



Attraktives Gewerbehaus an
zentraler Lage in Bülach

MEIER & PARTNER 
IMMOBILIEN

Bülach

Industrieareal

Die Liegenschaft in Bülach befindet sich in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet im dynamischen Norden der Stadt, eingebettet in eine Umgebung mit zahlreichen etablierten Unternehmen und innovativen Betrieben.

Die Mikrolage zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit aus: Der Bahnhof Bülach liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet mit regelmässigen S-Bahn-Verbindungen schnellen Anschluss nach Zürich und Schaffhausen.

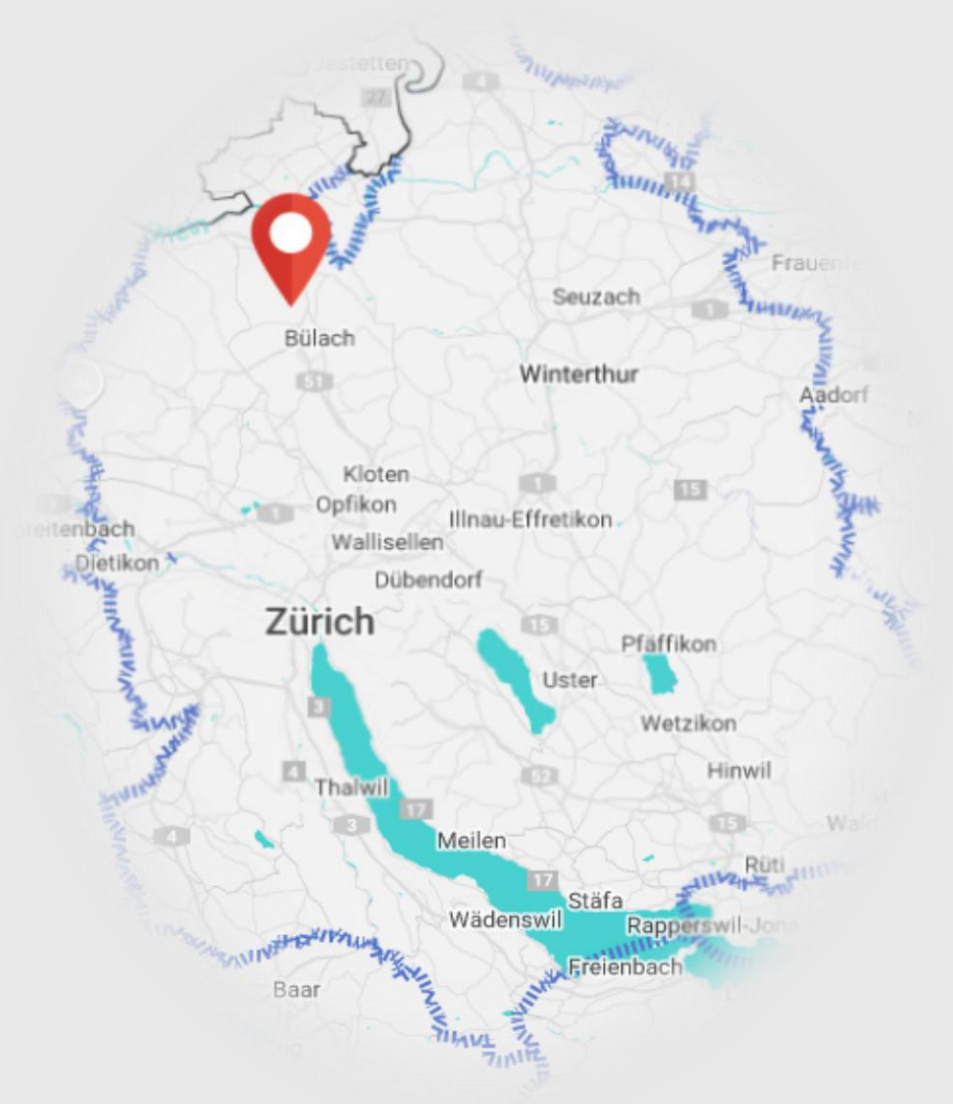
Zudem ist der Autobahnanschluss Bülach Nord in unmittelbarer Nähe, was sowohl für den Personen- als auch den Warenverkehr einen grossen Vorteil darstellt.

In direkter Nachbarschaft befinden sich unter anderem das Strassenverkehrsamt, verschiedene Logistik- und Dienstleistungsunternehmen sowie das Digital Health Center Bülach, welches als Impulsgeber für moderne Technologien und Start-ups gilt.

Die städtische Infrastruktur bietet neben gastronomischen Angeboten auch zahlreiche Versorgungs- und Betreuungsdienste, was den Standort sowohl für Mitarbeitende und Kundschaft attraktiv macht.

Fakten & Zahlen

Lage	Industriereal 8180 Bülach
Katastrnummer	8605
Grundstückfläche	2427 m ²
Bauzone	Industriezone IC
Baujahr	1963
Gesamtsteuerfuss	114% (ohne Kirchgemeinde)
Bevölkerung	24'407
Beschäftigte	10'845 (2021)
Unternehmen	1332 (2021)
Wohnungsbestand	11'259 (2024)



LAGE

Die Liegenschaft in Bülach befindet sich in einer verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Lage. Der Bahnhof Bülach ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Fahrrad erreichbar und bietet ausgezeichnete Verbindungen nach Zürich, Winterthur und in die umliegenden Regionen.

Mit dem Auto ist man ebenfalls bestens angebunden: Die Autobahnanschlüsse an die A51 (Richtung Zürich Flughafen und Zürich Stadt) sowie an die A1 und A4 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Dadurch ist sowohl der Flughafen Zürich als auch die Zürcher Innenstadt in rund 20–25 Minuten erreichbar.



15' Nächste Bushaltestelle (Bülach, Glasi)
25' Bahnhof Bülach



25' Bülach → Zürich
25' Bülach → Zürich Flughafen
30' Bülach → Winterthur



22km Zürich Zentrum
6.7km Zürich Flughafen
1km Autobahnanschluss (Bülach Nord)

8180

Kataster	Nr. 8605
Gesamtfläche	2427 m ²
Gebäude- Fläche	1343 m ²
Umgebungs- Fläche	1084 m ²





So präsentiert sich das Objekt derzeit



IST-ZUSTAND



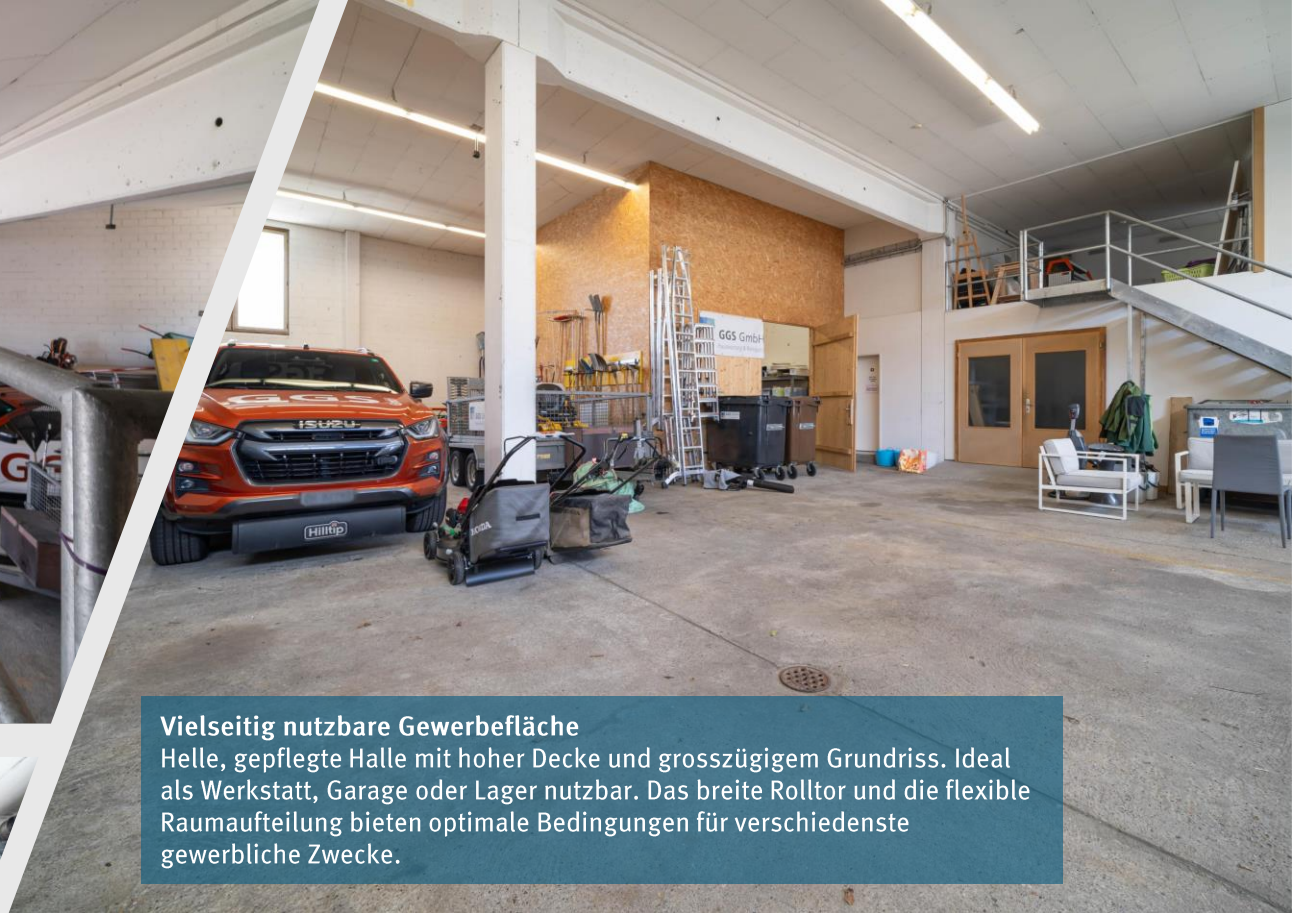
Praktische Gewerbehalle mit vielseitiger Nutzung
Die ebenerdige Halle bietet grosszügige Lager- oder Werkstattflächen mit direkter Zufahrt und breitem Tor. Der Innenbereich ist gut belichtet und eignet sich ideal für Reifenlager, Werkstattbetrieb oder allgemeine Logistik. Aussenflächen für Parkierung oder Anlieferung sind vorhanden.





Voll ausgestattete Schreinerei mit Charme
Die grosszügige Werkhalle mit Oberlicht und Holztragwerk bietet ideale Bedingungen für handwerkliche Arbeiten. Mehrere Arbeitsbereiche, Lagerräume und ein Aufenthaltsraum schaffen eine funktionale Umgebung für den täglichen Betrieb





Vielseitig nutzbare Gewerbefläche
Helle, gepflegte Halle mit hoher Decke und grosszügigem Grundriss. Ideal als Werkstatt, Garage oder Lager nutzbar. Das breite Rolltor und die flexible Raumaufteilung bieten optimale Bedingungen für verschiedenste gewerbliche Zwecke.

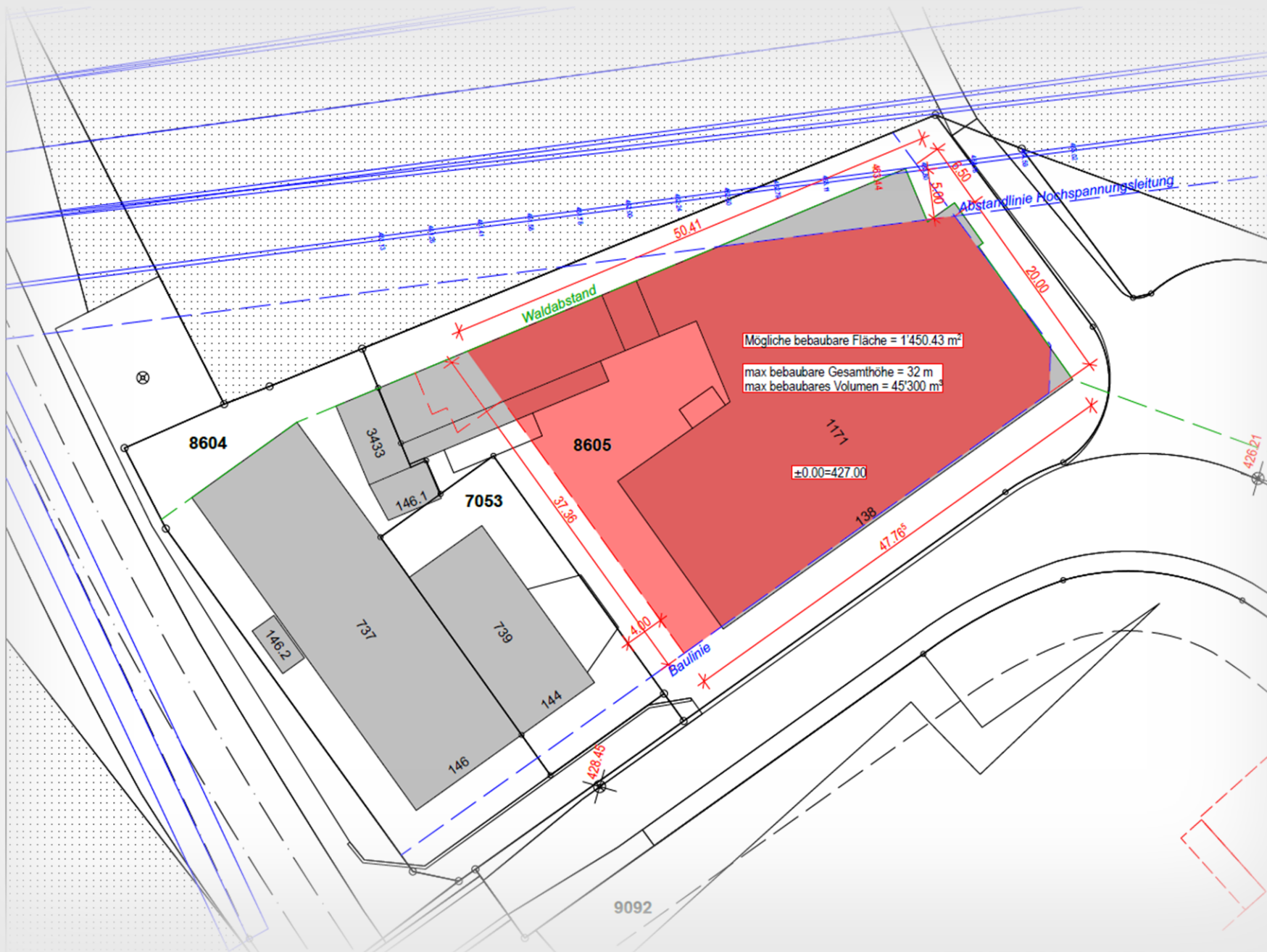




Das Objekt verfügt zudem über freundlich gestaltete Büroräumlichkeiten, die dank grosszügiger Fensterflächen eine angenehme natürliche Belichtung bieten. Die Räume zeichnen sich durch einen hohen Komfort aus und schaffen ein angenehmes, produktives Arbeitsumfeld. Ergänzt wird das Angebot durch eine einladende Terrasse, die sich ideal für Pausen oder kurze Besprechungen im Freien eignet. Darüber hinaus stehen bequeme Garagenabstellplätze zur Verfügung, die eine unkomplizierte und wettergeschützte Parkmöglichkeit gewährleisten.

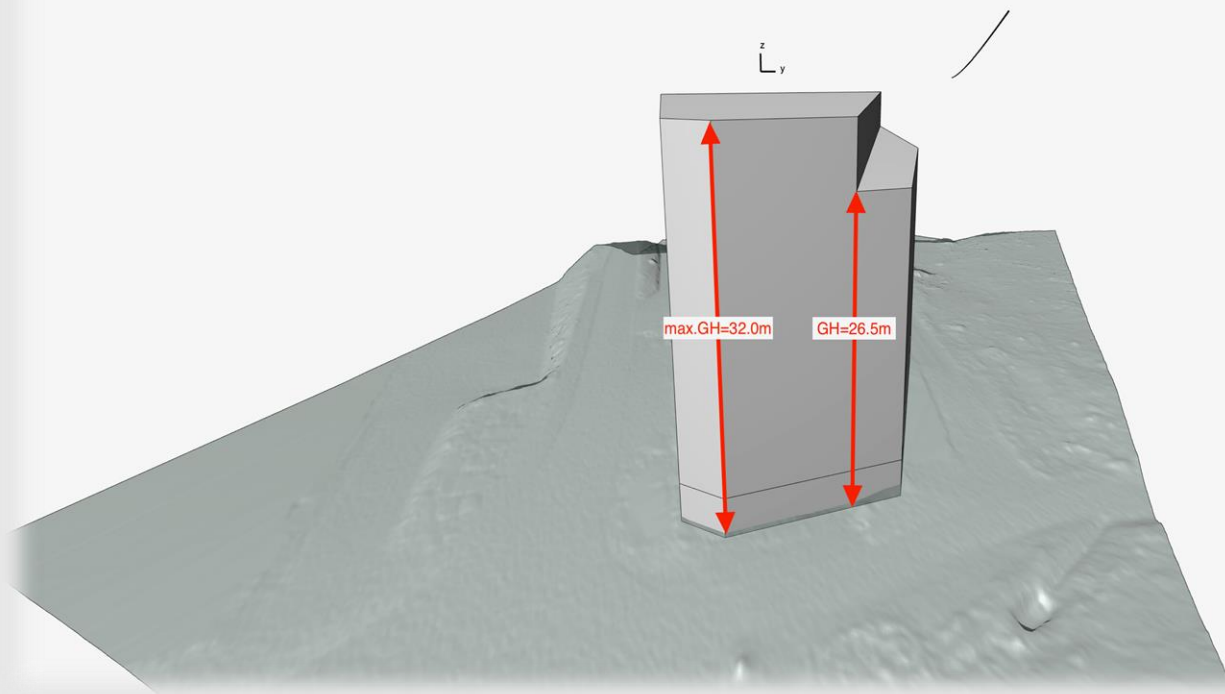
Entwicklungspotenzial der
Immobilie

MACHBARKEIT & PERSPEKTIVEN



SITUATION: 1 : 500: 11.07.25 15

Diese Visualisierung dient als Veranschaulichung einer möglichen alternativen Nutzung bzw. Umgestaltung des bestehenden Objekts. Sie zeigt ein exemplarisches Entwicklungspotenzial der Fläche unter Berücksichtigung der geltenden baurechtlichen Rahmenbedingungen. Dient als erste Orientierung über die städtebaulichen und architektonischen Möglichkeiten, ohne eine abschliessende Projektierung vorwegzunehmen.



Die vorliegende Visualisierung zeigt eine mögliche bauliche Umsetzung in unmittelbarer Nähe einer oberirdischen Hochspannungsleitung unter Einhaltung der relevanten Abstands- und Brandschutzvorgaben

Für einen möglichen Allzweckbau ergeben sich folgende bauliche Rahmenbedingungen:

Mindestabstand im Grundriss zum Leiterkabel:

5 Meter

Direkter Abstand zum untersten, äussersten Leiterkabel:

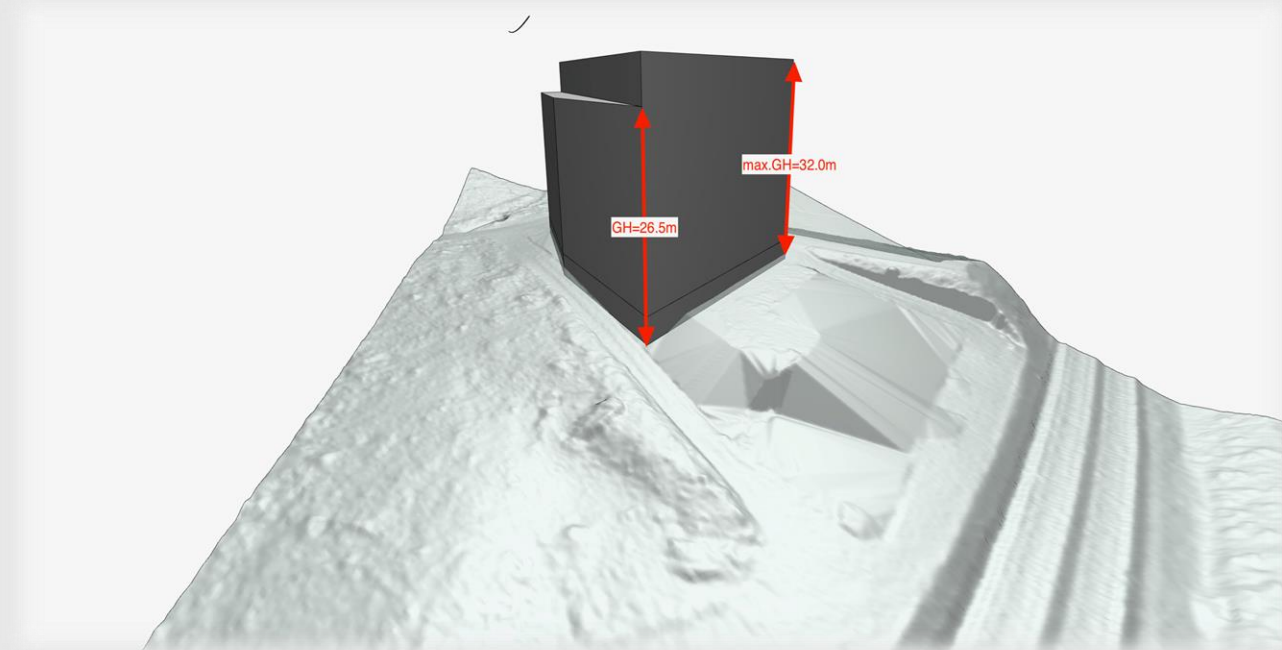
10,8 Meter

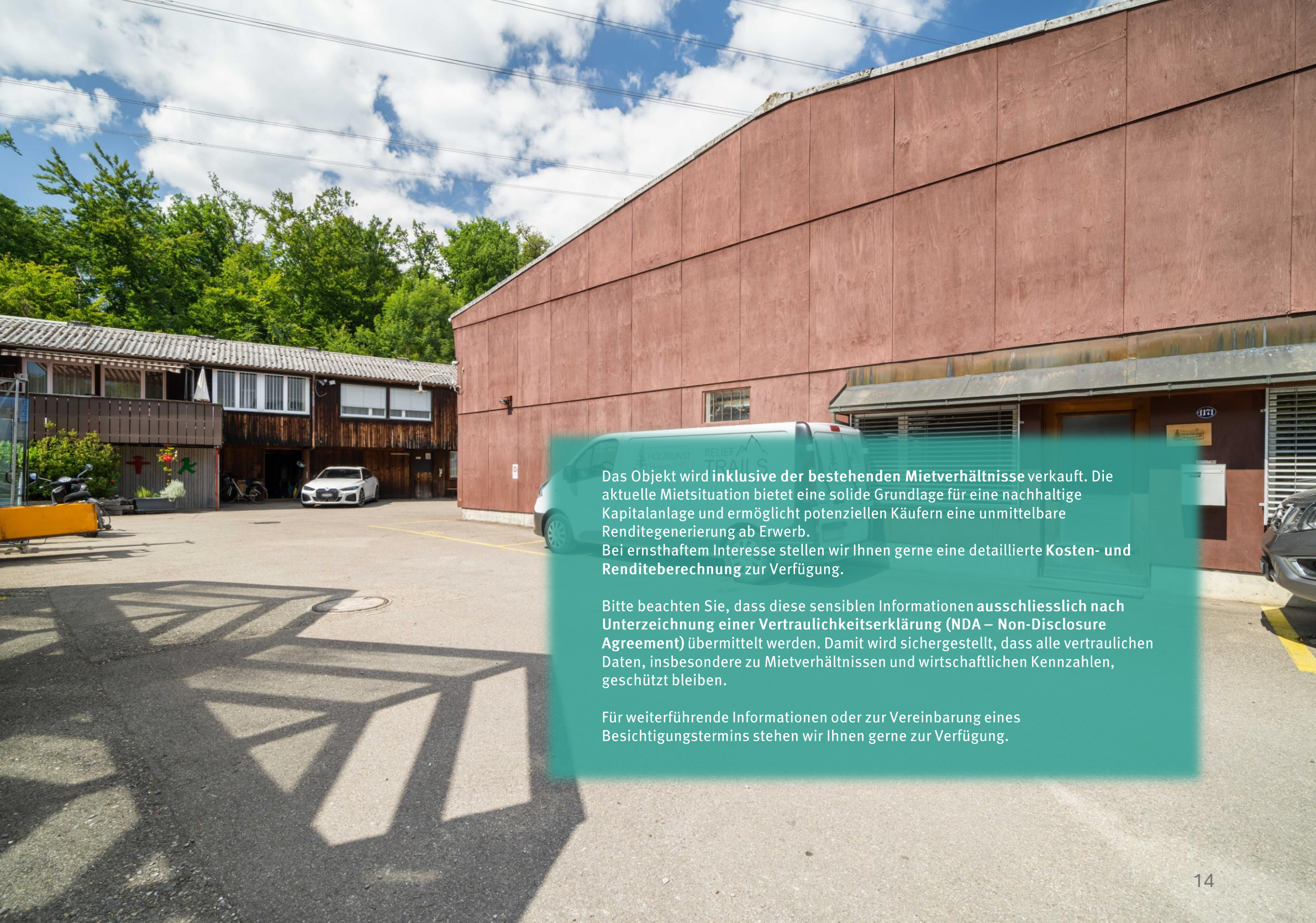
Bauliche Ausführung:

Die Dach- und Fassadenkonstruktion ist in nichtbrennbarer Ausführung zu realisieren und muss mindestens der Feuerwiderstandsklasse F 90 entsprechen.

Bei diesen Anforderungen geht es vor allem um den Brandschutz für das Leiterkabel und eine sichere Distanz zur Hochspannungsleitung. Je nach Gebäude und dessen Brandrisiko, wird mehr oder weniger Abstand verlangt.

Die dargestellte Machbarkeit verdeutlicht, dass eine bauliche Nutzung unter diesen Rahmenbedingungen grundsätzlich möglich ist. Je nach Gebäudetyp und Nutzungskategorie variieren die Abstandsanforderungen sowie die bautechnischen Brandschutzvorgaben. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen wird empfohlen, um die konkrete Umsetzbarkeit im jeweiligen Einzelfall zu prüfen.





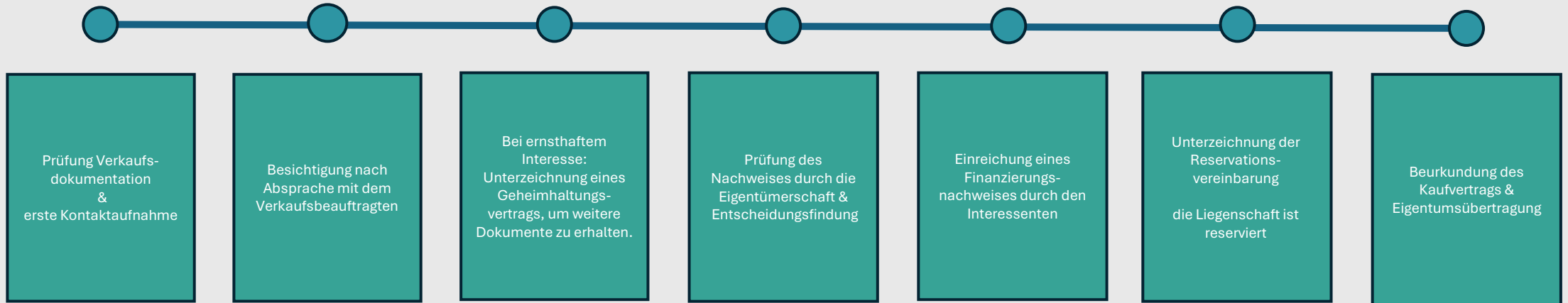
Das Objekt wird **inklusive der bestehenden Mietverhältnisse** verkauft. Die aktuelle Mietsituation bietet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage und ermöglicht potenziellen Käufern eine unmittelbare Renditegenerierung ab Erwerb.

Bei ernsthaftem Interesse stellen wir Ihnen gerne eine detaillierte **Kosten- und Renditeberechnung** zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass diese sensiblen Informationen **ausschliesslich nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung (NDA – Non-Disclosure Agreement)** übermittelt werden. Damit wird sichergestellt, dass alle vertraulichen Daten, insbesondere zu Mietverhältnissen und wirtschaftlichen Kennzahlen, geschützt bleiben.

Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

ZEITPLAN



Kontakt

MEIER & PARTNER
IMMOBILIEN

Verkauf@meier-Partner.ch

Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG
Sonnenhof 1
8180 Bülach

Verkaufsprozess

Nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung erhalten interessierte Parteien Zugriff auf die Verkaufsunterlagen. Eine Besichtigung des Grundstücks ist nach vorheriger Terminvereinbarung mit der Meier und Partner Immobilien und Verwaltungs AG möglich. Auf Basis der bereitgestellten Informationen werden die Interessenten gebeten, einen Finanzierungsnachweis in Höhe des ausgeschriebenen Kaufpreises einzureichen. Die eingehenden Kaufangebote werden fortlaufend von der Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG geprüft und der Eigentümerschaft zur Entscheidung vorgelegt.

VERKAUF

Verkaufsbestimmungen

Die Objekte werden nur gesamthaft verkauft und können nach Absprache übernommen werden.

Preis

Verkaufspreis: CHF 2'980'000

Konditionen

- Die Reservationszahlung beträgt CHF 20'000
- Anzahlung von 20% des Verkaufspreises (abzüglich der Reservationszahlung) bei Vertragsbeurkundung, Restzahlung bei Eigentumsübertragung.
- Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte vom Käufer und Verkäufer übernommen.
- Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer übernommen

Angebot

Es handelt sich um ein Fixpreis-Angebot.

Besichtigungen

Nach individueller Vereinbarung mit dem Verkaufsbeauftragten.

Auskünfte und Informationen gibt Ihnen gerne der Verkaufsbeauftragte.





IHR ANSPRECHSPARTNER

Freut sich auf Ihre
Kontaktaufnahme!

David Rupar
Co-Geschäftsführer

Immobilien und Verwaltungs AG
Sonnenhof 1
8180 Bülach

www.meier-partner.ch

verkauf@meier-partner.ch