



**swiss
immo
trend**

078 876 48 90

Winkelstrasse 20, 2500 Biel

info@swissimmo trend.ch

www.swissimmo trend.ch

Ittigen 3063, Ey 9

Modernes Büro-, Dienstleistungs- und Produktionsgebäude



ZU VERKAUFEN

CHF 4'400'000,-

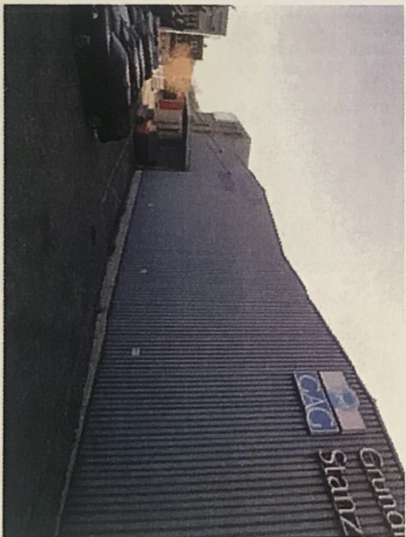
**Modern – vielseitig nutzbar – ausbaufähig, strategisch
optimal gelegen – steuergünstig**

Büro 973 m² – Produktion 945 m²

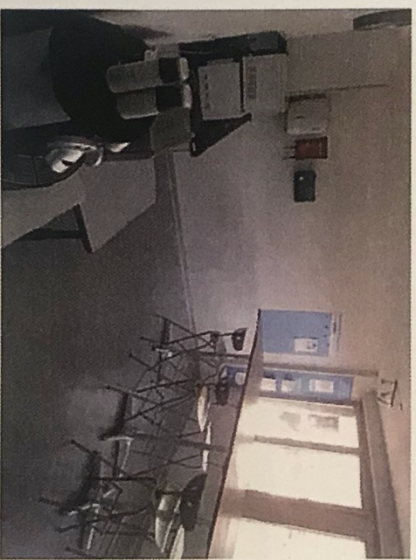
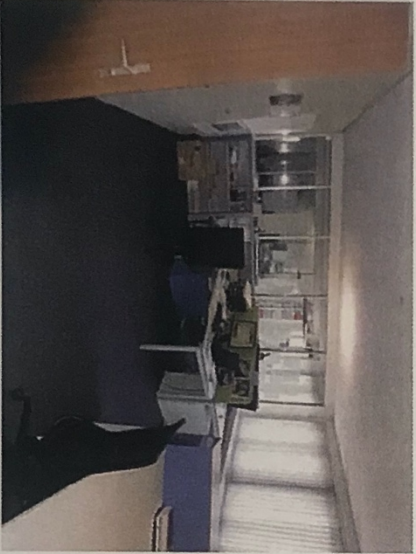
4 Garagenboxen

29 Aussenparkplätze

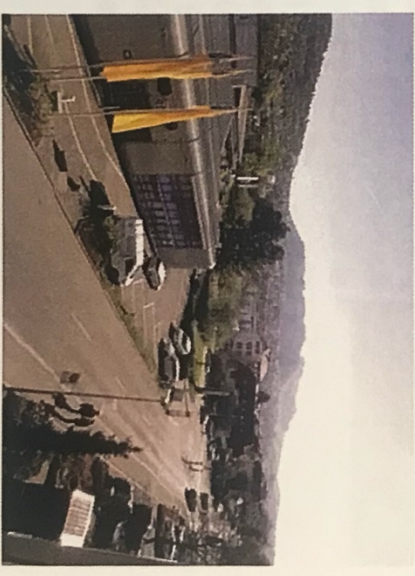
Aussenansicht



Innenansicht Büro



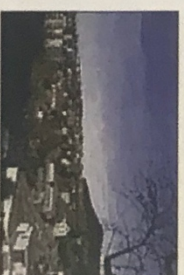
Innenansicht Produktion / Lager



Ittigen besitzt nicht nur eine hohe Wohn- und Lebensqualität, in Ittigen gibt es auch eine grosse Anzahl qualitativ hochstehender Arbeitsplätze. Ittigen: die Gemeinde zum Leben, aber auch zum Arbeiten.

In Ittigen konzentrieren sich auf 4 km² knapp 11'000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie rund 7'000 Arbeitsplätze. Trotz der Dichte lässt es sich in Ittigen bestens leben. Die attraktiven Wohngebiete an aussichtsreicher Südhanglage, die optimalen Verkehrsverbindungen, die vorzüglichen Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zu Bern sowie zu verschiedenen Naherholungsgebieten machen Ittigen zu etwas Besonderem. Ittigen gehört nebst diesen Vorzügen zu den steuergünstigsten Gemeinden im Kanton. Mit ihren modernen Gebäudekomplexen prägen die verschiedenen Bundesämter des Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation, die Swisscom und die Gebäudeversicherung des Kantons Bern das Ortsbild. Das Ortsbild von Ittigen ist aber nicht nur durch moderne Bauten, sondern auch durch viel natürliches Grün geprägt.

Ittigen ist durch den öffentlichen Verkehr bestens erschlossen: S-Bahn und Buslinien verbinden Ittigen und Worblaufen mit den umliegenden Ortschaften rasch und häufig. Die Reisezeit nach Bern (Hauptbahnhof) beträgt maximal 15 Minuten. Die S-Bahnlinie Bern-Worb bedient in Ittigen die Haltestellen "Ittigen" und "Papiermühle" alle 15 Minuten - in den Spitzenzeiten morgens und abends sogar alle 7 1/2 Minuten in beide Richtungen. Buslinien verbinden die Stationen "Ittigen" (Linie 43) und "Papiermühle" (Linie 40/41) mit dem nördlichen Gemeindeteil (Kappelisacker). Vom Bahnhof "Papiermühle" aus führen zudem zwei Busverbindungen (Linie 40/41) nach Bern, mit direktem Anschluss an Bernmobil. Den Bahnhof Worblaufen passieren alle S-Bahnlinien. Die Verbindungen in die umliegenden Ortschaften sowie nach Bern sind sehr gut. Ein Bus führt zudem in das Berner Nordquartier.



Kritiken

Wirtschaftsstandort

In Ittigen gibt es rund 7'000 qualitativ hochstehende Arbeitsplätze. Sie teilen sich auf gut 300, vorwiegend im Dienstleistungssektor tätige Unternehmen auf. 1'600 Arbeitsplätze sind im Telemarktbereich, 5'400 in öffentlichen Betrieben sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben angesiedelt. Neben den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind in Ittigen die Ämter des eidg. Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) ansässig. Zusammen mit der Swisscom gehört das Departement UVEK zu den grössten Arbeitgeberinnen in der Gemeinde. Mit der vorzüglichen Erschliessung durch verschiedene Verkehrsträger sowie die tiefe Steueranlage ist Ittigen nicht nur für das Wohnen, sondern auch für das Arbeiten attraktiv. Die Gemeinde Ittigen gehört zur Spitzengruppe der Berner Gemeinden. Ausgewiesen werden die vorzüglichen wirtschaftlichen Standortqualitäten in der neusten Analyse des Handels- und Industrievereins des Kantons Bern.

Freizeit / Kultur

Die Gemeinde Ittigen verfügt über ein breites und interessantes Angebot im Bereich Freizeit und Kultur. In sportlicher Hinsicht wären 2 Tennisklubs zu erwähnen sowie ein eigenes Hallenbad. In Ittigen sind mehr als 60 Vereine zu Hause. Wer sich gerne kulinarisch verwöhnen möchte, dem stehen ungefähr 15 Restaurants zur Verfügung.



Lage

Verkehrsmittel

Die Liegenschaft liegt in der Gewerbezone Ey Ittigen, am nördlichen Stadtrand von Bern und profitiert von einer optimalen Anbindung an den öffentlichen und den privaten Verkehr. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die RBS Station Papiermühle (ca. 5 Minuten zu Fuss) oder über die RBS-Buslinien 41 (Papiermühle-Eyfeld-Wankdorf-Breitenrain) und 40 (Papiermühle-Eyfeld-Breitenrain-Egghölzli-Muri-Sonnenfeld-Allmendingen), welche in wenigen Schritten erreichbar ist.



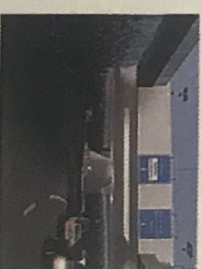
Das Autobahnkreuz Bern-Wankdorf (A1 /A6/A12) ist lediglich 3-fahrminuten entfernt. Für Mitarbeiter und Besucher stehen in der Einstellhalle genügend Parkplätze zur Verfügung. Somit darf die Lage der Gewerbezone Ey Ittigen durchaus als ideal bezeichnet werden. Die Gewerbezone Ey dient heute vielen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben als Standort in der Gemeinde Ittigen.



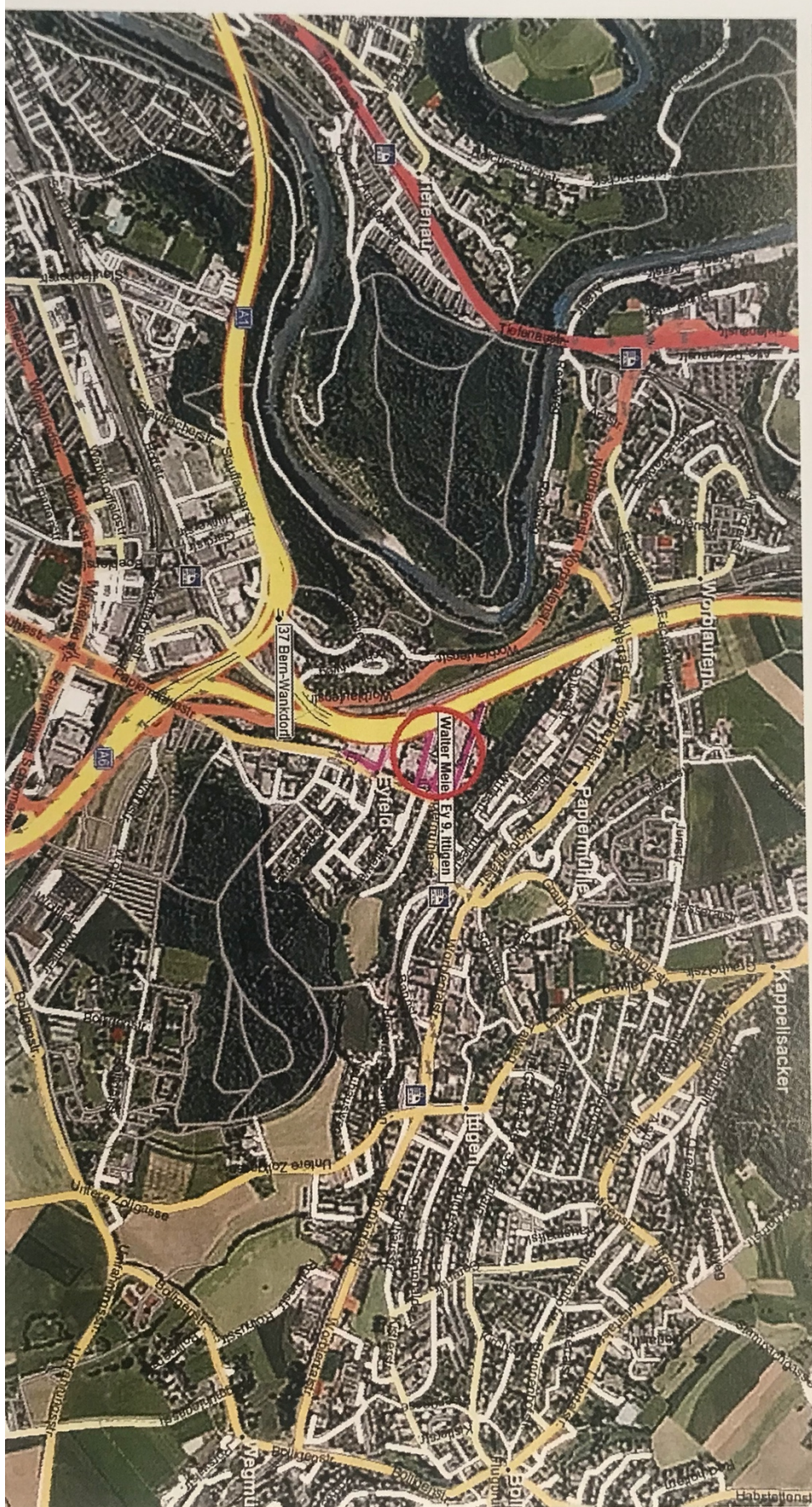
Der neue Wankdorfplatz umfasst die Neugestaltung des Wankdorfplatzes mit einem unterirdischen Kreisel, die Verlängerung der Tramlinie 9 vom Guisanplatz zur S-Bahn-Station Wankdorf sowie das Betriebskonzept. Eng verknüpft mit dem Projekt Wankdorfplatz ist das separate Nationalstrassenprojekt "Anschluss Wankdorf", welches unter der Leitung des Bundesamtes für Strassen ASTRA steht.

Distanzen

Stadt Bern (Hauptbahnhof)	6 km
Belp (Flughafen)	15 km
Zürich (Hauptbahnhof)	121 km
Kloten / Zürich (Flughafen)	125 km
Genf (Flughafen)	159 km



Karte



Liegenschaftsbeschreibung

Objekt und Zustand

Die repräsentative Dienstleistungs- und Gewerbeliegenschaft befindet sich in einem guten Zustand. Der Innenausbau des Büro-/Verkaufsgebäudes ist vollständig und neuwertig ausgebaut. Das Raumkonzept ist durchdacht und bietet viele Freiheiten bezüglich Individualität und Gestaltung.

Vieles ist möglich: Büro, Verkauf, Werkstatt, Produktion, Hochregallager.

Die heutige totale Bürofläche beträgt ca. 973 m². Diese kann durch Einbau eines Zwischenbodens in der Produktionshalle auf total ca. 1'508 m² erhöht werden.

Die Produktionsfläche beträgt ca. 945 m².

Im Weiteren sind 4 Garagenboxen und 30 Aussenparkplätze vorhanden. Bis zu 24 zusätzliche Einstellhallenplätze können in unmittelbarer Nähe dazu gemietet werden.

2 gedeckte LKW Laderampen (Anlieferung) sind vorhanden.



Übersicht der Flächen im Bestand - Liegenschaft Ey 9 - Ittigen

Bürotrakt	Bestand - Flächen	Brutto	Netto
Geschoss	Nutzungsart	GF	NNF
Dachgeschoss	Büro (oder bewilligte Wohnung möglich)	254	208
1. OG	Büro	254	208
EG	Büro	254	208
Parterre	Empfang/Sozialräume	127	94
Parterre	Garagen/Werkstatt	127	115
TOTAL		1016	833

Hallentrakt	Bestand - Flächen	Brutto	Netto
Geschoss	Nutzungsart		
1. OG	Anteil Büroflächen best. Süd (Einbau)	121	105
1. OG	Anteil Büroflächen best. Nord (bestehend)	157	150
EG	Lager EG	273	260
EG	Hochregallager	600	570
TOTAL		1151	1085

	Netto
Total Büroflächen netto Bestand	973

	Netto
Total Hallen und Lager (Garagenboxen)	945

Büro	973m ² x Fr. 180.--/m ²	Total	Fr. 175'140.--
Halle + Lager	945m ² x Fr. 145.--/m ²	Total	Fr. 137'025.--
Aussenparkplätze	30Stk. à Fr. 40.--/Mte. X 12 Monate	Total	Fr. 14'400.--

Total Fr. Fr. 326'565.--

Baurechtzins pro Jahr Fr. 24'000.--

Liegenschaftsbeschreibung

Netto-Flächen

Büro-Trakt		
2. Obergeschoss	ca. 208 m2	Büro
1. Obergeschoss	ca. 208 m2	Büro
Erdgeschoss	ca. 208 m2	Büro
Tiefparterre	ca. 94 m2	Empfang/Kantine/Büro
Tiefparterre	ca. 115 m2	Garagen/Werkstatt
Total	ca. 833 m2	



Hallen-Trakt		
1. Obergeschoss	ca. 255 m2	Büro
Erdgeschoss	ca. 260 m2	Lager
Erdgeschoss	ca. 570 m2	Hochregallager
Total	ca. 1'085 m2	



Ausbau Potenzial Hallen-Trakt

ca. 535 m2 Büro

30

Aussenparkplätze

Bis 24 Einstellhallenplätze können in unmittelbarer Nähe zusätzlich gemietet werden.

Grundrisspläne

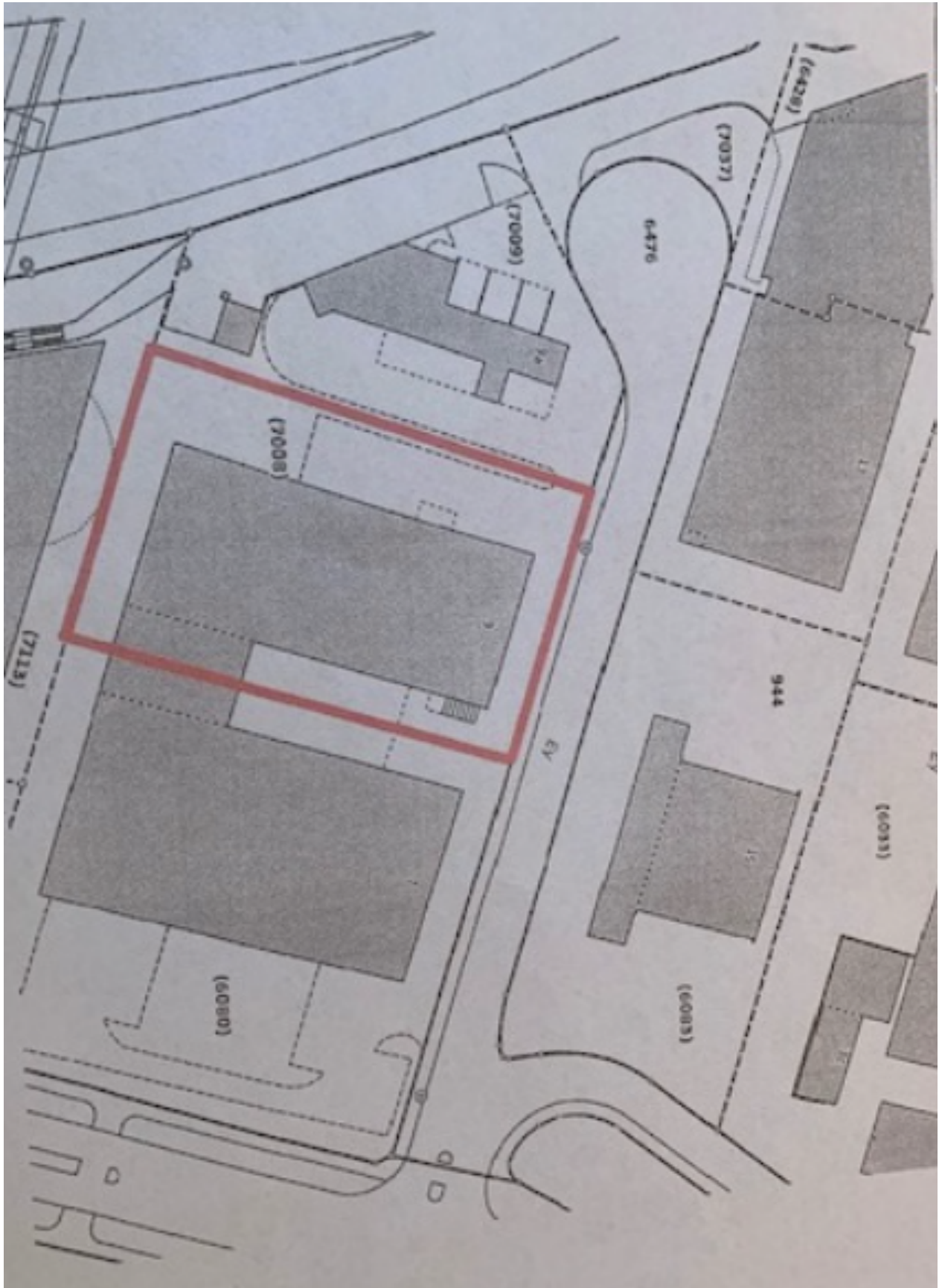
Siehe Pläne im Anhang (ohne Gewähr). Das Objekt wird im heutigen Zustand verkauft.

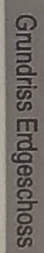


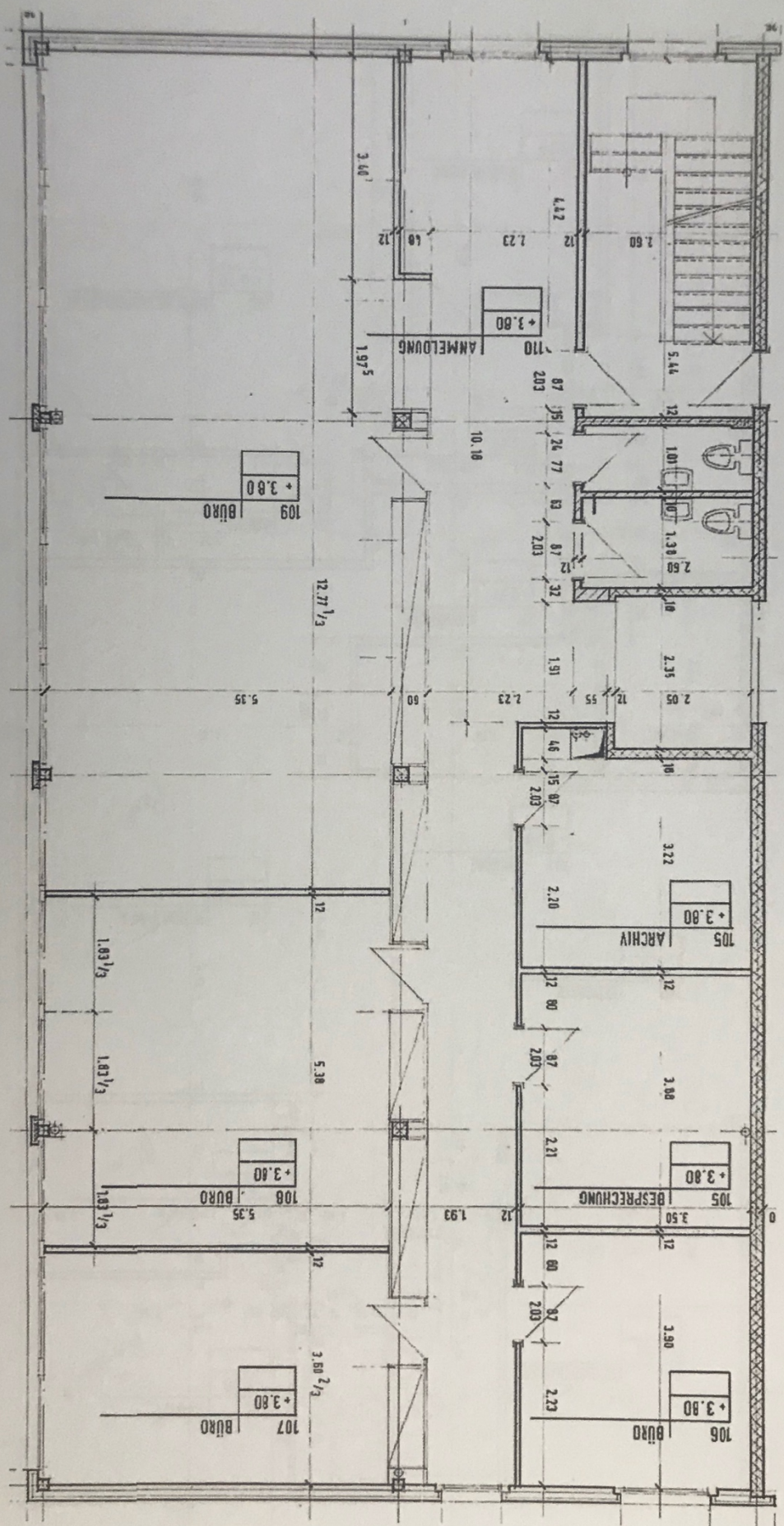
Verkaufsrichtpreis

Der Verkaufsrichtpreis beträgt Fr. 5'300'000.--.

Parzellenplan

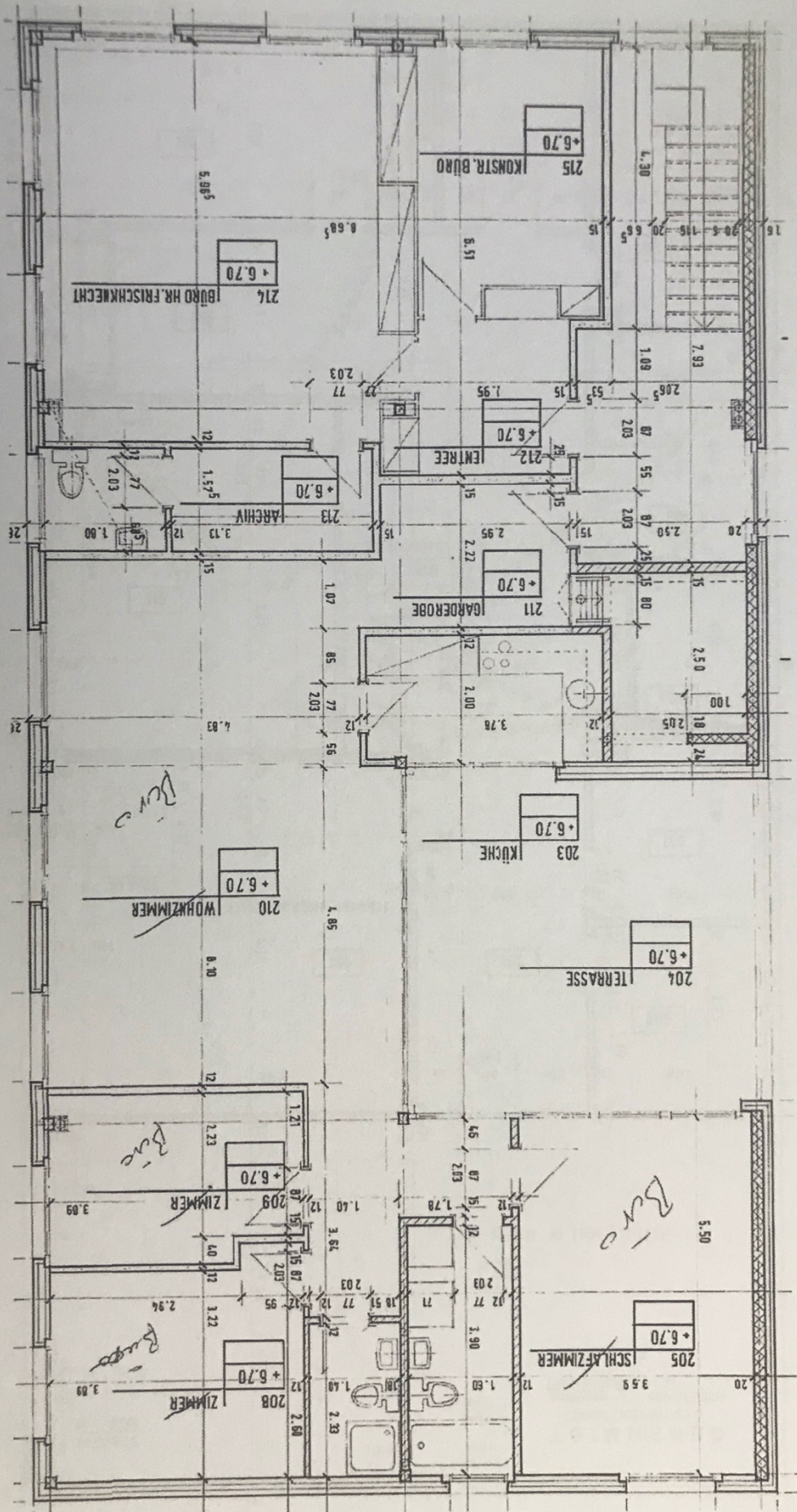


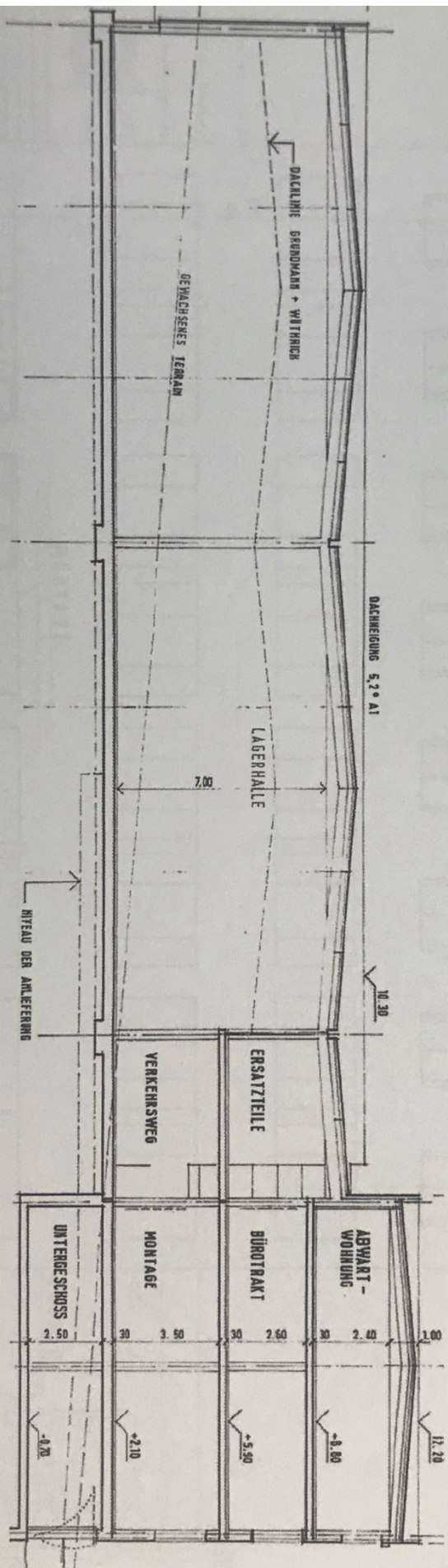




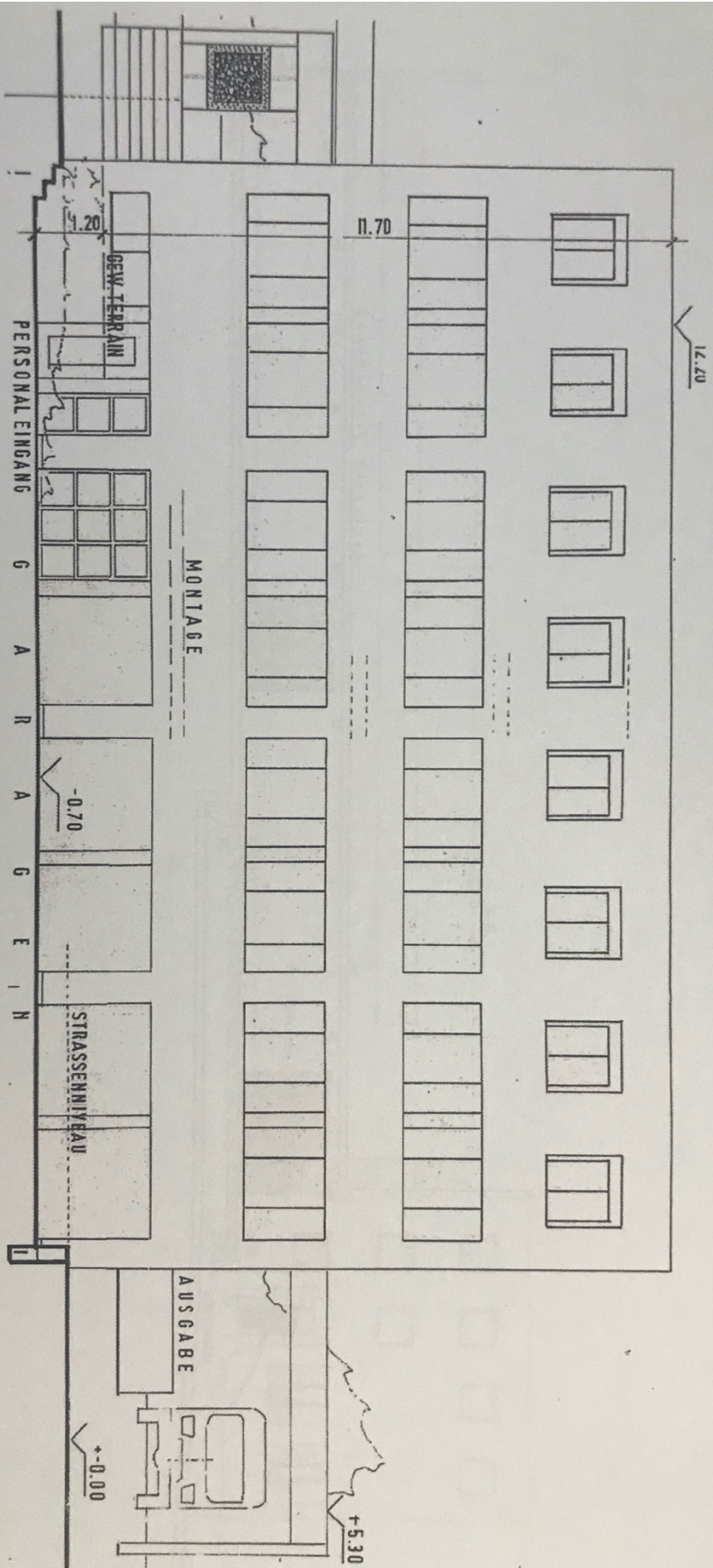
Grundriss 1. Obergeschoss

Grundriss 2. Obergeschoss

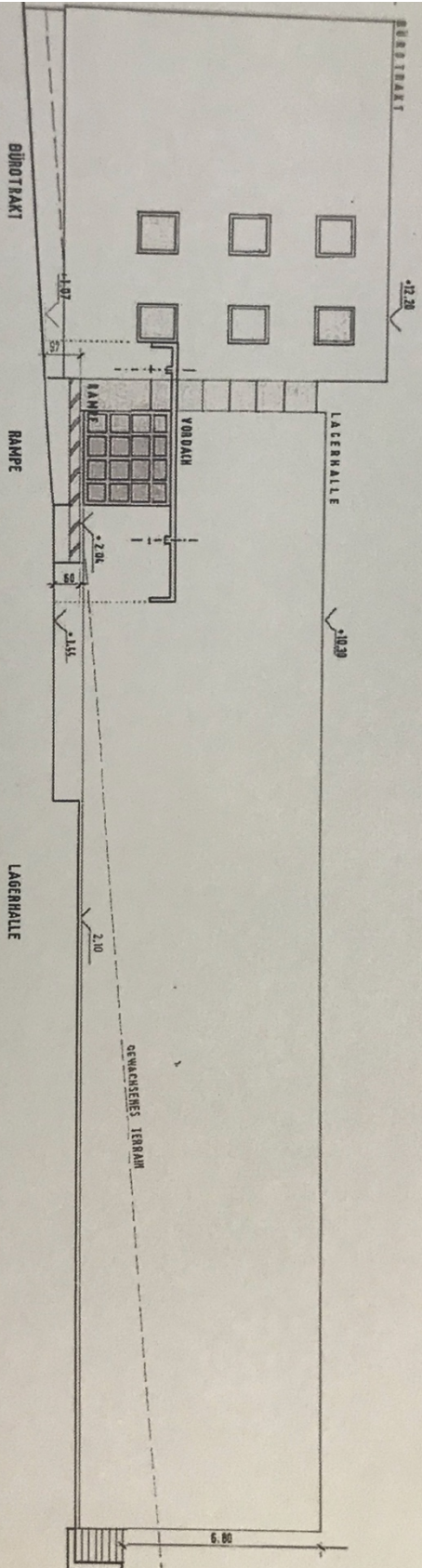




Querschnitt







Westfassade



Übersicht Mietflächen
Gewerblich, Ey 9, 3063 Ittigen

zu Vermieten oder zu verkaufen

Objekt	Geschoss	Nutzung	RH	GF in m2	Netto-Mz./m2/p.a.	Netto-Mz./Monat	Netto-Mz. p.a.
Büro/2-ZWG	2.OG	Büro / Wohnen und Arbeiten	2.4m	66	CHF 189.00	CHF 1'040.00	CHF 12'480.00
Büro/5-ZWG	2.OG	Büro / Wohnen und Arbeiten	2.4m	164	CHF 130.00	CHF 1'776.67	CHF 21'320.00
Büro	1.OG	Büro	2.6m	243	CHF 130.00	CHF 2'632.50	CHF 31'590.00
Büro	1.OG	Büro über Halle	2.6m	278	CHF 130.00	CHF 3'011.67	CHF 36'140.00
Halle/Büro	EG	Büro Entree	3.5m	243	CHF 130.00	CHF 2'632.50	CHF 31'590.00
Halle	EG	Lager/Hochregallager	bis 7m	867	CHF 120.00	CHF 8'670.00	CHF 104'040.00
Halle Ost	EG	Lager	ca. 3m	50	CHF 120.00	CHF 500.00	CHF 6'000.00
Büro	Tiefparterre	Büro	2.5m	114	CHF 120.00	CHF 1'140.00	CHF 13'680.00
Werkstatt/Lager	Tiefparterre	Werkstatt/Lager/Garagen	2.5m	114	CHF 105.00	CHF 997.50	CHF 11'970.00
30 Parkplätze	Umgebung	Parkieren		30 Stk.	CHF 720.00	CHF 1'800.00	CHF 21'600.00
Total Büro/Wohnen				1108	CHF	12'233.33	CHF 146'800.00
Total Halle/Werkstatt/Lager/Garagen				1031	CHF	10'167.50	CHF 122'010.00
Total Parkplätze				30	CHF	1'800.00	CHF 21'600.00
Gesamttotal				2139	CHF	24'200.83	CHF 290'410.00
Baurechtszins					CHF		24'000

Verhandlungs Preis