



Ausgabe Nr. 01

**365°**  
IMMOBILIEN  
KOMPETENZ

## VERMIETUNGSDOKUMENTATION

Erstvermietung Gewerbefläche

**Treffpunkt Veranda**

Mooshausstrasse 1  
3510 Konolfingen

Dienstag, 27. Juni 2023



# INHALT

---

|           |                                      |                |
|-----------|--------------------------------------|----------------|
| <b>1</b>  | <b>EINLEITUNG .....</b>              | <b>4</b>       |
| <b>2</b>  | <b>ORTSPLAN .....</b>                | <b>5</b>       |
| <b>3</b>  | <b>ORTSANGABEN .....</b>             | <b>6</b>       |
| <b>4</b>  | <b>OBJEKTANGABEN .....</b>           | <b>7</b>       |
| <b>6</b>  | <b>AUSSTATTUNG .....</b>             | <b>8 – 9</b>   |
| <b>5</b>  | <b>OBJEKTPLÄNE .....</b>             | <b>10</b>      |
| <b>7</b>  | <b>OBJEKTBILDER .....</b>            | <b>12 – 14</b> |
| <b>8</b>  | <b>VERMIETUNGSBEDINGUNGEN .....</b>  | <b>16</b>      |
| <b>9</b>  | <b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....</b> | <b>17</b>      |
| <b>10</b> | <b>WEITERES VORGEHEN .....</b>       | <b>18</b>      |

# EINLEITUNG

---

## Zentrales Gewerbe «Treffpunkt Veranda»

Die Lage direkt am Bahnhof ermöglicht einen gut erschlossenen und zentralen Geschäftsstandort. In der «Veranda» finden Sie die ideale Gewerbefläche für alle Bedürfnisse.

In der Mitte von Bern, Thun, Langnau und Burgdorf ist Konolfingen zudem idealer Ausgangspunkt für einen Firmensitz und als Arbeitsort.

Die attraktive Gewerbefläche im Erdgeschoss lockt mit vielseitigen und individuellen Möglichkeiten. Ob gross oder klein, Ihre Wünsche und Bedürfnisse an den neuen Standort können optimal realisiert werden. Die grossen Schaufensterfronten bieten viel Tageslicht. Weiter profitieren Sie von der hohen Passantenfrequenz direkt beim Bahnhof und den im Gebäude befindlichen 49 Mietwohnungen.

Kunden parkieren bequem vor dem Geschäft oder in der Einstellhalle. Dank der zentralen Lage erreichen Kunden und Mitarbeiter Ihren Betrieb bequem mit dem Zug oder Bus. Der Autobahnanschluss Münsingen/Rubigen ist in nur 12 Minuten erreichbar.



## 2 ORTSPLAN



### Verkehr

- 1 Bahnhof Konolfingen
- 2 Busstation Grünegg

### Gesundheit

- 1 Ärztezentrum
- 2 Spital Münsingen
- 3 Apotheke

### Gewerbe

- 1 Post
- 2 Migros
- 3 Coop
- 4 Denner
- 5 Berg Schuhe + Sport

### Freizeit

- 1 Kino Grünegg
- 2 Hotel Gasthof Kreuz
- 3 Schloss Hünigen
- 4 Restaurant Bahnhöfli
- 5 Restaurant Blue Bear
- 6 Schwimmbad
- 7 Dorfmuseum Alter Bären

### Schulen / Kindergarten

- 1 Schulen
- 2 Kindergärten

### 3 ORTSANGABEN

---

#### Konolfingen

Angeschlossen an das S-Bahn-Netz Bern – Thun – Langnau ist Konolfingen der ideale Ausgangspunkt im Emmental. In der Gemeinde am Tor zum Emmental werden ländlicher Charme sowie städtisches Flair verbunden. Zahlreiche Geschäfte befinden sich in Gehdistanz zur Liegenschaft.

#### Allgemeine Angaben zu Konolfingen

|                        |  |   |
|------------------------|--|---|
| Einwohnerzahl:         | 5'246  |  |
| Steuersatz:            | 1.59   |   |
| Politische Gemeinde:   | Konolfingen BE   |   |
| Verwaltungskreis:      | Bern-Mitteland   |   |
| Post:                  | 3510 Konolfingen   |   |
| Einkaufsmöglichkeiten: | avec., Coop, Denner, Früschmarkt Konufi  |   |
| Restaurants:           | Bahnhöfli, Blue Bear, Kreuz, Migros, Schloss Hünigen und weitere   |   |
| Öffentlicher Verkehr:  | Bern 19 Minuten<br>Thun 18 Minuten<br>Langnau 11 Minuten<br>Burgdorf 32 Minuten  |   |
| Privater Verkehr:      | Bern 27 Minuten<br>Thun 27 Minuten<br>Langnau 17 Minuten<br>Burgdorf 33 Minuten  |   |
| Firmen:                | Hoffmann Neopac<br>Nestlé<br>Emmental Versicherung, Axa Versicherung, Basler Versicherung<br>Bank SLM, BEKB BCBE, Raiffeisenbank, UBS<br>Zahlreiche KMU und kleine Handwerksbetriebe |   |
| Kultur und Sport:      | Diverse Vereine, Fitness und Freizeitmöglichkeiten in Konolfingen und Umgebung   |   |
| Weitere Infos unter:   | <a href="http://www.konolfingen.ch">www.konolfingen.ch</a>   |   |

## 4 OBJEKTANGABEN

---

### Projektinformationen

|                 |   |
|-----------------|---|
| Baujahr         | 2018  |
| Gesamtfläche:   | 1'055 m <sup>2</sup>  |
| Mietfläche:     | Miete von kleineren Flächen (250 m <sup>2</sup> oder 500 m <sup>2</sup> ) möglich                       |
| Ausbaustandard: | Aktuell im Rohbau, Grosszügige Schaufensterfronten  |
| Parkierung:     | Einstellhallenparkplätze: Mietzins Fr. 125.-/monatlich<br>Aussenparkplätze: Mietzins Fr. 80.-/monatlich |



## 6 AUSSTATTUNG

---

### Innenausbau

---

|         |   |
|---------|---|
| Boden:  | Unterlagsboden roh, mit Zementüberzug, inkl. Bodenheizung, PE Trennlage, Trittschalldämmung und PU Wärmedämmung, Randstellstreifen. |
| Wände:  | Grundputz roh / Gipskalk / Gipszement   |
| Decken: | Stahlbeton roh  |

### Fluchtweg und Einstellhalle

---

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fluchtwegtüren: | Stahlrohr, Maschengitter. Stahlrohrrahmen mit Maschengittereinlage. Aussen mit Knopf und Rundzylinder, Innen mit Panikschloss. Türdrücker z.B. Glutz Budgetlinie.               |
| Kipptor:        | Stahl, Kipptor mit integrierter Flügeltüre (Fluchtweg), Innen mit Panikschloss. Elektronischer Antrieb, aussen z. B. mit Schlüsselschalter und Funk, innen mit Bewegungsmelder. |
| Torfüllung:     | Lochblech mit Lüftungsquerschnitt von ca. 45% der Füllungsfläche.   |
| Beschläge:      | Aussen mit Knopf und Rundzylinder, Innen mit Panikschloss.  |
| Antrieb:        | Elektronischer Antrieb, aussen z. B. mit Schlüsselschalter und Funk, innen mit Bewegungsmelder. Sicherheits- und Lichtschraken, gemäss Vorschriften.                            |

### Lift

---

|         |   |
|---------|---|
| Aufzug: | Traglast 625 kg oder 9 Personen.<br>Fahrgeschwindigkeit 1,00 m/s.<br>Kabinenmasse 1,10 x 1,40 m, rollstuhlgängig. |
|---------|---|



### **Elektroinstallationen**

---

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Hauptverteilung: | Metall / PC, Alu, hellgrau |
| Erdungsanlage:   | Erdungsmaterial            |
| Erschliessungen: | Verbrauch separat messbar  |

### **Heizungsinstallationen**

---

|                  |  |
|------------------|--|
| Wärmeerzeugung:  | Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Sole / Wasser - Wärmepumpe.   |
| Wärmeverteilung: | Verbrauch separat über Funk messbar. Lieferung und Montage der kompletten Wärmeverteilung mit Fussbodenheizung, Leitungen Armaturen, Regelung und Dämmung. |

### **Lüftungsinstallationen**

---

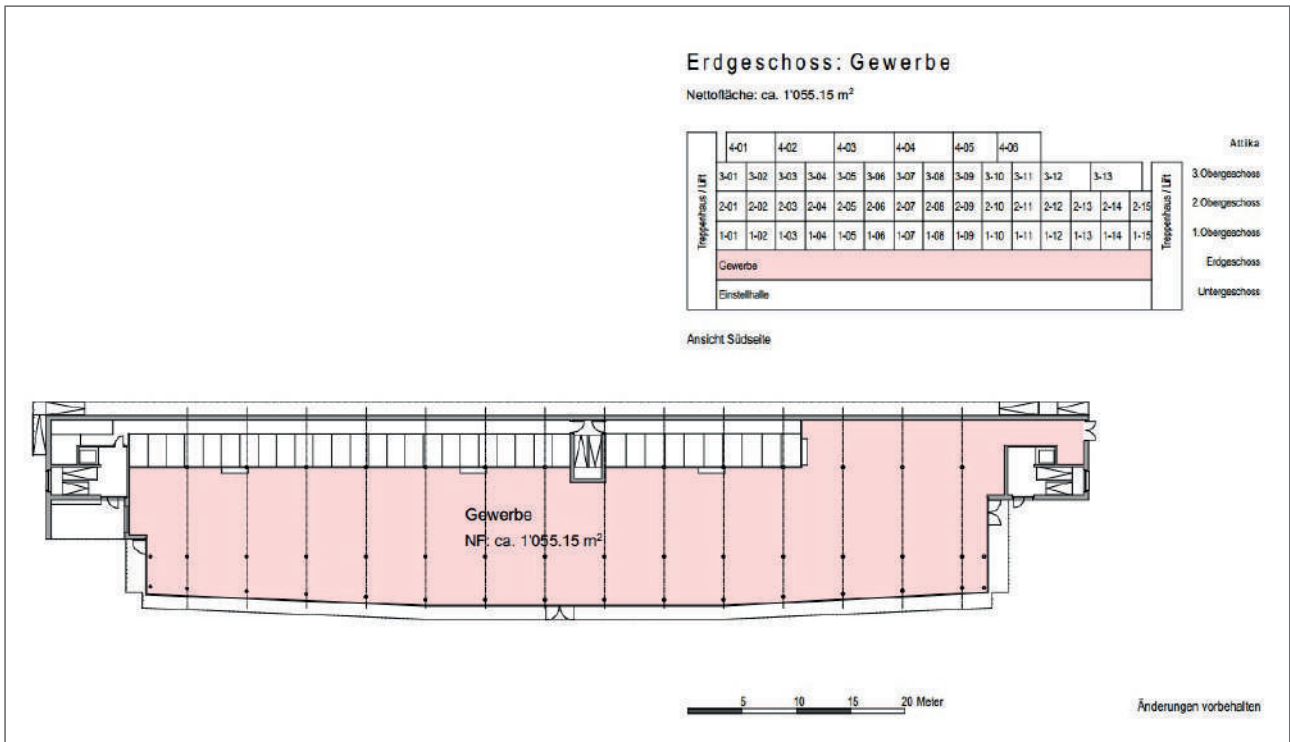
|                |  |
|----------------|--|
| Einstellhalle: | Einstellhalle Entrauchung der Einstellhalle gemäss Auflagen der GVB.   |
| Gewerberäume:  | Sämtliche Kosten für die Lüftung des Erdgeschosses ist Sache des Mieters. Eine allfällige Lüftung der Gewerbefläche muss allenfalls über Dach geführt werden. Für die entsprechenden Kanäle sind Bereiche bei den Treppenhäuser Ost und West vorgesehen. |

### **Sanitärinstallationen**

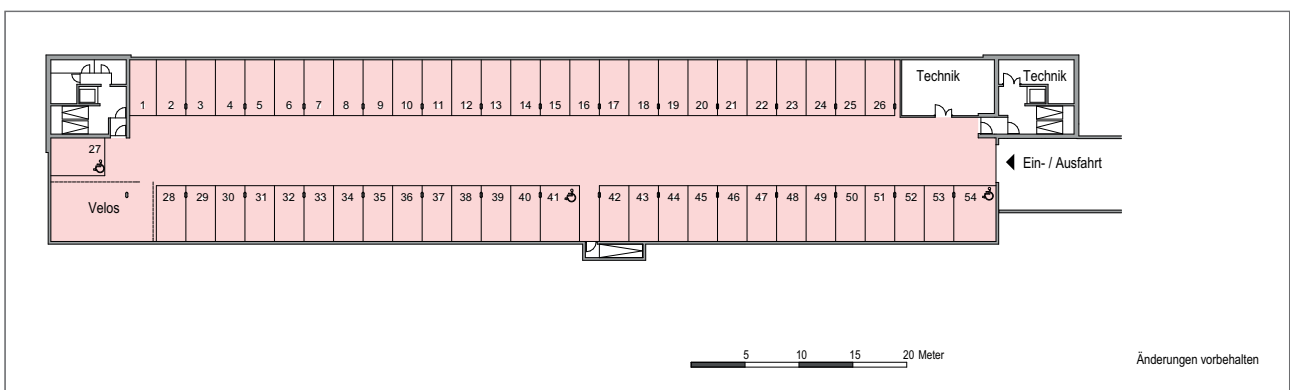
---

|                  |   |
|------------------|---|
| Zuleitung:       | Netzwasserzuleitung bis in den Technikraum auf Sanitärhauptverteilterie.  |
| Erschliessungen: | Sämtliche Kosten der Sanitärinstallationen, Material und Apparate ist Sache des Mieters. Erschliessungsleitungen Kalt- und Warmwasser, sowie Schmutzwasseranschluss nach Gewerbe auf 4 Anschlusspunkte innerhalb des Mietperimeters für 4 mögliche Nutzer, separat zählbar. |

# 5 OBJEKTPLÄNE



Grundriss Erdgeschoss



Plan Einstellhalle





## 7 OBJEKTBILDER

---

### Erdgeschoss









## 8 VERMIETUNGSBEDINGUNGEN

---

### Übergabezustand

Der Übergabezustand ist im Rohbau, besenrein und leer.

### Mietkaution

Die Vermieterin behält sich vor, eine Mietkaution gemäss OR 257e zu erheben.

### Bezugstermine

Der Mietbeginn kann flexibel auf den Mieterwunsch abestimmt werden.

Die Räumlichkeiten sind ab sofort bezugsbereit.

### Konditionen

#### Nettomietzins

**Fr. 145.-/m<sup>2</sup> pro Jahr im Rohbau**

Mietzins exkl. NK, Angebot freibleibend, Vorbehalt Zustimmung Vermieterin.

#### Nebenkosten

**Fr. 30.-/m<sup>2</sup> pro Jahr**

Akonto





## 9 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

---

### Copyright

Die vorliegende Dokumentation wurde von der as immobilien ag erstellt und darf weder in irgendeiner Form abgeändert noch teilweise oder vollständig kopiert werden.

An Drittpersonen dürfen diese Unterlagen ohne ausdrückliche Zustimmung der as immobilien ag nicht weitergegeben werden.

Verhandlungen über den Abschluss von allfälligen Verträgen werden ausschliesslich über die as immobilien ag getätigt.

### Verbindlichkeiten

Die vorliegende Dokumentation ist unverbindlich und frei von jeglichen Verpflichtungen.

Geringfügige Abänderungen bleiben der as immobilien ag ausdrücklich vorbehalten.

Diese Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Drittpersonen abgegeben werden.

Ein Vermietung in der Zwischenzeit bleibt der as immobilien ag vorbehalten.

### Besichtigungen

Für die Vermietung dieses Objektes ist die as immobilien ag Alleinbeauftragte. Wir bitten Sie höflich, sich bei Interesse an einem Besichtigungstermin mit uns in Verbindung zu setzen. Das Betreten des Objektes ohne Beisein eines Vertreters der as immobilien ag ist zu unterlassen.



## 10 WEITERES VORGEHEN

---

Sie rufen einfach unsere Leiterin Erstvermietung Frau Pia Kiener an und vereinbaren Ihren persönlichen, unverbindlichen und unentgeltlichen Besprechungs- oder Besichtigungstermin.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme und interessante Zeit mit dieser Dokumentation und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Freundliche Grüsse

### as immobilien ag



**ANDREAS SCHLECHT**

Unternehmensleiter  
Immobilientreuhänder



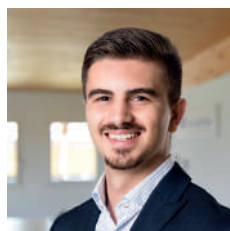
**PIA KIENER**

Leiterin Erstvermietung,  
Immobilienbewirtschafterin mit eidg.  
Fachausweis



**JOEL ZBINDEN**

Assistent Vermietung



**SIMONE PRATI**

Assistent Vermietung



**ALFRED MÄDER**

Vermietungskundenberater



**LAURENCE SCHALLER**

Vermietungskundenberaterin





**as immobilien ag**  
Murtenstrasse 18  
3203 Mühleberg

031 752 05 55  
info@as-immo.ch  
as-immo.ch

**BESTEN DANK FÜR IHR INTERESSE!**



**alaCasa.ch**  
Experten für Wohneigentum

