



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

Schulhausgasse 24 | 3113 Rubigen | Referenz : 6006710

**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.

### ANGABEN

Referenz: **6006710**  
Typ: **Mehrfamilienhaus**  
Verfügbarkeit: **Sofort**

### Technisch aufgewertet und gepflegt

Neue Securiton-Anlage (Investition ca. CHF 36'000). Moderne Gebäudetechnik mit Kühlsystem, Bodenheizung via Wärmepumpe sowie zusätzlicher Ölheizung.

### Effiziente Infrastruktur

3 Personenlifte plus 1 Waren -/ Hochlift. Optimale Erschliessung für verschiedene Nutzungen.

### Attraktive Mietflächen

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



### **Durchdachte Flächenaufteilung**

- UG: Einstellhalle und GYM
- EG: Cafeteria, Büros sowie **Lagerraum**
- Über dem Lager: zusätzliche Büroflächen
- 1. OG: Büroräumlichkeiten
- 2. OG: Büroräumlichkeiten

### **Lage – gut angebunden und wirtschaftsnah**

Ruhige, gewerbefreundliche Lage, angrenzend an die Landwirtschaftszone in Rubigen. Schnelle Erreichbarkeit der Wirtschaftsregion Bern in wenigen Minuten. Gute Anbindung an das Strassennetz (Autobahnanschluss in der Nähe) sowie den öffentlichen Verkehr. Attraktives Umfeld für Dienstleistungs- und Gewerbetrieber.

### **Zusammengefasst**

Renditestark, technisch modernisiert und vielseitig nutzbar. Ein Investment mit Substanz und Perspektive.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!





### **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>	Referenz	<b>6006710</b>
Typ	<b>Mehrfamilienhaus</b>	Innenparkplatz	<b>14 inklusive</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Geschäfte
- Bahnhof
- Bushaltestelle

#### INNENBEREICH

- Lift
- Einstellhallenplatz

## AUSSENANSICHT







**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## INNENANSICHT

















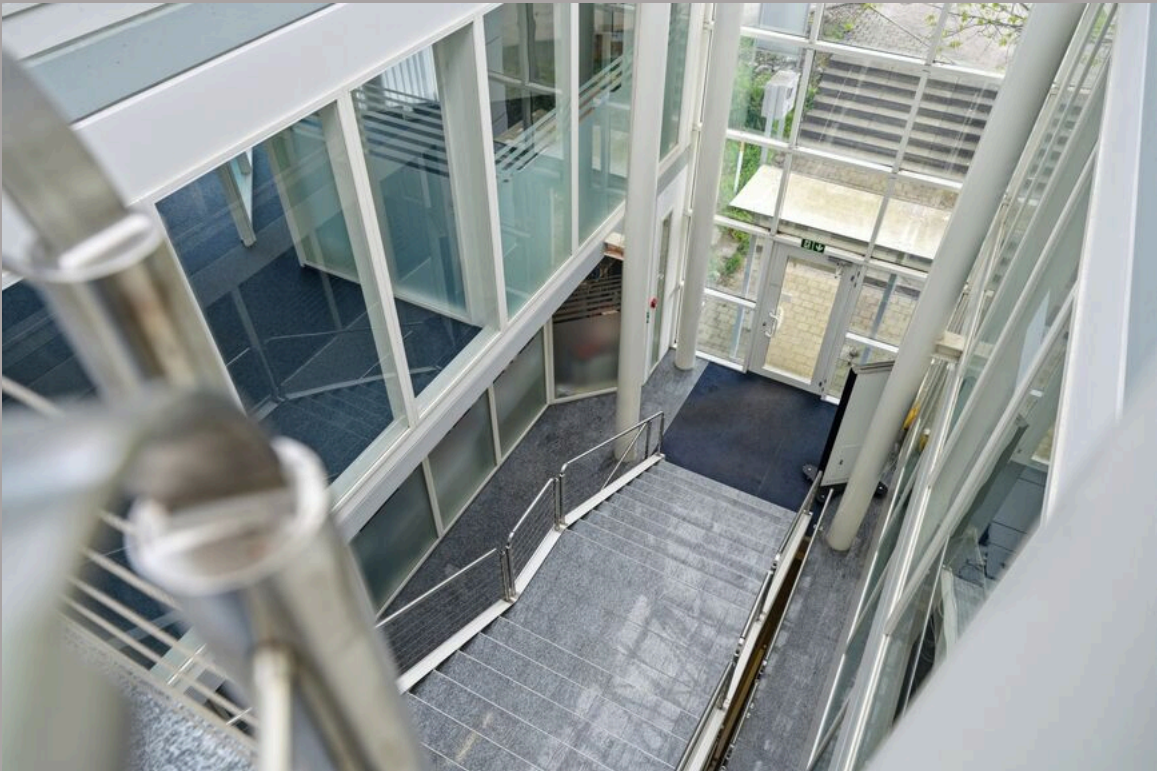






















Mieterspiegel Gewerbe / Büros  
Schulhausgasse 22 - 24  
3113 Rubigen

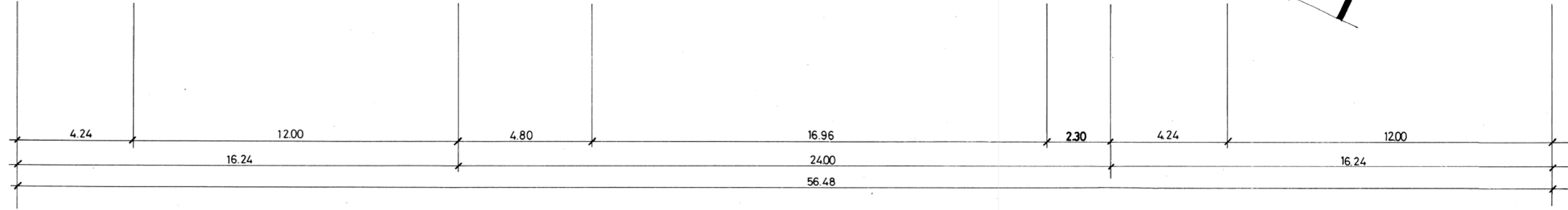
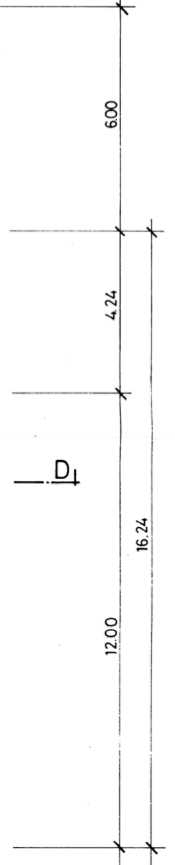
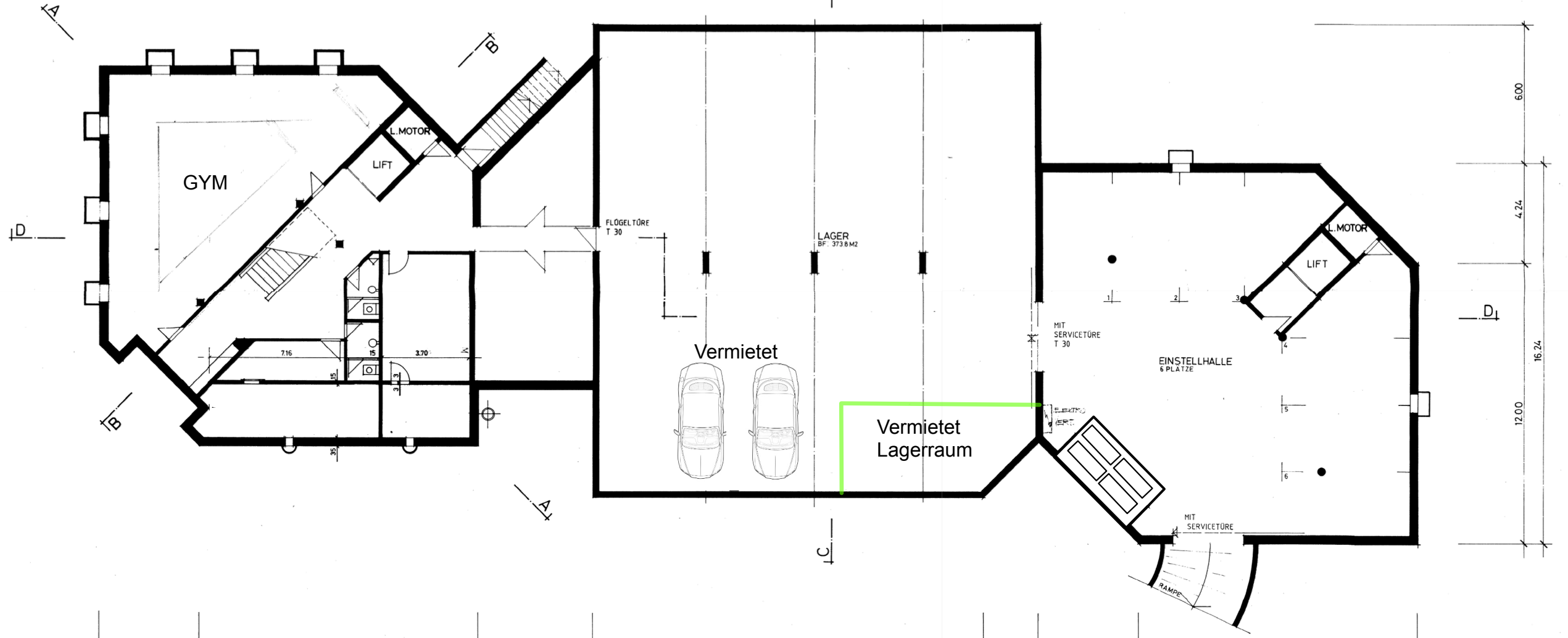
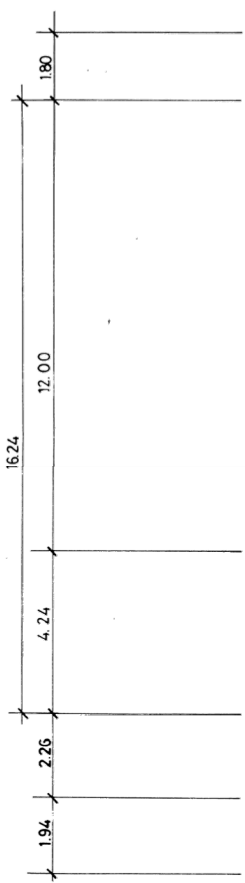
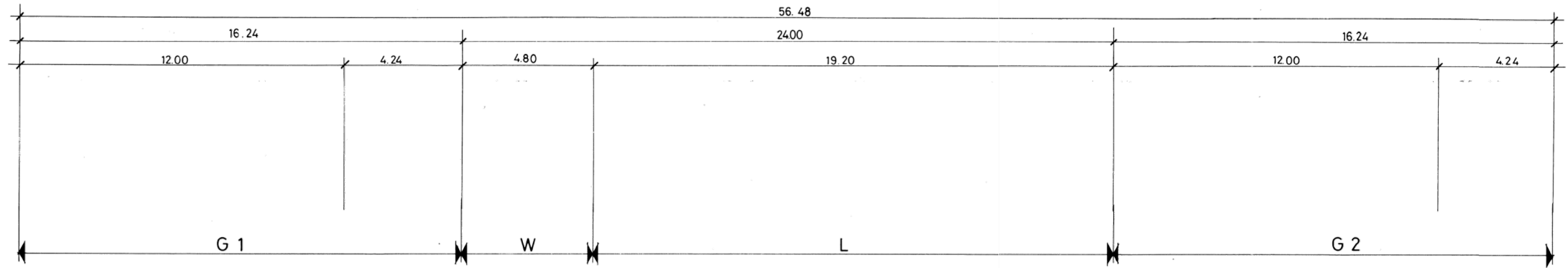
IST-Situation

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

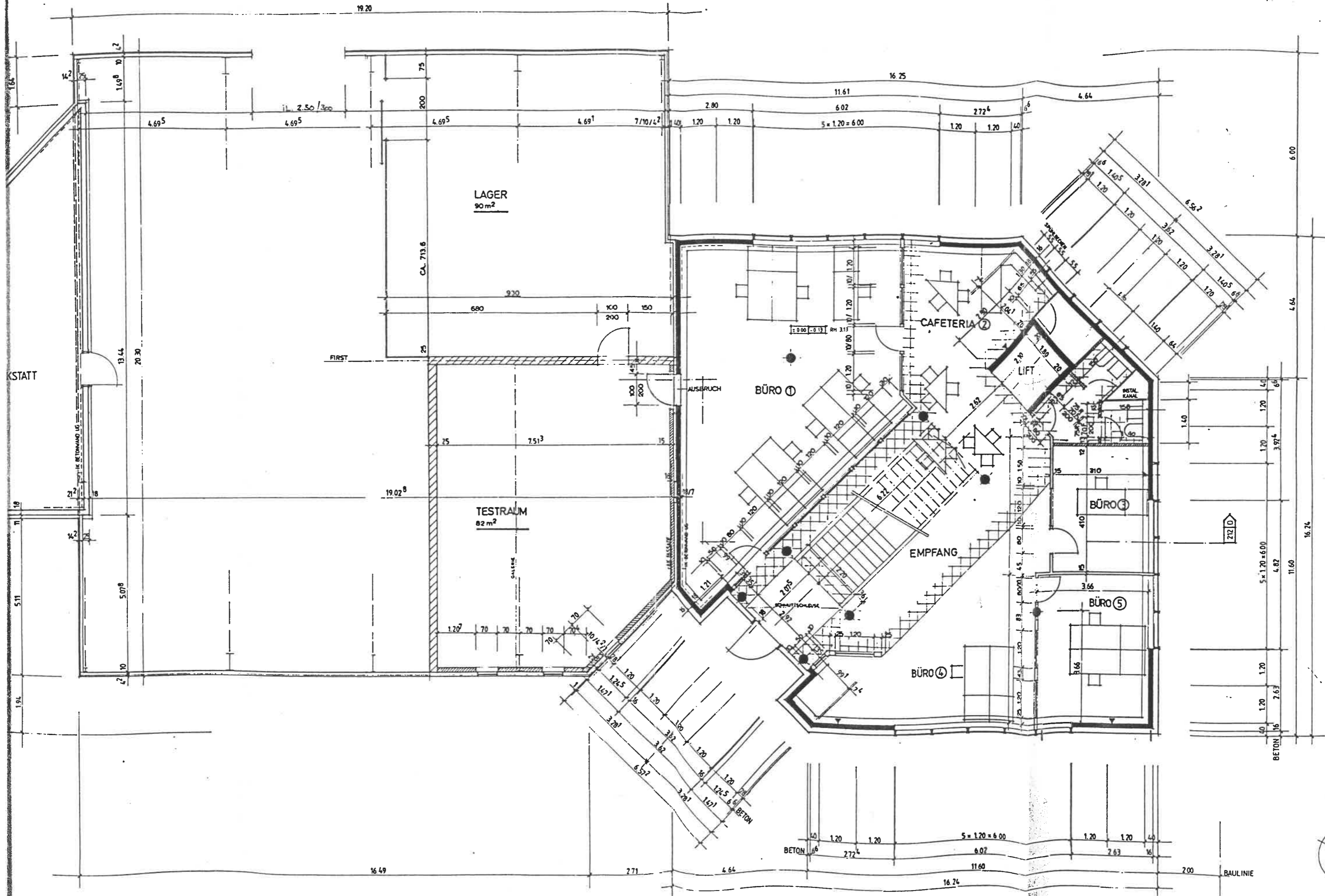
IST-Situation

TOTAL Netto Einnahmen pro Monat **18'090.47**  
TOTAL Netto Einnahmen pro Jahr **217'085.64**

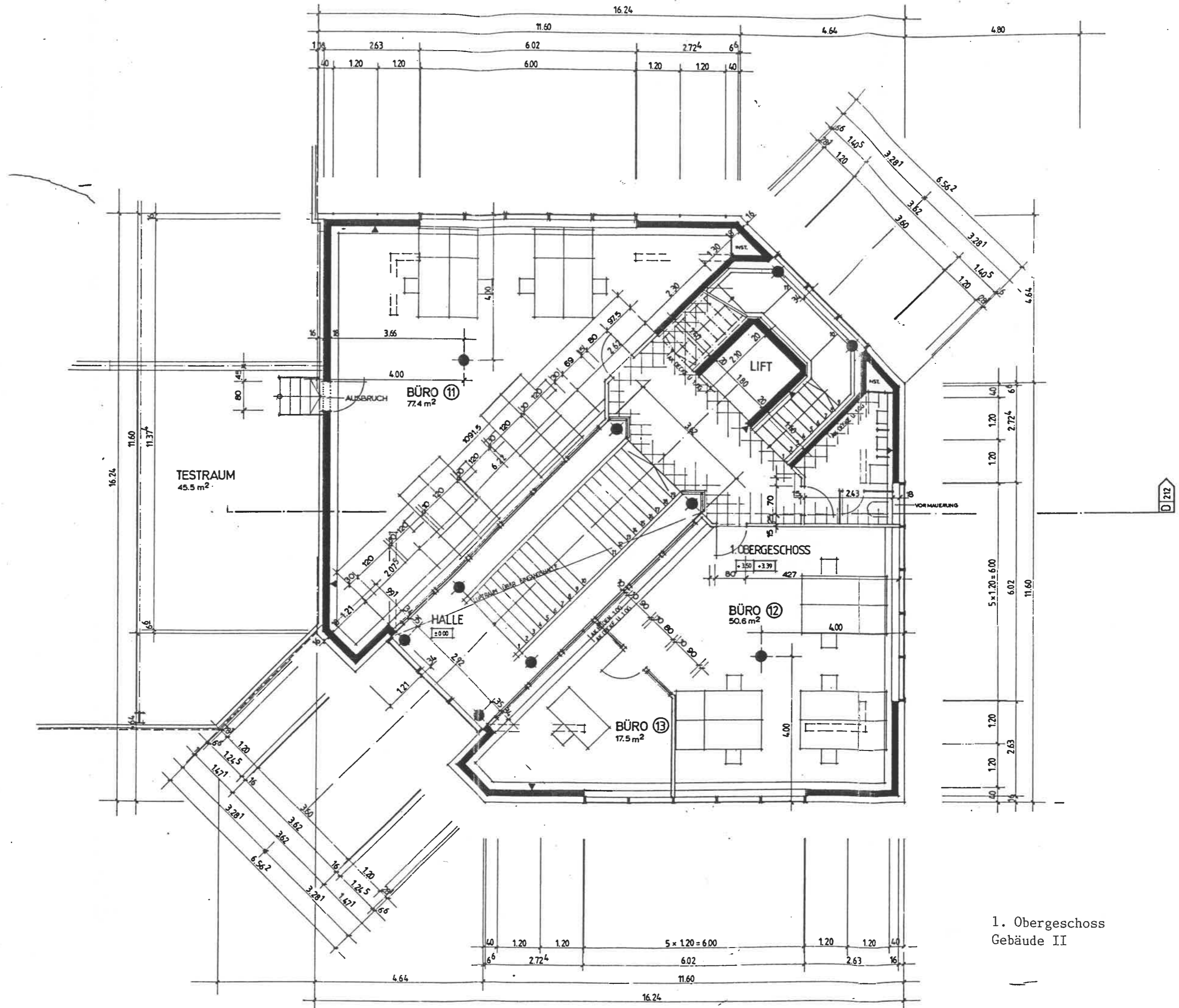
TOTAL Brutto Einnahmen pro Monat 22'648.35  
TOTAL Brutto Einnahmen pro Jahr 271'780.20



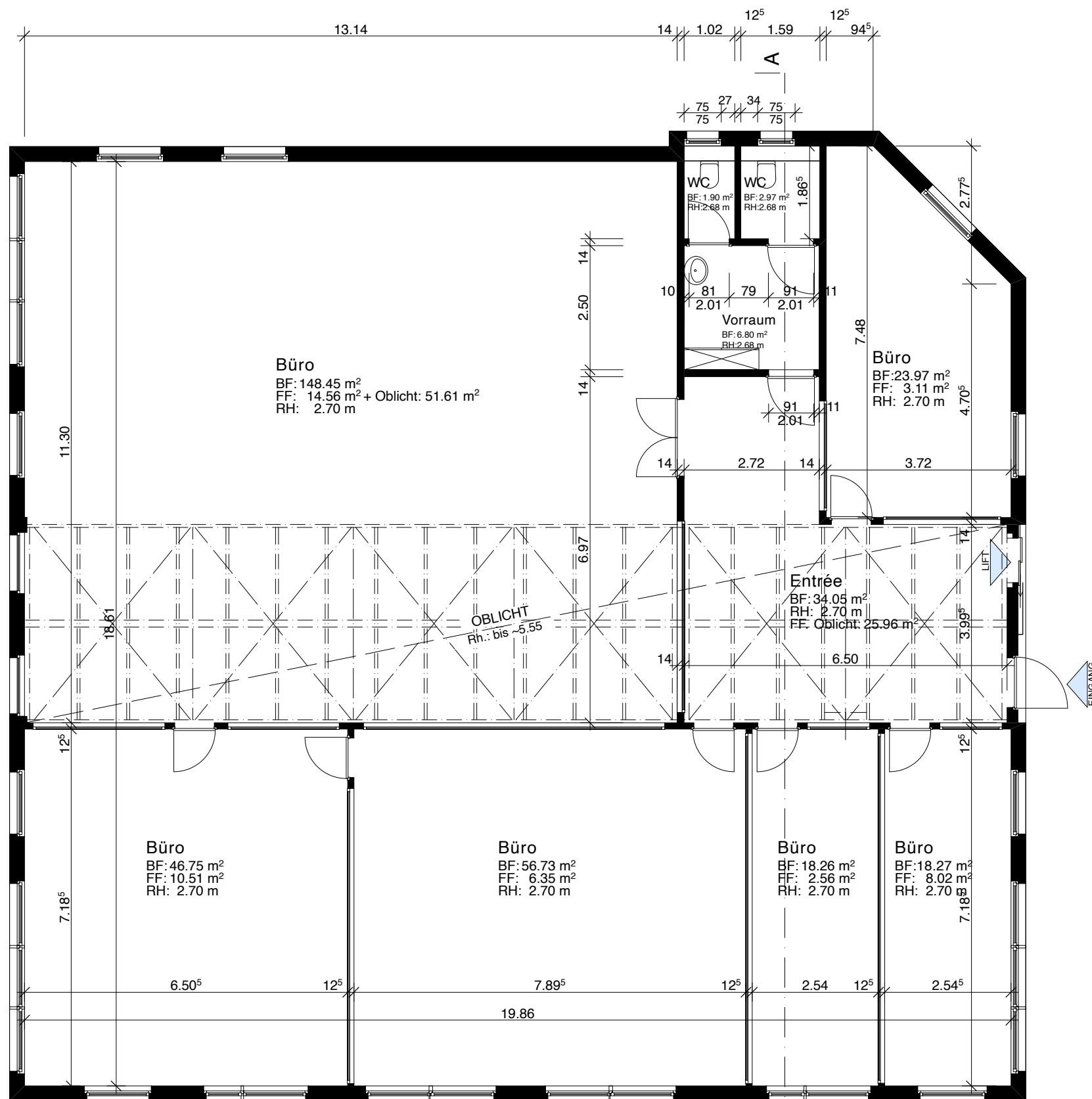
OK. FB. UNTERGESCHOSS  
-2.75±547.25 müM



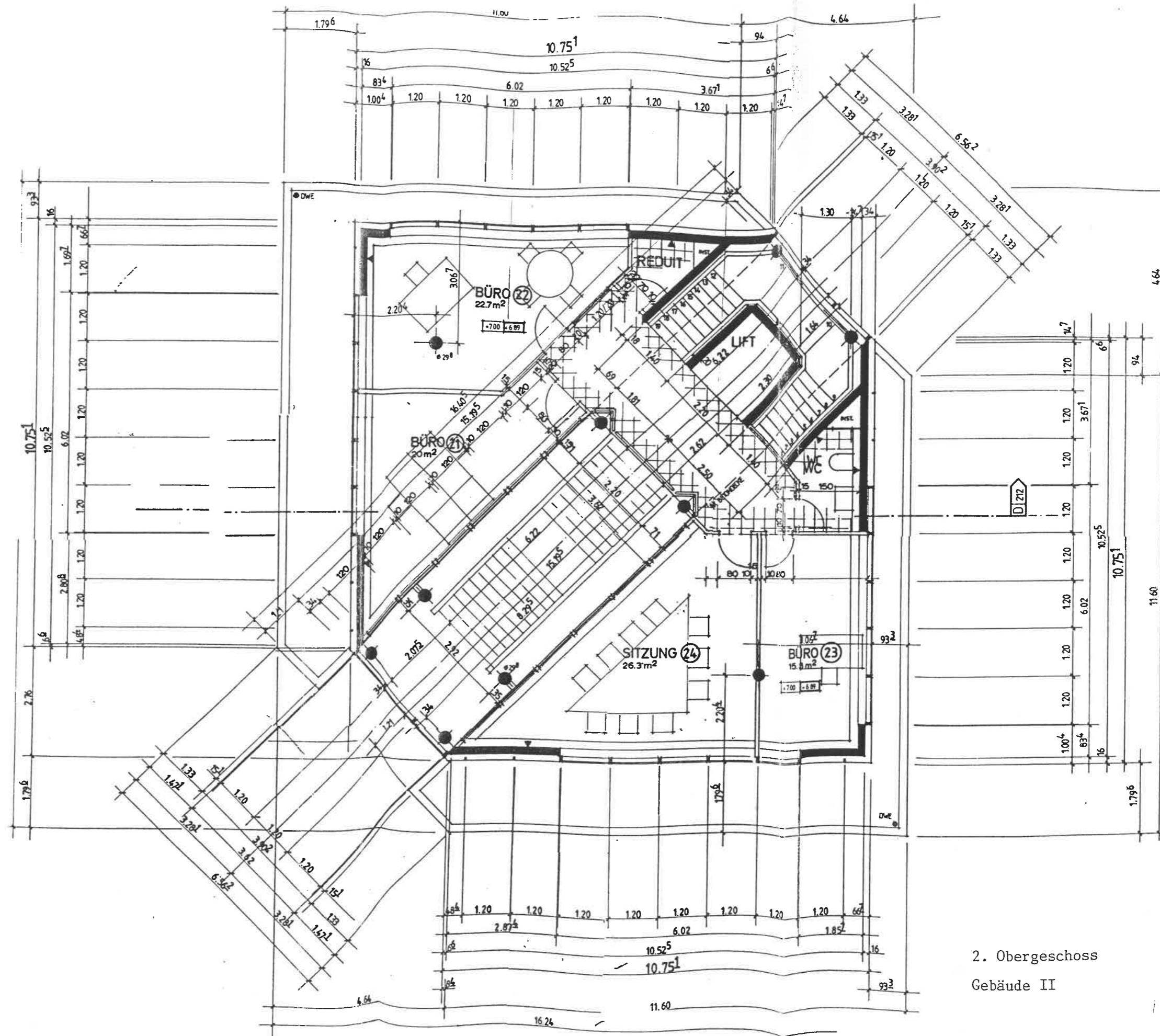
Erdgeschoss  
Gebäude II



1. Obergeschoss  
Gebäude II



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



2. Obergeschoss  
Gebäude II