Büro- und Gewerbeflächen

Gurzelenstrasse 1 – 4512 Bellach

Werte teilen - Zukunft gestalten

Inhalt

1. Einleitung
2. Management Summary
3. Makrolage
4. Mikrolage
5. Eckdaten - Mietkonditionen
6. Impressionen - Pläne
7. Ansprechpartner
8. Disclaimer

Einleitung

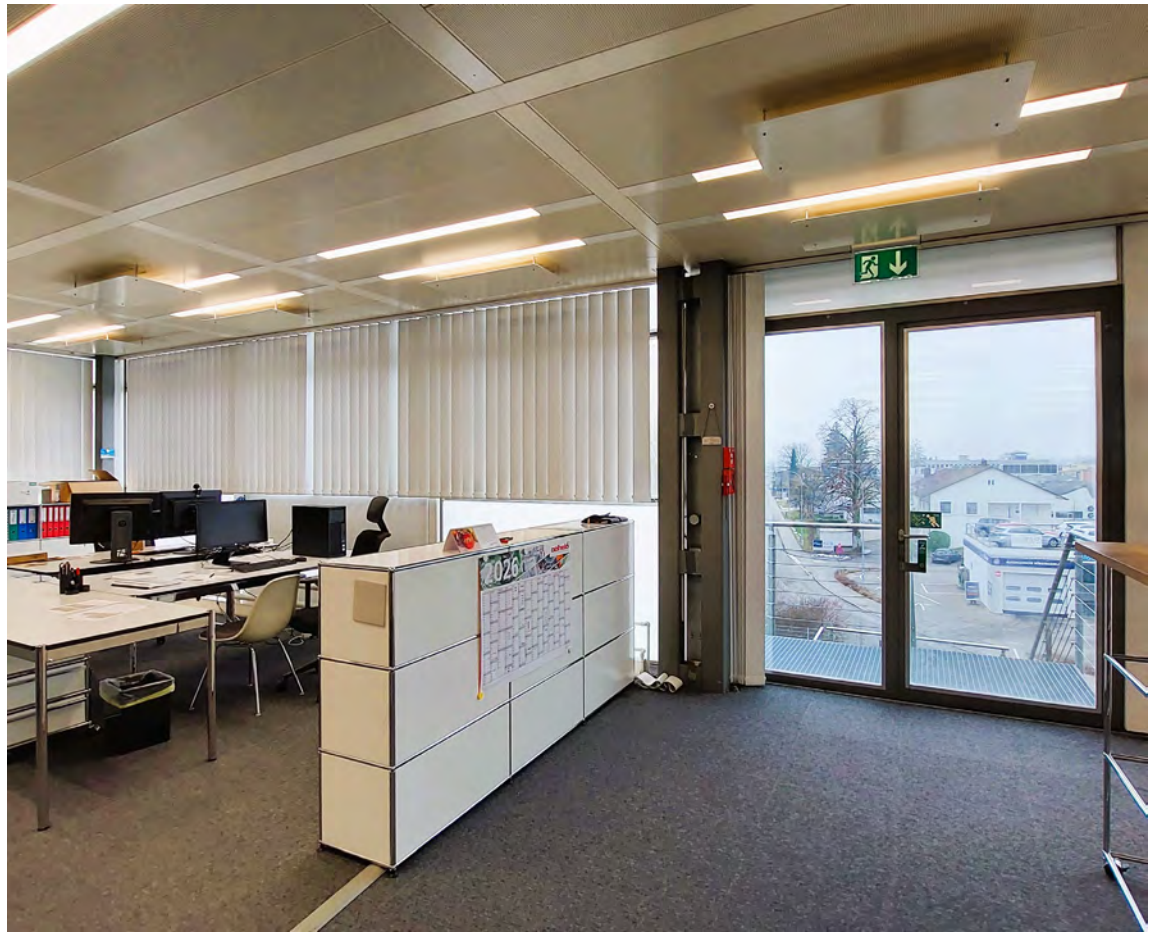
Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Geschäftssitz an der Gurzelenstrasse in Bellach! In einem modernen Bauwerk im 2. Obergeschoss bieten wir Ihnen erstklassige Mietflächen bestehend aus 720 m² Büroflächen und 400 m² Gewerbeflächen, welche ideal auf Ihre individuellen Anforderungen abgestimmt werden können.

Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch helle und lichtdurchflutete Räume aus, welche eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen und gleichzeitig genügend Raum für Kreativität und Produktivität bieten. Dank der flexiblen Raumaufteilung ermöglicht die Fläche eine optimale Anpassung an Ihre betrieblichen Bedürfnisse – ob offene Arbeitsbereiche, Konferenzräume oder spezielle Gewerbenutzungen.

Profitieren Sie von der zentralen Lage in Bellach, einem attraktiven Standort mit hervorragender Verkehrsanbindung und sämtlichen Annehmlichkeiten in der Nähe. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses erstklassigen Objekts begeistern und starten Sie Ihr Vorhaben in einem Umfeld, welches Innovation und Erfolg fördert.

Management Summary

- Standort an bester Lage in Bellach
- Büroflächen 720 m²
- Gewerbeflächen 400 m²
- Miete beider Trakte gemeinsam oder getrennt
- Helle Räume für optimales Arbeitsklima
- Flexible Raumaufteilung möglich
- Aufzug in jedem Trakt
- Klimatisierte Räume
- Mobiliar kann gemietet oder gekauft werden
- Parkplätze vorhanden



Gemeinde

Bellach

Bellach ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Solothurn. Diese zählt 86'225 Einwohner (2024) und 40'246 Haushalte (2024). Die Gemeinde Bellach selber hat 5'556 Einwohner (2024), verteilt auf 2'521 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen.

Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 18.1% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 35.7% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 46.3% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige stabil geblieben.

Die Gemeinde Bellach weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 283 Betriebe mit 2'496 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Abnahme von 2 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 198 Beschäftigten seit 2012. Von den 2'085 vollzeitäquivalenten Stellen sind 27.3 (1%) im 1. Sektor, 1'315 (63%) im Industrie- und 743.4 (36%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Bellach aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Solothurn (12 Min.), Biel/Bienne (33 Min.) und Bern (47 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Solothurn (10 Min.), Biel/Bienne (35 Min.) und Olten (51 Min.).

Quelle Fahrländer Partner

Mikrolage

Gurzelenstrasse 1

Die Liegenschaft an der Gurzelenstrasse 1 in Bellach bietet eine ideale Mikrolage, die auf die Bedürfnisse innovativer Unternehmen zugeschnitten ist. Der Standort bietet zahlreiche Vorteile, welche ihn zu einer ausgezeichneten Wahl für Firmen machen, die ihren Sitz in Bellach etablieren möchten.

Zentrale Erreichbarkeit

Der Standort überzeugt mit einer optimalen Verkehrsanbindung: Die direkte Nähe zur Autobahn A5 sowie die schnelle Erreichbarkeit der Städte Solothurn und Grenchen bieten grosse Flexibilität sowohl für Mitarbeiter als auch Kunden. Der öffentliche Verkehr ist mit nahegelegenen Bushaltestellen und einer guten Anbindung an den Bahnhof Bellach ebenfalls hervorragend erschlossen.

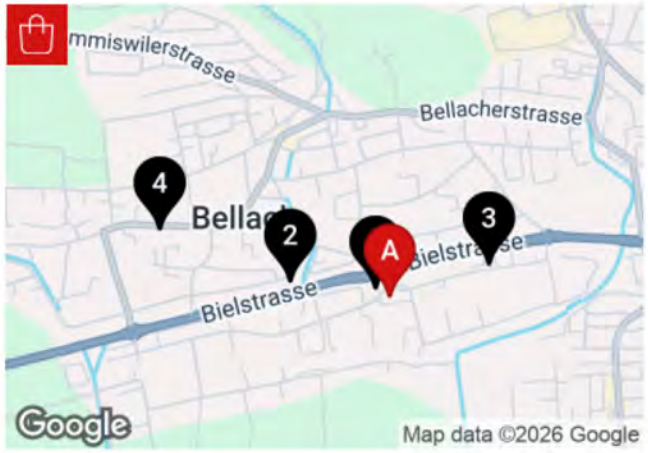
Annehmlichkeiten in der Nähe

Die Umgebung der Gurzelenstrasse überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und Nähe zu Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie-betriebe und Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine optimale Versorgung für Ihre Mitarbeitenden.

Attraktives Umfeld für Ihre Firma

Der Standort bietet genau die richtige Mischung aus Modernität, ruhigem Arbeitsumfeld und starker Infrastruktur. Ob für Kundenbesuche, Teammeetings oder als langfristiger Firmensitz – die Lage an der Gurzelenstrasse 1 in Bellach spricht für sich.

Infrastruktur in der Umgebung



Öffentlicher Verkehr

1	**Bellach, Tell**	3 min, 1 min	150 M
2	**Bellach, Bahnhof**	3 min, 1 min	200 M
3	**Bellach**	4 min, 1 min	225 M

Einkauf

1	**Coop Pronto Shop mit Tankstelle Bellach**	1 min	1 min	1 min	50 M
2	**Denner Discount**	8 min	2 min	2 min	325 M
3	**Lidl Schweiz**	8 min	2 min	2 min	335 M
4	**Coop Supermarkt Bellach**	15 min	4 min	2 min	775 M

Schulen und Ausbildungsstätten

1	**Kinderhaus Momo Kindertagesstätte**	5 min	1 min	2 min	190 M
2	**Schulhaus Franziskanerhof**	8 min	3 min	2 min	320 M
3	**Kindergarten Grederhof**	10 min	4 min	3 min	400 M
4	**Kita Inna**	10 min	4 min	3 min	420 M

Eckdaten - Mietbedingungen

Eckdaten

Mietflächen Büro / Gewerbe

Lage

Gemeinde	4512 Bellach SO
Adresse	Gurzelenstrasse 1

Gebäude

Lage Mietobjekt	2. Obergeschoss
Ausrichtung	über das gesamte Geschoss
Aufzug	ja
Heizung	Fernwärme
Klimatisierung	ja
max. Bodenlast	300 kg /m² im Gebäudetrakt Ost (Gewerbe)

Flächen / Miete

Büroflächen ausgebaut	720 m²
Gewerbeflächen	400 m²
Nettomiete /m² /Jahr	CHF 150
Nebenkosten /m² /Jahr	CHF 32

- Parkplatz CHF 50 / Monat
- Zutrittssystem CHF 12 / Mitarbeiter / Jahr
- Zusätzliche Kosten für Miete Mobiliar, Reinigung, Nutzung Getränkeautomaten etc. nach Vereinbarung

Konditionen

Mietbeginn	nach Vereinbarung
Mietdauer	5 Jahre mit Option auf Verlängerung
Kaution	6 Monatsmieten mit Bankgarantie
Mieterausbau	nach Absprache
Mobiliar	Mobiliar kann gemietet / gekauft werden
Beschriftungen	Firmenschilder dürfen ausschliesslich beim Eingang des Gebäudes und nicht an der Fassade angebracht werden

Impressionen - Pläne

Bürotrakt West

polyscope

inspire
control
automation
polyscope
datarec ag
aktenvernichtung
destruction
de documents
confidentiels

Treppenhaus

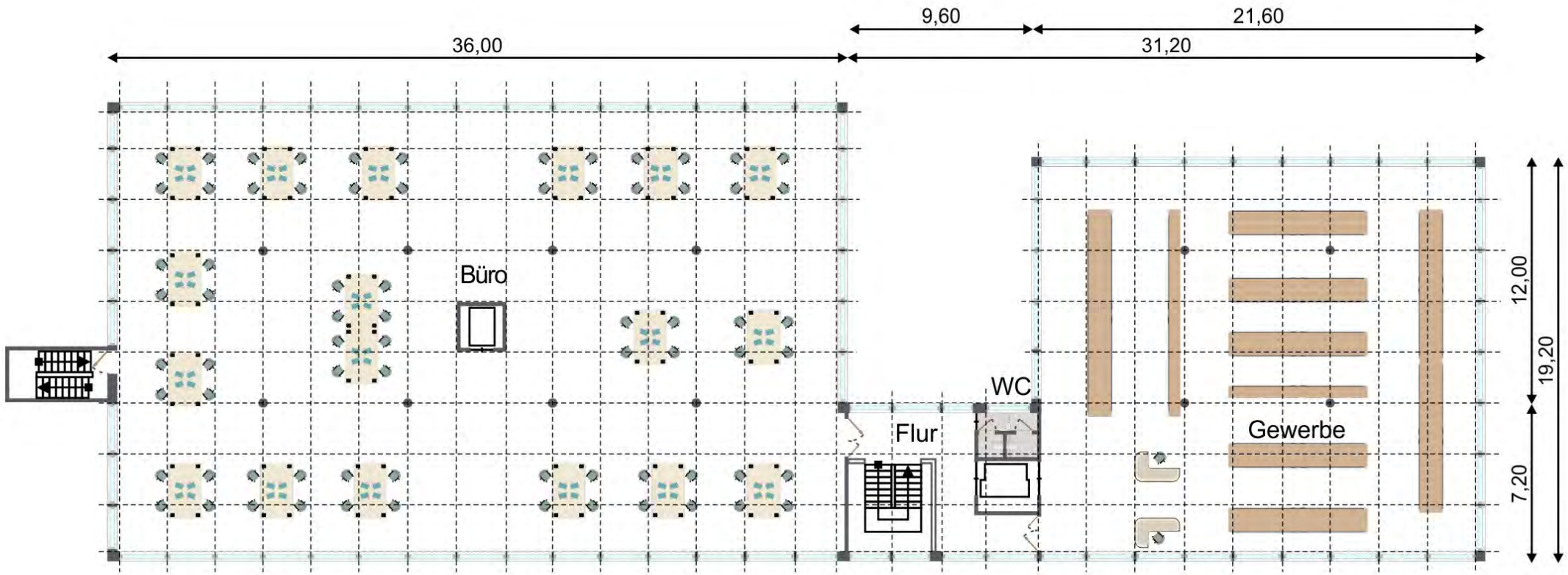
Lüthi Aufzüge
Lindenholz
2
Personenaufzug
630 kg oder 8 Personen
Kom. 6598
Benützung im Brandfall verboten

2
Lüthi Aufzüge
Lindenholz
2000 kg
26 Pers
Benützung im Brandfall verboten

Gewerbetrakt Ost
SWISS MADE

15 Jahre
DRIVE

Grundriss 2. Obergeschoss



Ansprechpartner

Ihre Ansprechpartner

BDO Immobilien – Biberiststrasse 16 – 4500 Solothurn

Karin Andenmatten

Immobilienvermarkterin

032 624 67 55

077 537 31 13

Marco Nicoli

Immobilienvermarkter

032 624 67 62

079 408 60 86

Haben Sie Fragen zu dieser Immobilie?

Gerne sind wir für eine Besichtigung und persönliche Besprechung für Sie da.

Wir sind überzeugt, der richtige Sparring-Partner für die Dienstleistungen rund um Ihre Immobilie zu sein - Ihr individuelles Bedürfnis steht für uns im Zentrum.

Zusatzinformationen

Prospektverbindlichkeit

Alle Angaben in dieser Dokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und dienen der allgemeinen Information. Die Pläne können aufgrund der Formatierung vom tatsächlichen Massstab sowie von der aktuellen Situation abweichen. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen. Es gelten aussschliesslich die Bestimmungen des Mietvertrages.

Zustand der Immobilie

Die Immobilie ist gemäss den BDO zur Verfügung gestellten Unterlagen beschrieben.

Copyright

Diese Dokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung von BDO weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.

Mitgliedschaften

BDO ist Mitglied im SVIT und in der SMK. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT vertritt die Interessen der Immobilienwirtschaft und repräsentiert die professionellen Anbieter von Immobiliendienstleistungen in den Bereichen Bewirtschaftung, Verkauf, Beratung, Entwicklung und Bewertung. Alle Immobilienfachleute im Verbund der Schweizerischen Maklerkammer SMK leben und pflegen ein hohes Berufsethos.

Bauen Sie auf einen starken Partner, der Ihre Vorhaben erfolgreich umsetzt.

BDO ist der richtige Partner für Ihre Immobilienfragen. Unsere sehr gut ausgebildete Mitarbeitenden kennen sich im Schweizer Markt aus und wissen, worauf man bei Angebot und Nachfrage achten soll.

Immobilienberatung

- Kundenspezifische Anlage-, Portfolio- oder Objektstrategien in der Schweiz und im Ausland
- Analyse und Ausarbeitung von Entwicklungspotenzialen Ihrer Immobilien
- Steueroptimierte Sanierungs- und Unterhaltsplanung Ihrer Immobilien
- Bauherrenbegleitung und Bautreuhand beim Projektieren und Realisieren Ihrer Bauvorhaben

Immobilienbewertung

- **Persönliche Besichtigung des Bewertungsobjekts**
- **Erfassen aller Objektgrundlagen wie Grundbuchauszug, Zonenplan, Flächen- und Mieterspiegel**
- **Bewertung des Objektes mittels verschiedener, anerkannter Bewertungsmethoden**
- **Ausführlicher** Bewertungsbericht mit der Herleitung des Markwertes und der Mietzinspotenziale

Immobilienvermarktung

- Persönliche Besichtigung des Vermarktungsobjektes
- Aufbereiten und publizieren eines professionellen Vermarktungsdossiers
- Vermitteln geeigneter Kaufinteressenten/ Kaufobjekte aus unserem Netzwerk
- Verhandeln, notarielles Beurkunden des Kauf-/ Verkaufsvertrages und dessen Eingabe beim Notar

Immobilienbewirtschaftung

- Bewirtschaften Ihrer Wohn- und Geschäftsliegenschaften
- Führen der Liegenschaftsbuchhaltung mit Jahresabschluss und Nebenkostenabrechnung
- Mandatsführung und Verwalter von Miteigentumsgemeinschaften und Stockwerkeigentümergemeinschaften
- Umsetzung von Sanierungs- und Umbaumassnahmen mit eigenen Baufachverständigen

BDO