

VERMIETUNGSDOSSIER

**GESUCHT!**  
**UNTERNEHMEN**  
**MIT AMBITIONEN.**

**GEBOTEN:**  
**BIS ZU 4'600 M<sup>2</sup>**  
**BÜHNE.**

BERNSTRASSE 41-43- FLAMATT

## MANAGEMENT SUMMARY

Die Bernstrasse 41/43 ist kein gelecktes Prestigeobjekt mit Glasfassade und überteuerten Kaffeemaschinen. Sie ist ehrlicher: viel Fläche, solide Substanz, gute Lage – und jede Menge Spielraum für Unternehmen, die mehr wollen als Hochglanzbroschüren.

- Flächen satt: insgesamt sind rund 4'600m<sup>2</sup> frei, also Platz genug, um aus Ideen Realität zu machen.
- Luft nach oben: Das Erdgeschoss mit 3,5 m Raumhöhe eignet sich perfekt für Produktion, Logistik oder alles, was mehr braucht als ein Standardbüro.
- Anschluss gesucht, Anschluss gefunden: Autobahn praktisch vor der Haustür, Bern & Fribourg in Reichweite, ÖV in der Nähe. Plus: genug Parkplätze – was heutzutage fast schon ein Luxus ist.
- Seien wir ehrlich: Aussen hui geht anders – Fassaden, Fenster und Storen schreien nach einem Update, was auch auf Laufe 2026 vorgesehen ist. Aber die Struktur ist solide und genau das ist die Basis, um Wert zu schaffen.

Für Mieter, die sofort einziehen und wachsen wollen oder solche die längerfristig planen: Dieses Gebäude ist keine sterile Hülle, sondern eine Bühne für Entwicklung.

Mit einem Schuss Pragmatismus und den richtigen Ideen wird aus einer unscheinbaren Adresse ein Standort, der sich sehen lassen kann.

Immo-Atelier nennt das: weniger Blabla, mehr Substanz.



# INHALT

**1 / LAGE**

**2 / OBJEKT**

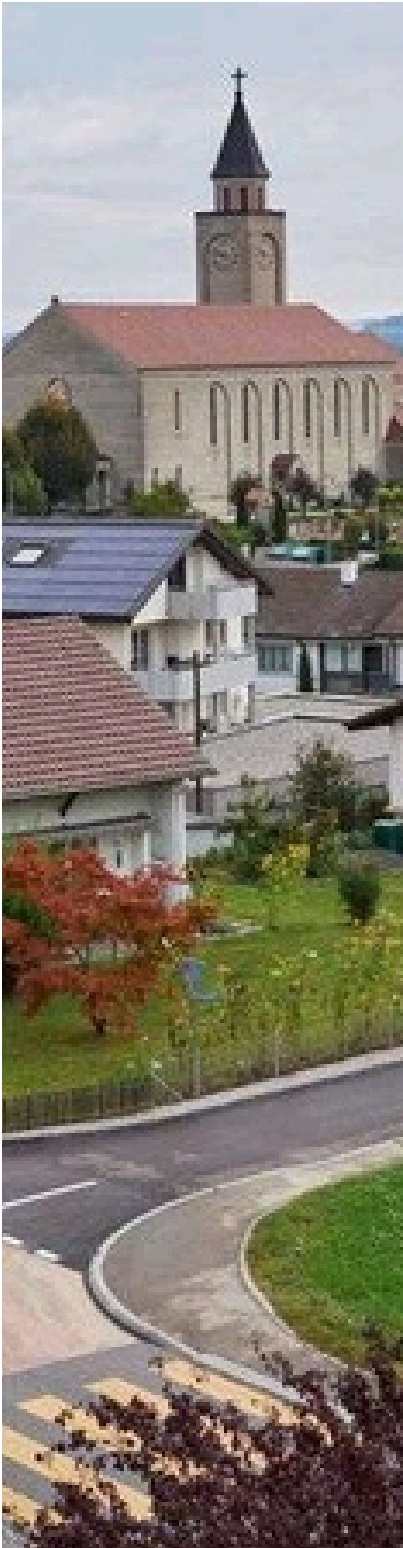
**3 / GRUNDRISSSE**

**4 / KOSTEN**

**5 / KONTAKT**

LAGE

# WÜNNEWIL-FLAMATT



## **BALANCE**

ZWISCHEN STADT UND LAND,  
ARBEIT UND LEBEN

## **DYNAMIK**

GEMEINDE MIT WACHSTUM,  
OFFEN FÜR NEUES

## **NÄHE**

ZU ZENTREN, TALENTEN + NATUR

Wünnewil-Flamatt – Gemeinde mit Balance

Die Gemeinde Wünnewil-Flamatt liegt an der Sprachgrenze im Sensebezirk des Kantons Freiburg und zählt rund 7'000 Einwohner.

Sie vereint das Beste aus zwei Welten: ländliche Wohnqualität und direkte Nähe zu den Zentren Bern und Fribourg.

Dank einer hervorragenden Infrastruktur – vom Anschluss an die Autobahn A12 über die S-Bahn-Linie S1 bis zu kurzen Wegen in beide Städte – ist die Gemeinde sowohl Wohn- als auch Wirtschaftsstandort mit Zukunft.

## LAGE QUARTIER



### **FLAMATT - WO BUSINESS AUF DIE ÜBERHOLSPUR SCHALTET**

Flamatt (siehe [Google-Maps](#)) ist kein Punkt zwischen Bern und Fribourg – es ist der Ort, wo Unternehmen in den Fast-Lane-Modus wechseln. A12-Anschluss, Bern in 10 Minuten, Fribourg in 15, S-Bahn im Viertelstundentakt: Wer hier arbeitet, ist schon längst angekommen.

Während in Bern die Flächen knapp und teuer sind, bietet Flamatt Raum für Wachstum zu **smarten Konditionen**. COMET Group zeigt es vor – High-Tech mit globaler Strahlkraft hat hier ihr Zuhause gefunden.

Warum Flamatt?

- Zwei Universitäten im Einzugsgebiet – Talente vor der Tür.
- Autobahn & S-Bahn: Logistik-Check ✓, Pendler-Check ✓.
- Mietpreise, die Wachstum ermöglichen statt verhindern.
- Ein Umfeld, das Zukunft baut, nicht Stillstand.

Flamatt.

Für Unternehmen, die Gas geben – statt im Rückspiegel zu verschwinden.

## DAS OBJEKT

# FLÄCHENPROGRAMM

### Büroflächen

Insgesamt stehen 2'710m<sup>2</sup> Büroflächen zur Verfügung. Von ca. 20m<sup>2</sup> bis hin zu 730m<sup>2</sup> oder mehr ist fast alles denkbar.

### Werkstatt

Im Erdgeschoss sind rund 860m<sup>2</sup> als Werkstatt oder Produktion denkbar mit einer Bodenbelastung von 1000kg/m<sup>2</sup> und Raumhöhen bis 3,5 Meter.

### Lagerflächen

Hauptsächlich im Untergeschoss stehen diverse Lagerflächen zur Verfügung. Los geht's ab ca. 15m<sup>2</sup> bis hin zu 365m<sup>2</sup>.

### Parkplätze

Gibt es um das Gebäude ausreichend zur Verfügung.



## ZUSAMMENGEFASST

- Ab klein bis ganz gross steht hier (fast) alles offen.
- Solide Substanz + Entwicklungsperspektive
- Zahlreiche Parkplätze
- Mögliche Nutzung: Produktion, Werkstatt, Dienstleistung

DAS OBJEKT

# PLANAUSZÜGE

UNTERGESCHOSS - RAUMHÖHE CA. 2,5 METER



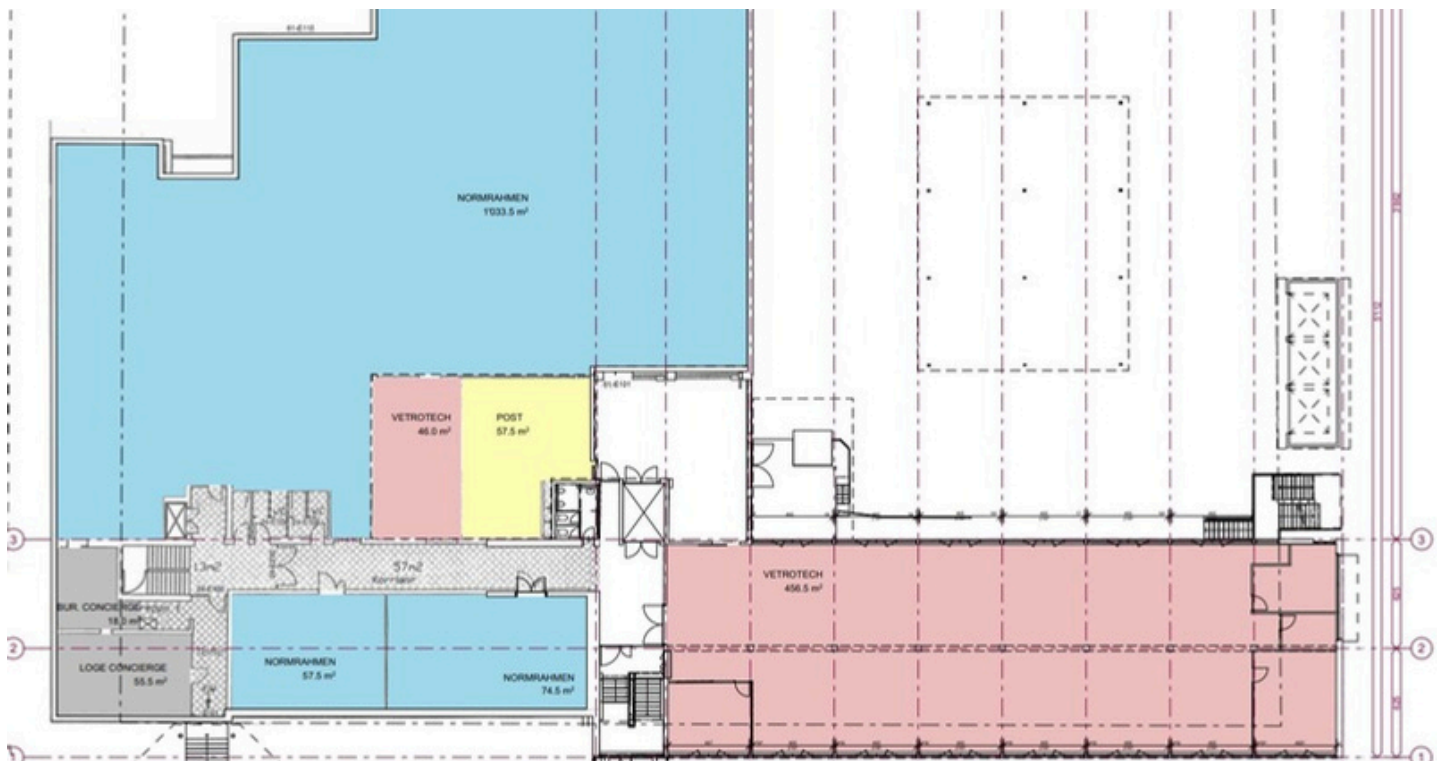
IMPRESSIIONEN - AKTUELL



DAS PROJEKT

# PLANAUSZÜGE

ERDGESCHOSS - RAUMHÖHE TEILS BIS 3,5 -, BODENLAST 1000KG/M2



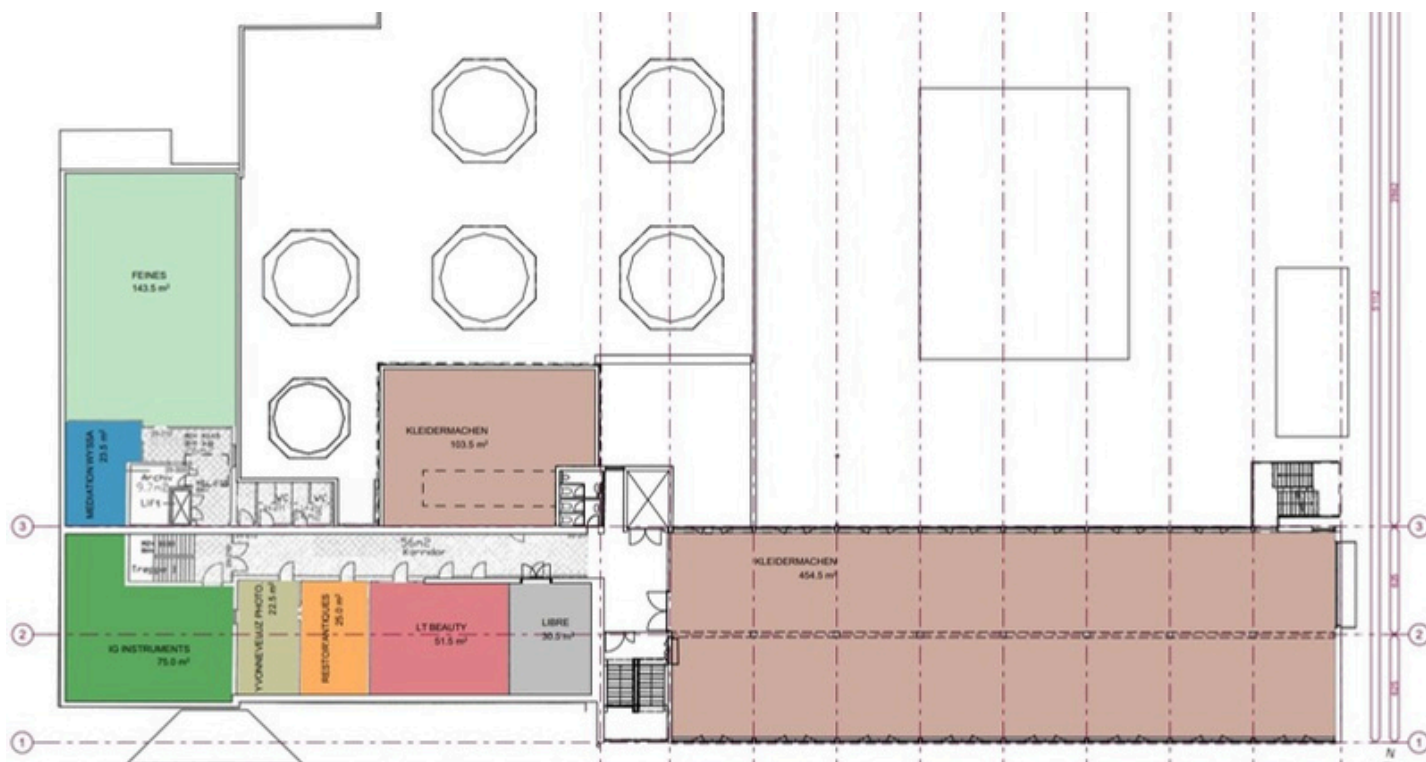
## IMPRESSIONEN - AKTUELL



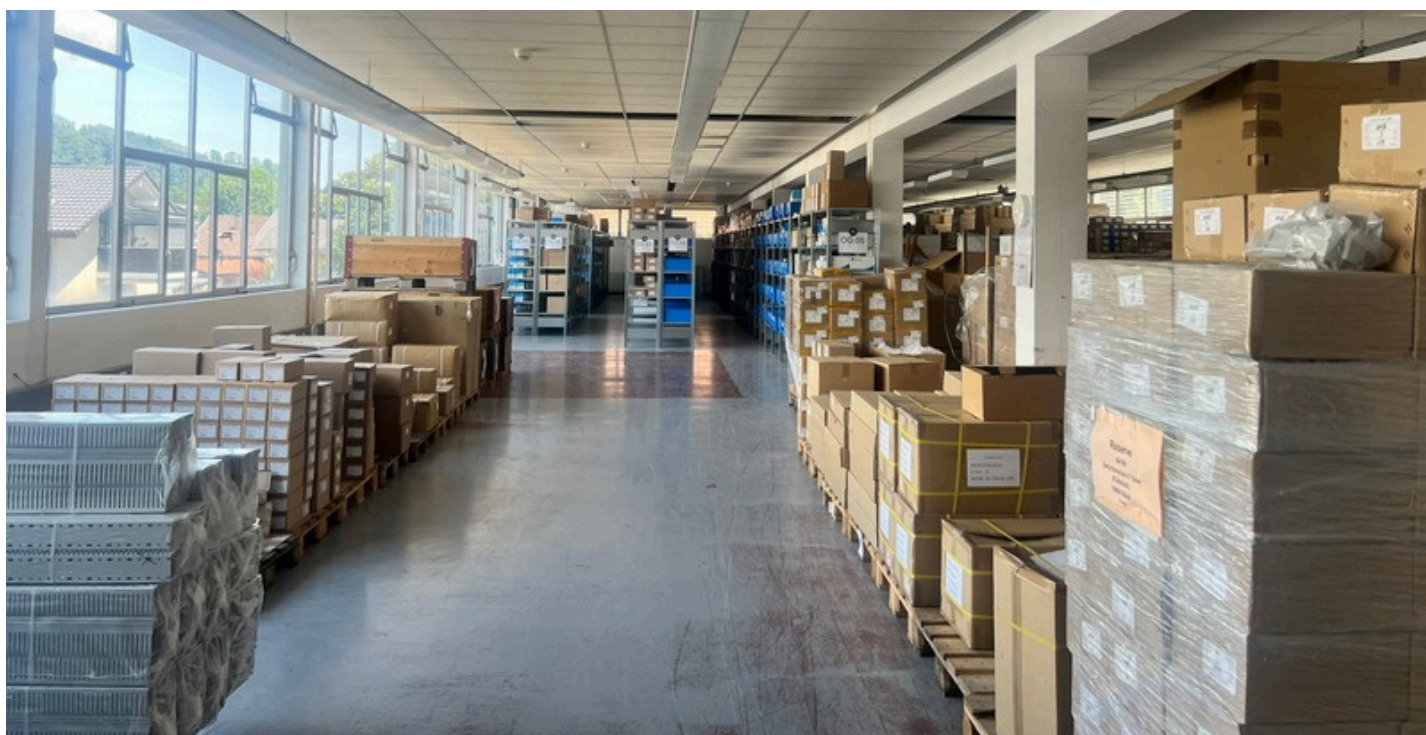
DAS OBJEKT

# PLANAUSZÜGE

## 1.OBERGESCHOSS



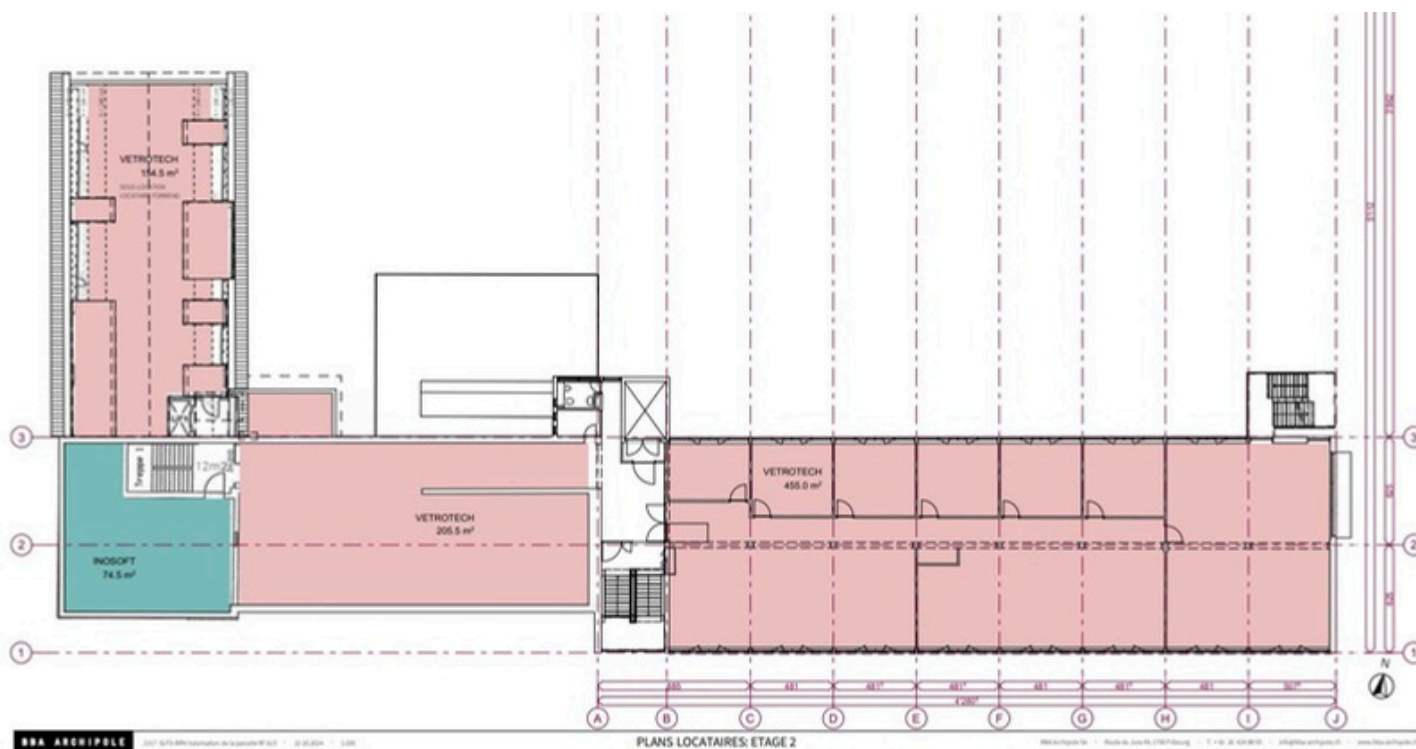
## IMPRESSIONEN - AKTUELL



DAS OBJEKT

# PLANAUSZÜGE

2.OBERGESCHOSS



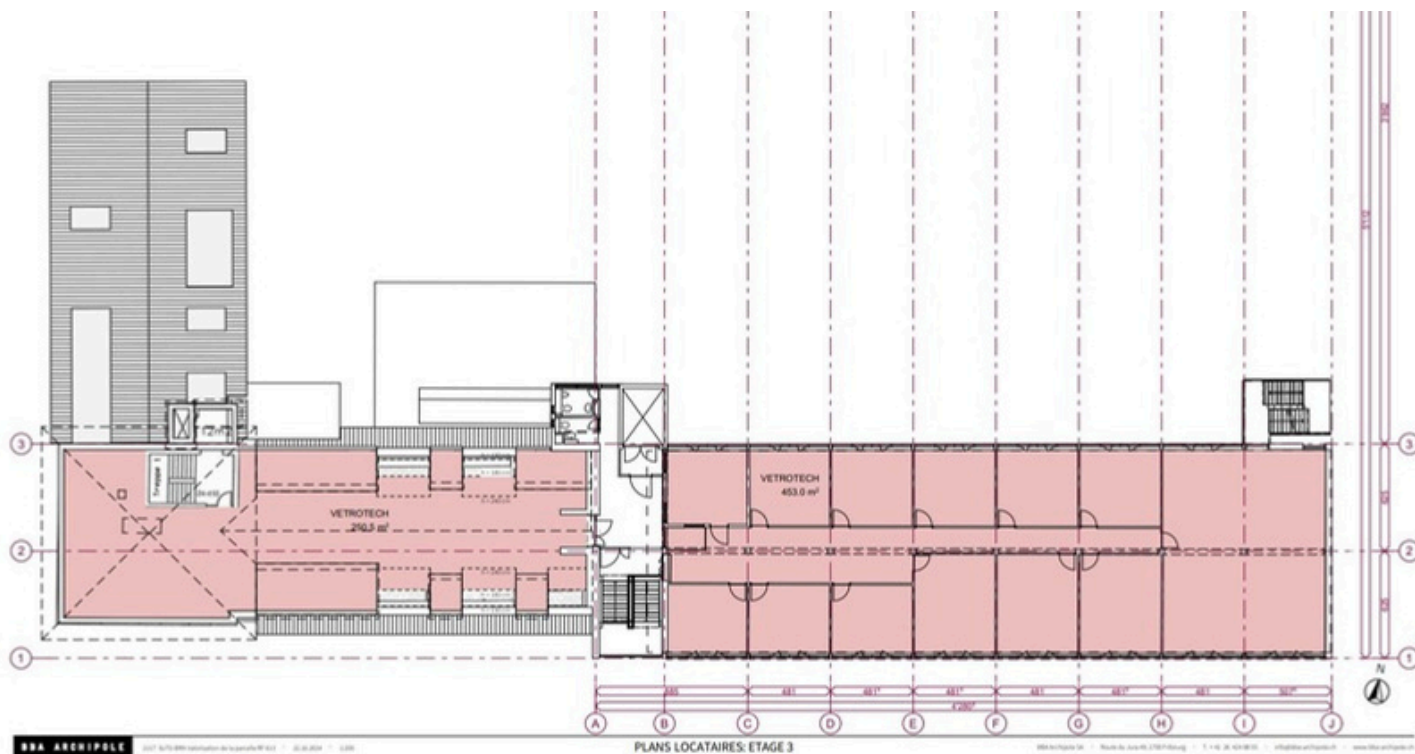
IMPRESSIONEN - AKTUELL



DAS OBJEKT

# PLANAUSZÜGE

3.OBERGESCHOSS



IMPRESSIONEN - AKTUELL



## KONDITIONEN

# WAS DER SPASS KOSTET



### **LAGERFLÄCHEN**

AB CHF 55/M2/JAHR

### **WERKSTATT**

AB CHF 120/M2/JAHR

### **BÜROFLÄCHEN**

AB CHF 130/M2/JAHR

### **NEBENKOSTEN**

AB CHF 15/M2/JAHR

### **PARKPLÄTZE AUSSEN**

CHF 50/MONAT

### **MEHRWERTSTEUER**

WIRD ZUSÄTZLICH VERRECHNET

# KONTAKT FÜR BESICHTIGUNG

Hey, ich bin Anita!  
(gerne per du)

Aufgewachsen im beschaulichen Kanton Freiburg, war für mich schon früh klar: Ich hab's mit Menschen und ihren Bedürfnissen. Was gibt es Schöneres, als herauszufinden, was sie wirklich wollen – und dann genau das auf den Markt zu bringen? Mein Herz schlägt für Immobilien und glaube mir, das ist eine Beziehung, die hält.

Ob es um Immobilien, Freunde, Boxen, Bierbrauen oder Apéros geht (ja, das auch gleichzeitig kombinierbar!), ich gehe immer all-in. Boxsack und Bier? Klar, das ist mein Ausgleich, denn wer schlägt, darf

**Superkraft:** Immobilien vermarkten, Menschen zusammenbringen und dabei ein Bier brauen, das nicht nur schmeckt, sondern auch rockt.

**Lieblingsplatz:** Da, wo es Apéros gibt – oder Boxsäcke.

**Motto:** „Volle Power, volle Gläser – und keine halben Sachen!“



**ANITA HORNER**

Founder & CEO

T.: 079 800 51 54

M: [anita@immo-atelier.ch](mailto:anita@immo-atelier.ch)



**MERCI!**

**NOCH FRAGEN?**

Mail an: [hello@gewerbeflaechen.ch](mailto:hello@gewerbeflaechen.ch)