dar. Die tatsächliche Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeit ist im Rahmen einer detaillierten Projektierung unter Berücksichtigung der geltenden Bau- und Zonenordnung, Baulinien, Abstände, Erschliessung, Parkplatzvorschriften sowie weiterer öffentlich- und privatrechtlicher Rahmenbedingungen durch die zuständigen Fachplaner und Behörden zu prüfen. Automatisierte Lager-/Produktionsbetriebe über 2'000 m² sind in G4 ausgeschlossen.



TRANSAKTIONSOBJEKT

- » Adresse: Mülibodenstrasse 3 / 3b, 8172 Niederglatt ZH
- » 168 m² Büro-, 289 m² Gewerbe- und 758 m² Lagerflächen
- » Baujahr 2004 – multifunktionales Büro- und Lagergebäude
- » Stahlbau/Metallfassade mit Lagerhallen, Büro- und Verkaufsflächen
- » 31 Aussenparkplätze gemäss aktuellem Parkplatznachweis

PARZELLE / ZONENPLAN

- » Bestandsparzelle Nr. 1512 / 2'001 m²
- » Optional erhältliche Parzellen Nr. 1586 + 1587 = 2'481 m²
- » Gesamtareal bei Einbezug aller drei Parzellen: 4'482 m²
- » Gewerbezone G4 / Empfindlichkeitsstufe ES III
- » Baumassenziffer 4.0 m³/m², Gesamthöhe max. 16.5 m

ORT	MIV	ÖV
S-Bahnhof Niederglatt	0	0
Bülach	10	5
Flughafen Kloten (Zürich)	15	20
Zürich Oerlikon	20	10
Zürich HB	30	10
Winterthur	30	30

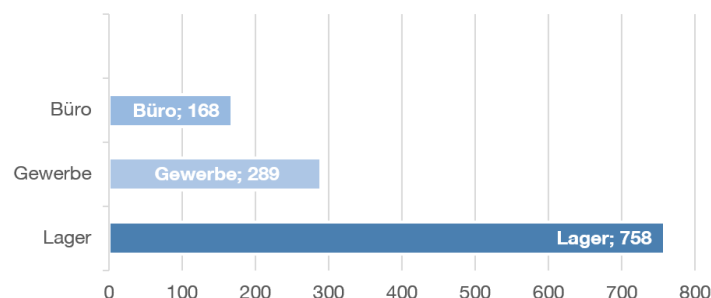
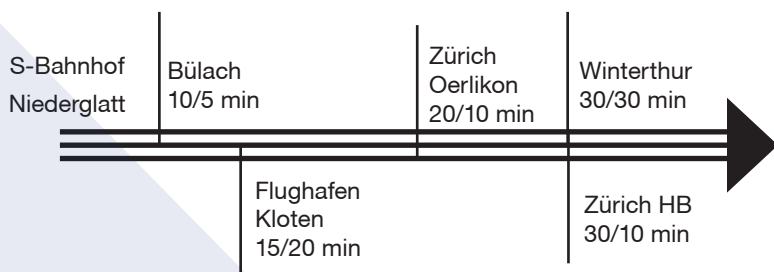
STANDORT

- » Unmittelbare Lage am S-Bahnhof Niederglatt
- » Flughafen Zürich-Kloten in ca. 15 Min. mit dem MIV erreichbar
- » Zürich City in ca. 30 Min., Bülach in ca. 10 Min. erreichbar
- » Sehr gute Anbindung an den Wirtschaftsraum Zürich
- » Attraktive Kombination aus ÖV-Anbindung & Flughafennähe

ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

- » Zwei angrenzende Gewerbeparzellen mit zusammen 2'481 m²
- » Bauvolumen (ca.) auf beiden Parzellen von bis zu 9'924 m³
- » Hohes Entwicklungspotenzial für diverse Nutzungen wie Gewerbe, Produktion, Lager und Dienstleistungen
- » Max. Höhe 16.5 m für eine mehrgeschossige Gewerbenutzung

KATEGORIE	QM
Büroflächen	168
Gewerbeflächen	289
Lagerflächen	758
TOTAL	1'215
Aussenparkplätze	31



NÄCHSTE SCHRITTE

Gerne senden wir Ihnen nach Erhalt der unterzeichneten Vertraulichkeitserklärung den Zugang zum Datenraum mit detaillierten Informationen zu. Objektbesichtigungen können jederzeit mit uns kurzfristig vereinbart werden.

Bitte kontaktieren Sie uns bei Fragen zu den Objektunterlagen oder bei Anliegen betreffend Ihrer Kaufofferte. Sie können mit einer zeitnahen Rückmeldung und unkomplizierten Vorgehensweise bis zum Abschluss der Transaktion rechnen.



SWISS
COMMERCIAL
INVEST

Swiss Commercial Invest AG
Chaltenbodenstr. 4B
CH-8834 Schindellegi

Tel +41 43 888 10 48
Fax +41 43 888 10 44

www.swiss-ci.com
info@swiss-ci.com

Commercial Real Estate. Full Cycle.

VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die Swiss Commercial Invest AG (nachfolgend «die erklärende Partei») überlässt:

Firma:

Name:

(nachfolgend «die empfangene Partei») Informationen über ein Transaktionsobjekt (nachfolgend „IMMOBILIEN“).

Die empfangende Partei möchte Informationen über folgende IMMOBILIEN erhalten:

Grundstück Nr. 1512 (bebaut)
Grundstück Nr. 1586 (unbebaut)
Grundstück Nr. 1587 (unbebaut)

Die empfangende Partei erklärt wie folgt:

1. Unter vertraulichen Informationen werden sämtliche Informationen betreffend die IMMOBILIEN verstanden, die der empfangenden Partei in mündlicher, schriftlicher oder sonstiger Form im Hinblick auf die IMMOBILIEN zugänglich gemacht werden bzw. bereits zugänglich gemacht wurden. Ebenso gilt die Möglichkeit der Evaluation der IMMOBILIEN an sich als Information. Der Begriff "Information" beinhaltet keine Informationen, die
 - (a) allgemein bekannt sind oder werden, ohne dass das Bekanntsein oder Bekanntwerden auf einer Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung oder dieser Geheimhaltungserklärung beruht;
 - (b) der empfangenden Partei bei Unterzeichnung dieser Geheimhaltungserklärung bereits bekannt sind, ohne dass das Bekanntsein oder Bekanntwerden auf der Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung beruht;
 - (c) der empfangenden Partei von dritter Seite nach Unterzeichnung dieser Geheimhaltungserklärung mitgeteilt werden, ohne dass die Mitteilung durch den Dritten unter Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung oder dieser Geheimhaltungserklärung erfolgt; oder
 - (d) von der empfangenden Partei unabhängig hervorgebracht wurden oder werden, ohne sich auf von der erklärenden Partei oder deren Berater übermittelte Informationen gestützt zu haben.
2. Die empfangende Partei wird alle Informationen streng geheim halten und sie ausschliesslich zum Zweck der Evaluation und für keinerlei andere Zwecke verwenden. Die empfangende Partei wird die Informationen ohne schriftliche Einwilligung von der erklärenden Partei weder ganz noch teilweise Dritten zugänglich machen, unter Vorbehalt von nachfolgender Ziffer 4.
3. Informationen sowie darauf Bezug nehmende Notizen und Materialien oder Kopien sind durch die empfangende Partei sicher und für Unbefugte unzugänglich aufzubewahren.
4. Die empfangende Partei wird die Informationen nur denjenigen ihrer Mitarbeitenden und Berater zugänglich machen, die diese zum Zwecke der Evaluation benötigen. Die

empfangende Partei informiert beigezogene Mitarbeitende und Berater vorgängig über die Geheimhaltungs- und Unterlassungspflichten gemäss dieser Geheimhaltungserklärung und verpflichtet sie zu deren Einhaltung. Die empfangende Partei garantiert die Einhaltung dieser Geheimhaltungserklärung durch alle Personen, denen sie Informationen zugänglich macht.

5. Die empfangende Partei verpflichtet sich, die Swiss Commercial Invest AG im Zusammenhang mit einer möglichen Transaktion betreffend die IMMOBILIEN weder direkt noch indirekt zu umgehen und insbesondere keine Verhandlungen oder Transaktionen mit der Eigentümerschaft ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Swiss Commercial Invest AG aufzunehmen oder abzuschliessen.
6. Die Geheimhaltungspflicht gemäss dieser Geheimhaltungserklärung gilt nicht sofern und soweit die empfangende Partei gesetzlich oder aufgrund einer verbindlichen behördlichen oder gerichtlichen Anordnung verpflichtet ist, Informationen weiterzugeben oder zu veröffentlichen. In einem solchen Fall wird die empfangende Partei - soweit rechtlich zulässig - der erklärenden Partei vor der Weitergabe bzw. Veröffentlichung über Form und Umfang der Weitergabe bzw. Veröffentlichung unterrichten und die Weitergabe bzw. Veröffentlichung im Rahmen des rechtlich Möglichen auf die notwendigen Angaben beschränken.
7. Die empfangende Partei wird die Informationen (einschliesslich sämtlicher davon gefertigter Kopien) auf schriftliche Aufforderung durch die erklärende Partei zurückgeben oder unwiderruflich löschen und die Löschung schriftlich bestätigen. Hiervon ausgenommen sind Unterlagen, hinsichtlich derer gesetzliche, behördliche, oder sonstige rechtliche Aufbewahrungspflichten bestehen oder die auf Back-up Servern automatisch gespeichert wurden, soweit diese nur mit unverhältnismässigem Aufwand gelöscht werden könnten. Für Unterlagen, die nach dem vorstehenden Satz von der Verpflichtung zur Rückgabe bzw. Löschung ausgenommen sind, gelten die Geheimhaltungspflichten entsprechend fort. Die Rückgabe und Vernichtung der Informationen entbindet nicht von der Verpflichtung zu fortgesetzter vertraulicher Behandlung der Informationen.
8. Die empfangende Partei erkennt an, dass weder die erklärende Partei noch ihre Berater Aussagen bezüglich Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen machen und in diesem Zusammenhang keine Garantien abgeben.
9. Im Falle einer Verletzung der vorgenannten Verpflichtungen hat die empfangende Partei die erklärende Partei von allen Schäden, Verlusten, Haftungen und Kosten, einschliesslich angemessener Anwaltskosten, schadlos zu halten. Die erklärende Partei behält sich die Geltendmachung weiterer Ansprüche vor.
10. Die erklärende Partei übernimmt weder Haftung im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen, die empfangenden Parteien oder ihren Beratern zur Verfügung gestellt wurden noch stellen diese ein Angebot dar. Die erklärende Partei behält sich das Recht vor, die Vermarktung der IMMOBILIEN zu jedem Zeitpunkt abubrechen. Etwaige Kosten, welche seitens empfangender Partei während der Evaluation angefallen sind, werden von dieser getragen.
11. Diese Geheimhaltungserklärung gilt für eine Dauer von 2 Jahren ab dem Datum ihrer Unterzeichnung.
12. Auf diese Geheimhaltungserklärung ist Schweizer Recht anwendbar. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Zürich.

Ort, Datum:

Rechtsgültige Unterschrift(en):

.....

.....

.....