

KURZBESCHREIBUNG

EINKAUFSZENTRUM «RIEDPARK» NEERACH BEI ZÜRICH



Objektbeschreibung

Einkaufszentrum, Kaufpreis 16 Mio. zzgl Investitionen in Aussenlift/Zugang 0,5 Mio; Netto-Miete 1.140'. Kaufvertrag ist am 11.10.2006 geschlossen.

Grundstück

13 177 m², (Gewerbezone), Kanton Zürich, davon 1250 m² als Baurecht bis 31.12.2038 mit Heimfallsentschädigung. Baumassenziffer erlaubt gem. BZO 4 m³ pro m² Grundstücksfläche, damit 52 708 m³, aktuell bebaut mit 42 087 m³, ergibt Ausnutzungsreserve von mindestens 10 600 m³.

Gebäude

Ensemble dreier unterteilter bzw. separater Gebäude, zusammengefasst als Einkaufszentrum. Hauptgebäude mit Laden, Lager und Büroflächen, zwei separate kleinere Gebäude werden als Lagerhaus bzw. Garagen genutzt. Ausbaustandart wurde laufend erneuert. Im Falle eines Mieterwechsels werden übliche Ausbau- bzw. Umbaukosten bei geänderter Nutzung anfallen. Bj. 1967 mit Renovationen in 1989 und 2005. Baurechtparzelle ist mit Schreinereibetrieb bebaut.

Objektzustand/Nutzung

Zweckbau für Möbelmarkt aus 1967. Heizungsanlage – Öl- (Brenner/Kessel) wurden in 2005 erneuert. Weitere Investitionen in Aussenanlagen. Zweckorientierte Gewerbeimmobilie.

Objektschätzung aus 06/2004 ergibt VKWt. i.H.v. CHF 18.8 Mio. Gebäudeversicherungswert: CHF 20 038 900.–

Die vermietbaren Flächen verteilen sich wie folgt

Trakt A	Total vermietbare Fläche =	3 800 m ²
Trakt B	Total vermietbare Fläche =	190 m ²
Trakt C	Total vermietbare Fläche =	490 m ²
Trakt D	Total vermietbare Fläche =	4 450 m ²
Trakt E	Total vermietbare Fläche =	490 m ²
Trakt F	Total vermietbare Fläche =	590 m ²
Trakt G	Total vermietbare Fläche =	240 m ²
Gesamte Mietfläche		10 250 m ²
Parkplätze		ca. 100 Parkplätze im Freien

Standort

Der Gemeinde wird ein gutes Wohnprestige zugesprochen, sie verfügt über die erforderlichen Infrastrukturen. Gute Erreichbarkeit mit Bus, nächster Bahnanschluss – 4 km entfernt, Autobahnanschluss – 4 km, Zürich-City – 20 km entfernt. Attraktiver Steuerfuss – mit 74 % drittgünstigster im Kanton! (Min. 72 % / Max. 123 %).

Mit diesem Mietermix stellt die Liegenschaft das örtliche Versorgungszentrum dar. Neben sehr guter Erreichbarkeit und hervorragenden Parkmöglichkeiten bietet die Liegenschaft für die Gewerbetreibenden zusätzlich eine hohe Werbewirksamkeit.

Finanzierung

- a. Fremdfinanzierung: Hypothekenfinanzierung i.H.v. 12.5 Mio.
- b. Eigenkapital: CHF 7.25 Mio.