



# **Vielfältige Liegenschaft: exklusiv für Gewerbenutzung**

Gewerbestrasse 7, 3203 Mühleberg



# Das Wichtigste in Kürze

Verkaufsrichtpreis ab CHF 670'000.–

Was diese Immobilie sonst noch bietet



5.5  
Zimmer



Gewerbezone  
Nutzungszone



564 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche



183 m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche

## Ausstattung



Nasszellen 2



Fussboden Parkett, Keramische Platten



Aussenparkplätze 8-10



Wärmeverteilung Wärmepumpe Luft / Wasser



Heizung Bodenheizung



Beliebtes Gewerbegebiet



Minergie (ohne Zertifikat)



Helle Räumlichkeiten



Ideale Parksituation



Grosse Gartenfläche



Praktischer Estrich



Potential für Lagerfläche



Teilrenovation im 2022



Hervorragende Infrastruktur



Gute Verkehrserschliessung



## Gebäude

1997 Baujahr	Einfamilien/ Gewerbehaus Typ
2 Stockwerke	Holzsystemhaus Bauart







# Lagebeschreibung

## Gewerbestrasse 7 3203 Mühleberg

Die Gemeinde Mühleberg ist nordwestlich von Bern gelegen und bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem, ländlichem Umfeld und hervorragender Verkehrsanbindung. Die Buslinie 570 bringt Sie in kurzer Zeit ins Stadtzentrum, und die Nähe zur Autobahn ermöglicht schnelle Verbindungen zu anderen Wirtschaftsstandorten in der Region.

Die Gemeinde verfügt über eine vielfältige Bebauung, die sowohl gewerblichen als auch industriellen Nutzungen gerecht wird. Mit ihrer guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität ist Mühleberg ein idealer Standort für Unternehmen, die einen gut erreichbaren, aber sichtbaren Standort mit Potenzial für Wachstum suchen.

## Lifestyle

- Gastronomie**  
Das Restaurant „Traube“ im Herzen von Mühleberg begeistert Gäste jeden Alters mit seinen exquisiten Köstlichkeiten und einer einladenden Atmosphäre.
- Einkaufen**  
In naher Gehweite befinden sich einige Einrichtungen wie der Volg, eine Bäckerei und ein Friseursalon. Das Einkaufszentrum „Westside“ ist mit dem Auto in nur wenigen Minuten erreichbar.
- Freizeit & Kultur**  
Mühleberg bietet eine vielfältige Auswahl an Freizeitaktivitäten und Vereinsmöglichkeiten, darunter der Badmintonclub, der Feuerwehrverein und der Trampolinverein, die für jedes Interesse etwas bereithalten.
- Kinder**  
Mühleberg verfügt über eine Schule mit Kindergarten sowie Klassen von der 1. bis zur 9. Stufe. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine Sporthalle, einen Sportplatz, eine Tagesschule und eine Bibliothek.
- Öffentlicher Verkehr**  
Die Bushaltestelle „Mühleberg Säge“ ist in kurzer Gehentfernung zu erreichen und bietet eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Dörfer und Städte.
- Auto**  
Die Autobahn A1 ist in nur 5 Minuten erreichbar und bietet eine zügige sowie direkte Anbindung an die grossen Städte wie Bern und Fribourg, sowie Murten.

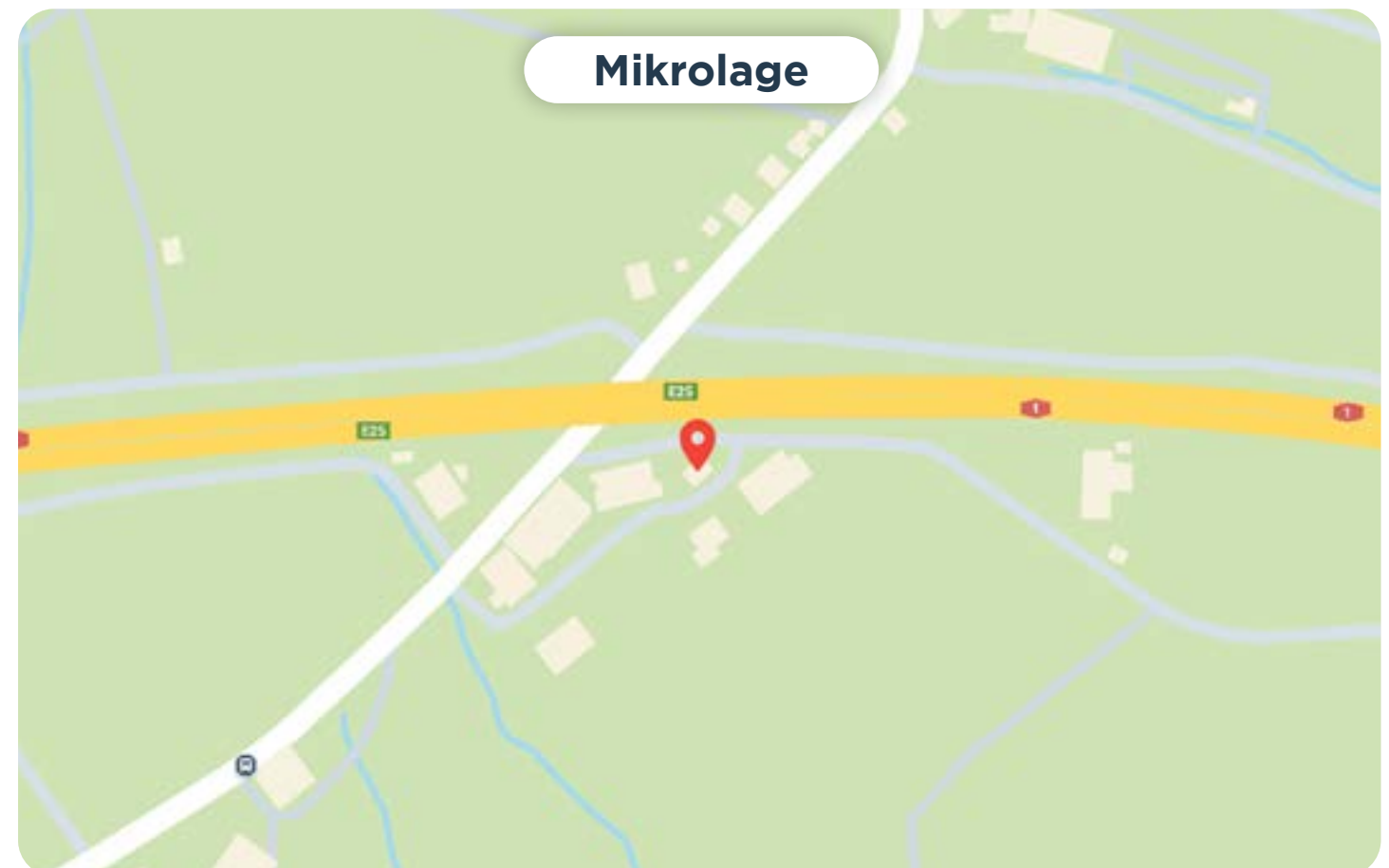
## Distanzen

**20 min zu Fuss**  
Einkauf

**35 min mit ÖV**  
Bern HB

**4 min zu Fuss**  
ÖV

**5 min**  
Autobahn







# Objektbeschreibung

Dieses aussergewöhnliche Gewerbeobjekt in 3203 Mühleberg überzeugt durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine nachhaltige Bauweise. Das moderne Holzsystemhaus bietet eine durchdachte Raumaufteilung der insgesamt 5.5 Zimmer die flexibel für Büro-, Dienstleistungs- oder andere gewerbliche Nutzungen gestaltet werden können.

Das Erdgeschoss empfängt mit einem einladenden Entrée, das in die offen gestaltete Küche und den grosszügigen Pausenraum übergeht. Der helle, flexible Bereich eignet sich ideal als Showroom und schafft Raum für kreative Meetings oder entspannte Pausen. Eine geräumige Nasszelle mit Dusche rundet das Angebot ab.

Eine Holzterppe führt ins Obergeschoss, wo vier geräumige Zimmer zur Verfügung stehen. Diese eignen sich ideal für Büroräume, Lagerräume oder auch für andere kreative Tätigkeiten. Eines dieser Zimmer führt zum überdachten Balkon, der sich ideal für entspannte Pausen oder den Feierabend anbietet. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht es, die Zimmer nach den Bedürfnissen des Unternehmens zu gestalten. Eine grosszügige Nasszelle mit Badewanne und Dusche sorgt im Obergeschoss für zusätzlichen Komfort und rundet das Raumangebot ab. Der Estrich, der über eine ausziehbare Treppe begehbar ist, bietet zudem

wertvollen Stauraum für saisonale Artikel, Akten oder andere Gegenstände, was Flexibilität im Betriebsablauf ermöglicht.

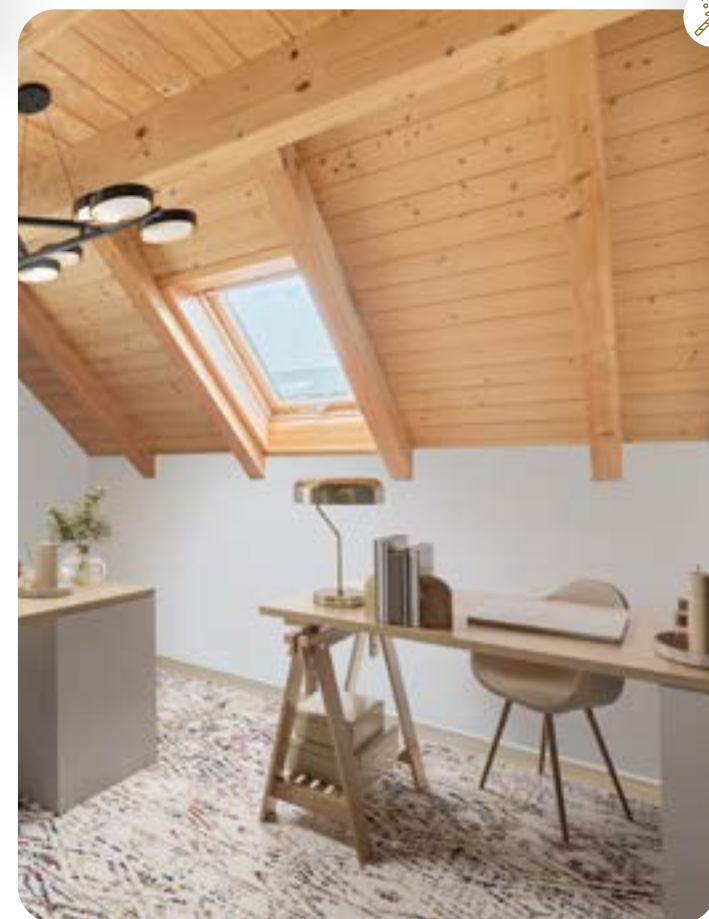
Der Aussenbereich besticht durch eine grosse Terrasse und einen Garten, die nicht nur für Outdoor-Aktivitäten genutzt werden können, sondern auch bei Bedarf für Kundenempfänge, kleine Veranstaltungen oder als Präsentationsfläche für Produkte oder Dienstleistungen hervorragend geeignet sind. Ein weiteres Highlight ist die aussergewöhnliche Parkplatzsituation mit 8-10 Aussenparkplätzen, die eine äusserst bequeme Anreise für Mitarbeiter und Kunden gewährleistet. Zudem sorgt die ideale Anbindung an die Autobahn für eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit.

Das Gebäude ist mit einer effizienten Bodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt. Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe trägt zusätzlich zu einem hohen Komfort bei und unterstützt die nachhaltige Energieversorgung. Dieses Gewerbeobjekt vereint Flexibilität und eine zukunftsorientierte Bauweise – ideal für Unternehmen, die auf eine nachhaltige und komfortable Arbeitsumgebung Wert legen. Die Liegenschaft befindet sich in der Gewerbezone eine Nutzung zu Wohnzwecken ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung nicht zulässig.



 <p><b>5.5</b> Zimmer</p>	 <p><b>2</b> Stockwerke</p>	 <p><b>4</b> Arbeitszimmer</p>	 <p><b>2</b> Nasszellen</p>
 <p><b>1</b> Balkon (überdacht)</p>	 <p><b>1</b> Estrich</p>	 <p><b>1</b> Garten</p>	 <p><b>564 m<sup>2</sup></b> Grundstücksfläche</p>

















# Finanzierung



**Kaufpreis** ab CHF 670'000.-



**Eigenkapital** ab CHF 134'000.-



## Aktuelle Hypothekarzinsen (Stand Februar 2025)

<b>Saron</b> Festhypothek ab* 0.55 %*	<b>5 Jahre</b> Festhypothek ab* 1.11 %*
<b>10 Jahre</b> Festhypothek ab* 1.39 %*	<b>15 Jahre</b> Festhypothek ab* 1.59 %*

\* Zinssätze für beste Bonität (digitaler Abschluss). Diese Angaben haben rein informativen Charakter und sind unverbindlich. Quelle: tophypo.ch





# Lifestyle Vision

Mit der "Lifestyle Vision" zeigen wir Ihnen das Potenzial der Liegenschaft sowie mögliche Einrichtungsideen. In den mit dem "Zauberstab" versehenen Bildern wurden einzelne Elemente, Materialien und Räume visualisiert.

Sie geben Ihnen die Möglichkeit, sich Ihren ganz persönlichen Wohnraum besser vorstellen zu können und Ihrer Kreativität und Fantasie hin zu Ihrer Wunsch-Einrichtung freien Lauf zu lassen.

Bei der vorliegenden Dokumentation wurden folgende Möbel und Dekoration visualisiert



Wohnzimmer

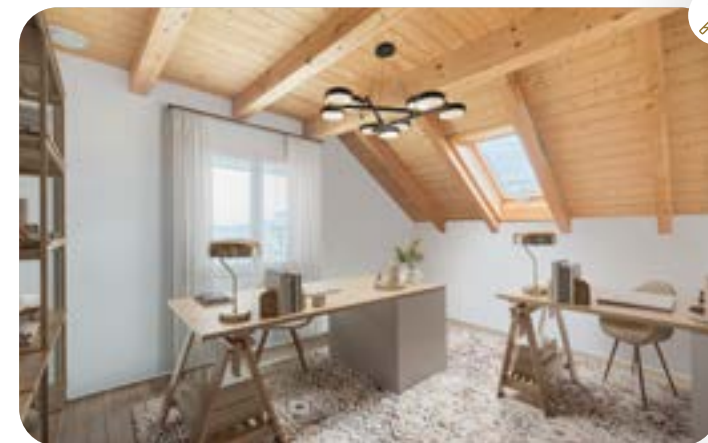


4 Arbeitszimmer



Vorher

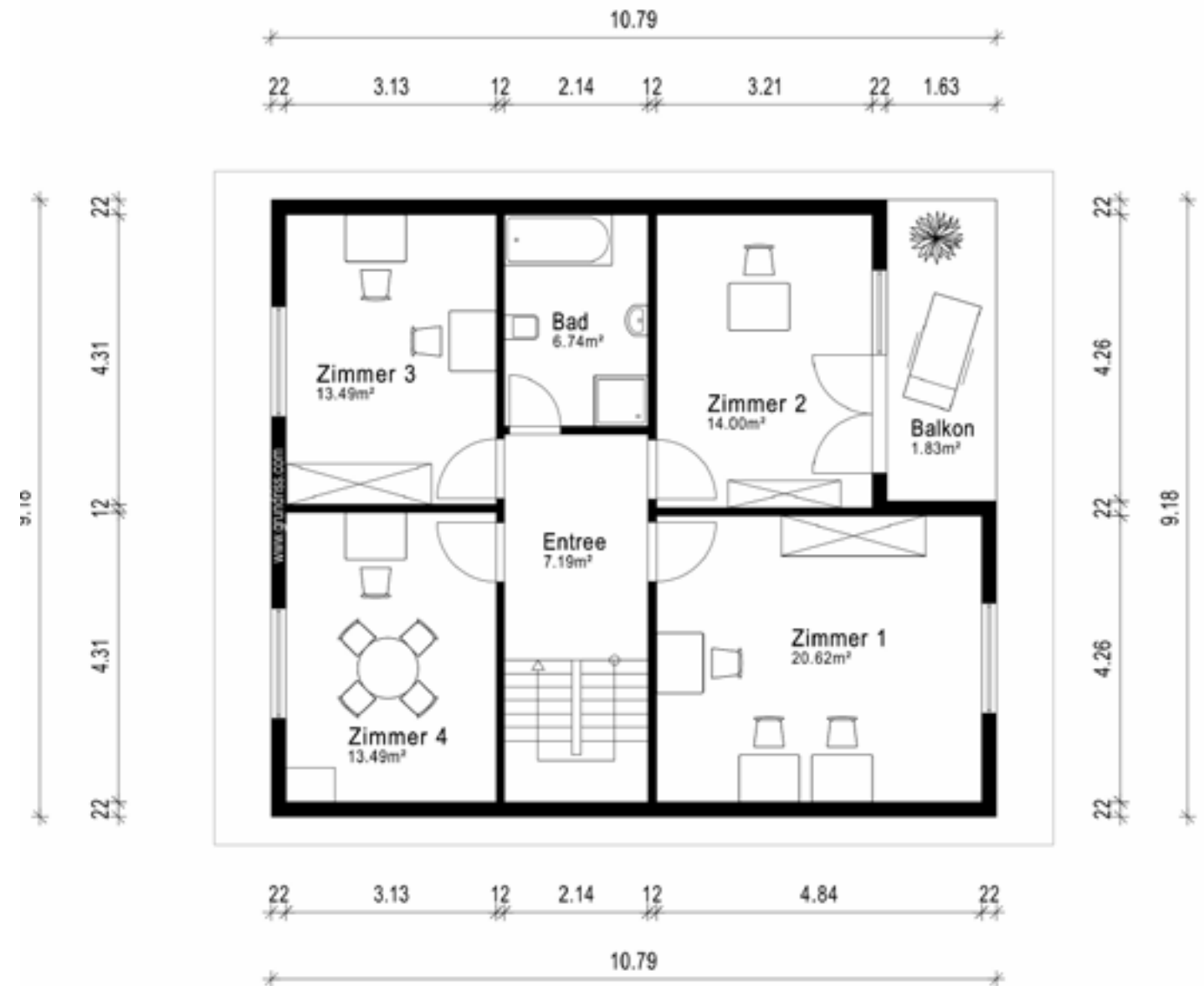
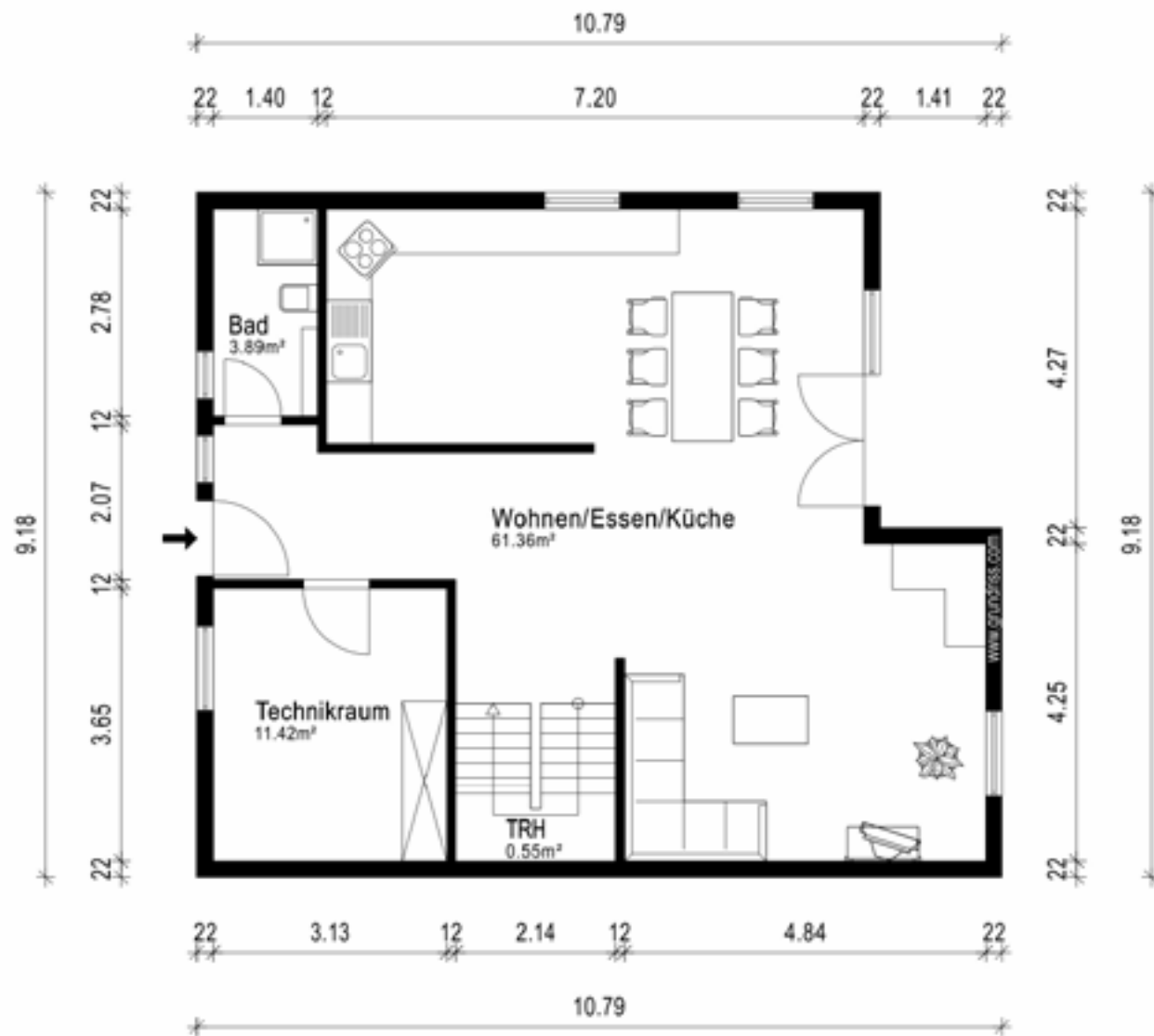
Nachher





# Grundrissplan Erdgeschoss

# Grundrissplan Obergeschoss





# Dienstleistungen



## Kostenlose Immobilienbewertung

Wir bieten weit mehr als nur eine Bewertung. Sie möchten nicht nur wissen, wo der aktuelle Marktwert Ihrer Liegenschaft liegt, sondern auch wie wir für Sie einen maximalen Verkaufspreis erzielen können? Fragen Sie uns.



## Immobilien Verkauf

Vom Verkaufs-Exposé, über das Objekt-Video bis hin zur digitalen Einrichtung (Staging) und der Online-Vermarktung setzen wir Ihre Immobilie perfekt in Szene und finden mit maximaler Emotionalität ihres Auftritts die passenden Käufer.



## Immobilien Verwaltung

Damit Ihre Immobilie für Sie sorglos und zum bestmöglichen Preis verwaltet werden kann, setzen wir auf viel persönliche Kommunikation und eine zuverlässige, digitale Abwicklung der Verwaltungs-Prozesse.



## Baumangement

Ihr nächstes (Um-)Bauvorhaben kann auch stressfrei und dennoch kostensparend perfekt umgesetzt werden. Wir begleiten Sie von A-Z und realisieren Ihre Arbeiten dank langjähriger Erfahrung und erprobten Fachpartnern mit Termin- und Kostengarantie.



**« Klare Positionierung und ein hochwertiger, digitaler Auftritt –  
so hat die Lifestyle Company genau das richtige Käufersegment für  
unser Haus in Moosseedorf gefunden. »**

Petra Ammann, Bern

# Sie sind interessiert? Wie geht es weiter.

1.

## Kontaktaufnahme & Besichtigung

Melden Sie sich direkt bei uns per E-Mail oder Telefon (siehe Kontakt auf letzter Seite) und wir vereinbaren mit Ihnen einen passenden Besichtigungstermin vor Ort.

2.

## Kaufangebot & Kennenlernen

Sie sind begeistert von der Immobilie? Mit einem schriftlichen Kaufangebot bewerben Sie sich für den Erwerb und lernen nach deren Zusage die Eigentümer kennen.

3.

## Notarielle Kaufabwicklung & Verschreibung

Sind sämtliche Kauf- und Übergabe-Details geklärt, wird die Eigentumsübertragung notariell und behördlich abgewickelt und der Immobilienkauf rechtlich vollzogen.

4.

## Schlüsselübergabe & Bezug

Zum vereinbarten Zeitpunkt erfolgt die offizielle Immobilien- und Schlüsselübergabe der ehemaligen Eigentümer an Sie und ihr neues Daheim ist einzugsbereit.





Hallo, ich  
bin Immoli

**Ich freue mich über Ihr kurzes  
Feedback und Ihre Weiterempfehlung  
an Freunde & Bekannte!**

→ Jetzt QR-Code scannen!



**Christian Andres**

Inhaber und  
Geschäftsführer



**Livia Andres-Bärtschi**

Finanz- und  
Rechnungswesen



**Nicola Pauli**

Leiter  
Bewirtschaftung



**Lorenz Affolter**

Immobilienvermarkter



**Fabian Streit**

Sachbearbeiter  
Bewirtschaftung



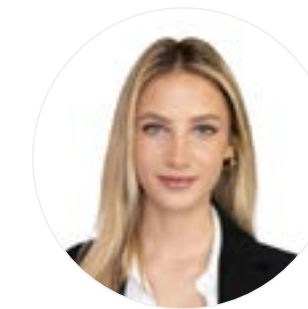
**Alina Schocher**

Leiterin  
Administration



**Lars Stegmann**

Digital-Marketing



**Dunja Reber**

Immobilienvermarkterin



**Janik Horvat**

Leiter Baumanagement



**Raffael Rumpf**

Immobilienvermarkter  
und Bauleiter



**Gian von Felten**

Immobilienvermarkter





## **Lifestyle Company AG**

Hallwylstrasse 48, 3005 Bern

+41 31 351 30 31

[info@lifestyle-company.ch](mailto:info@lifestyle-company.ch)

