



Industriestrasse 23, Bützberg (Thunstetten)

DOKUMENTATION



**REAL
ESTATE
AG**



Inhalt

Ausgangslage	3
Lage / Standort	4
Flächenspiegel	5
Objekt: Ausstattung.....	6
Facts & Figures	7
Grundrisse	8-13
Kontakt	14

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Lange Gasse 8
4052 Basel

info@hbre.ch
www.hbre.ch



Ausgangslage

Im Logistikgebäude an der Industriestrasse 23 in Bützberg stehen aktuell rund 4'000 m² Gewerbe- und Lagerflächen leer. Diese könnten ab sofort vermietet werden.

2028 endet der bestehende Mietvertrag mit der Schweizerischen Post, womit das gesamte Gebäude zur Neuvermietung ansteht.

Die Liegenschaft befindet sich in einem attraktiven Gewerbegebiet der Gemeinde Thunstetten und zeichnet sich durch ihre sehr gute Erschliessung aus. Die Autobahn A1 ist in rund 20 Minuten erreichbar, wodurch eine optimale Anbindung an die regionalen und nationalen Verkehrsachsen gewährleistet ist.

Das Objekt überzeugt durch eine hervorragende Anliefersituation mit Rampen auf beiden Gebäudeseiten sowie vielen Parkplätzen. Die grosszügige Raumhöhe und die hohe Bodenbelastbarkeit ermöglichen eine flexible Nutzung für unterschiedliche Lager- und Logistikbedürfnisse. Die Tragfähigkeit der Obergeschosse könnte durch bauliche Massnahmen noch erhöht werden.

Die vakanten Flächen eignen sich insbesondere für Logistikunternehmen, Industrie, Distributionsbetriebe oder Produktionsfirmen, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit, effiziente Flächenstrukturen und funktionale Infrastruktur legen.



Lage / Standort



15'	Bahnhof Olten
20'	Bahnhof Burgdorf
5'	Bahnhof Herzogenbuchsee



20'	Olten
40'	Bern
60'	Zürich
50'	Basel



Die Liegenschaft an der Industriestrasse 23, 4922 Bützberg befindet sich in einer etablierten Industrie- und Gewerbezone der Gemeinde Thunstetten. Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen – mit direkter Anbindung an die Autobahn A1 sowie Bahnanschluss in unmittelbarer Nähe. Das Umfeld ist geprägt von produzierenden Betrieben, Logistikunternehmen und Gewerbedienstleistern. Die Region verfügt über eine solide wirtschaftliche Basis und gute Verfügbarkeit an Fachkräften.

Makrolage

Thunstetten liegt im Kanton Bern aber in der Region Oberaargau, einer wirtschaftlich stabilen, aber wenig dynamischen Region. Der Kanton verfügt über eine diversifizierte Wirtschaft, gute Verkehrsanbindung (A1, Bahnnetz) und moderate Immobilienpreise. Die Steuerbelastung für Unternehmen ist im Vergleich zur Schweiz etwas höher. Insgesamt bietet die Makrolage wirtschaftliche Stabilität, gute Infrastruktur und moderate Kosten, jedoch mit begrenztem Wachstumspotenzial.

Mikrolage

Thunstetten ist eine industrienähe Gemeinde mit starkem verarbeitendem Gewerbe und engem Bezug zu Langenthal. Die Mieten und Bodenpreise sind günstig, die Nachfrage stabil. Der ÖV-Anteil ist gering, die Autonutzung hoch. Das Bevölkerungswachstum ist gering, aber konstant. Die Gemeinde punktet durch günstige Standortkosten, zentrale Lage und solide Beschäftigung, hat jedoch eine schwache ÖV-Anbindung und hohe Steuerquote.

Flächenspiegel

	Fläche m ² / Stk.	Mietzins m ² / p.a.
Untergeschoss		
Gewerbe	3'900 m ²	CHF 99
Erdgeschoss		
Gewerbe	5'000 m ²	CHF 110
1. Obergeschoss		
Gewerbe	3'660 m ²	CHF 99
2. Obergeschoss		
Gewerbe	580 m ²	CHF 99
Lager	720 m ²	CHF 99
3. Obergeschoss		
Gewerbe	115 m ²	CHF 99
Lager	1'375 m ²	CHF 80
4. Obergeschoss		
Lager	1'380 m ²	CHF 80
Aussenparkplätze		
Aussenparkplätze	130	CHF 50/PP p.m.

Die Nebenkosten belaufen sich auf akonto CHF 25/m² p.a. für die Büroflächen und CHF 15/m² p.a. für die Hallenflächen.

Alle Beträge verstehen sich zzgl. 8.1% MwSt.



Objekt: Ausstattung



Lagerflächen und Gewerbeflächen

Lagerhallen und Gewerbeflächen mit Warenaufzügen und hohen Decken sowie tragfähigen Bodenlasten.



Büroflächen

Büroräumlichkeiten mit abgetrennten Räumen und fertig ausgebauten Flächen zur Ausübung von Büro-tätigkeiten.



Anlieferung

Beidseitige Anlieferung mit insgesamt 21 LKW-Rampen ermöglicht eine effiziente und saubere Koordination der Anlieferungen auch bei unterschiedlichen Mietern.

Facts & Figures

Zwei stützenlose Hallen mit grossen Raumhöhen

Insgesamt 21 LKW-Rampen

Grosses Parkplatzareal mit total 132 Parkplätzen

Funktional abgetrennter Bürobereich

4 Warenlifte

2 Personenlifte

3 Palettenförderanlagen

Lüftung vorhanden

Sprinkleranlage vorhanden

Heizung: Gas und Pellet

Caffetteria im 3. Obergeschoss

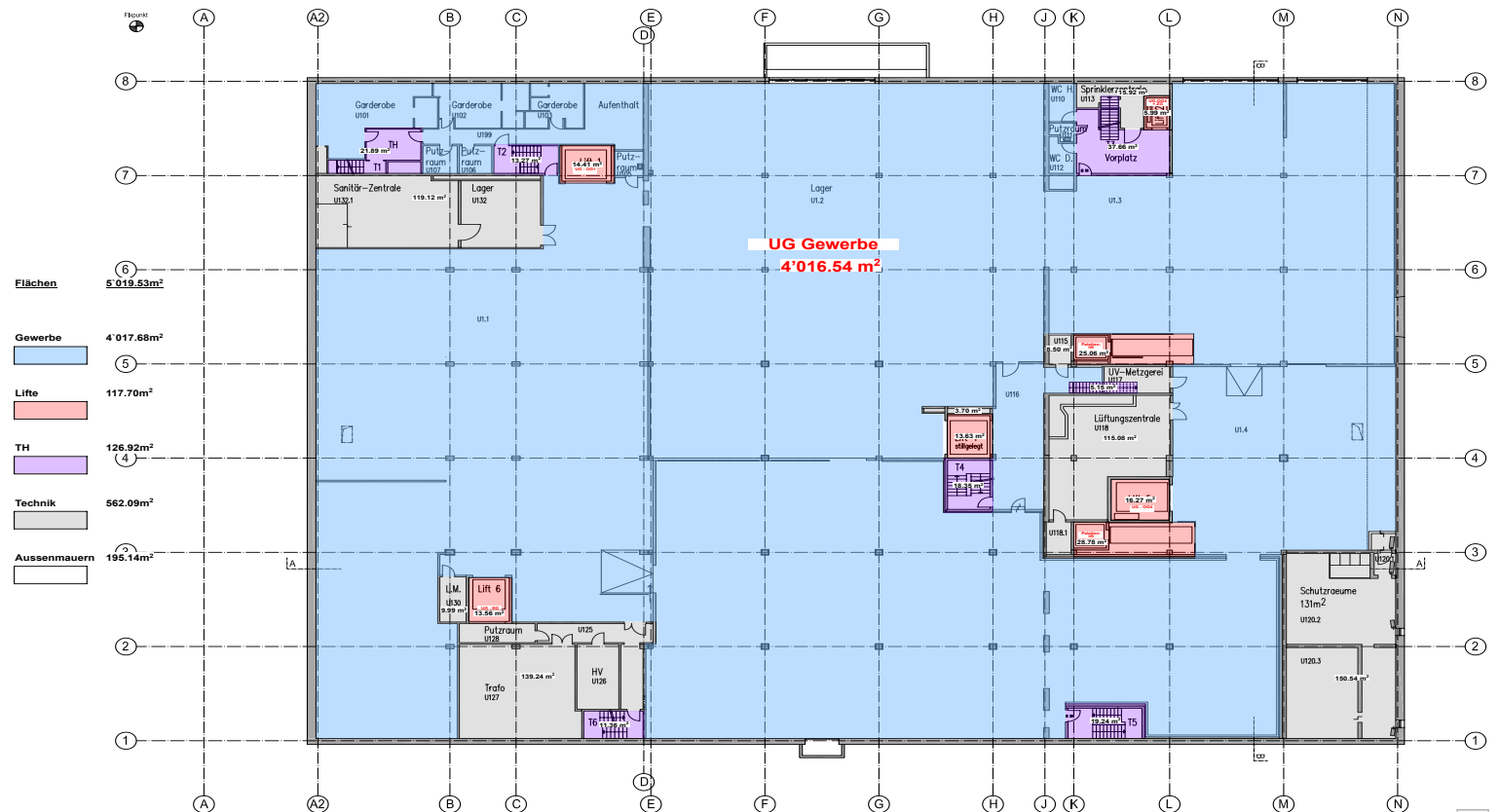


Grundrisse

Untergeschoss

1. UG – Eckdaten

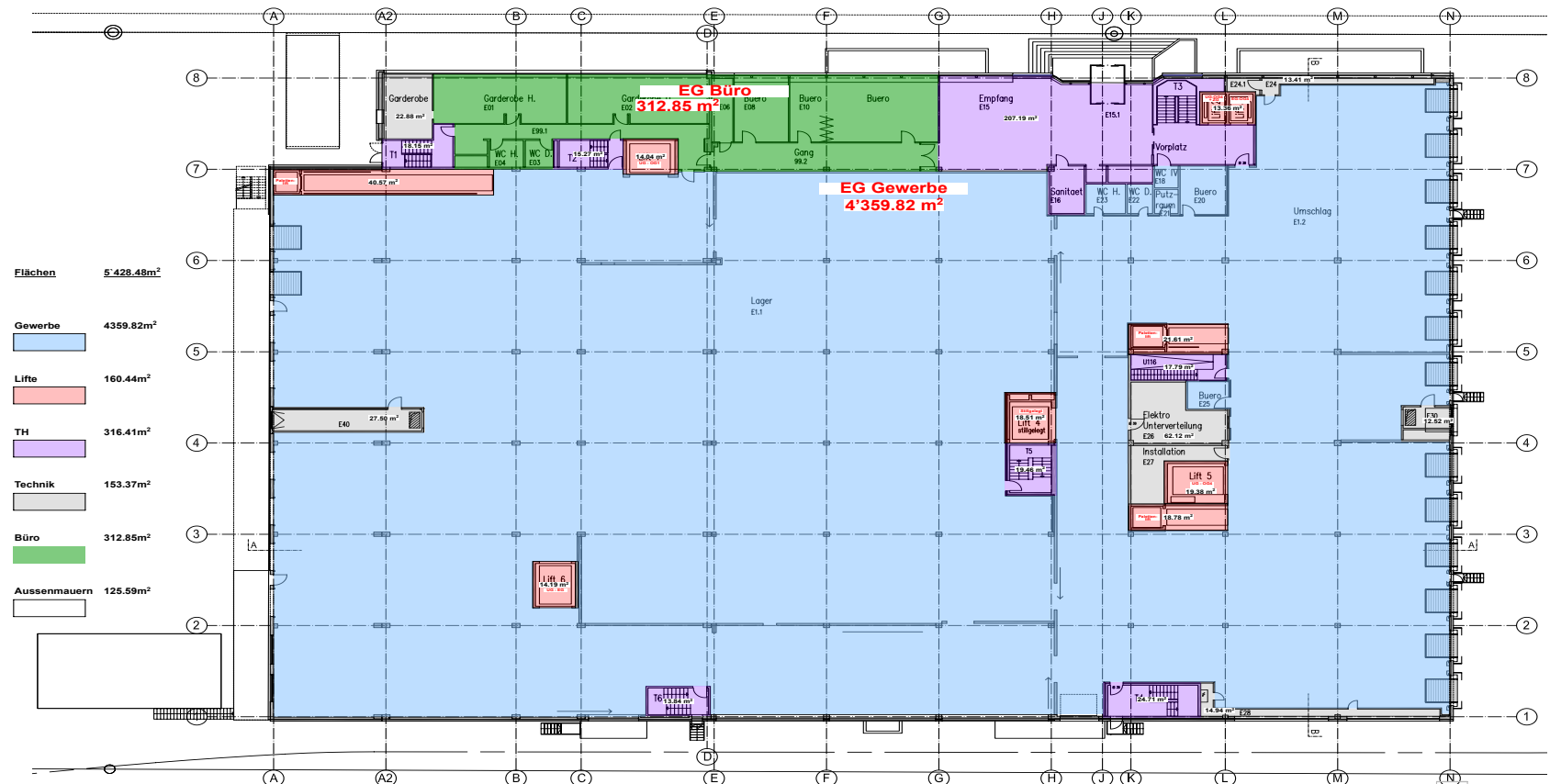
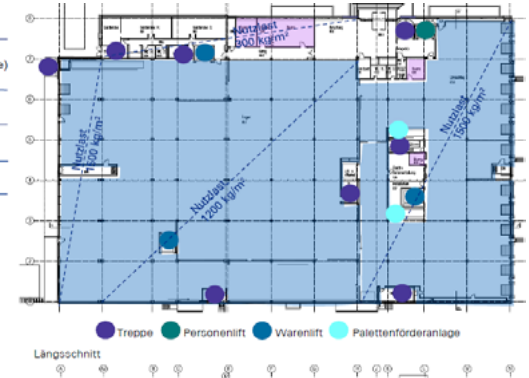
Fläche:	Total: 5,019.53 m ² Vermietbare Lager-/ Gewerbefläche: 3'736.33 m ²
Mietpreis:	Lager / Gewerbe: ab CHF ___ /m ² p.a.
Nutzung:	Lager / Gewerbe Kann auch als Archivfläche genutzt werden
Raumhöhe:	Von 4.1 bis 4.4 Meter
Ausbaustandard:	- Boden: grösstenteils Beton / Hartbeton - Betonstützen - Erschliessung via Treppenhaus / Lift - Total 7 Treppen, 1 Personenaufzug (1. UG – EG, 1000kg/13 Pers.), 3 Warenlifte (4000kg, 5000kg, 5500 kg), davon einer vom 1. UG – 1. OG und 1. UG – EG und 2. UG - Palettenförderanlagen - Beleuchtung vorhanden, Sprinkleranlage vorhanden, beheizte Räume, belüftet



Erdgeschoss

EG – Eckdaten

Fläche:	Total: 5,428.48 m ² Vermietbare Bürofläche: 321.72 m ² (inkl. Umklede) Vermietbare Lager-/ Gewerbefläche: 4,311.03 m ²
Mietpreis:	Büro: ab CHF ____ pro m ² /p.a. Lager / Gewerbe: ab CHF ____ /m ² p.a.
Nutzung:	Büro und Lager / Gewerbe Kann auch als Archivfläche genutzt werden
Raumhöhe:	3.1 bis 3.3 Meter
Ausbaustandard:	• Boden Gewerbe: grösstenteils Beton / Hartbeton, Boden Büro Nordseite: Teppichboden, Brüstungs-kanäle und Radiatoren • Betonstützen • Erschliessung via Treppenhaus / Lift • 8 Treppen, 2 Personenlifte (EG - 4. OG, 1. UG - 4. OG, je 1000kg/13 Pers.), 3 Warenlifte (4000kg, 5000kg, 9500 kg, davon einer vom 1. UG - 4. OG, einer vom 1. UG - 1. OG und 1. UG - EG und 2 Palettenförderanlagen • Beleuchtung vorhanden, Sprinkleranlage vorhanden, beheizte Räume



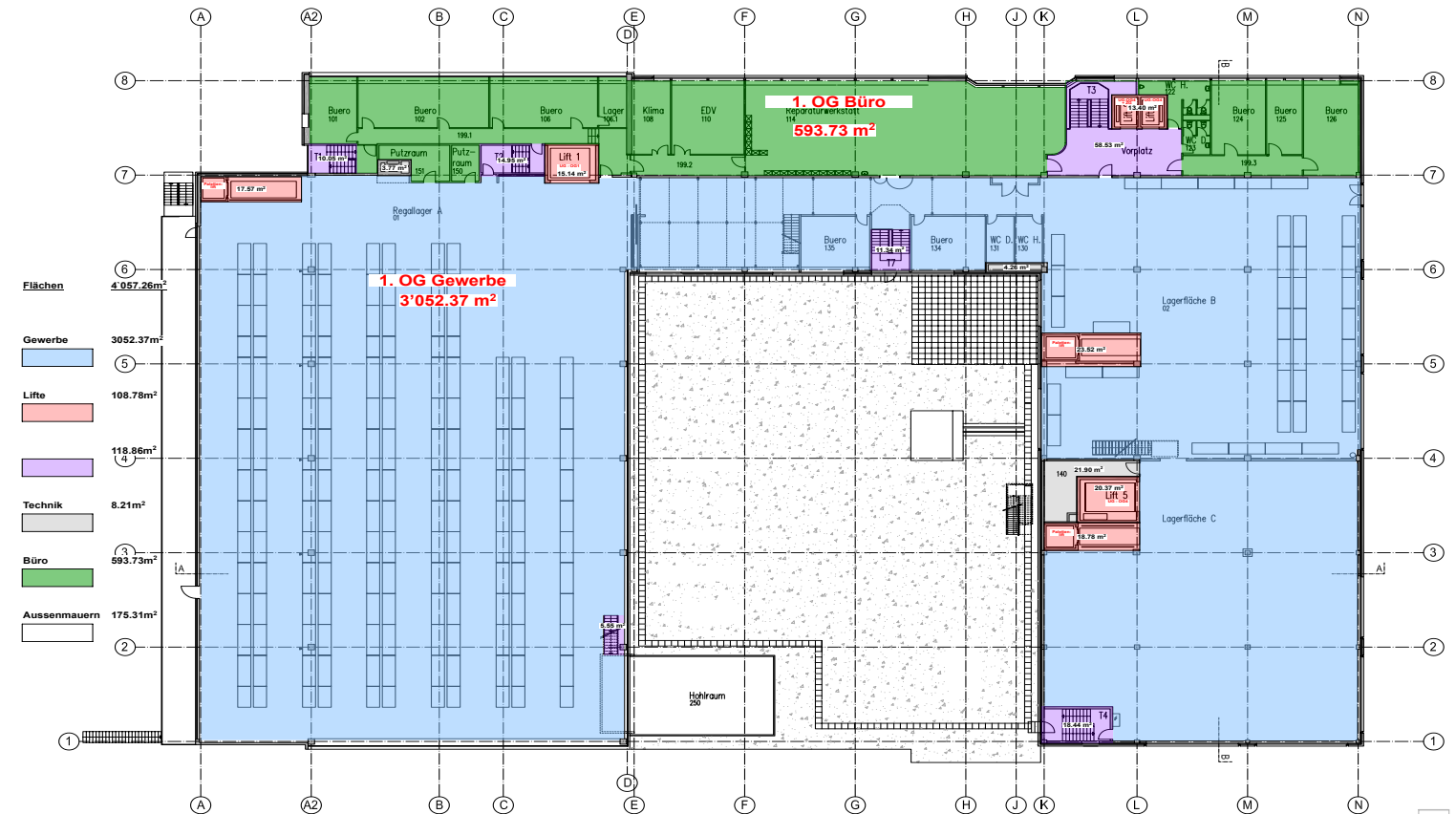
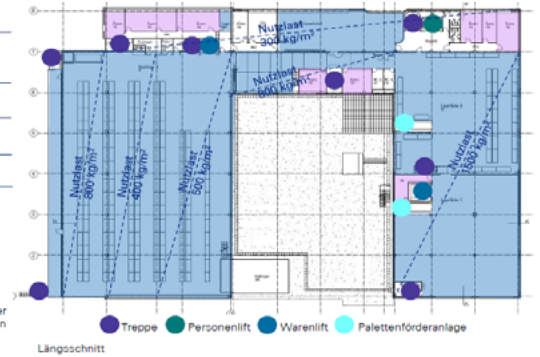
Grundrisse

1. Obergeschoss

1. OG – Eckdaten

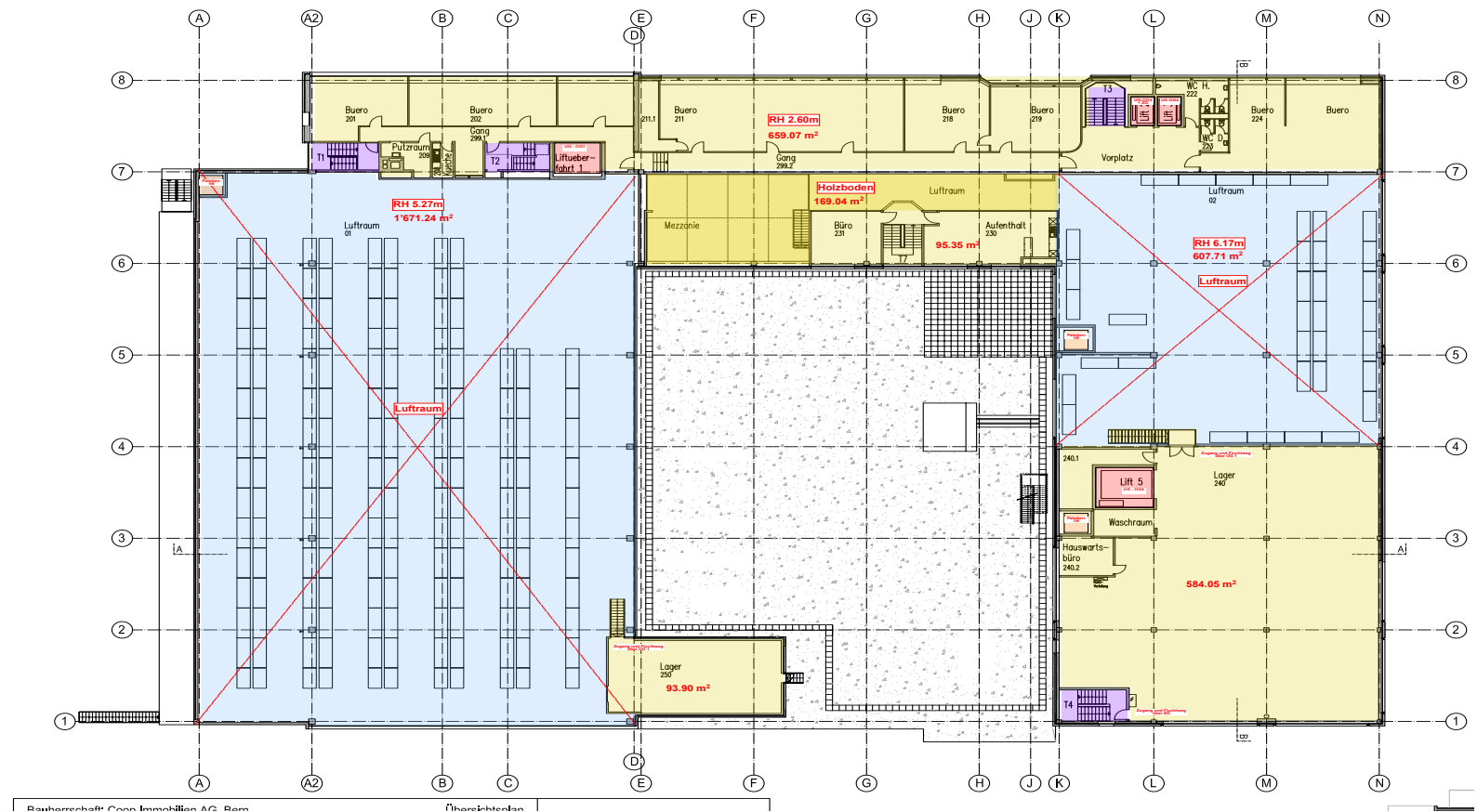
Fläche:	Total: 4.057,26 m ² Vermietbare Bürofläche: 587,20 m ² Vermietbare Lager- / Gewerbefläche: 3'051,68 m ²
Mietpreis:	Büro: ab CHF ___ pro m ² /p.a. Lager / Gewerbe: ab CHF ___ /m ² p.a.
Nutzung:	Büro und Lager / Gewerbe Kann auch als Archivfläche genutzt werden
Raumhöhe:	Von 3.3 bis 6.2 Meter

- Ausbaustandard:
- Boden Gewerbe: grösstenteils Beton / Hartbeton, Boden Büro Nordseite: Teppichboden, Brüstungskanäle und Radiatoren
 - Betonstützen
 - Erschliessung via Treppenhaus / Lift
 - 8 Treppen, 2 Personellifte (EG – 4. OG, 1. UG – 4. OG, je 1000kg/13 Pers.), 2 Warenlifte (5000 kg) davon einer vom 1. UG – 4. OG, einer vom 1. UG – 1. OG und 2 Palettenförderanlagen
 - Beleuchtung vorhanden, Sprinkleranlage vorhanden, beheizte Räume



2. Obergeschoss

Fläche:	Total: 1.603,29 m ² Vermietbare Bürofläche: 581,43 m ² Vermietbare Lager- / Gewerbefläche: 722,15 m ²
Mietpreis:	Büro: ab CHF ____ pro m ² /p.a. Lager / Gewerbe: ab CHF ____ /m ² p.a.
Nutzung:	Büro und Lager / Gewerbe Kann auch als Archivfläche genutzt werden
Raumhöhe:	2,6 Meter
Ausbaustandard:	• Boden Gewerbe: grösstenteils Beton /



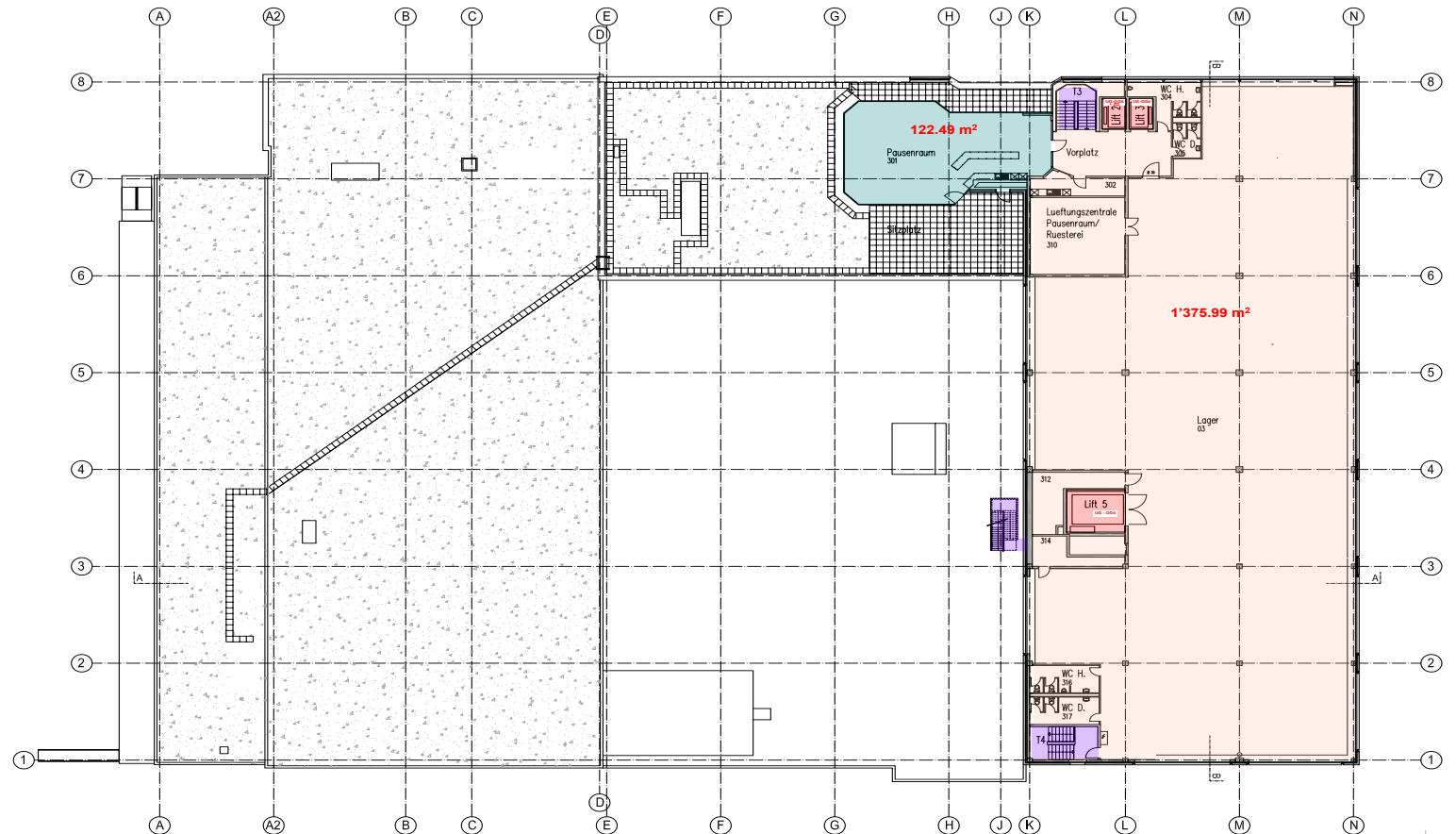
Grundrisse

3. Obergeschoss

3. OG – Eckdaten

Fläche:	Total: 1.637,88 m ² Vermietbare Lager-/ Gewerbefläche: 1.178,12 m ²
Mietpreis:	Lager / Gewerbe: ab CHF ... /m ² p.a.
Nutzung:	Lager / Gewerbe Kann auch als Archivfläche genutzt werden
Raumhöhe:	Von 2,6 – 2,7 Meter

- Ausbaustandard:
- Aktueller Zustand: Rohbau
 - Betonstützen, Erschliessung via Treppenhaus / Lift
 - Total 2 Treppen (1. UG–4. OG), 2 Personenlifte (EG–4. OG, 1 UG–4. OG, je 1000kg/13 Pers.) und 1 Warenlift (1. UG–4. OG)
 - Beleuchtung vorhanden, Sprinkleranlage vorhanden, beheizte Räume
 - Je WC Damen und WC Herren mit 2 Toiletten
 - 1 Pausenraum mit Küche

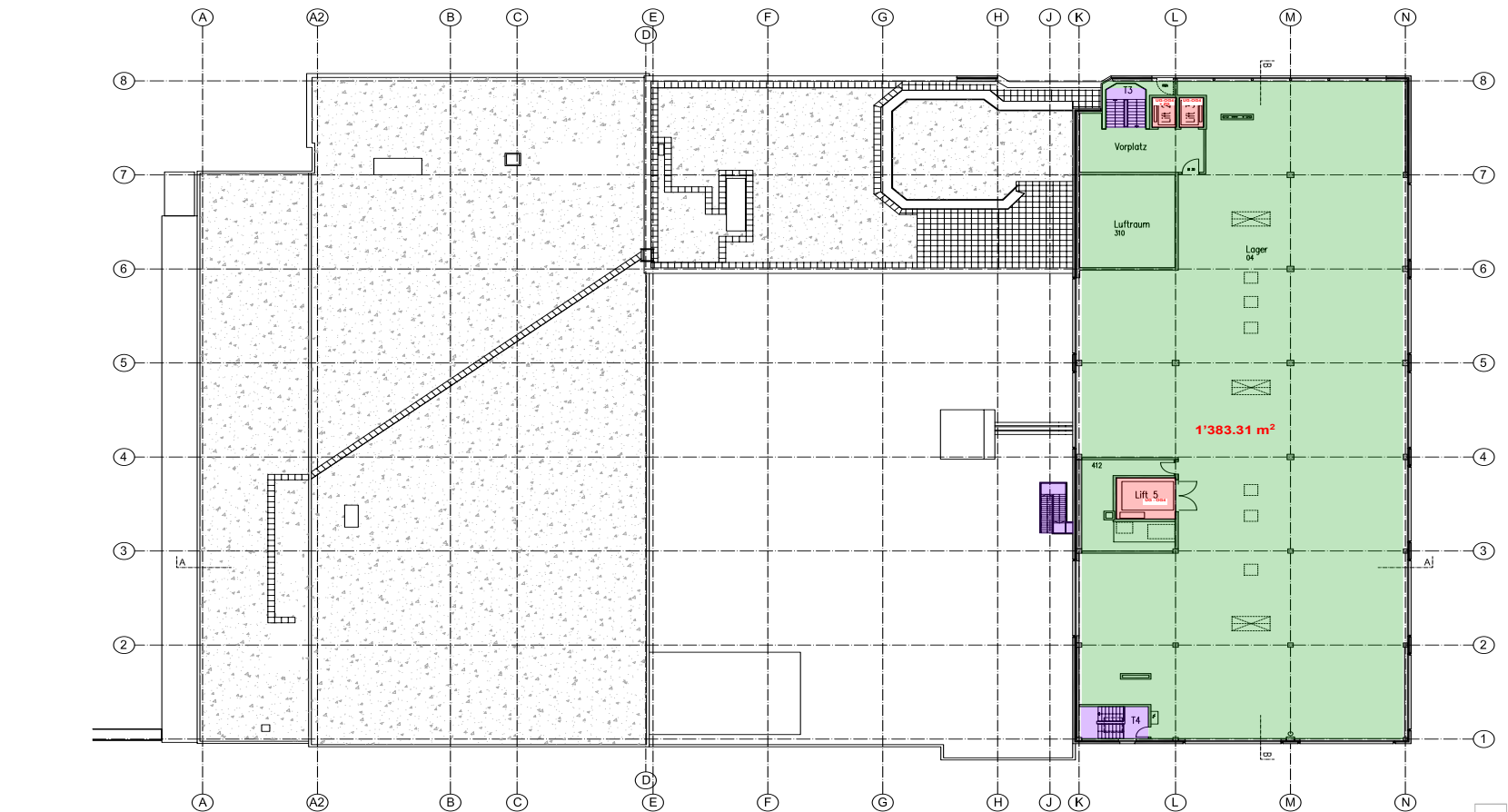
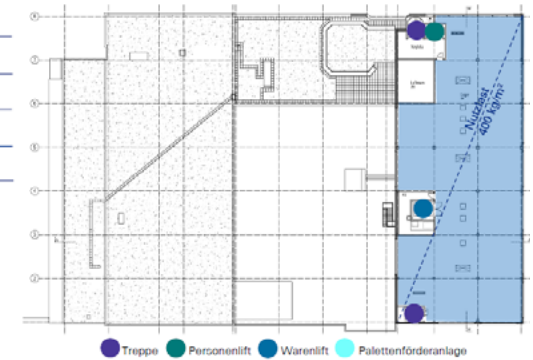


Grundrisse

4. Obergeschoss

4. OG – Eckdaten

Fläche:	Total: 1,525.59 m ² Vermietbare Lager- / Gewerbefläche: 1,221.20 m ²
Mietpreis:	Lager / Gewerbe: ab CHF ... / m ² p.a.
Nutzung:	Lager / Gewerbe Kann auch als Archivfläche genutzt werden
Raumhöhe:	2.7 Meter
Ausbauzustand:	- Aktueller Zustand: Rohbau - Betonstützen, Erschliessung via Treppenhaus / Lift - Total 2 Treppen (1. UG–4. OG), 2 Personenlifte (EG – 4. OG, 1. UG–4. OG, je 1000kg/13 Pers.), und 1 Warenlift (1. UG–4. OG) - Beleuchtung vorhanden, Sprinkleranlage vorhanden, beheizte Räume



Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns Ihnen diese attraktive Liegenschaft näher vorstellen zu dürfen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.



Hans-Peter Jacobi

Senior Consultant

Kommerzielle Vermarktung

T +41 44 253 62 10

M +41 79 448 10 14

hans-peter.jacobi@hbre.ch

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

info@hbre.ch
www.hbre.ch

