



LEBEN IN DER FABRIK



# **Willkommen in der «Makkaronifabrik» – Ihrem Zuhause in Ittigen**

Hinterer Schermen 31, 3063 Ittigen



## Geschichte und Architektur

Der Hinterer Schermer 31 schreibt eine lange Geschichte. Das Industriebauwerk aus dem frühen 19. Jahrhundert machte sich – wie viele der umliegenden Bauten aus dieser Zeit auch – die Wasserkraft der Worble zunutze. Unter den breit auskragenden Holzlauben im Süden verläuft ein Mühlekanal direkt neben dem Mauerwerk des Sockelgeschosses, an dem die Mühleräder befestigt wurden. Deren Antriebskraft lieferte die Energie, um Teigwaren, Schokolade, oder Kaffee-Essenz zu produzieren.

Im Laufe der Jahre wurde der Bau immer wieder erweitert und umgebaut, und zuletzt als Wohngebäude genutzt. Die Spuren der Vergangenheit bleiben heute überall spürbar: Die Schleifspuren der Mühleräder am alten Gemäuer, die hohen Produktionsräume mit Deckenöffnungen für den Warentransport oder die langen Riegkorridore zur Laube.

Die charakteristischen Elemente des Baus sprechen die Sprache seiner industriellen Vergangenheit.

Heute ist das Gebäude ein schützenswertes Baudenkmal. Es erforderte einen behutsamen Umbau, um ursprüngliche Raum- und Tragstrukturen wieder sichtbar zu machen. Der gesamte Transformationsprozess wurde von der Denkmalpflege eng begleitet.

Obwohl nicht ursprünglich zum Wohnen konzipiert, liessen sich mit einem gezieltem Entwurf zeitgemässe Wohnstrukturen in den Bestand integrieren und 15 Wohnungen mit Gemeinschaftsbereichen realisieren. So bildet zum Beispiel das Tenn mit beidseitigen Rundbogentoren einen grosszügigen Zugangsbereich für die Wohnungen, welcher gleichzeitig als Gemeinschaftsraum genutzt werden kann. Von hier aus nach oben erschliessen sich alle Wohnungen sowie der prächtige Dachstuhl.

Ein innenliegender Hof bringt Licht über das Dach ins Gebäudeinnere. Die ursprüngliche dreiteilige Struktur in Süd-, Mittel- und Nordteil bleibt erhalten. Im Umgang mit dem Gebäudebestand wird eine klare Haltung gesucht: Bestehendes bleibt weitestgehend erhalten. Nur dort, wo Tragstrukturen den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden, wird punktuell ertüchtigt und ergänzt. Neue Strukturen sind als neu erkennbar und sprechen die Sprache der Gegenwart.





LEBEN IN DER FABRIK





LEBEN IN DER FABRIK

## Ort und Umgebung

Die Gemeinde Ittigen ist Dank der vorzüglichen Erschliessung durch die verschiedenen Verkehrsträger sowie die tiefe Steueranlage sehr attraktiv. Nur 5 Fussminuten vom Haus entfernt befindet sich die RBS-Station. Das orange „Bähnli“ bringt Sie in nur neun Minuten in die Hauptstadt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind sechs Fussminuten entfernt. In elf Gehminuten sind die Primarschule und das Oberstufenzentrum zu erreichen. Auch andere Dienstleistungen stehen Ihnen in nächster Umgebung zur Verfügung.

Der Hinterer Schermen 31 zeichnet sich durch seine ruhige, idyllische Lage aus. Direkt an der Worble gelegen, grenzt die Liegenschaft unmittelbar an das Naherholungsgebiet.





## Ausbau

Alle Wohnungen verfügen über einen hochwertigen Ausbau, welcher den heutigen technischen Standards und Raumansprüchen entspricht. Das Zusammenspiel zwischen Neuem und Bestehendem verleihen allen Wohnungen eine Einzigartigkeit und Charakteristik.

- Landhausdielen Tannenparkett
- Moderne offene Küche mit Geschirrspüler
- Holzbalken Decken
- Bad/WC mit eigener Waschmaschine/Tumbler
- Gartensitzplatz\*
- Grosszügiger überdeckter Balkon mit Abendsonne (Laube)\*
- Redit und/oder Estrich
- Glasfaseranschluss in jeder Wohnung
- Lift
- Kellerabteil
- Pelletheizung
- Aussen Autoparkplatz
- Veloparkplatz
- Behindertengerecht 1. und 2. Obergeschoss

\*nicht in allen Wohnungen



LEBEN IN DER FABRIK

## Welche Wohnung wird Ihr neues Zuhause?

Wohnung	Stockwerk	Zimmer	m <sup>2</sup>	Gartensitzplatz	Laube
Nr. 1	SG/EG	3.5	86.9	✓	
Nr. 2	SG/EG	3.5	87.5	✓	
Nr. 3	SG/EG	3.5	101.3	✓	✓
Nr. 4	EG	3.5	70.6		✓
Nr. 5	1.OG	2.5	62.5		
Nr. 6	1.OG	2.5	62.8		
Nr. 7	1.OG	3.5	76.9		✓
Nr. 8	1.OG	3.5	74.2		✓
Nr. 9	2.OG	2.5	62.9		
Nr. 10	2.OG	2.5	63.4		
Nr. 11	2.OG	3.5	78.2		✓
Nr. 12	2.OG	3.5	74.7		✓
Nr. 13	DG	2	63.0		
Nr. 14	DG	1	45.9		
Nr. 15	DG	1	44.7		





LEBEN IN DER FABRIK

## Welche Wohnung passt zu Ihnen?

Wohnung	Anzahl Zimmer	m <sup>2</sup> Wohnung	m <sup>2</sup> Laube	Mietzins/Monat	Akonto NK
Nr. 1	3.5	86.9		2'390.00	250.00
Nr. 2	3.5	87.5		2'400.00	250.00
Nr. 3	3.5	101.3	19.6	3'450.00	300.00
Nr. 4	3.5	70.6	19.6	2'500.00	200.00
Nr. 5	2.5	62.5		1'720.00	200.00
Nr. 6	2.5	62.8		1'730.00	200.00
Nr. 7	3.5	76.9	18.8	2'750.00	250.00
Nr. 8	3.5	74.2	18.5	2'650.00	250.00
Nr. 9	2.5	62.9		1'730.00	200.00
Nr. 10	2.5	63.4		1'750.00	200.00
Nr. 11	3.5	78.2	18.7	2'650.00	250.00
Nr. 12	3.5	74.7	18.5	2'500.00	250.00
Nr. 13	2 (Loft)	63.0		1'990.00	200.00
Nr. 14	1 (Loft)	45.9		1'350.00	180.00
Nr. 15	1 (Loft)	44.7		1'330.00	180.00
1	PP			135.00	
2	PP			135.00	
3	PP			135.00	
4	PP			135.00	
5	PP			135.00	
6	PP			135.00	
7	PP			135.00	
8	PP			135.00	



LEBEN IN DER FABRIK

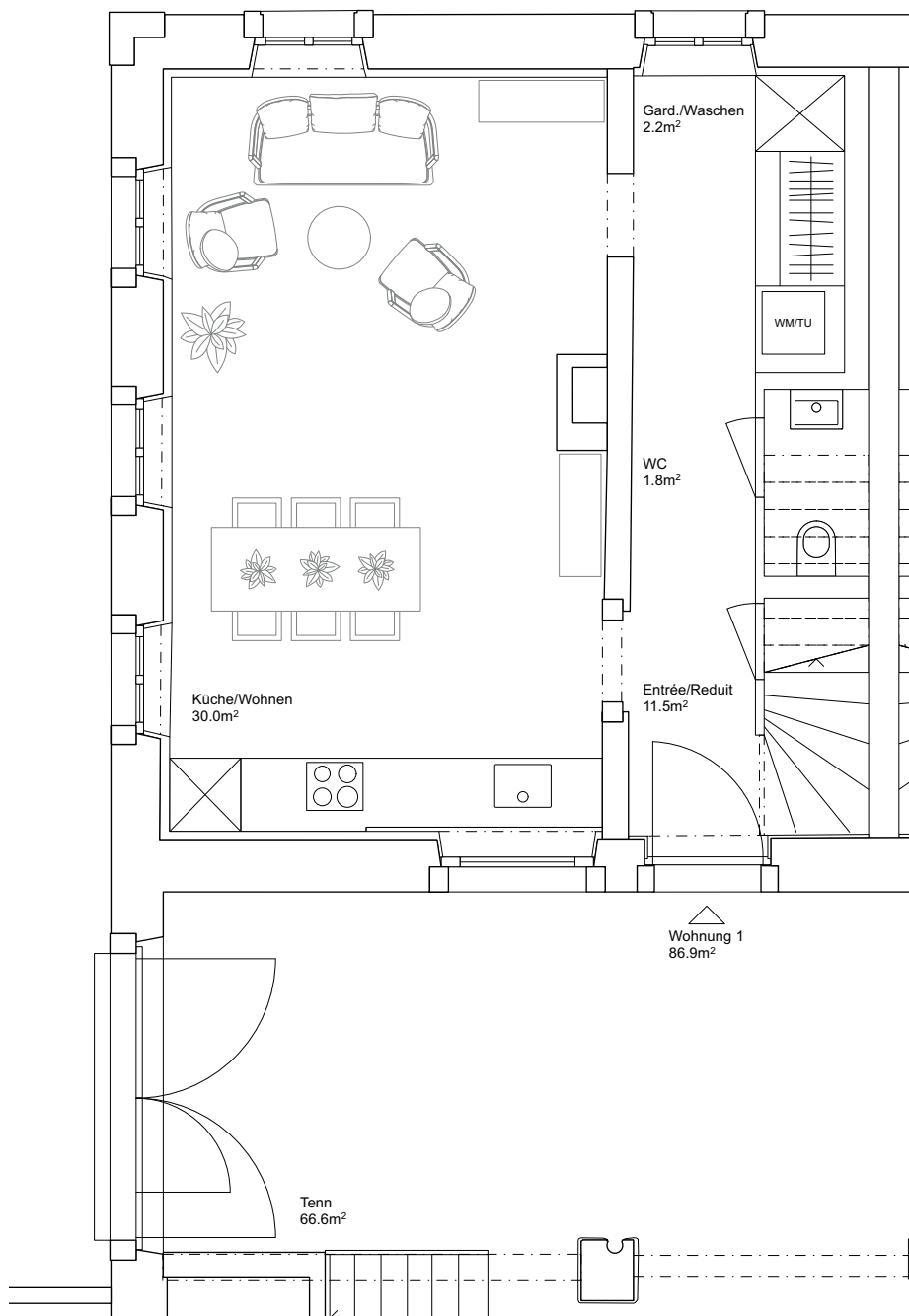
### Wohnung Nr. 1

3.5 Zimmer (Sockelgeschoss + Erdgeschoss), 86.9 m<sup>2</sup>

Gartensitzplatz

Mietzins CHF 2'390.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 250.00/Monat



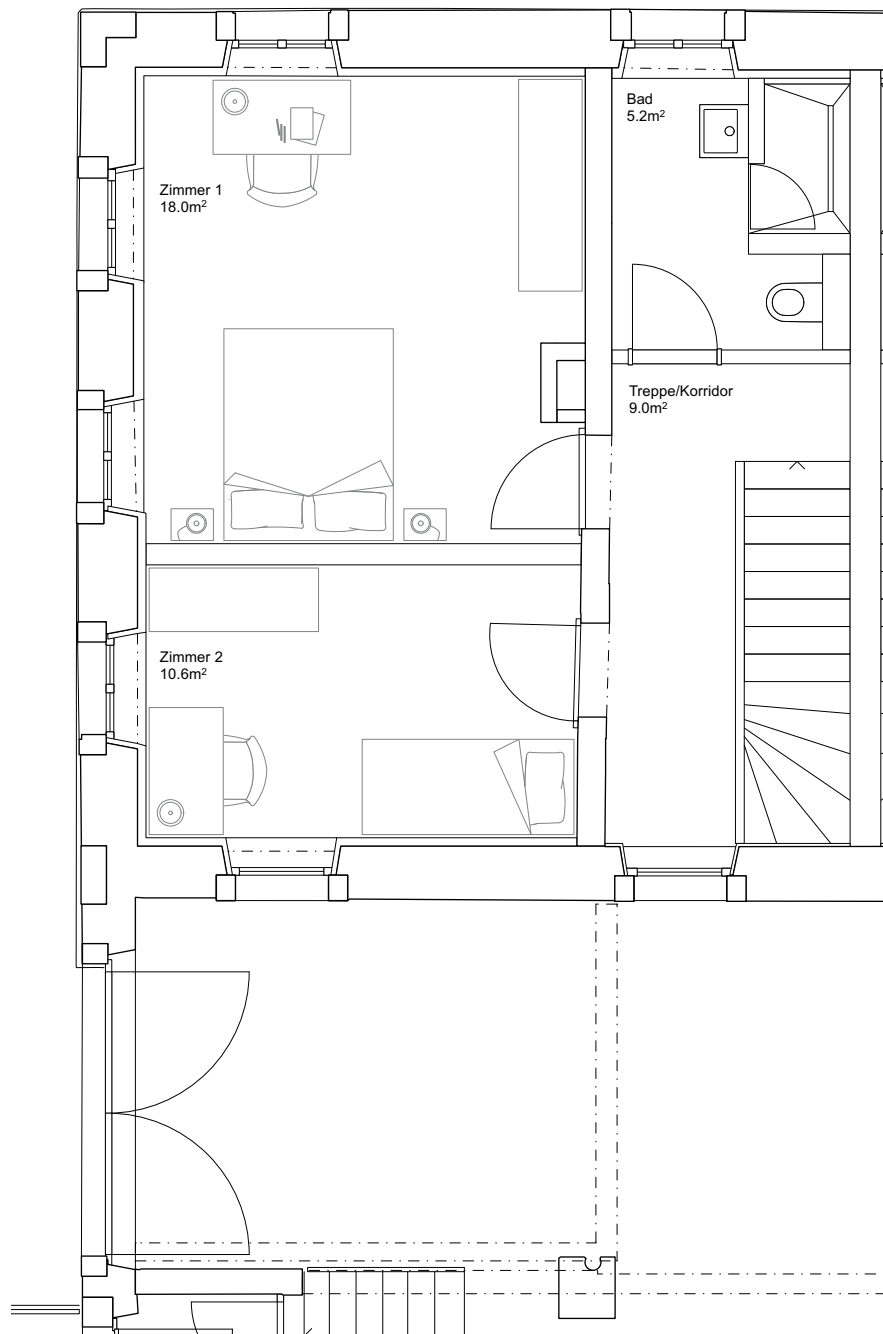
Wohnung 1 - EG







LEBEN IN DER FABRIK



Wohnung 1 - OG





LEBEN IN DER FABRIK

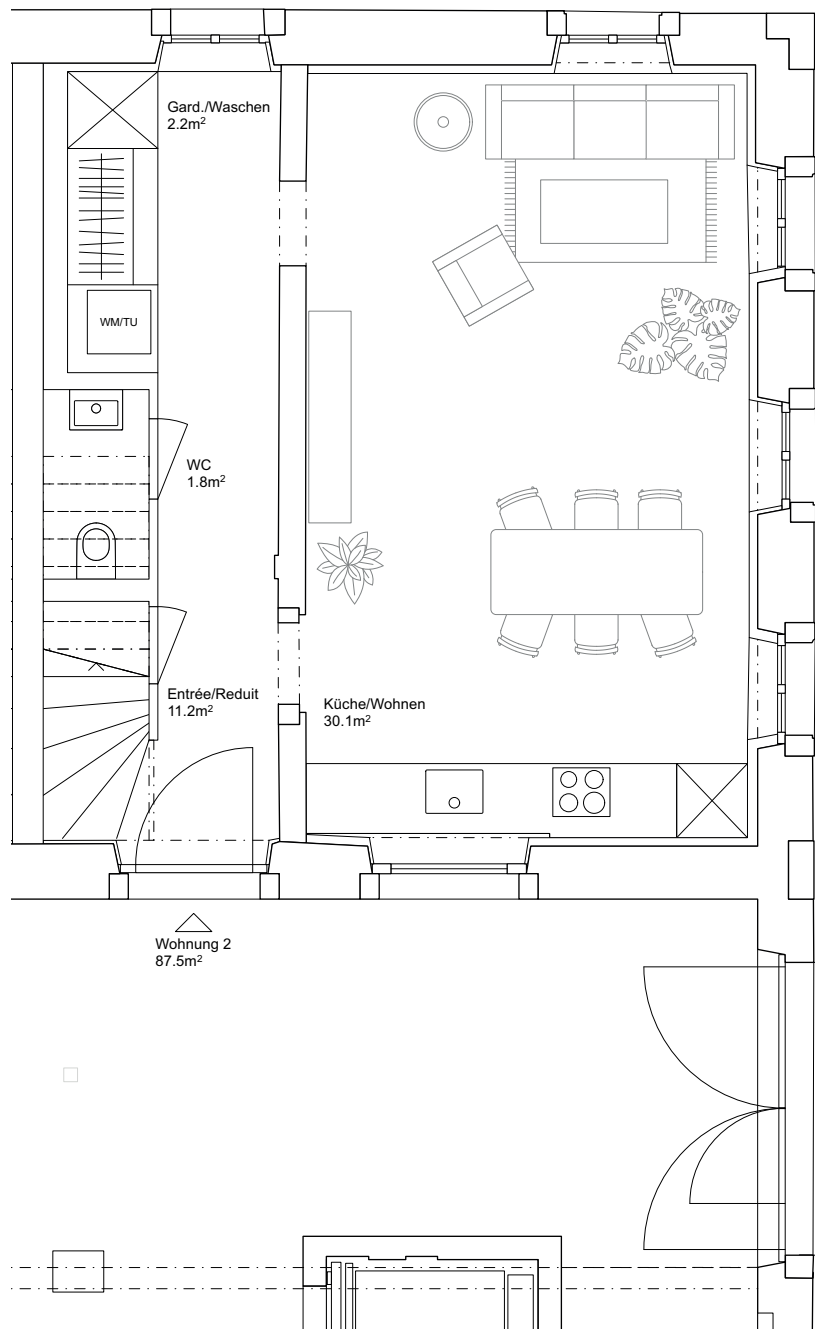
### Wohnung Nr. 2

3.5 Zimmer (Sockelgeschoss + Erdgeschoss), 87.5 m<sup>2</sup>

Gartensitzplatz

Mietzins CHF 2'400.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 250.00/Monat

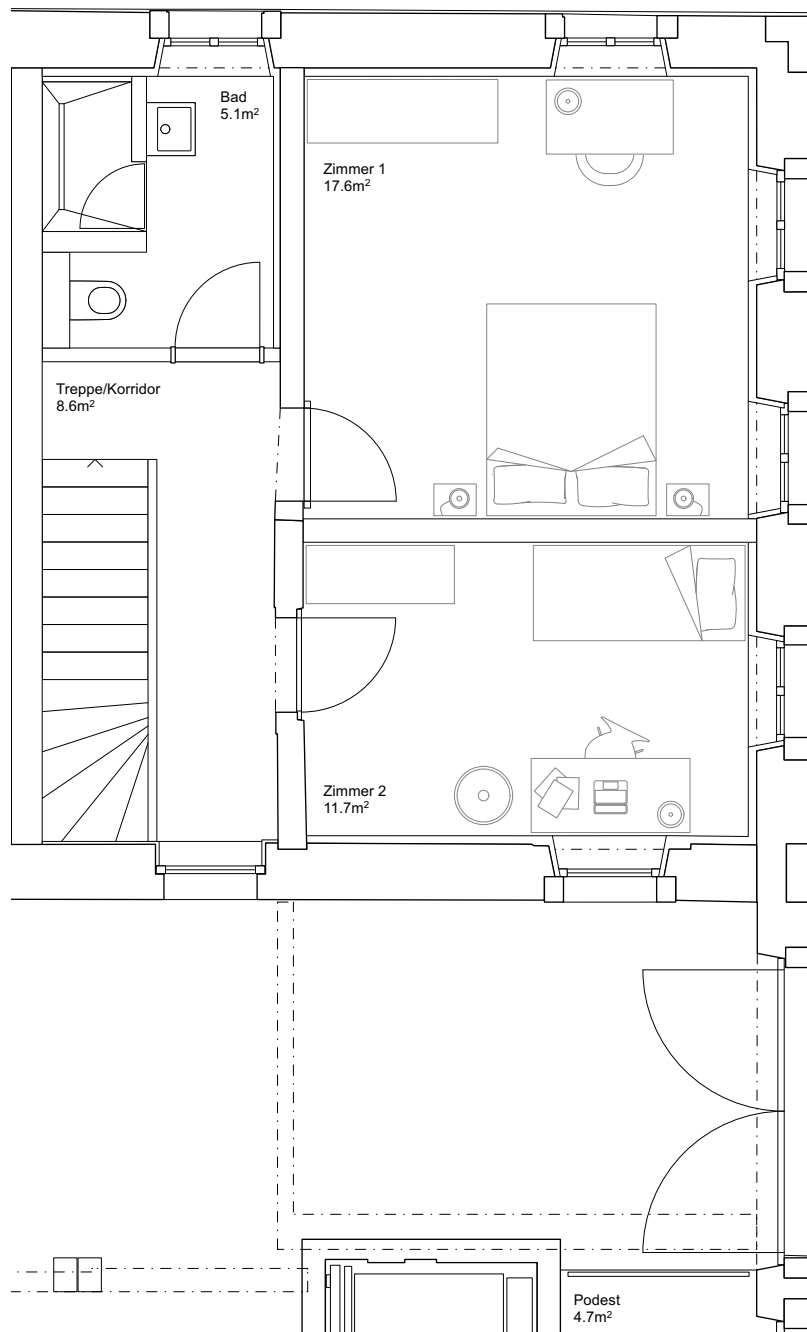


Wohnung 2 - EG





LEBEN IN DER FABRIK



Wohnung 2 - OG





LEBEN IN DER FABRIK

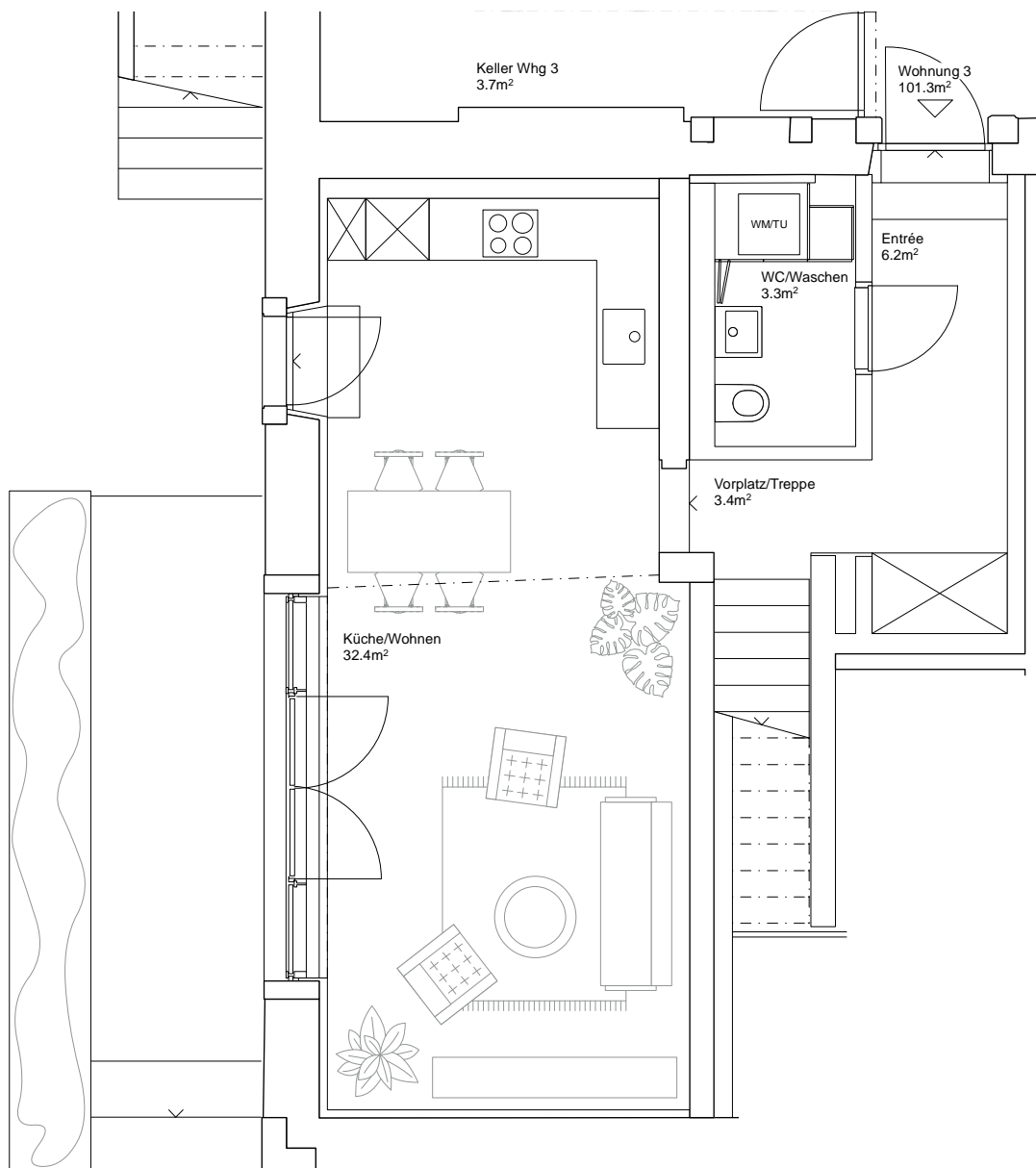
### Wohnung Nr. 3

3.5 Zimmer (Sockelgeschoss + Erdgeschoss), 101.3 m<sup>2</sup>

Gartensitzplatz und Laube 19.6 m<sup>2</sup>

Mietzins CHF 3'450.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 300.00/Monat



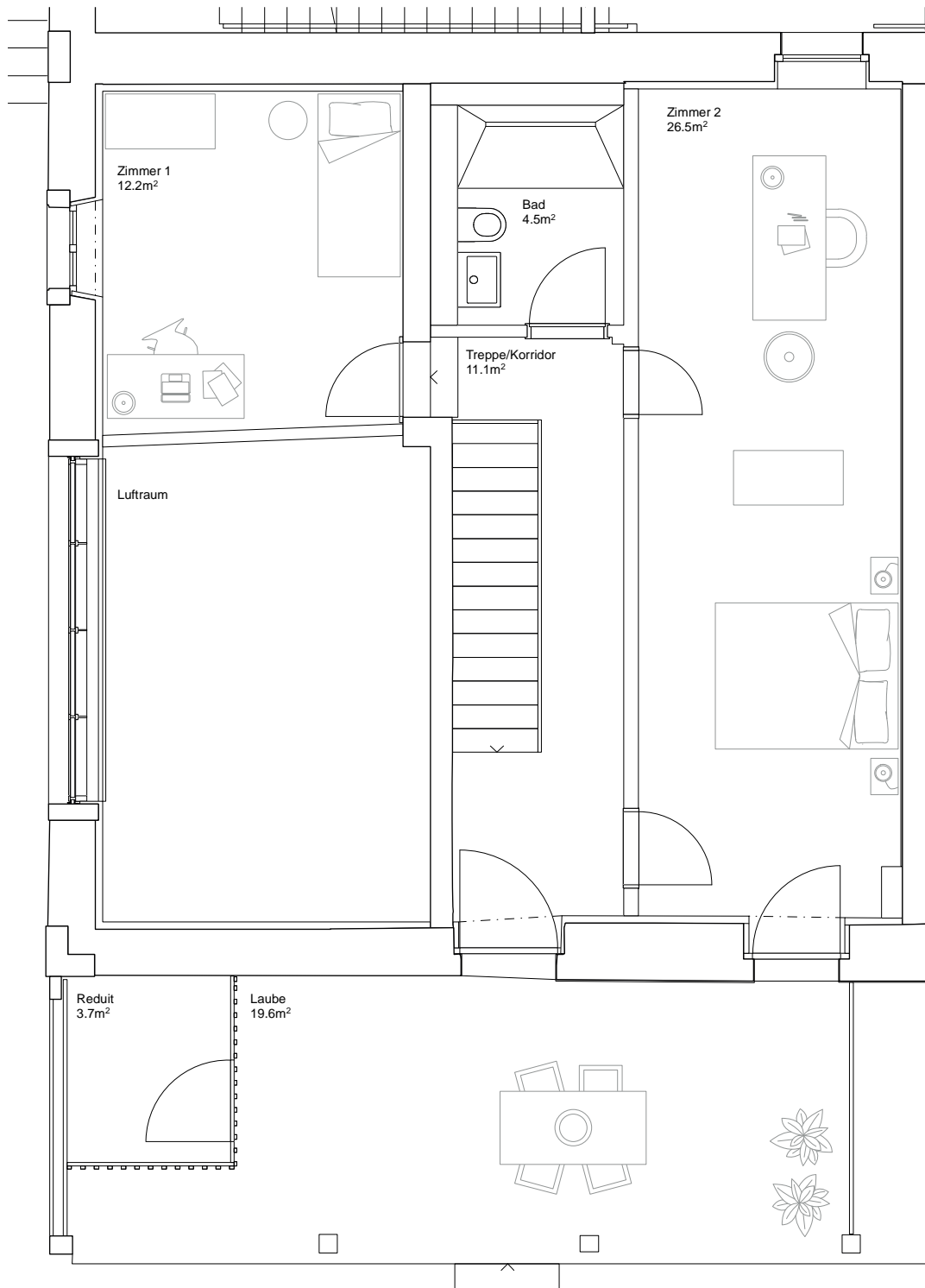
Wohnung 3 - EG







LEBEN IN DER FABRIK



Wohnung 3 - OG





LEBEN IN DER FABRIK

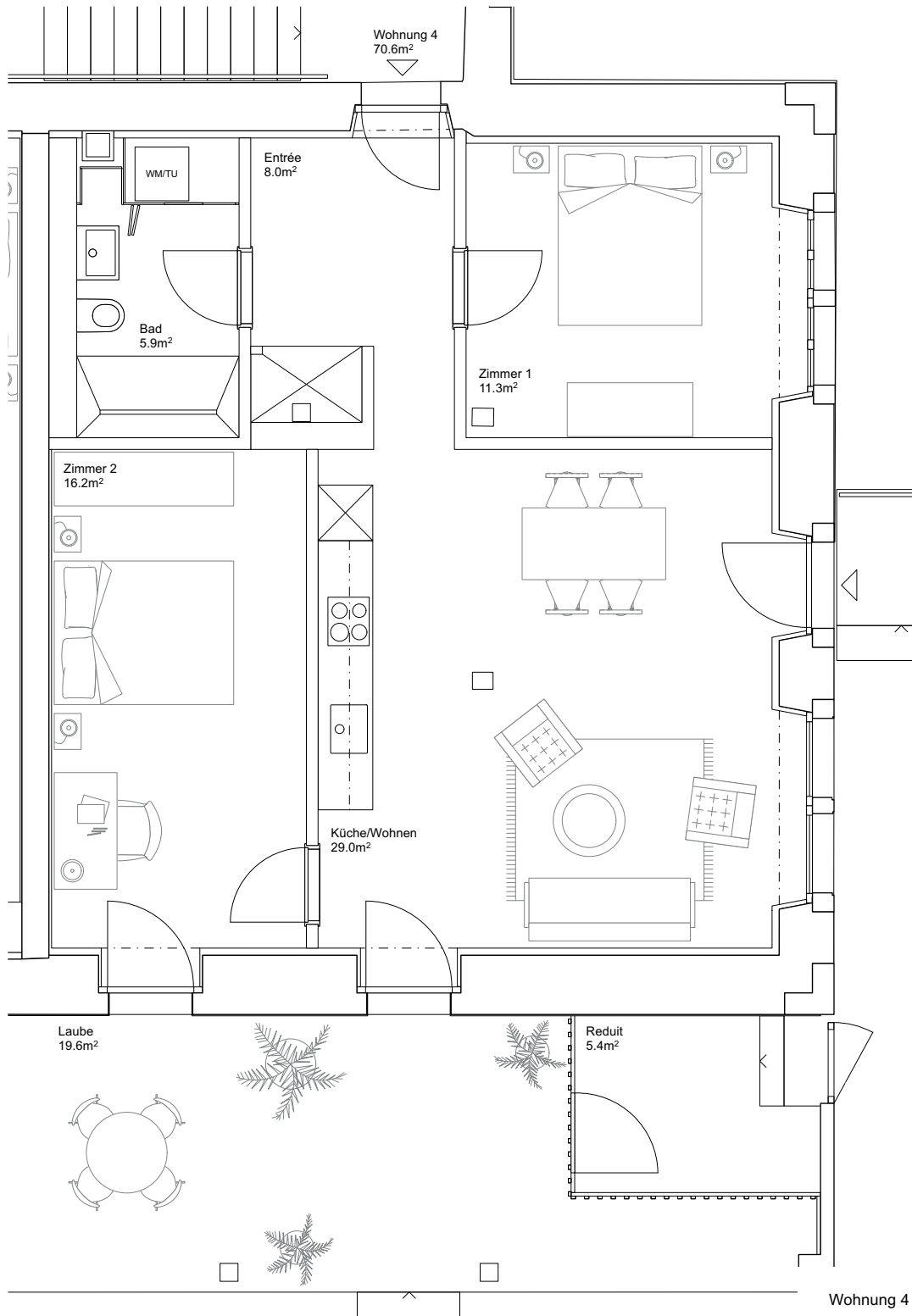
### Wohnung Nr. 4

3.5 Zimmer (Erdgeschoss), 70.6 m<sup>2</sup>

Laube 19.6 m<sup>2</sup>

Mietzins CHF 2'500.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 200.00/Monat





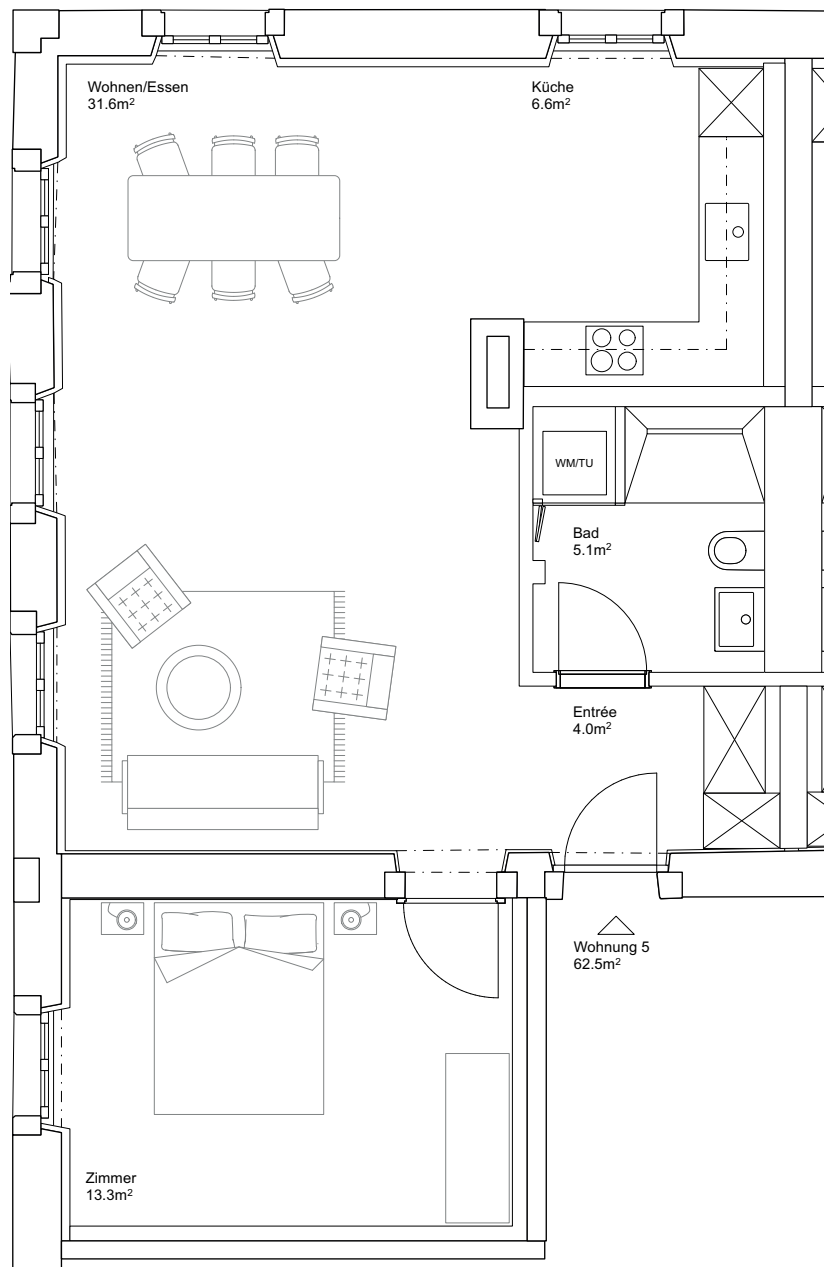
LEBEN IN DER FABRIK

### Wohnung Nr. 5

2.5 Zimmer (1. Obergeschoss), 62.5 m<sup>2</sup>

Mietzins CHF 1720.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 200.00/Monat



Wohnung 5





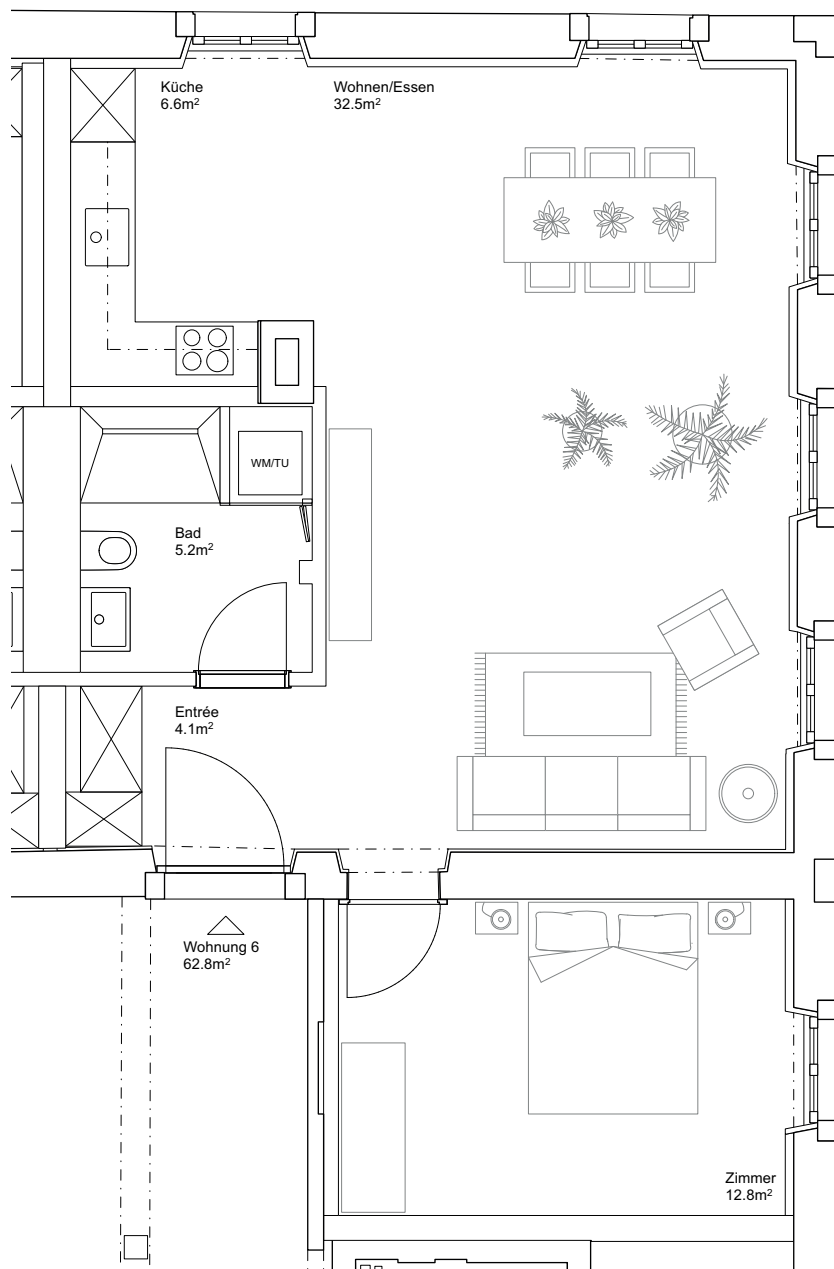
LEBEN IN DER FABRIK

### Wohnung Nr. 6

2.5 Zimmer (1. Obergeschoss), 62.8 m<sup>2</sup>

Mietzins CHF 1730.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 200.00/Monat



Wohnung 6







LEBEN IN DER FABRIK

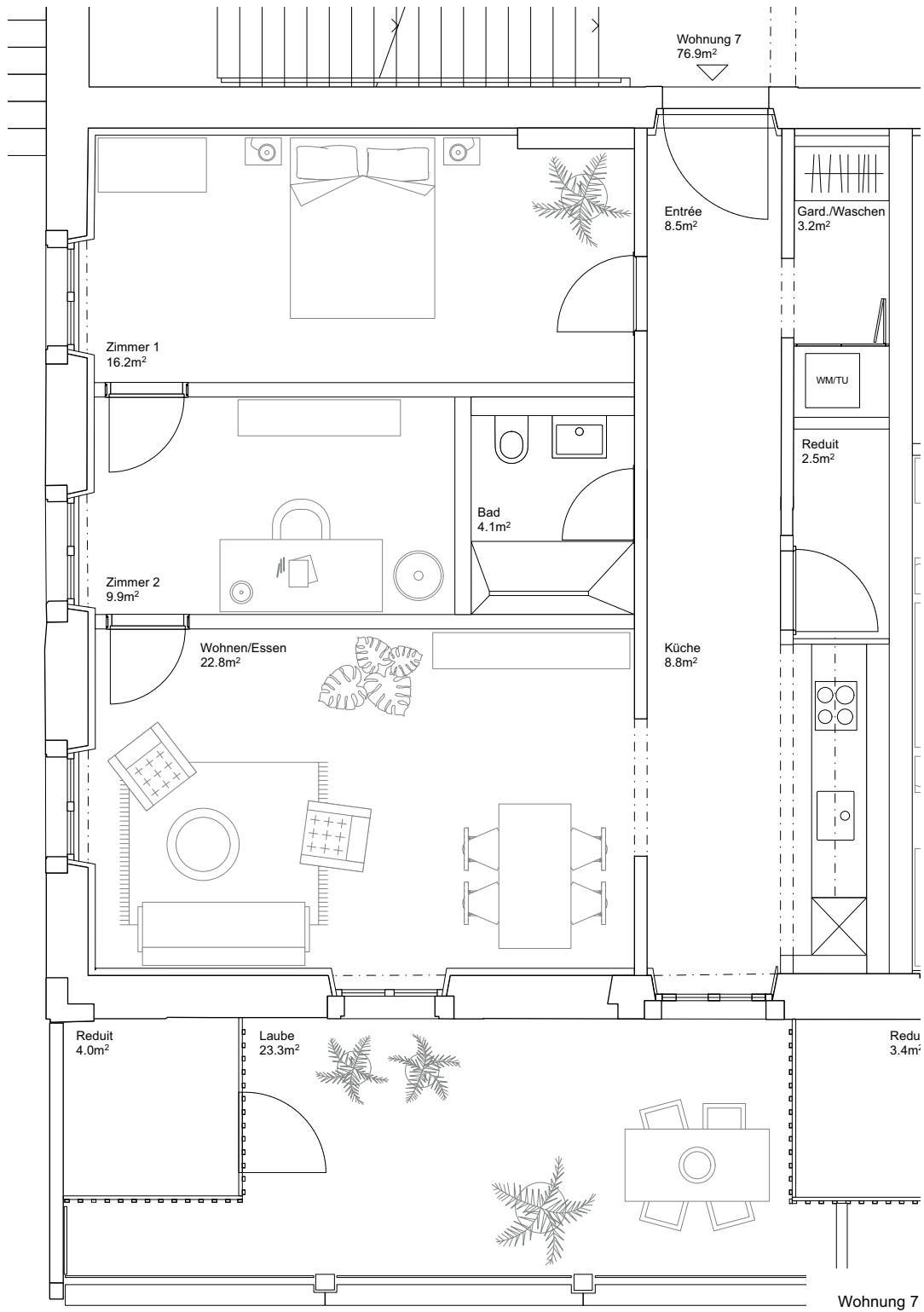
### Wohnung Nr. 7

3.5 Zimmer (1. Obergeschoss), 76.9 m<sup>2</sup>

Laube 18.8 m<sup>2</sup>

Mietzins CHF 2750.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 250.00/Monat





LEBEN IN DER FABRIK

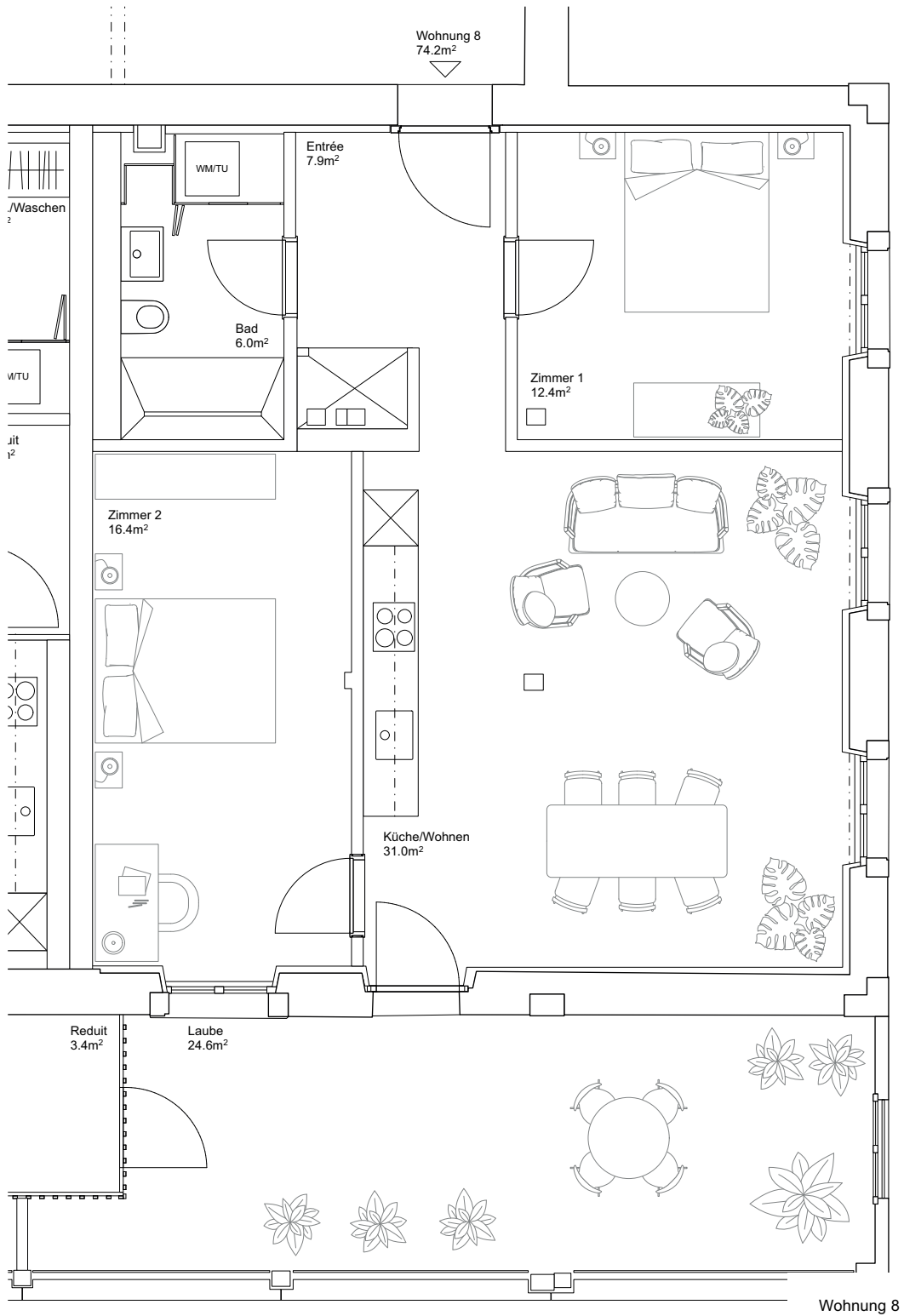
### Wohnung Nr. 8

3.5 Zimmer (1. Obergeschoss), 74.2 m<sup>2</sup>

Laube 18.5 m<sup>2</sup>

Mietzins CHF 2'650.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 250.00/Monat





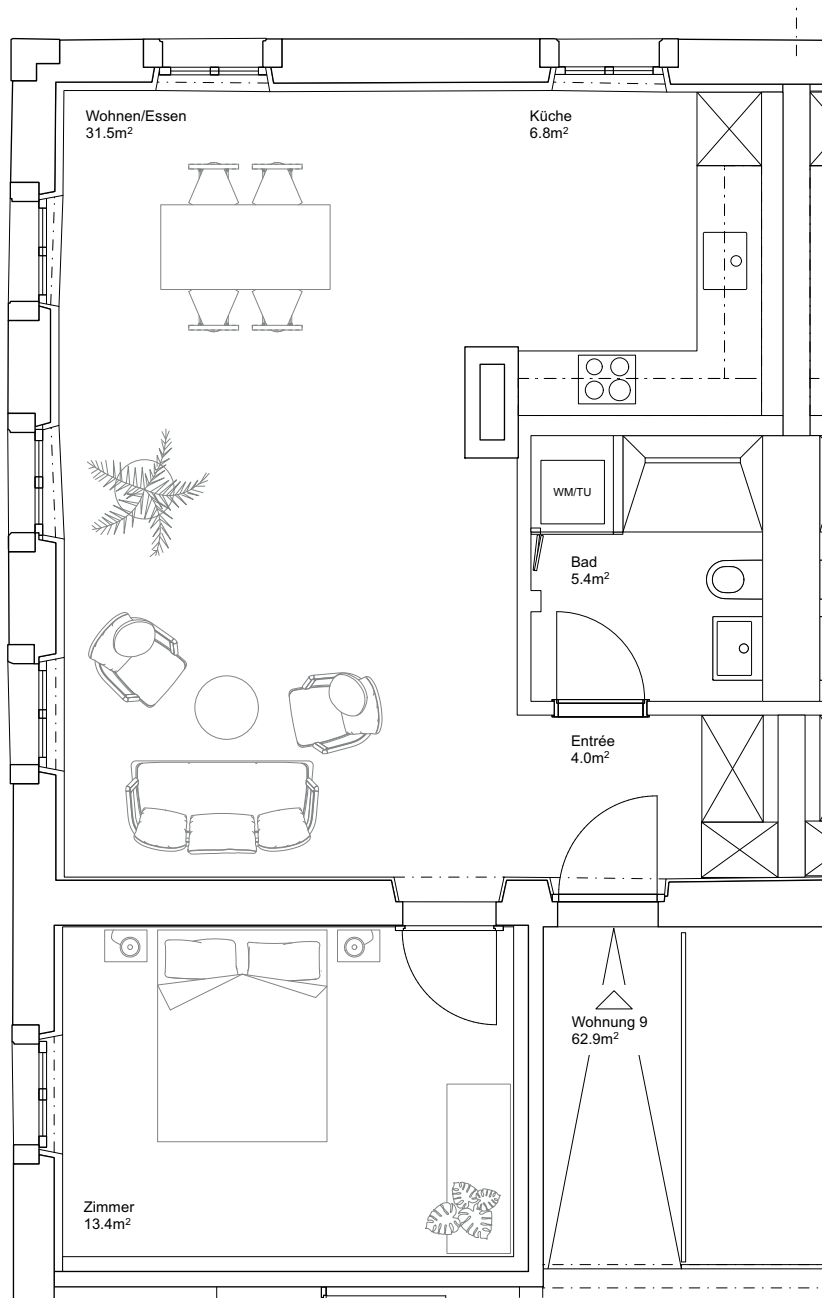
LEBEN IN DER FABRIK

### Wohnung Nr. 9

2.5 Zimmer (2. Obergeschoss), 62.9 m<sup>2</sup>

Mietzins CHF 1730.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 200.00/Monat



Wohnung 9





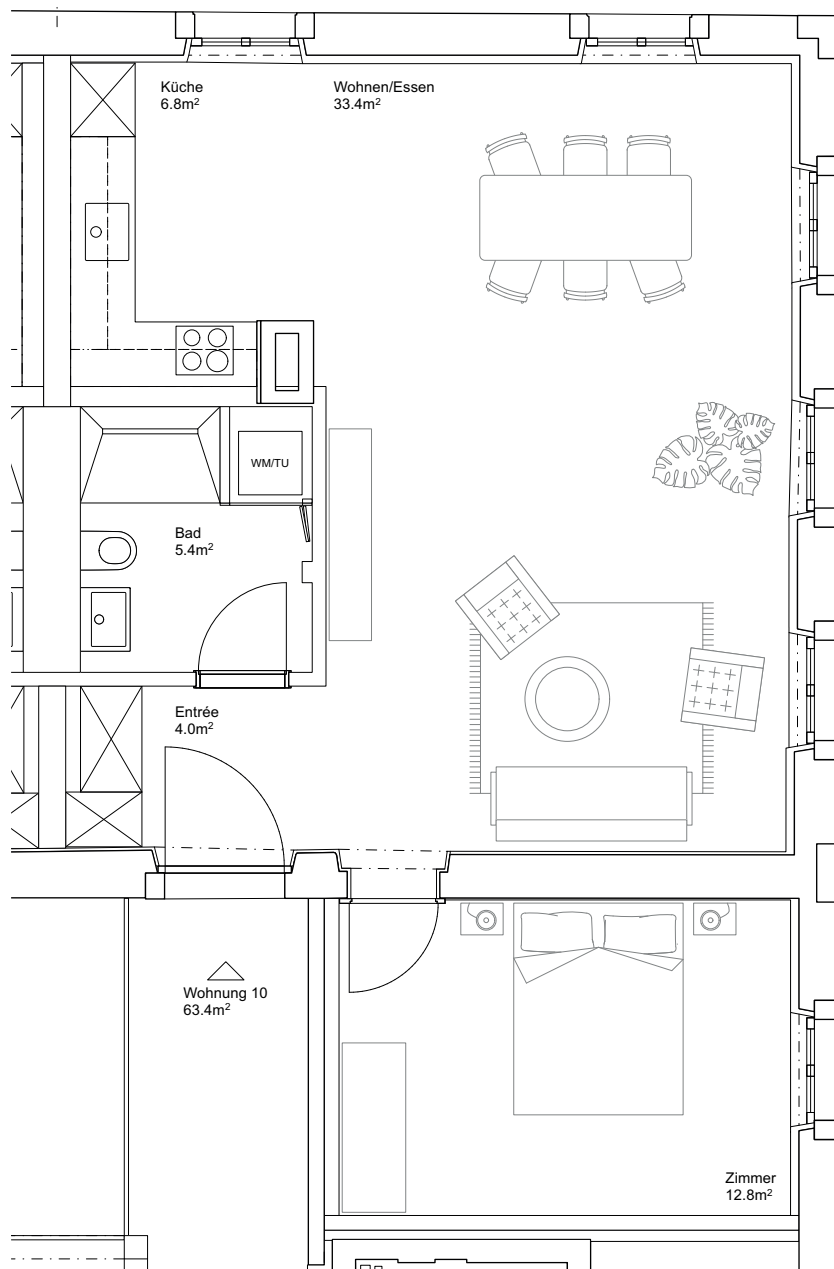
LEBEN IN DER FABRIK

### Wohnung Nr. 10

2.5 Zimmer (2. Obergeschoss), 63.4 m<sup>2</sup>

Mietzins CHF 1750.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 200.00/Monat



Wohnung 10







LEBEN IN DER FABRIK

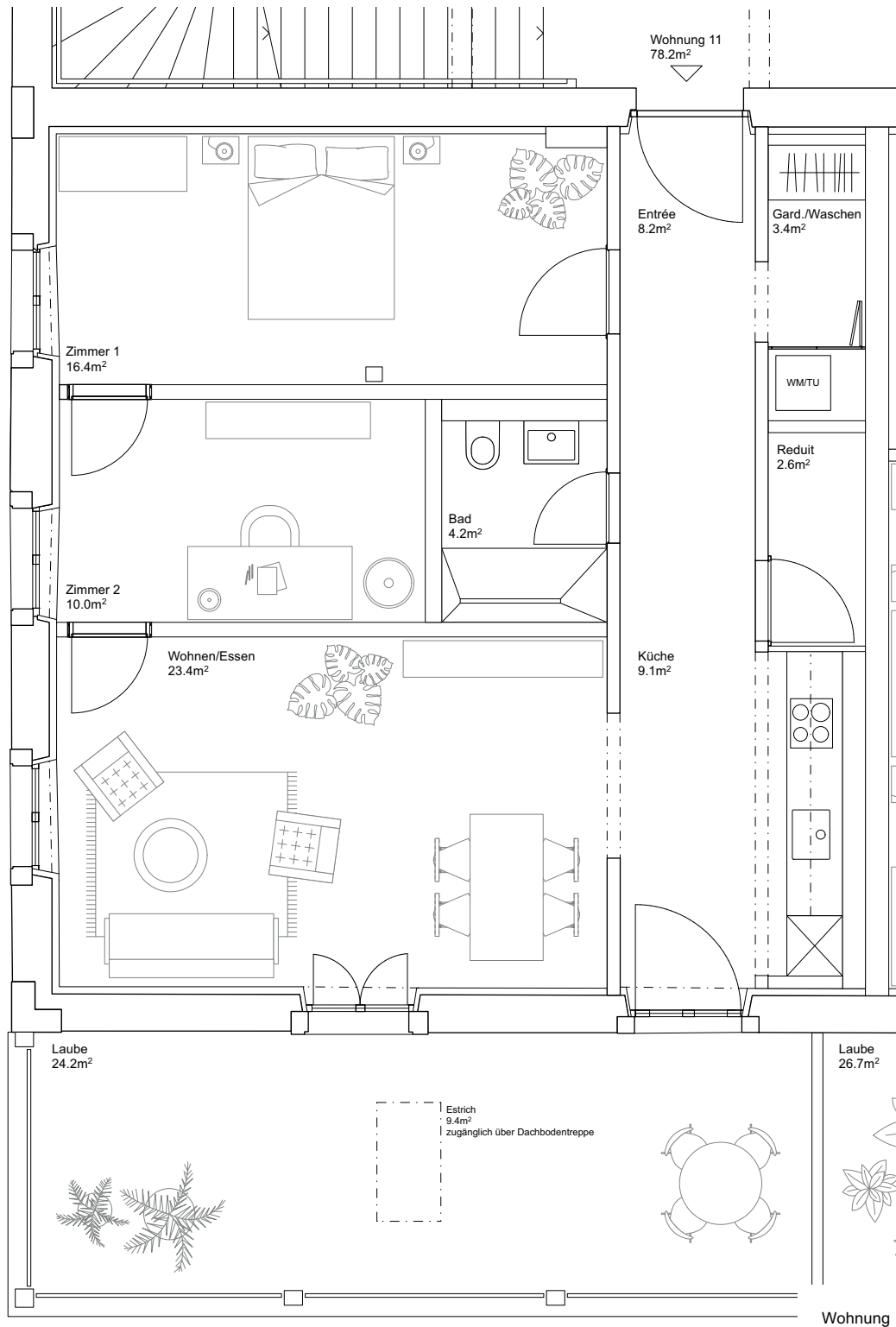
### Wohnung Nr. 11

3.5 Zimmer (2. Obergeschoss), 78.2 m<sup>2</sup>

Laube 18.7 m<sup>2</sup>

Mietzins CHF 2'650.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 250.00/Monat





LEBEN IN DER FABRIK

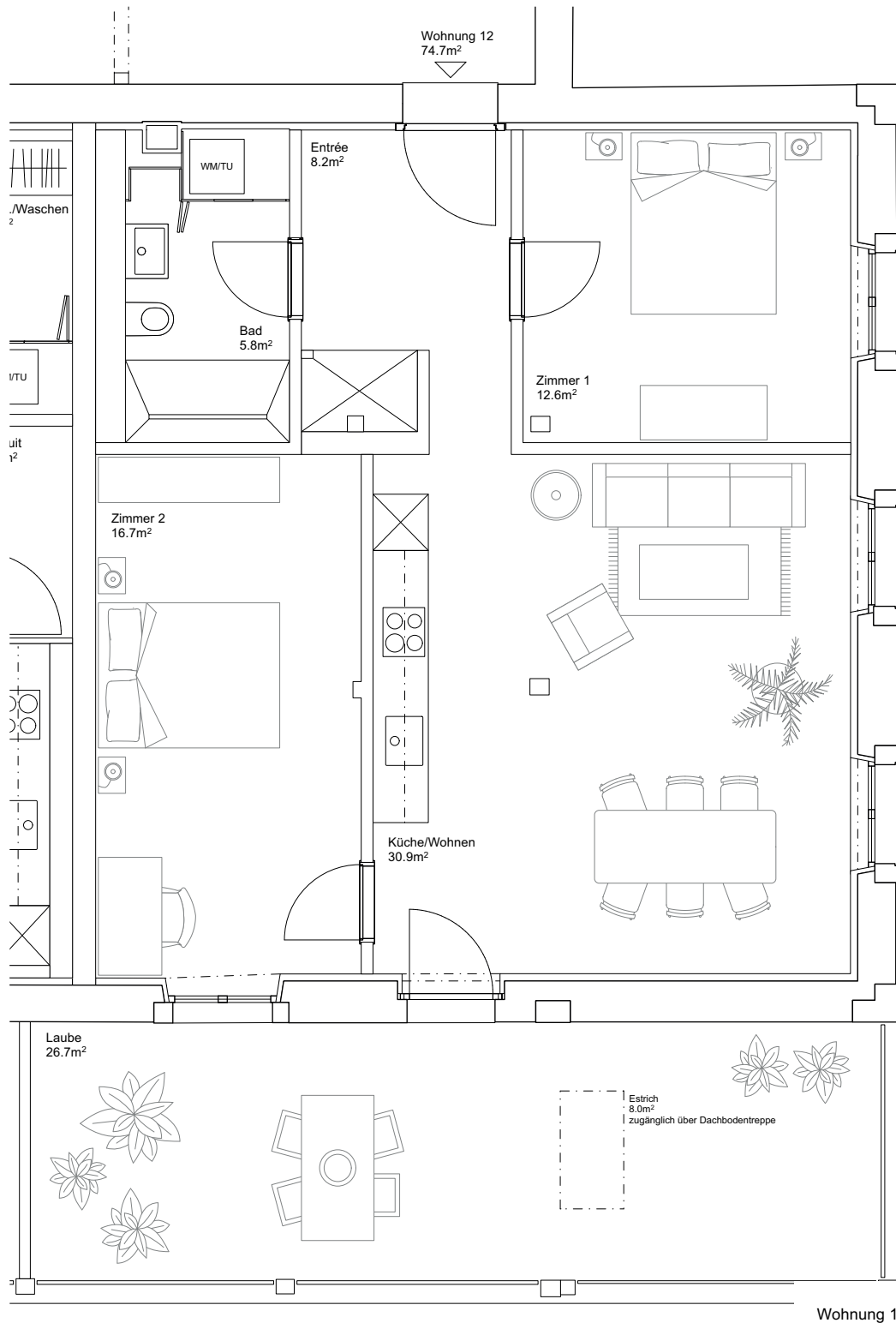
### Wohnung Nr. 12

3.5 Zimmer (2. Obergeschoss), 74.7 m<sup>2</sup>

Laube 18.5 m<sup>2</sup>

Mietzins CHF 2'500.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 250.00/Monat





LEBEN IN DER FABRIK

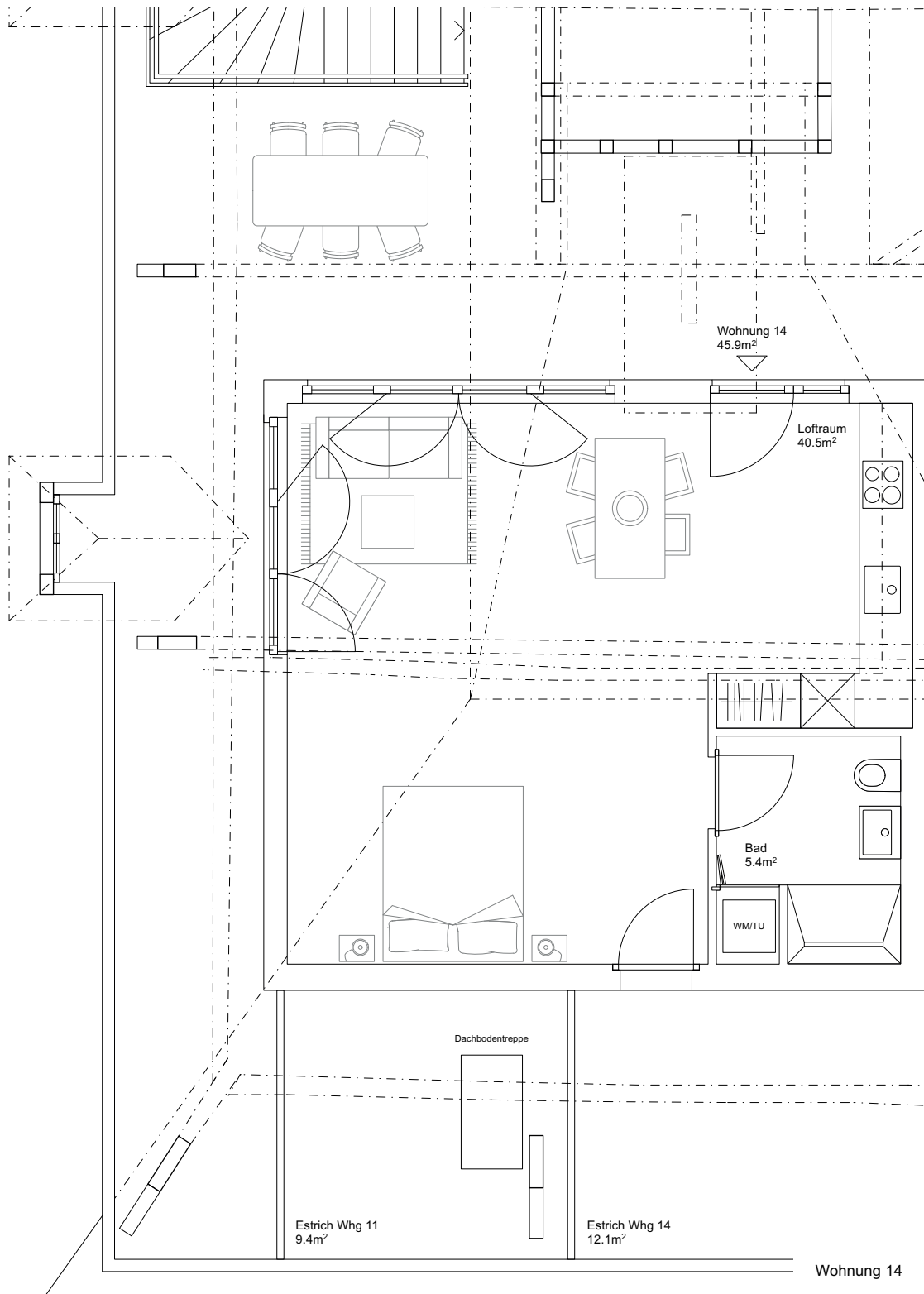
### Wohnung Nr. 14

1 Zimmer (Dachgeschoss), 45.9 m<sup>2</sup>

Gedeckter Sitzplatz

Mietzins CHF 1'350.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 180.00/Monat





LEBEN IN DER FABRIK

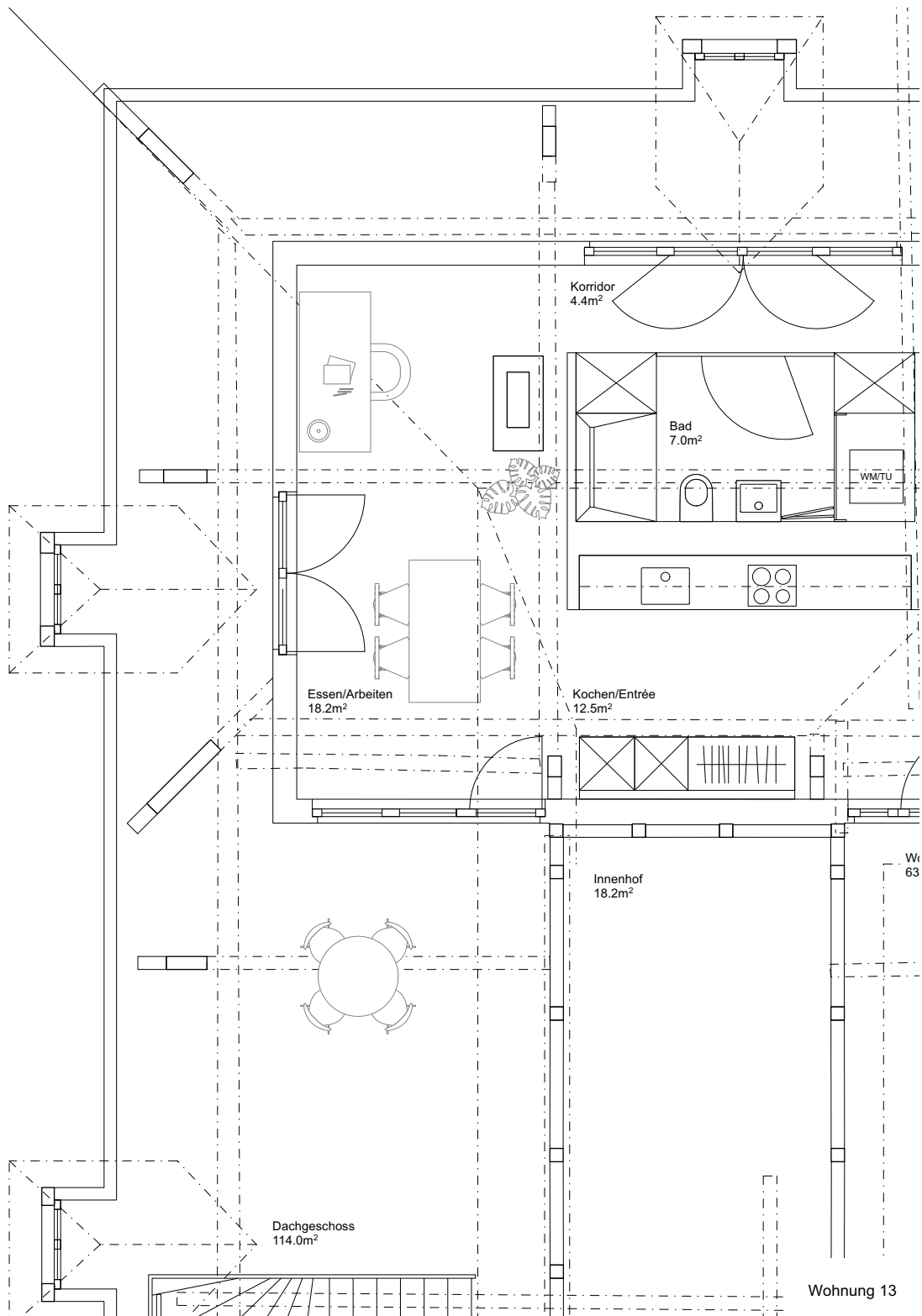
**Wohnung Nr. 13**

2 Zimmer (Dachgeschoss), 63.0 m<sup>2</sup>

Gedeckter Sitzplatz

Mietzins CHF 1'990.00/Monat

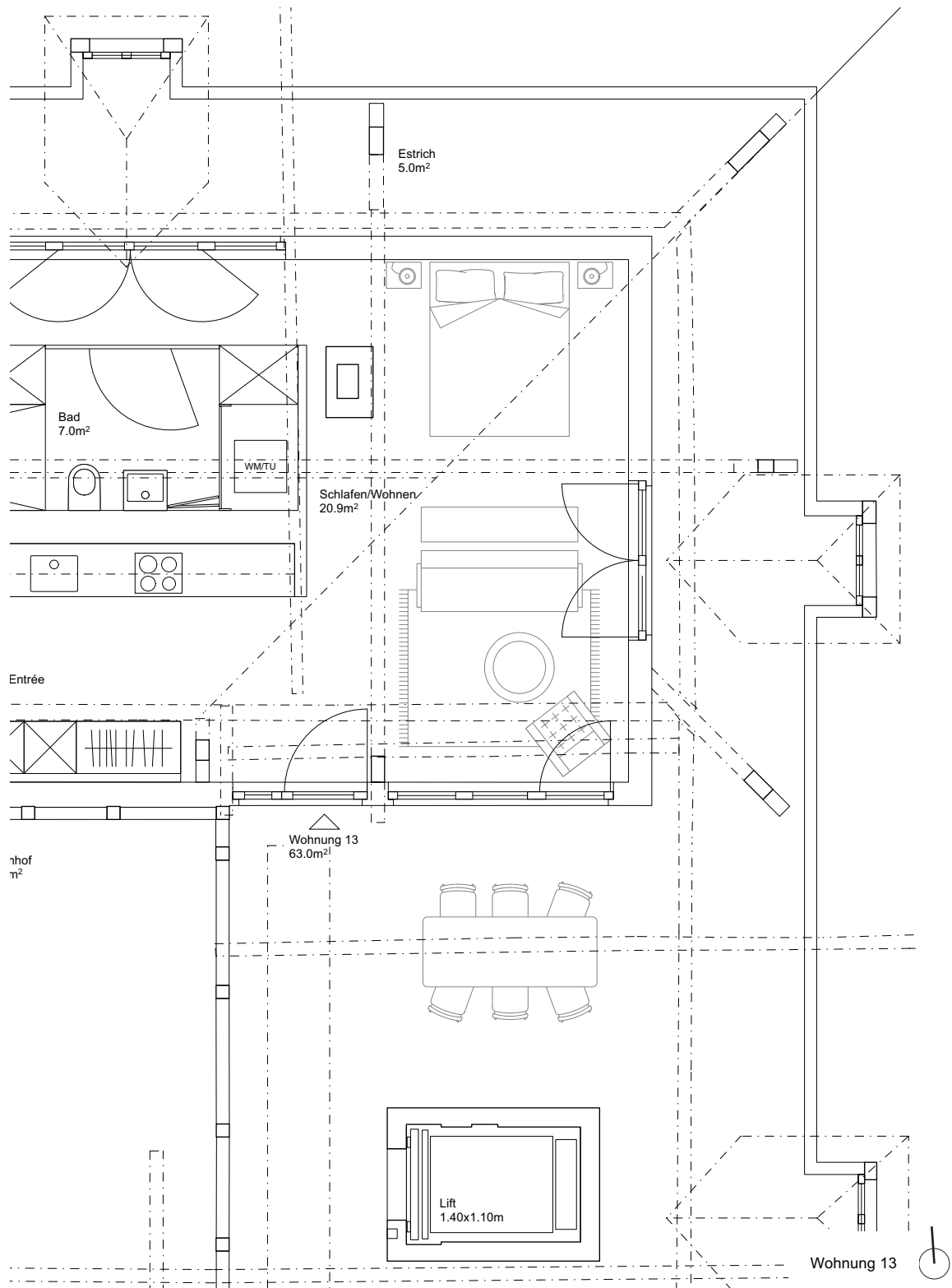
Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 200.00/Monat







LEBEN IN DER FABRIK





LEBEN IN DER FABRIK

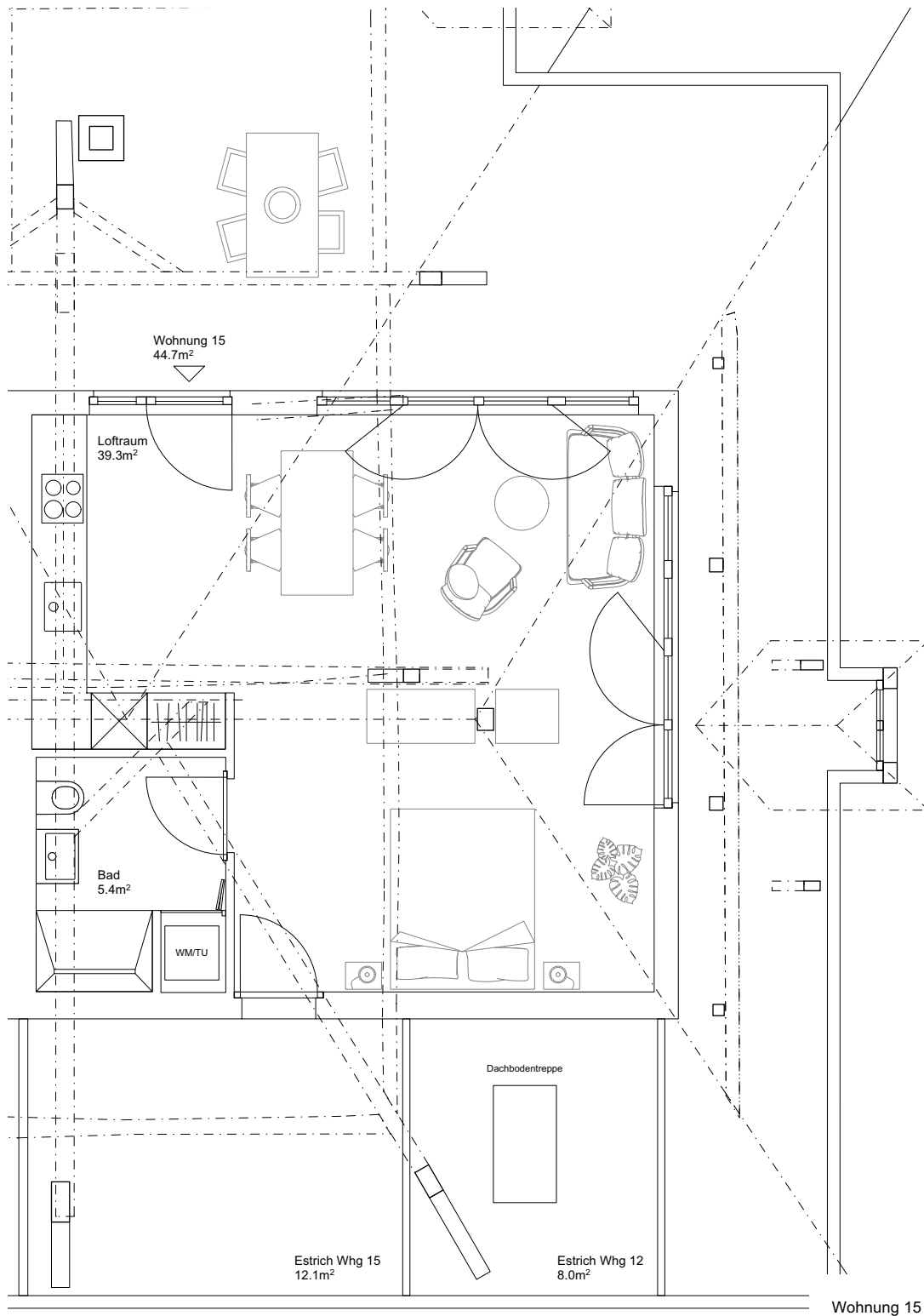
### Wohnung Nr. 15

2 Zimmer (Dachgeschoss), 44.7 m<sup>2</sup>

Gedeckter Sitzplatz

Mietzins CHF 1'330.00/Monat

Akonto Heiz-/Nebenkosten CHF 180.00/Monat





LEBEN IN DER FABRIK

Laubegg AG  
Laubeggstrasse 22  
3006 Bern  
T 031 350 16 16  
mail@laubegg.ch