

Verkaufsdokumentation



Attraktive Gewerbeliegenschaft
an erstklassiger Lage

Mattenstrasse 9

3073 Gümligen

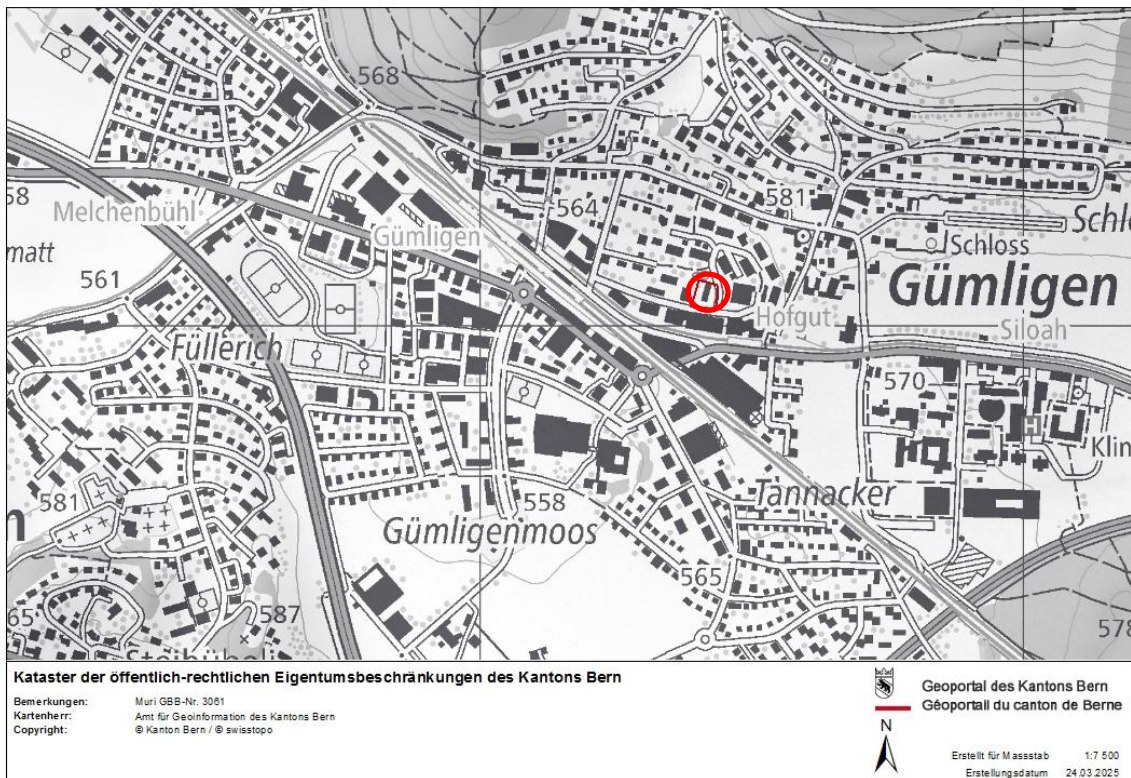
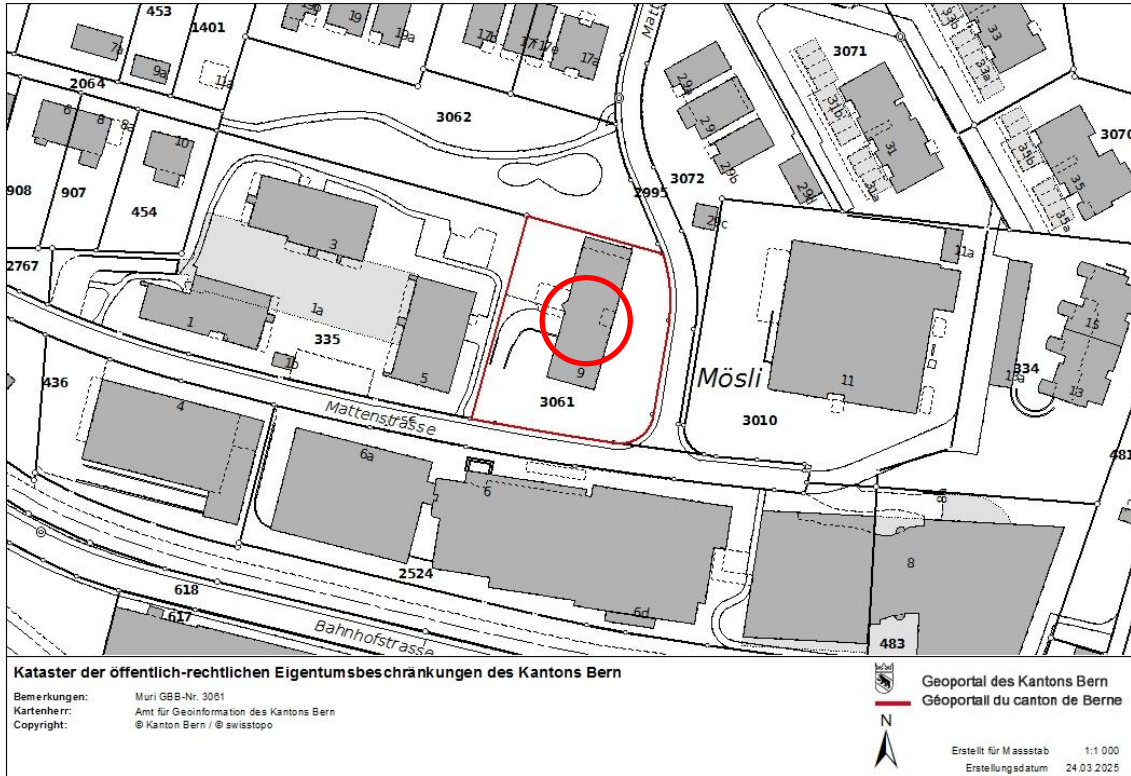
Auskunft und Besichtigung: Herr Bernard Rellstab, Immobilienvermarkter

rellstab immobilien & vermögensberatung

Postfach 94
Mattenstrasse 23
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73
E-Mail: info@rellstab-immo.ch
www.rellstab-immo.ch

Situation/Lage



Das Wichtigste in Kürze

Grundbuchblatt-Nr.:	Muri Nr. 3061
Zone:	A1 (Arbeitsplatzzone)
Nutzfläche total:	1'230 m ² BGF, 1'080 m ² HNF und 150 m ² NNF
Baujahr:	1988
GVB-Wert:	CHF 3'309'300 (2015)
Index:	214
Kubatur:	4'263 m ³
Dienstbarkeiten:	diverse nicht wertrelevante
Grundlasten:	Keine
Vormerkungen:	Keine
Amtlicher Wert:	CHF 3'388'800 (2020)
Vorhandene Schuldbriefe Total:	CHF 2'800'000
Mietzinseinnahmen brutto:	CHF 245'550 p.a.
Übernahme:	sofort oder nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis: a.A. resp. dem Meistbietenden

Die Lage

Diese vielseitige Gewerbeliegenschaft punktet mit ihrer hervorragenden Lage – nur einen Steinwurf vom Bahnhof Gümligen entfernt und rund 1,5 km vom Autobahnanschluss A6 in Muri bei Bern. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie das Berner Stadtzentrum in nur 10 bis 15 Minuten, je nach gewähltem Transportmittel. Die S-Bahn-Linien S1 und S2 bieten zudem direkte Verbindungen ins Aaretal und Emmental – Thun liegt nur 22 Minuten entfernt, Langnau 30 Minuten.

Das Objekt

Die 1988 erbaute Liegenschaft wurde laufend gut unterhalten und überzeugt mit einer durchdachten Infrastruktur. Ein Lift sorgt für barrierefreien Zugang zu allen Etagen, und im Erdgeschoss lädt ein **gemütlicher Pausenraum mit Terrasse** zum Verweilen ein. 2015 wurde eine moderne **Wärmepumpe mit Erdsonde** installiert, die für eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung sorgt. Die Liegenschaft überzeugt mit einem einladenden Empfangsbereich, einem Pausenraum mit kleiner Küche sowie einer Terrasse – perfekte Bedingungen für ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Viel Platz für Ihre Visionen:

Auf vier Stockwerken verteilen sich insgesamt 1'080 m² Hauptnutzfläche mit bereits eingerichteten Büros in verschiedenen Grössen. Zusätzlich stehen 150 m² Nebennutzfläche für Lager oder Archivzwecke zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich zudem, Büros mit Tageslicht, zwei Duschen und Umkleidekabinen – ideal für Mitarbeitende, die mit dem Velo zur Arbeit kommen oder ihre Mittagspause aktiv gestalten möchten.

Die Immobilie eignet sich ideal für unterschiedlichste Nutzungskonzepte – ob Praxisgemeinschaft, Gesundheitszentrum, Büroliegenschaft, Co-Working-Space oder Schulungszentrum. Ihre Kunden und Mitarbeitenden profitieren von flexiblen Anreisemöglichkeiten: Der Bahnhof Gümligen ist nur 350 m entfernt, und auf dem Gelände stehen **28 Parkplätze** sowie ein gedeckter Unterstand für ein Fahrzeug oder Velos und eine Garage zur Verfügung.

Hier können Sie Ihr Geschäft erfolgreich führen, wachsen und langfristig planen. Interessiert? Treten Sie ein! Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

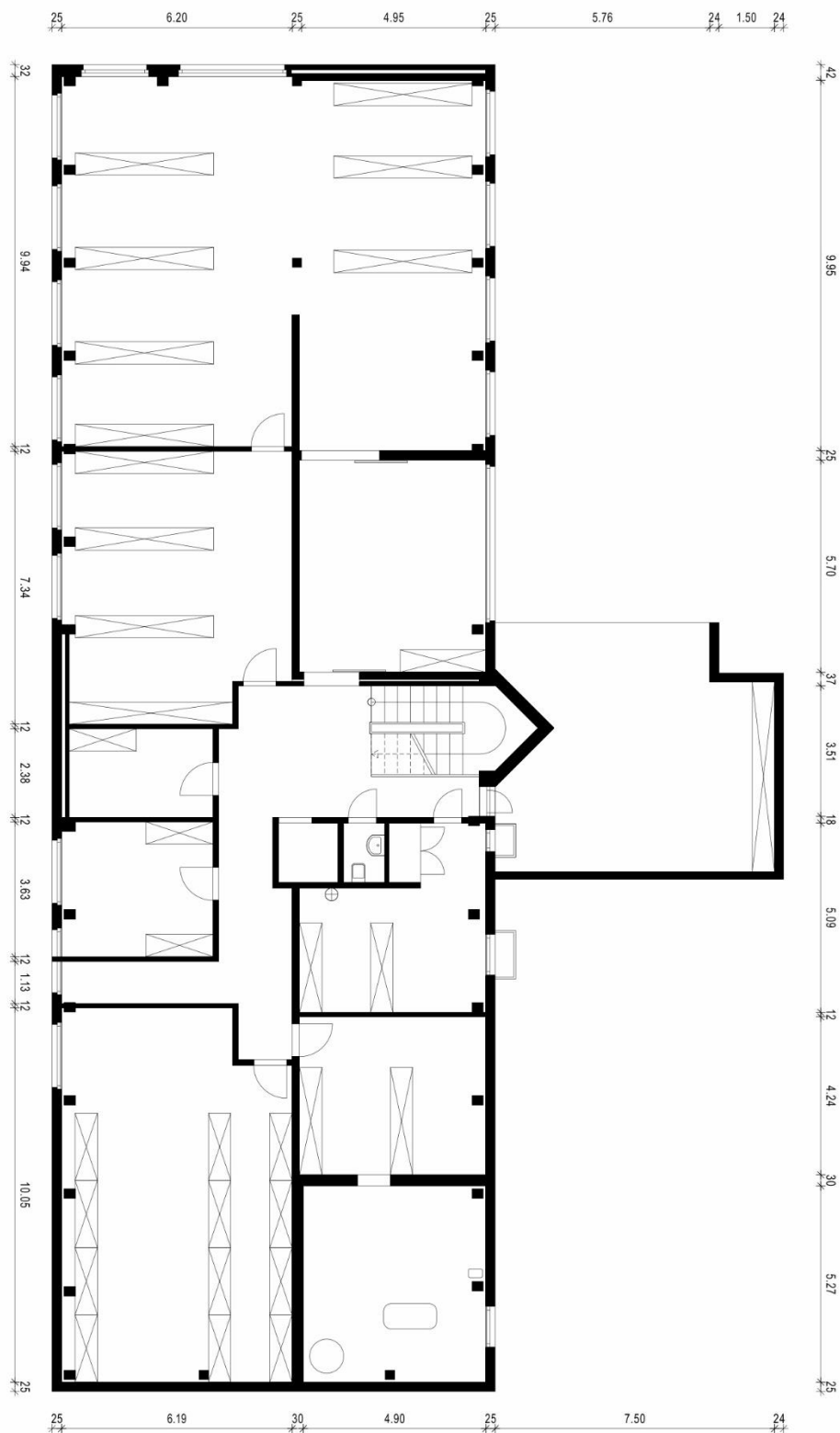
Die Raumaufteilung

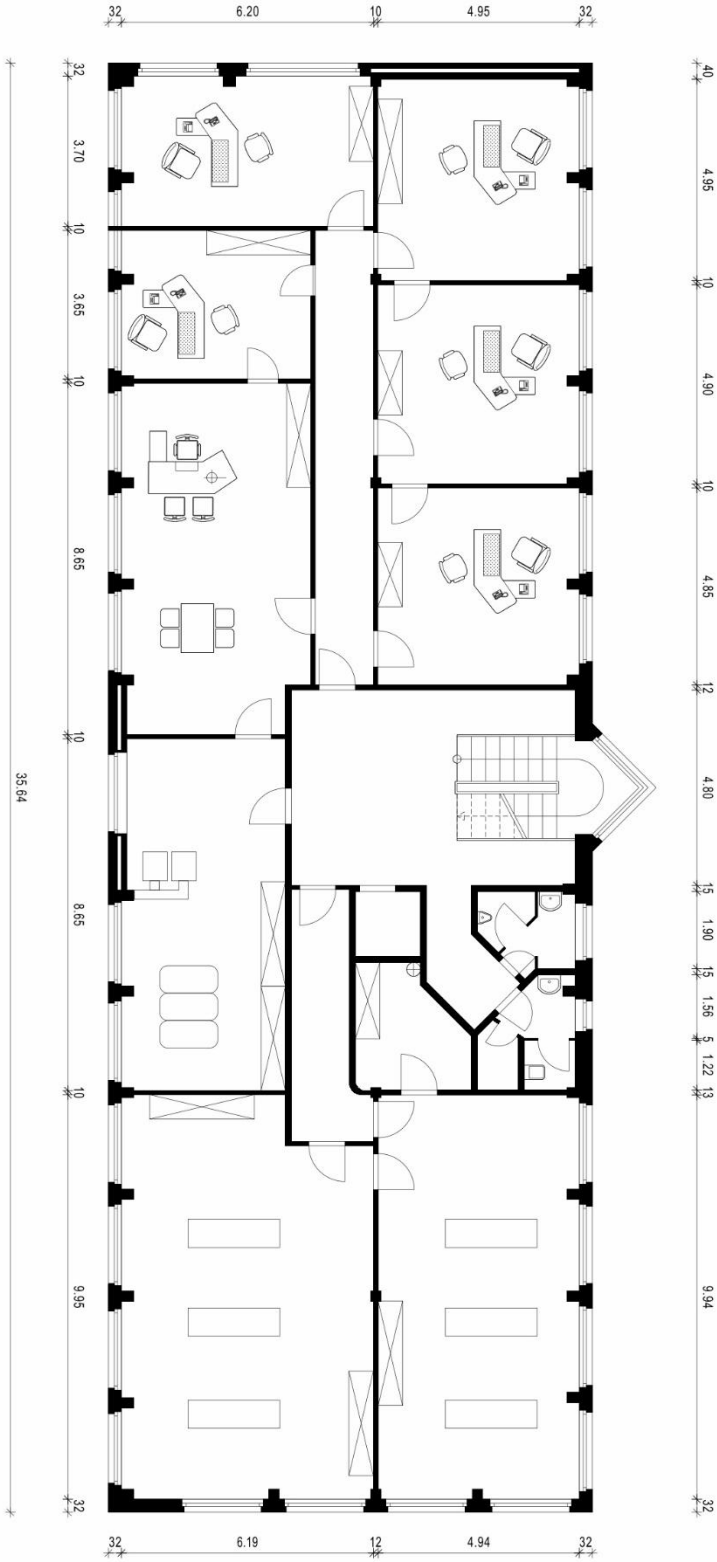
	UG	EG	OG	DG
• Vorplatz/Gang	25.0 m ²			
• Büro mit Tageslicht	90.0 m ²			
• Büro mit Tageslicht	44.2 m ²			
• 2 Garderobe/Dusche	14.5 m ²			
• Garage/Anlieferung	26.0 m ²			
• Archiv	21.2 m ²			
• Lager	25.0 m ²			
• Lager	50.0 m ²			
• Abwärtsraum	9.0 m ²			
• Technik/Heizung	14.0 m ²			
• WC	1.8 m ²			
• Empfang		30.0 m ²		
• Pausenraum kl. Küche		42.3 m ²		
• Sitzungsraum		28.8 m ²		
• Terrasse gedeckt		40.0 m ²		
• 2 WC		15.0 m ²		
• Büro unterteilbar		138.5 m ²		
• Vorplatz			16.0 m ²	
• Büro unterteilbar			142.8 m ²	
• Büro			61.0 m ²	
• Büro			45.4 m ²	
• Büro			32.8 m ²	
• Serverraum			6.0 m ²	
• 2 WC			15.0 m ²	
• Vorplatz				16.0 m ²
• Büro				27.8 m ²
• Büro				44.7 m ²
• Büro				17.5 m ²
• 2 WC				10.8 m ²
• Terrasse ungedeckt				36.0 m ²
Total BGF ca.	1'230 m²			

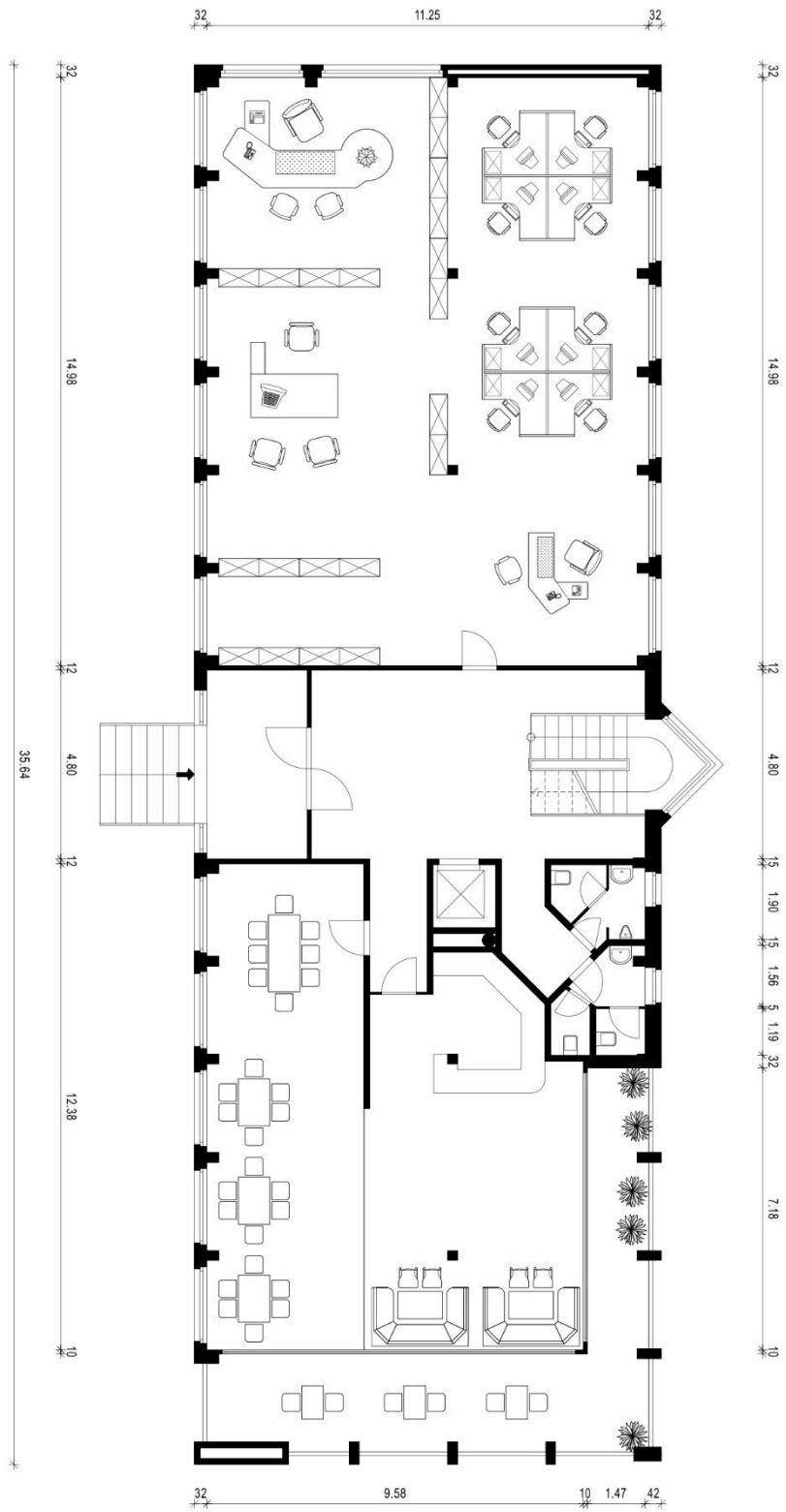
Die Raumhöhe beträgt 2.56 m.

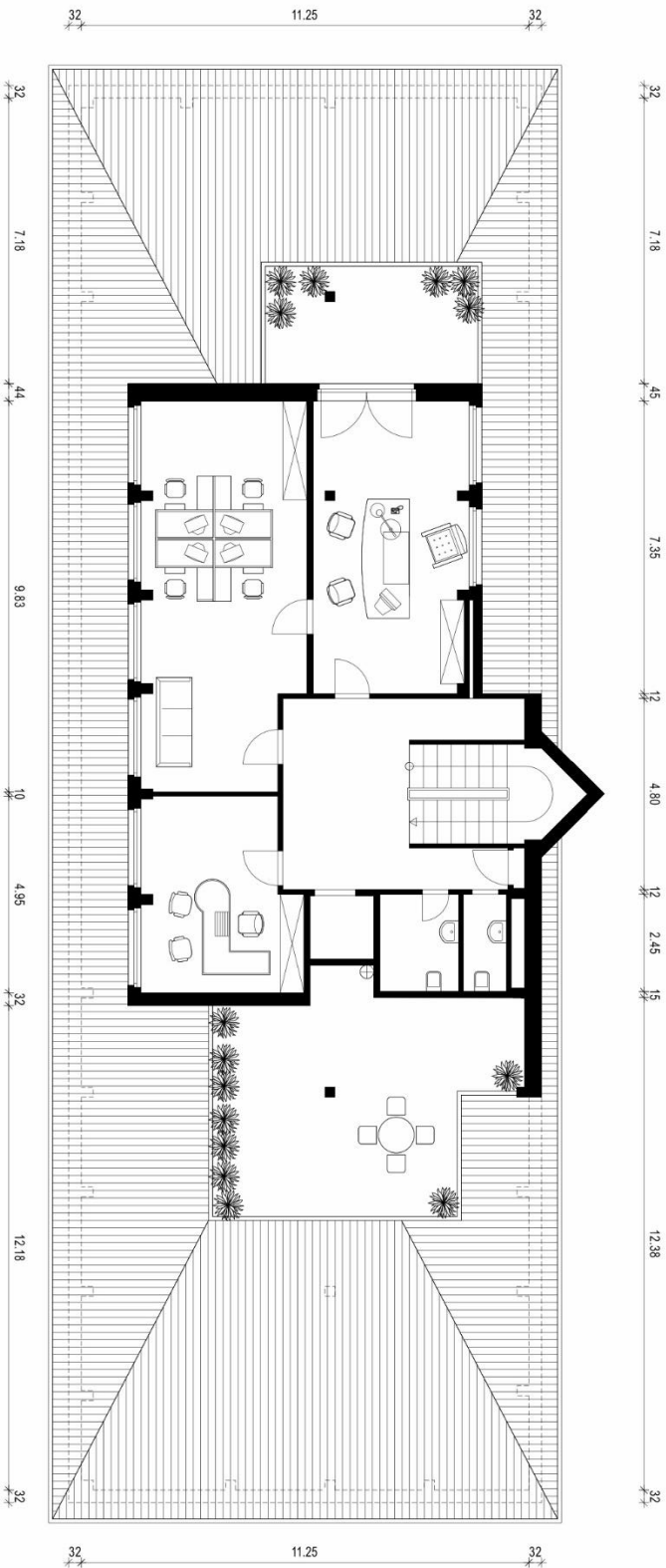
Haben Sie Interesse? Rufen Sie uns für einen Besichtigungstermin an! Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen? - Gerne unterbreiten wir Ihnen eine unverbindliche Offerte!

Der Grundriss



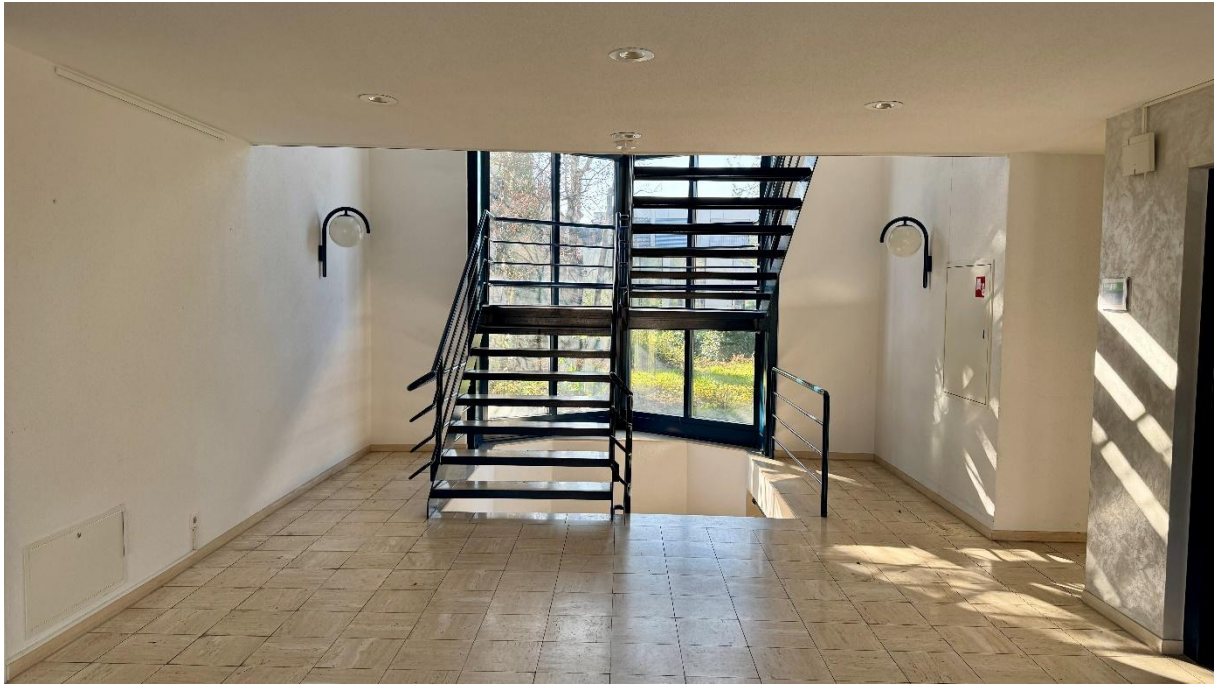






Bilder





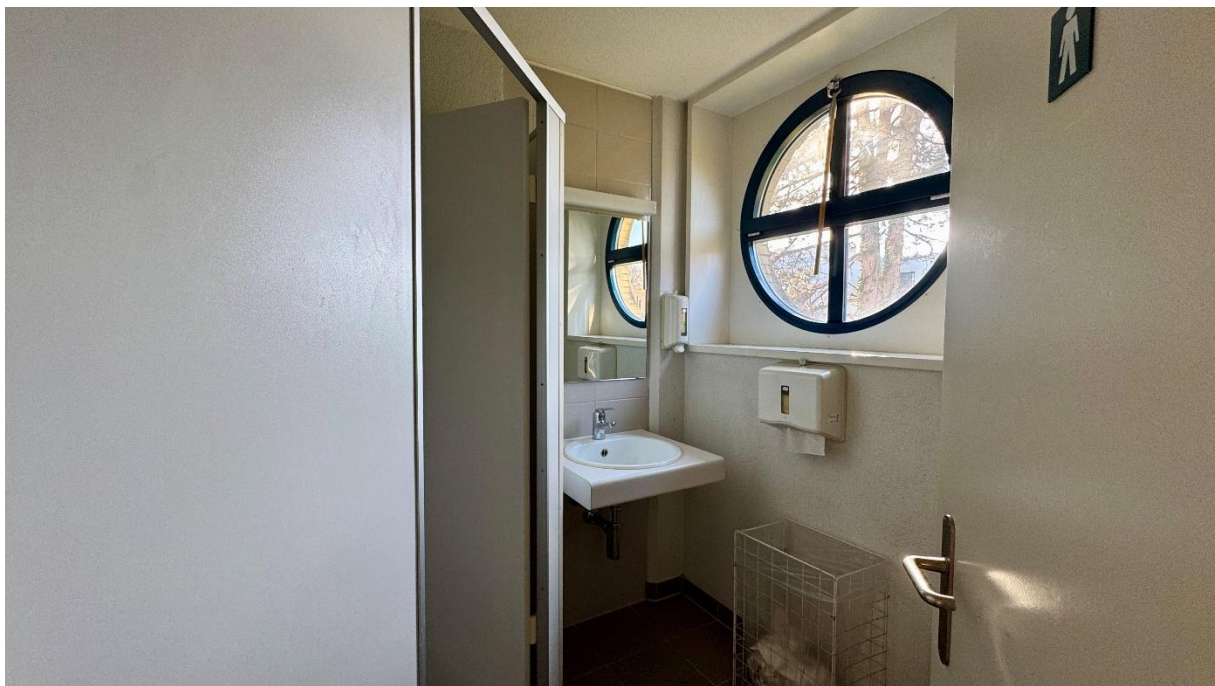














Der Rundgang (virtuell)



Allgemeine Verkaufsbestimmungen

Beratung und Verkauf

Für den Verkauf der Liegenschaft ist die Firma Rellstab Immobilien & Vermögensberatung, Herr Bernard Rellstab, Alleinbeauftragte. Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch uns geführt. Kaufangebote inkl. Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank sind an den Immobilienvermarkter schriftlich einzureichen.

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen.

Verbindlichkeit der Dokumentation / Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie darf ohne Zustimmung weder überarbeitet noch kopiert werden. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten bleiben vorbehalten. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

Die Verkaufsdokumentation ist auch weder für den Kaufvertrag noch für den Eintrag im Grundbuch verbindlich.

Kosten

Die Handänderungskosten (Staatsabgabe, Notariatskosten, Finanzierungskosten, etc.) sind durch den/die Käufer/in zu tragen.

Ein Verkauf in der Zwischenzeit bleibt vorbehalten.

Herr Bernard Rellstab
rellstab immobilien & vermögensberatung
Postfach 94
Mattenstrasse 23
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73
E-Mail: info@rellstab-immo.ch
www.rellstab-immo.ch

Gümligen, im Februar 2026