



**GEWERBEOBJEKT IN RUBIGEN – 5.875%  
BRUTTORENDITE | STABILE CASHFLOWS |  
MODERNE INFRASTRUKTUR**

Schulhausgasse 24 | 3113 Rubigen | Referenz : 5987227

**CHF 3'650'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Beschreibung                             | 3  |
| Lage und Distanzen                       | 5  |
| Eigenschaften und Objektdaten            | 6  |
| Grosse Bilder                            | 7  |
| Mieterspiegel                            | 28 |
| Grundrissplan UG                         | 29 |
| Grundrissplan EG                         | 30 |
| Grundrissplan 1. OG                      | 31 |
| Grundrissplan 1. OG (oberhalb vom Lager) | 32 |
| Grundrissplan 2. OG                      | 33 |

## GEWERBEOBJEKT IN RUBIGEN – 5.875% BRUTTORENDITE I STABILE CASHFLOWS I MODERNE INFRASTRUKTUR

CH-3113 Rubigen | Schulhausgasse 24 | **CHF 3'650'000.-**



### Attraktives Gewerbeobjekt mit stabiler Rendite

Solides Anlageobjekt mit Nettoeinnahmen von CHF 217'085.65 p.a. und einer Bruttorendite von 5.875 %. Ideal für Investoren mit Fokus auf nachhaltige Cashflows und langfristige Werterhaltung.

### Gepflegt und laufend investiert

Die Liegenschaft wurde kontinuierlich unterhalten und technisch modernisiert. Wichtige Investitionen – unter anderem in die Securiton-Anlage (ca. CHF 36'000), Gebäudetechnik sowie weitere Unterhaltsmassnahmen – schaffen Planungssicherheit und reduzieren den zukünftigen Investitionsbedarf.

### Effiziente Infrastruktur

3 Personenlifte sowie 1 Waren -/ Hochlift. Moderne Gebäudetechnik mit Kühlsystem, Bodenheizung via Wärmepumpe und zusätzlicher Ölheizung.

### Attraktive Mietflächen

Neu ausgebaute Büroflächen (365 m<sup>2</sup>) mit 2 Klimaanlage (Unterhalt durch Mieter). Flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Gewerbebetriebe.

### Durchdachte Flächenaufteilung

**UG:** Einstellhalle und GYM

**EG:** Cafeteria, Büros sowie Lagerraum

**Über dem Lager:** zusätzliche Büroflächen

### ANGABEN

Referenz: **5987227**

Typ: **Gewerbe**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Baujahr: **1993**



**1. OG:** Büroräumlichkeiten

**2. OG:** Büroräumlichkeiten

**Lage – gut angebunden und wirtschaftsnah**

Ruhige, gewerbefreundliche Lage in Rubigen mit schneller Erreichbarkeit der Wirtschaftsregion Bern. Gute Anbindung an Autobahn und öffentlichen Verkehr – ein attraktiver Standort für langfristige Gewerbemieter.

**Zusammengefasst**

Ein renditestarkes Anlageobjekt mit stabilem Cashflow, laufend modernisierter Infrastruktur, kalkulierbarem Unterhalt und langfristigem Wertpotenzial – eine Investition mit Substanz und Sicherheit.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.**

Das Team der PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Sie persönlich begleiten zu dürfen.

**KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Patrick Geissbühler

E-Mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)

Tel. : 031 301 19 19

Mobil : 079 132 20 20

## LAGE

CH-3113 Rubigen | Schulhausgasse 24 | **CHF 3'650'000.-**



|                            |  |  |  |  |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Öffentliche Verkehrsmittel | 188 m                                                                               | 7 min.                                                                              | 7 min.                                                                                | 2 min.                                                                                |
| Geschäfte                  | 179 m                                                                               | 9 min.                                                                              | 9 min.                                                                                | 2 min.                                                                                |
| Restaurants                | 197 m                                                                               | 7 min.                                                                              | 7 min.                                                                                | 2 min.                                                                                |

## ANGABEN

CH-3113 Rubigen | Schulhausgasse 24 | **CHF 3'650'000.-**

### ANGABEN

|                   |                |                |                     |
|-------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Verfügbarkeit     | <b>Sofort</b>  | Gesamtfläche   | <b>2'881 m²</b>     |
| Typ               | <b>Gewerbe</b> | Bürofläche     | <b>357 m²</b>       |
| Referenz          | <b>5987227</b> | Lagerfläche    | <b>218 m²</b>       |
| Baujahr           | <b>1993</b>    | Innenparkplatz | <b>14 inklusive</b> |
| Gebäudewohnfläche | <b>940 m²</b>  |                |                     |

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Geschäfte
- Bahnhof
- Bushaltestelle

#### INNENBEREICH

- Lift
- Einstellhallenplatz

## AUSSENANSICHT





## INNENANSICHT







































Mieterspiegel Gewerbe / Büros  
Schulhausgasse 22 - 24  
3113 Rubigen

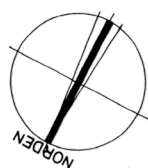
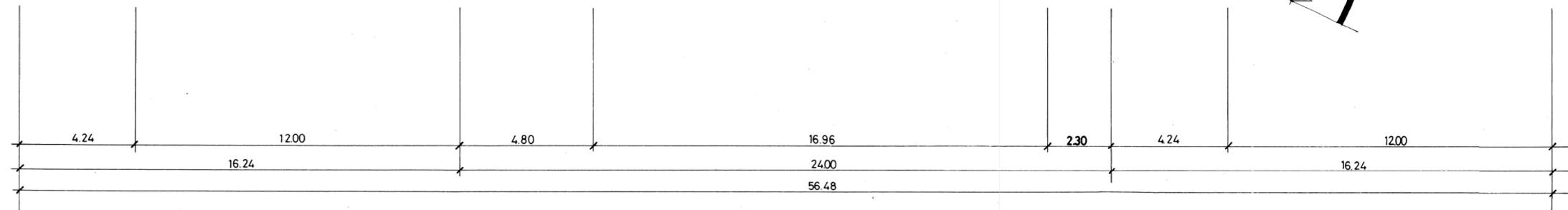
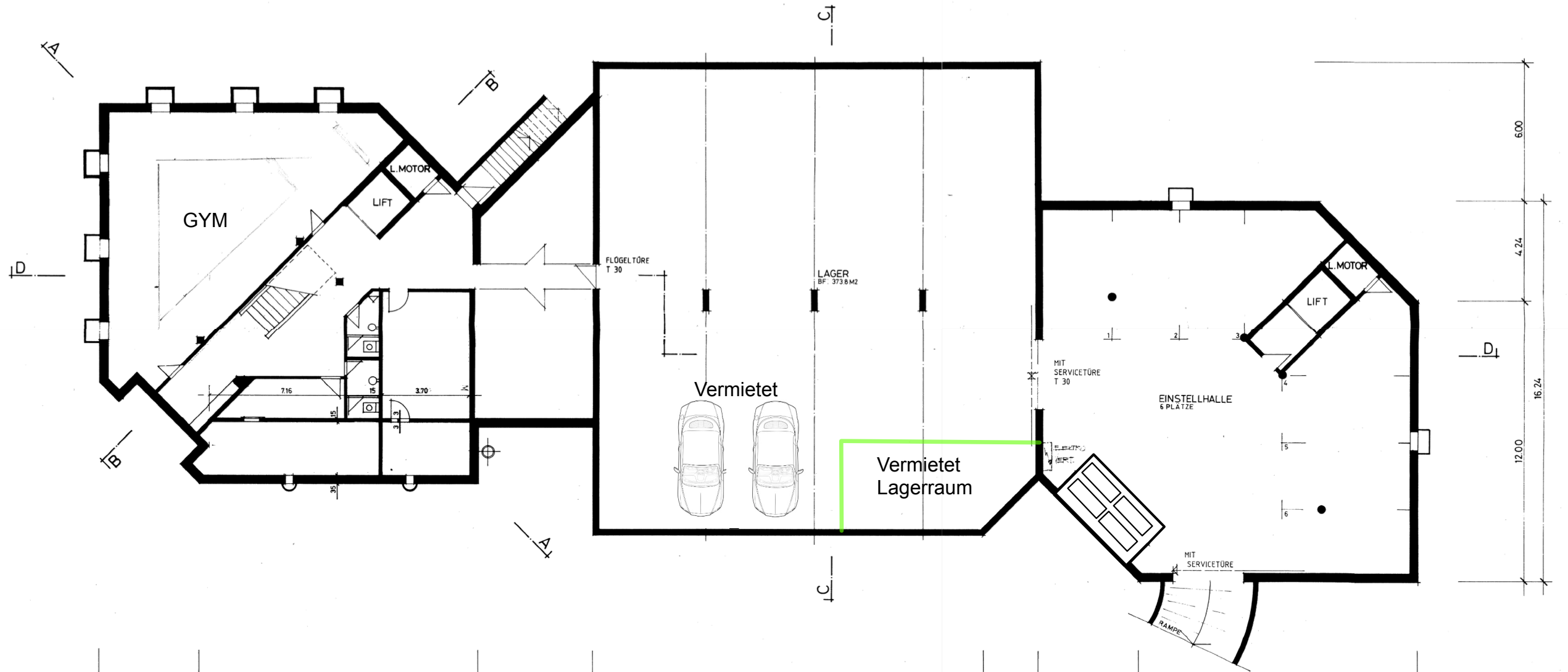
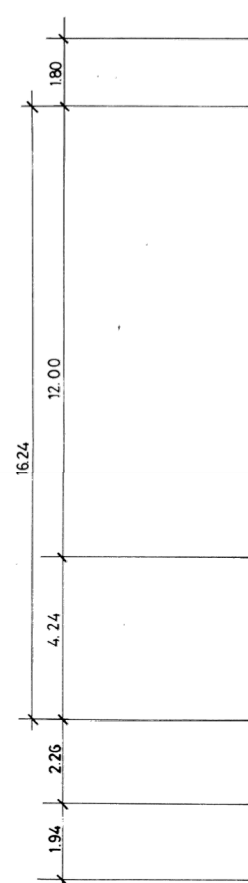
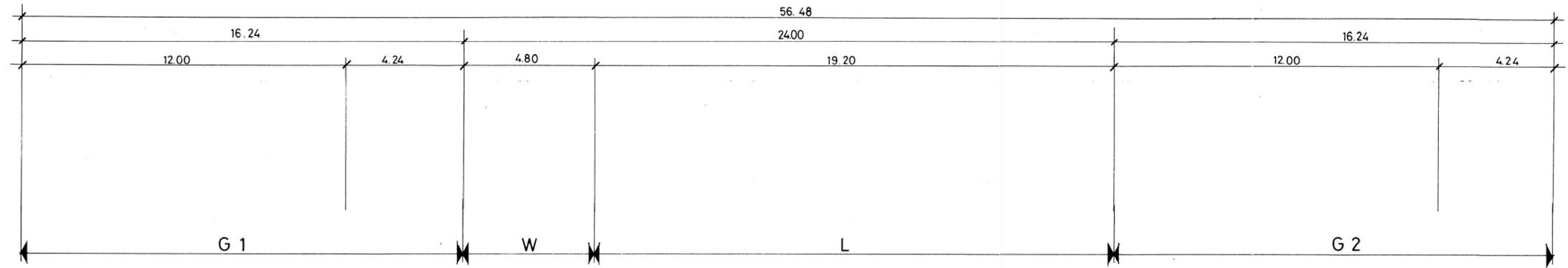
IST-Situation

| Mieter              | m2 | EHP | Miete Brutto | Nebenkosten | Miete Netto |
|---------------------|----|-----|--------------|-------------|-------------|
| TG-Soft             |    |     | 4'850.00     | 1'044.00    | 3'806.00    |
| Landschaft und Kies |    |     | 3'284.15     | 631.65      | 2'652.50    |
| Qube                |    |     | 3'349.20     | 703.30      | 2'645.90    |
| Active_IT           |    |     | 3'450.00     | 735.00      | 2'715.00    |
| Hajkun              |    |     | 1'400.00     | 170.00      | 1'230.00    |
| Meestetter          |    |     | 6'315.00     | 1'273.93    | 5'041.07    |
|                     |    |     | 22'648.35    | 4'557.88    | 18'090.47   |

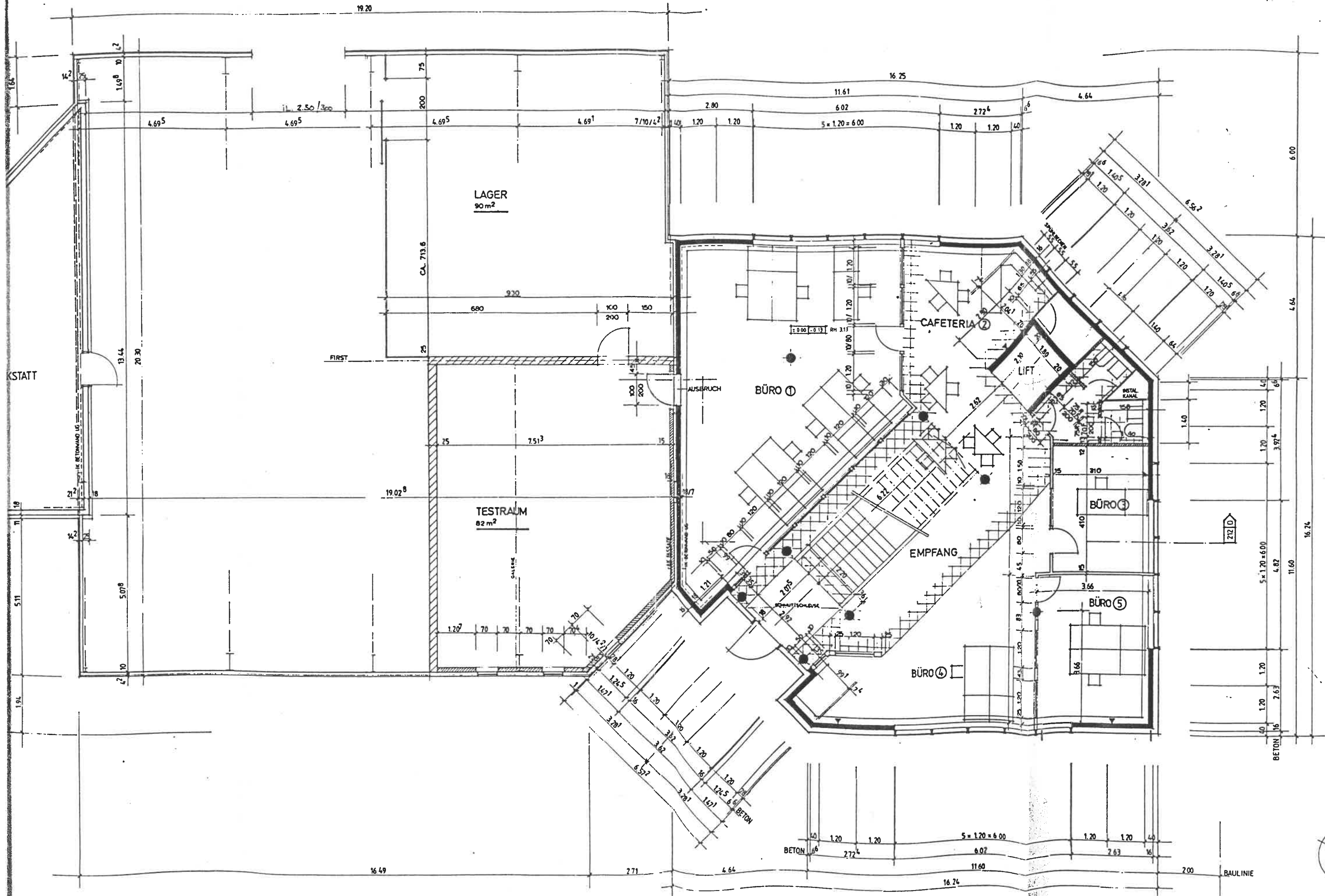
IST-Situation

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| TOTAL Netto Einnahmen pro Monat | <b>18'090.47</b>  |
| TOTAL Netto Einnahmen pro Jahr  | <b>217'085.64</b> |

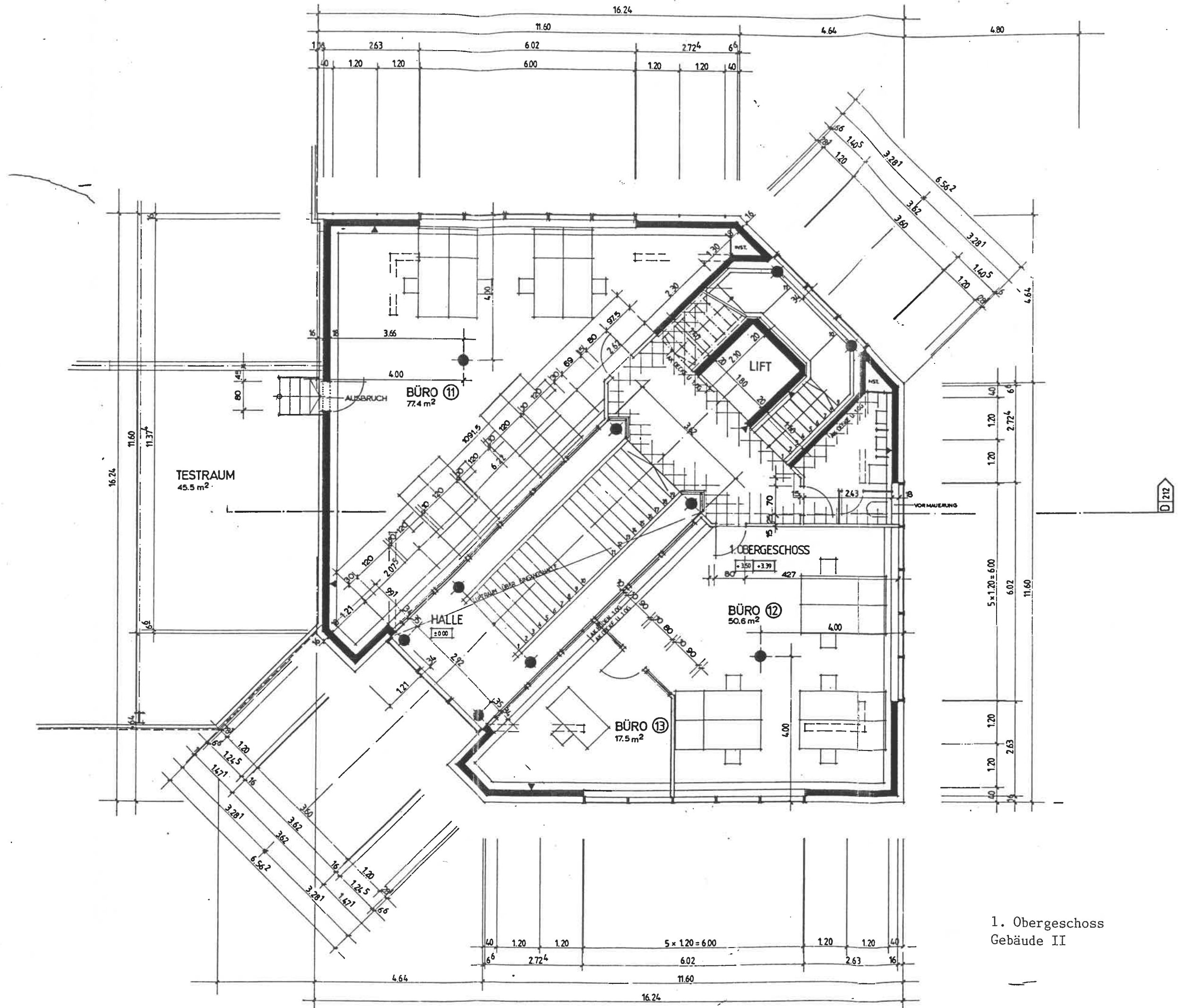
|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| TOTAL Brutto Einnahmen pro Monat | 22'648.35  |
| TOTAL Brutto Einnahmen pro Jahr  | 271'780.20 |



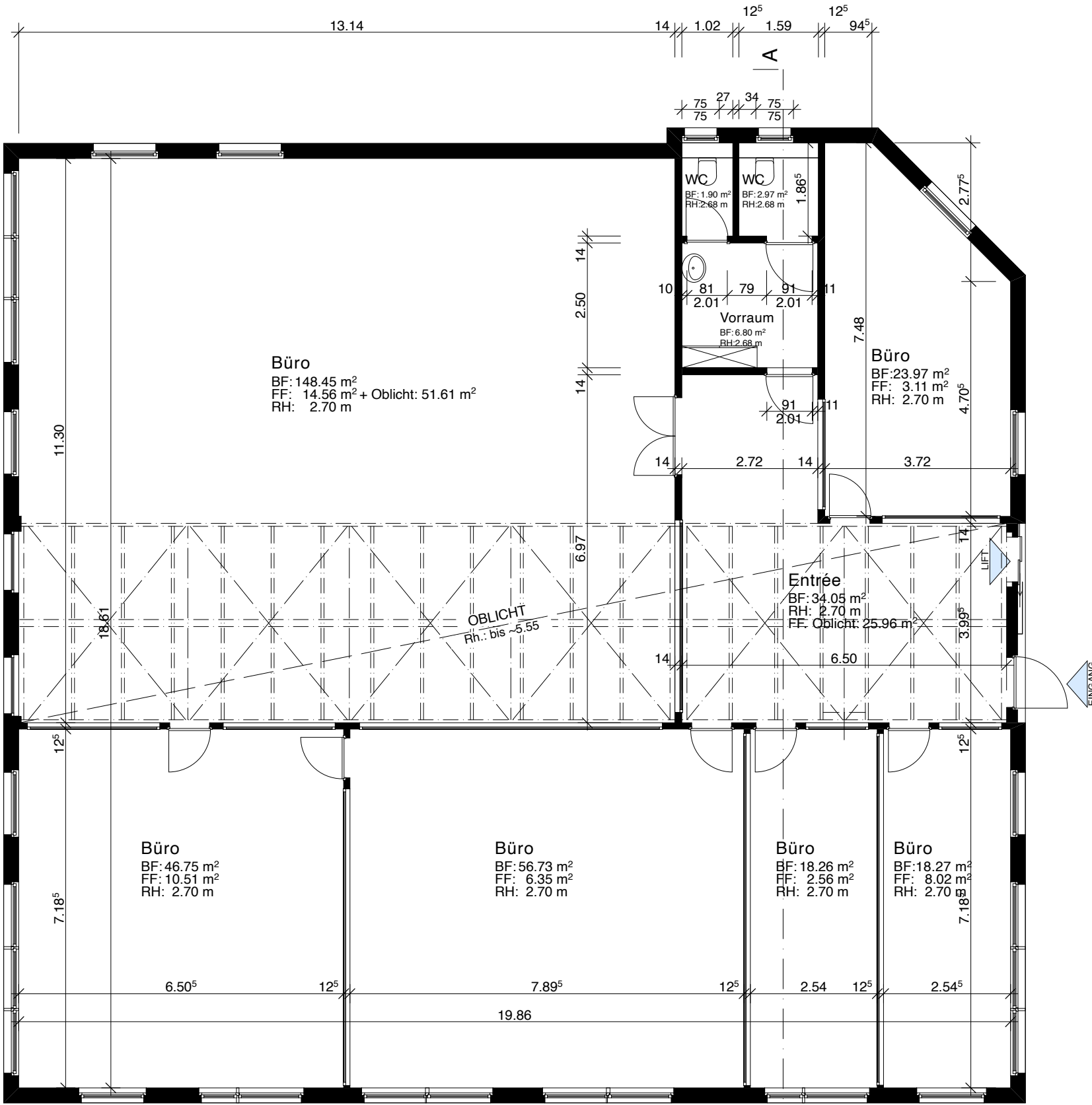
OK. FB. UNTERGESCHOSS  
-2.75 ± 547.25 müM



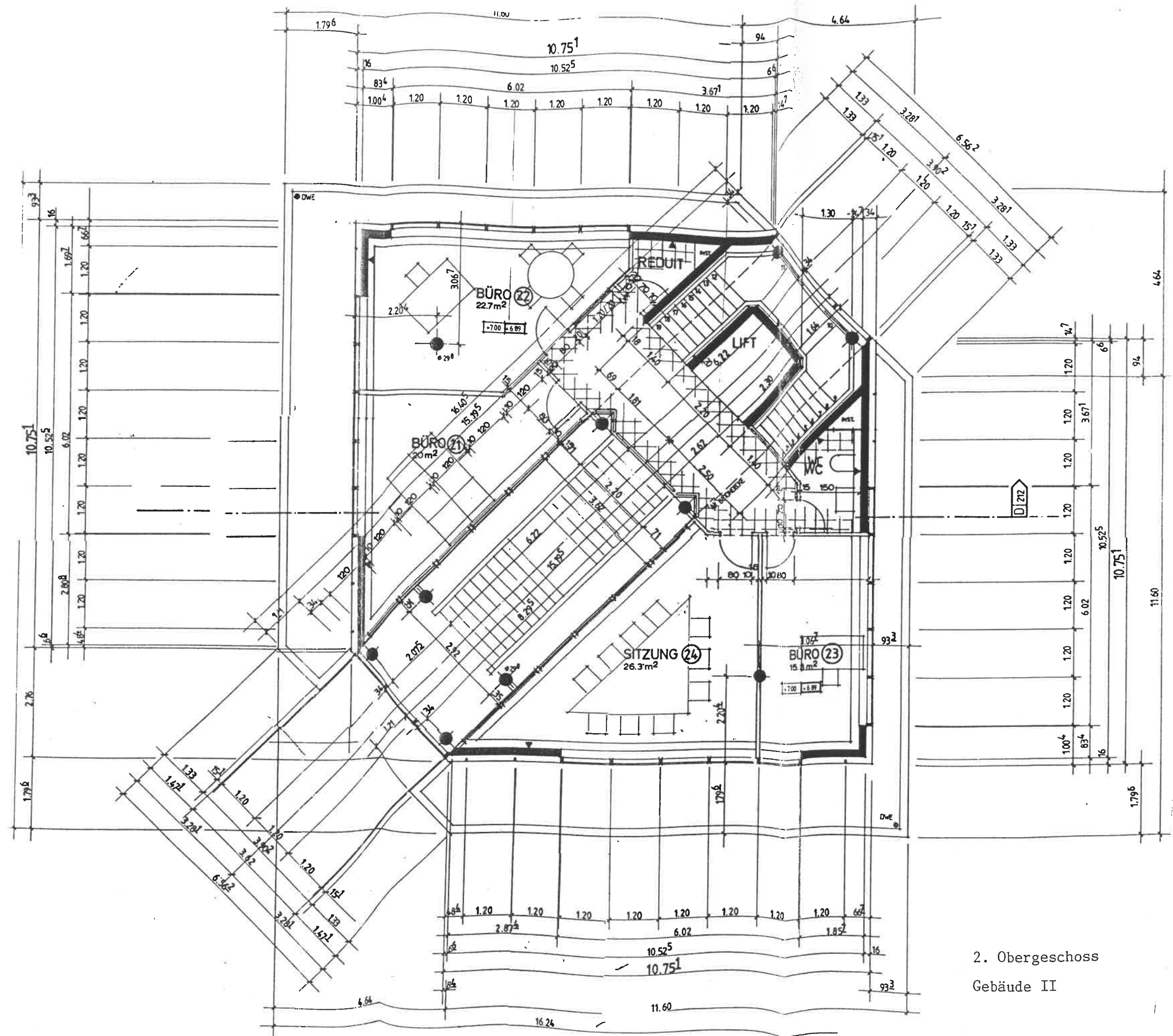
Erdgeschoss  
Gebäude II



1. Obergeschoss  
Gebäude II



|                                                                                                  |                          |                      |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|
| Unimond GmbH                                                                                     | PROJEKT:                 |                      | PROJEKT NR.:      |
|                                                                                                  | Rubigen _ MFH            |                      | M-54              |
|                                                                                                  | Grundriss_Oberhalb Lager |                      | 1:100             |
| Obergeschoss                                                                                     |                          |                      |                   |
| DIGICASA AG, Bernstrasse 1, 3066 Stettlen<br>Tel.: 00 41 79 709 93 72<br>Email: info@digicasa.ch | GEZ.:<br>JB              | DATUM:<br>01.11.2018 | PLANGRÖSSE:<br>A3 |



2. Obergeschoss  
Gebäude II