

Individueller
Mieterausbau.

Mietbeginn
ab sofort.

**bern
strasse
34**

OSTERMUNDIGEN



Vermietungsdokumentation
Verkaufs- & Gewerbefläche

**ideal für bäckerei
oder kleines café**

inhalt

Intro — 3

Standort — 4

Fakten — 5

Mietobjekt — 6

Grundriss — 8

Impressionen — 9

Benefits — 10

Ablauf — 11

Kontakt — 12



Bernstrasse 34

—

4 Wohnungen

3

—

2 GENESIS
Swiss Team AG
A eins Personal AG

—

1 Die Mobiliar

0 Ausgang

-1 Einstellhalle

unsere flächen – ihre individuelle handschrift

Hereinspaziert:

Werfen Sie einen Blick hinter die Verkaufs- und Gewerbefläche an der Bernstrasse 34 in Ostermundigen. Ein Besuch lohnt sich.

Im Erdgeschoss, direkt an der belebten Bernstrasse, steht eine attraktive Fläche bereit. Ideal für eine Bäckerei mit kleinem Sitzbereich, wo Verkauf und Aufenthalt harmonisch zusammenspielen. Die grosszügige Schaufensterfront sorgt für Präsenz im Alltag und lädt Passantinnen und Passanten zum Eintreten ein.

Die Fläche kann individuell ausgebaut werden, der Mietbeginn ist per sofort möglich.



A1
BERN-WANKDORF

GROSSE
ALLMEND

RICHTUNG BOLLIGEN

Bernstrasse 34
3072 Ostermundigen

OSTERMUNDIGEN

RICHTUNG BERN

RICHTUNG MURI BEI BERN / THUN

A6
BERN-OSTRING

**bern
strasse
34**

OSTERMUNDIGEN

im zentrum von ostermundigen

Wer hier einzieht, profitiert von einer Lage mit Sichtbarkeit, Frequenz und viel Potenzial.

Die Verkaufs- und Gewerbefläche im Erdgeschoss an der belebten Bernstrasse liegt an einer belebten Hauptachse und eignet sich ideal für Konzepte, die von regelmässiger Kundschaft und spontanen Besuchen leben.

Der Standort ist geprägt von zahlreichen Arbeitsplätzen, Dienstleistungsbetrieben und Büros in der direkten Umgebung.

●
**Viele Arbeitsplätze
im Umfeld**

●
**Bushaltestelle in nur einer
Gehminute erreichbar**

●
**Bahnhof Ostermundigen in
ca. 4 Minuten zu Fuss**

●
**Erdgeschosslage mit
Schaufensterfront**

Ostermundigen ist ein gefragter Gewerbestandort – lebendig, gut erreichbar und mit einem spannenden Branchenmix. Das zeigt sich auch im Haus selbst: von der Mobiliar-Versicherung bis zu Anbietern im Sport- und Lifestyle-Bereich ist hier ein vielseitiges Umfeld vertreten.

ostermundigen in zahlen

Einwohner: 18 560 (Stand: 31.12.2024)
Meter über Meer: ca. 548 m (Durchschnitt)
Gemeinde: Ostermundigen
Steuerfuss: 1,69 %

mietangebot auf einen blick

FAKTEN

Mietfläche:	179.0 m ²
Mietzins:	CHF 270.-/m ² /p.a. zzgl. NK CHF 40.-/m ² /p.a.
Lagerfläche:	CHF 100.-/m ² /p.a. zzgl. NK CHF 20.-/m ² /p.a.
Einstellhallenplatz:	CHF 120.-
Stockwerk:	Erdgeschoss
Letzte Sanierung:	2023
Übernahme:	sofort möglich für Mieterausbau
Ausbau:	Vermietung im Edelrohbau – Mieterausbau durch den Mieter
Standort:	Bernstrasse 34, 3072 Ostermündigen
Objektart:	Gewerbe-/Mietobjekt
Nutzung:	Ideal für Bäckerei inkl. Sitzbereich
Nebenobjekte:	Einstellhallenplätze, Lager im Untergeschoss
Kundenparkplätze:	direkt vor dem Gebäude (Blaue Zone)



**bern
strasse
34**

OSTERMUNDIGEN

raum für ihre ideen

Das 2023 zuletzt sanierte Gewerbehaus ist bereits grösstenteils vermietet und überzeugt durch einen lebendigen, vielseitigen Mietermix. Im Erdgeschoss steht eine attraktive Verkaufsfläche mit rund 179 m² zur Verfügung – ideal für einen Bäckereibetrieb mit Verkaufs- und Aufenthaltsbereich.

Die Fläche richtet sich gezielt an ein Bäckereikonzept ohne Backproduktion. Im Vordergrund stehen der Verkauf von Backwaren sowie ein kleiner Sitzbereich z. B. mit Brunch-Angebot.

Was die Flächen Ihnen bieten:

- **Grosse Schaufensterfronten mit viel Tageslicht**
- **WC-Anlagen im Untergeschoss**
- **Warenlift mit direktem Zugang zum Lager**
- **Erdgeschosslage an der Bernstrasse**
- **Belebte Nachbarschaft dank vielseitigem Mietermix im Haus**
- **Einstellhallenplätze zusätzlich mietbar**
- **Kundenparkplätze direkt vor dem Gebäude (blaue Zone)**
- **Individueller Ausbau durch den Mieter möglich bzw. erforderlich**
- **Attraktive Dachluken für zusätzliches Tageslicht**

Die Verkaufsfläche im Erdgeschoss eignet sich ideal für einen Bäckereibetrieb mit Verkaufs- und Aufenthaltsbereich, bei dem der Verkauf von Backwaren sowie ein Brunch-Angebot im Vordergrund stehen.

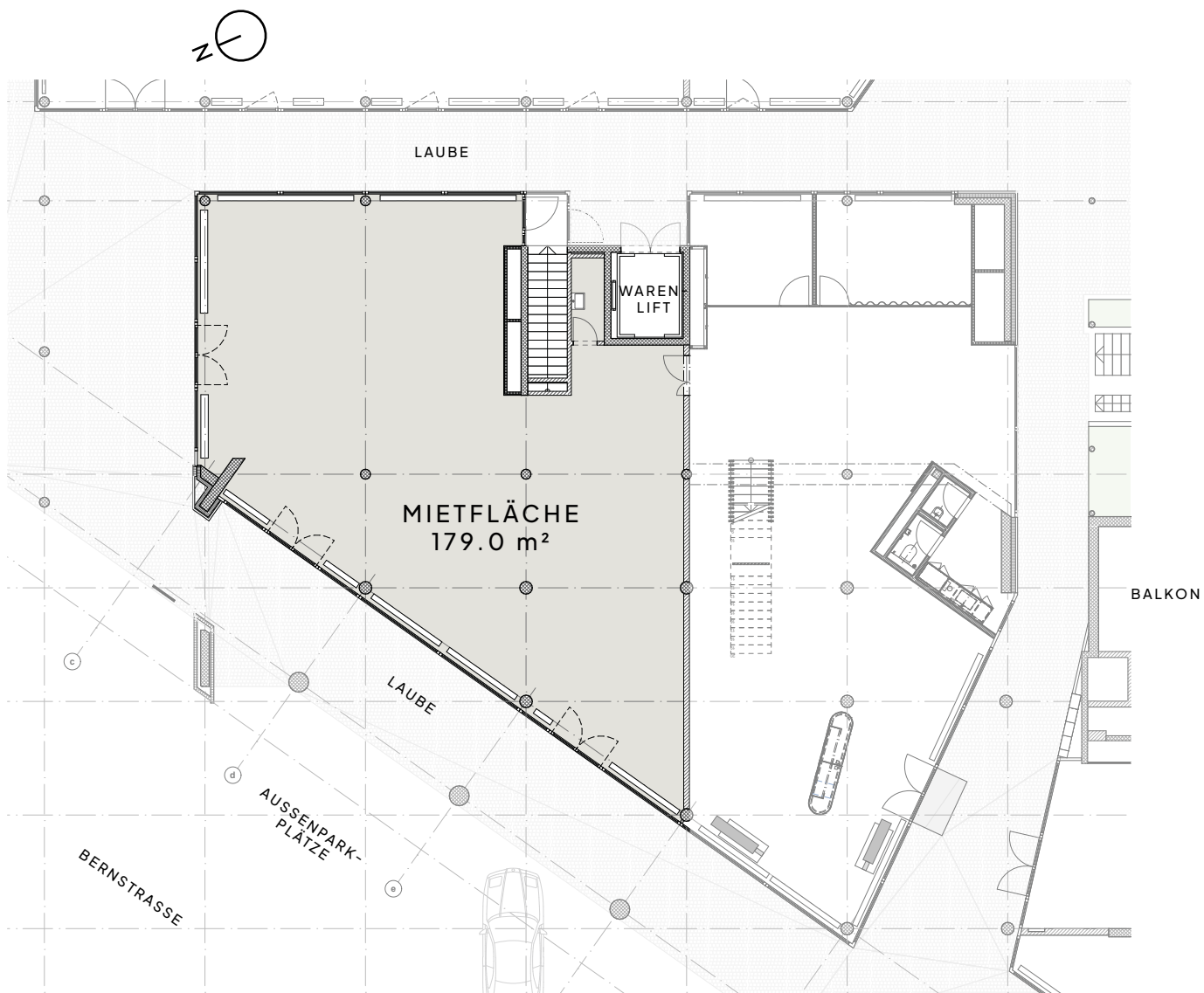


erdgeschoss

Masstab 1:200

GRUNDRISS

8



Mietfläche: 179.0 m²

Lagerfläche: 182.0 m²
(kleinere Flächen auf Anfrage)

**bern
strasse
34**

OSTERMUNDIGEN

ein raum voller perspektiven



Grosszügige Schaufensterfronten

Viel Tageslicht und starke
Präsenz zur Bernstrasse



Hohe Raumtiefe

Genügend Platz für Zonie-
rungen wie Theke, Aufenthalt
oder Take-away



Sichtbare Tragstruktur mit Säulen

Architektonischer Charakter
mit urbanem Flair



Dachluken für zusätzliches Tageslicht

Helle, freundliche
Raumatmosphäre



Offener Grundriss

Maximale Flexibilität für
Verkauf, Sitzbereiche und
Kundenführung



Erdgeschosslage mit direktem Strassenbezug

Ein Raum, der
wahrgenommen wird



Rohbau-Atmosphäre

Ideal für individuellen,
kreativen Mieterausbau



alles, was ihre arbeit erleichtert

10

BENEFITS



Moderne WC-Anlagen

Frisch erneuert, gepflegt und gut erreichbar – ausserhalb des Verkaufsbereichs und auf dem neuesten Stand.



Einstellhalle / Parking

Ein Einstellhallenplatz kann bei Bedarf flexibel dazu gemietet werden. Für Ihre Kundschaft stehen zudem praktische Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude in der blauen Zone zur Verfügung.



Warenlift mit direktem Zugang zum Lager

Effizient, praktisch und bestens organisiert – ideal für Anlieferung, Warenumsatz und den täglichen Betrieb.

**bern
strasse
34**

OSTERMUNDIGEN

starten sie ihre vision

Bereit, Ihr Bäckereikonzept an diesem Standort Realität werden zu lassen? Gerne erstellen wir Ihnen ein auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Mietangebot und begleiten Sie Schritt für Schritt auf dem Weg zu Ihrem neuen Standort.

1 Kontaktaufnahme

Sie melden sich bei uns – unkompliziert und direkt.

2 Besichtigung

Wir führen Sie durch die Verkaufsfläche und zeigen Ihnen die räumlichen Möglichkeiten für Verkauf, Sitzbereiche und Kundenführung vor Ort.

3 Konzept

Ausbauwünsche, Raumaufteilung und betriebs-spezifische Anforderungen – wir klären gemeinsam, was Sie für Ihr Bäckereikonzept benötigen.

4 Angebot

Auf Basis Ihrer Vorstellungen erstellen wir ein präzises, individuell zugeschnittenes Mietangebot.

5 Mieterausbau

Sie übernehmen die Fläche und organisieren den Ausbau nach Ihren Wünschen – wir stehen beratend zur Seite.

6 Start

Sobald alles bereit ist, eröffnen Sie Ihren neuen Bäckereistandort und verleihen dem Raum Ihre persönliche Handschrift.

wir sehen uns an der bernstrasse!



VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN

Ansprechperson

Von Graffenried AG Liegenschaften
Jeannine Gerber
Junior Immobilienbewirtschafterin

Telefon +41 31 320 53 72
jeannine.gerber@graffenried-liegenschaften.ch

Eigentümerin

Schweizerische Mobiliar
Asset Management AG



Die in dieser Vermietungsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.