



## Attraktive Büro- und Dienstleistungsflächen in guter Lage in Münsingen

Flexible Flächenlösungen in gut erschlossener Lage zwischen Bern und Thun

Erlenauweg 13  
3110 Münsingen

# INHALTSVERZEICHNIS

Objektübersicht	4
Keyfacts	5
Standort & Makrolage	6
Mikrolage & direktes Umfeld	8
Flächenkonzept & Nutzungsmöglichkeiten	10
Grundrissplan und Bilder UG	12
Grundrissplan und Bilder EG	15
Grundrissplan und Bilder OG	18
Haben wir Ihr Interesse geweckt?	25
Kontakt und Notizen	26



# OBJEKTÜBERSICHT

Die Liegenschaft am Erlenuweg 13 in Münsingen bietet flexible Büro- und Gewerbeflächen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Die verfügbaren Flächen reichen von kompakten Einzelbüros ab rund 10 m<sup>2</sup> bis hin zu zusammenhängenden Einheiten von bis zu ca. 375 m<sup>2</sup> und eignen sich ideal für klassische Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie für stilles Gewerbe oder Atelierbetriebe.

Die Räumlichkeiten präsentieren sich in einem sehr guten Zustand und überzeugen durch eine funktionale Grundstruktur mit klarer Raumaufteilung. Die einzelnen Büros sind entlang von Korridoren erschlossen und ermöglichen sowohl eine separate Nutzung einzelner Räume als auch eine Kombination mehrerer Einheiten zu grösseren Bürostrukturen.

Die Liegenschaft verfügt über eine Glasfaseranbindung und bietet damit eine zeitgemässe technische Infrastruktur für moderne Arbeitsplätze. Gemeinschaftliche Nebenflächen wie WC-Anlagen sowie eine Küche stehen den Mietern zur Verfügung. Ergänzend kann ein zusätzlicher Aufenthaltsraum flexibel zugemietet werden.

Parkplätze befinden sich direkt vor der Liegenschaft und können bei Bedarf für CHF 60.– pro Monat dazu gemietet werden.

Das Objekt richtet sich gezielt an Unternehmen und Selbstständige, die flexible, gut erschlossene und wirtschaftliche Büroflächen in einem etablierten Umfeld suchen.

# KEYFACTS

Produktions-/Montagehalle	Nicht vorhanden, Fokus auf Büro, Dienstleistung und stilles Gewerbe
Büro / Aufenthalt / Nasszellen	Einzelbüros sowie kombinierbare Büroflächen, Küche und Aufenthaltsraum vorhanden, WC-Anlagen zur Mitbenutzung
Gesamtfläche	ca. 15 m <sup>2</sup> bis 375 m <sup>2</sup> flexibel kombinierbar
Geschoss	Mehrere Etagen mit klarer Bürostruktur
Erschliessung	Erschliessung über zentrale Korridore und Treppenhaus
Bodenbelastung	Standard Bürobelastung
Klimaanlage	Keine vorhanden
Büros	Mehrere unterschiedlich grosse Einzelbüros mit guter Belichtung
Sanitäranlagen	WC-Anlagen vorhanden, gemeinschaftlich genutzt
Parkierung	Aussenparkplätze verfügbar, CHF 60.– / Monat
Nutzung	Büro, Dienstleistung, Atelier, Therapie, stilles Gewerbe
Zone	Gewerbezone (typische Mischnutzung, zonenkonform für Dienstleistung und Gewerbe)
Bezug	Nach Vereinbarung, kurzfristig möglich

# STANDORT & MAKROLAGE

Münsingen liegt im wirtschaftlich starken Korridor zwischen Bern und Thun und zählt zu den etablierten Wohn- und Arbeitsstandorten im Aaretal. Die Gemeinde profitiert von ihrer zentralen Lage im Schweizer Mittelland sowie von der direkten Nähe zu wichtigen regionalen Wirtschaftszentren.

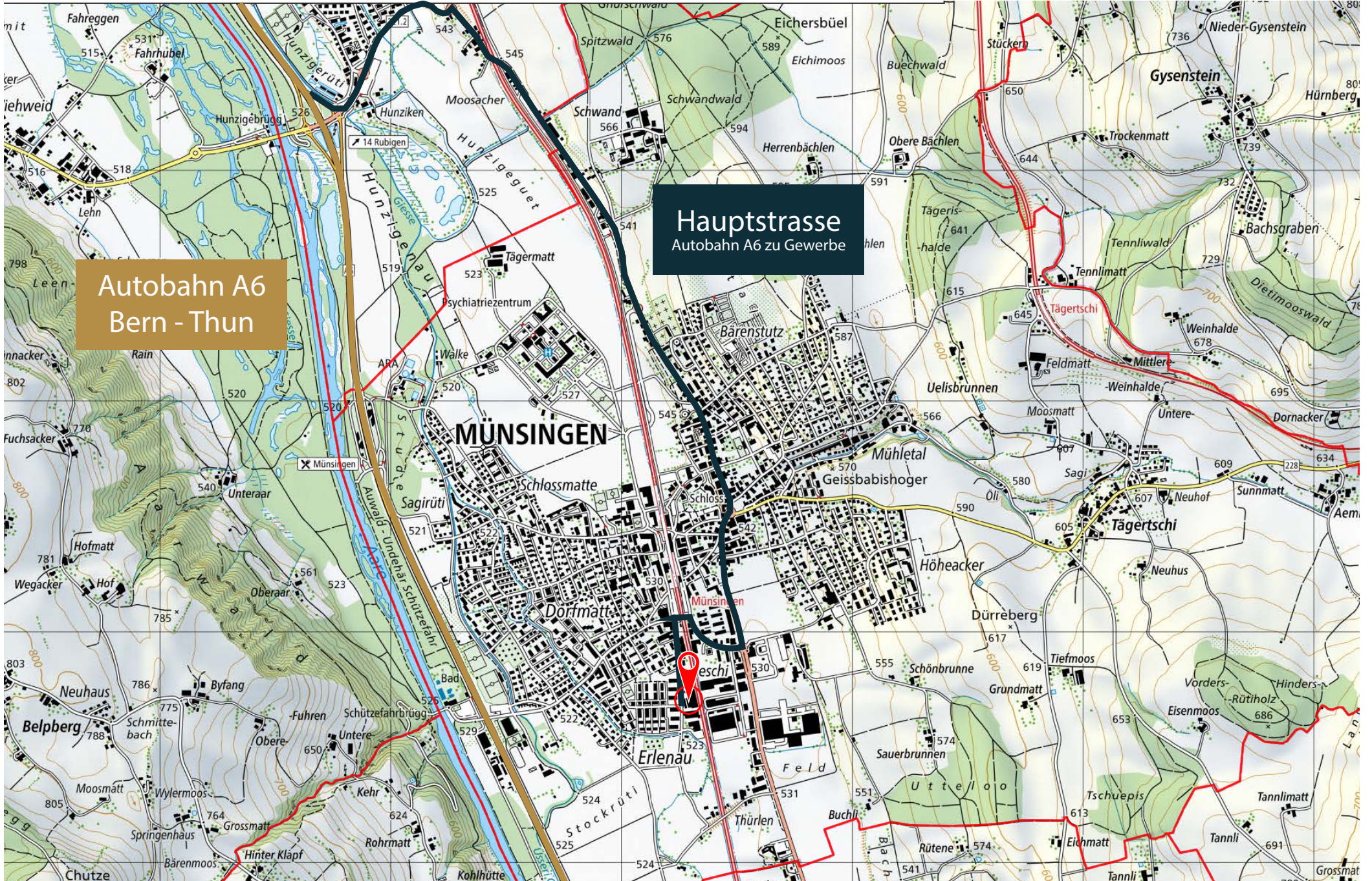
Die Liegenschaft am Erlenuweg 13 befindet sich in einem gut erschlossenen und gewachsenen Umfeld mit einer ausgewogenen Mischung aus Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnnutzung. Unternehmen profitieren hier von kurzen Wegen, einer stabilen Infrastruktur sowie einem attraktiven Arbeitsumfeld.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Verkehr sehr gut. Der Bahnhof Münsingen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmässige Verbindungen in Richtung Bern, Thun und Interlaken. Der Autobahnanschluss der A6 ist ebenfalls in kurzer Fahrdistanz gelegen und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen der Region.

## Erreichbarkeit (Richtwerte)

- Bern: ca. 15 Minuten
- Thun: ca. 15 Minuten
- Belp: ca. 10 Minuten
- Autobahn A6: wenige Fahrminuten

Fahrzeiten dienen als Richtwerte und sind abhängig von Verkehrsaufkommen und Tageszeit.



Autobahn A6  
Bern - Thun

Hauptstrasse  
Autobahn A6 zu Gewerbe

MÜNSINGEN

# MIKROLAGE & DIREKTES UMFELD

## Direktes Umfeld

- Etabliertes Gewerbe- und Mischumfeld
- Diverse kleinere und mittlere Unternehmen in der Umgebung
- Kombination aus Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzung
- Ruhige, funktionale Arbeitsumgebung ohne starke Störfaktoren

## Zufahrt & Andienung

- Gute Erschliessung für den Individualverkehr
- Direkte Zufahrt bis vor die Liegenschaft möglich
- Besucher- und Kundenzugang einfach und übersichtlich
- Parkplätze direkt vor dem Gebäude vorhanden

## Aussenflächen

- Funktionale Aussenbereiche mit Parkierung
- Kurze Wege zwischen Parkplatz und Büroflächen
- Übersichtliche und gepflegte Umgebung

## Immissionen

- Ruhiges Umfeld mit geringer Lärmbelastung
- Keine störenden Emissionen im direkten Umfeld
- Sehr gut geeignet für konzentriertes Arbeiten sowie Kundenempfang

## Sichtbarkeit

- Gute Erreichbarkeit innerhalb von Münsingen
- Standort im etablierten Gewerbeumfeld gut auffindbar
- Diskrete, aber gut zugängliche Lage

## Signalisation / Beschriftung

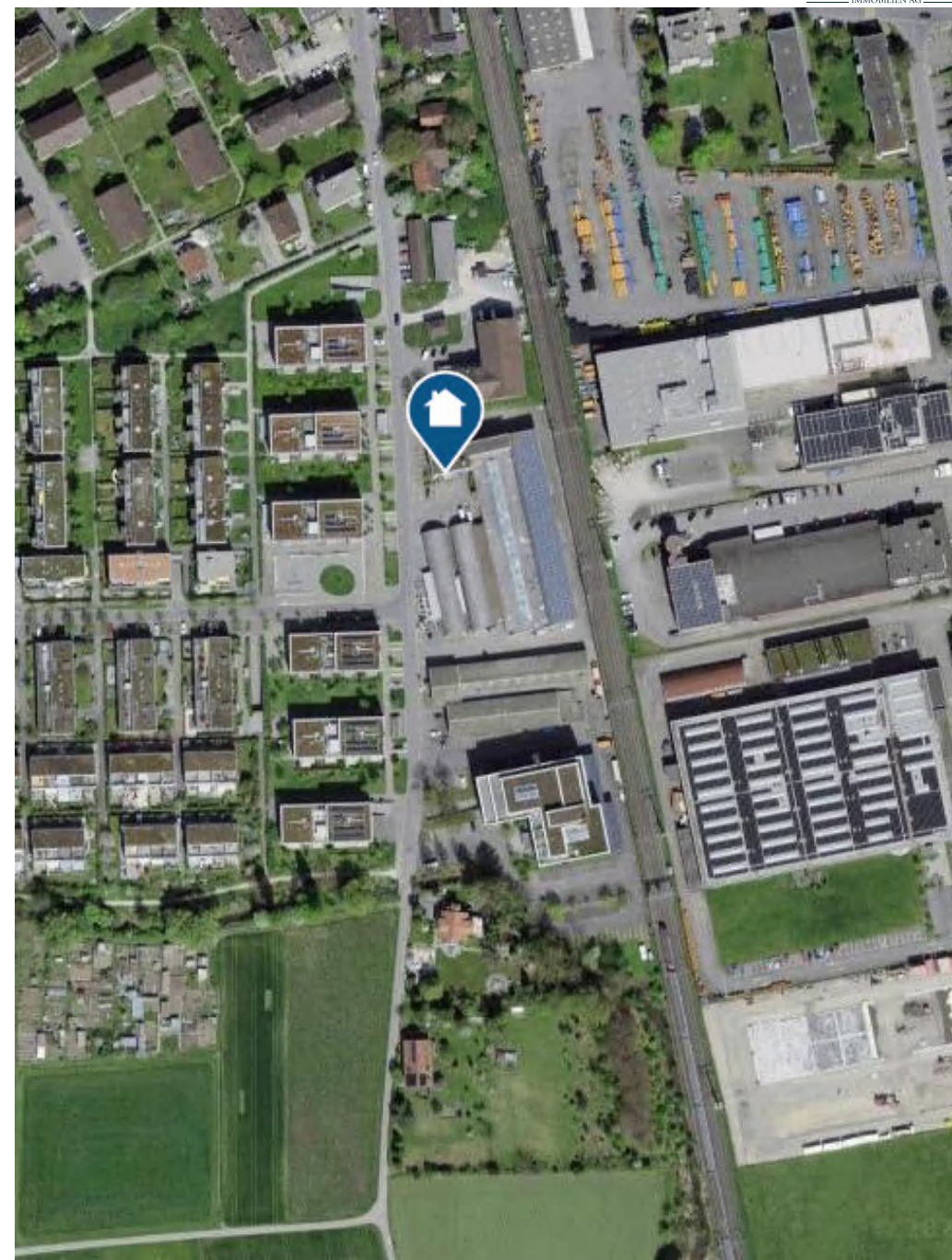
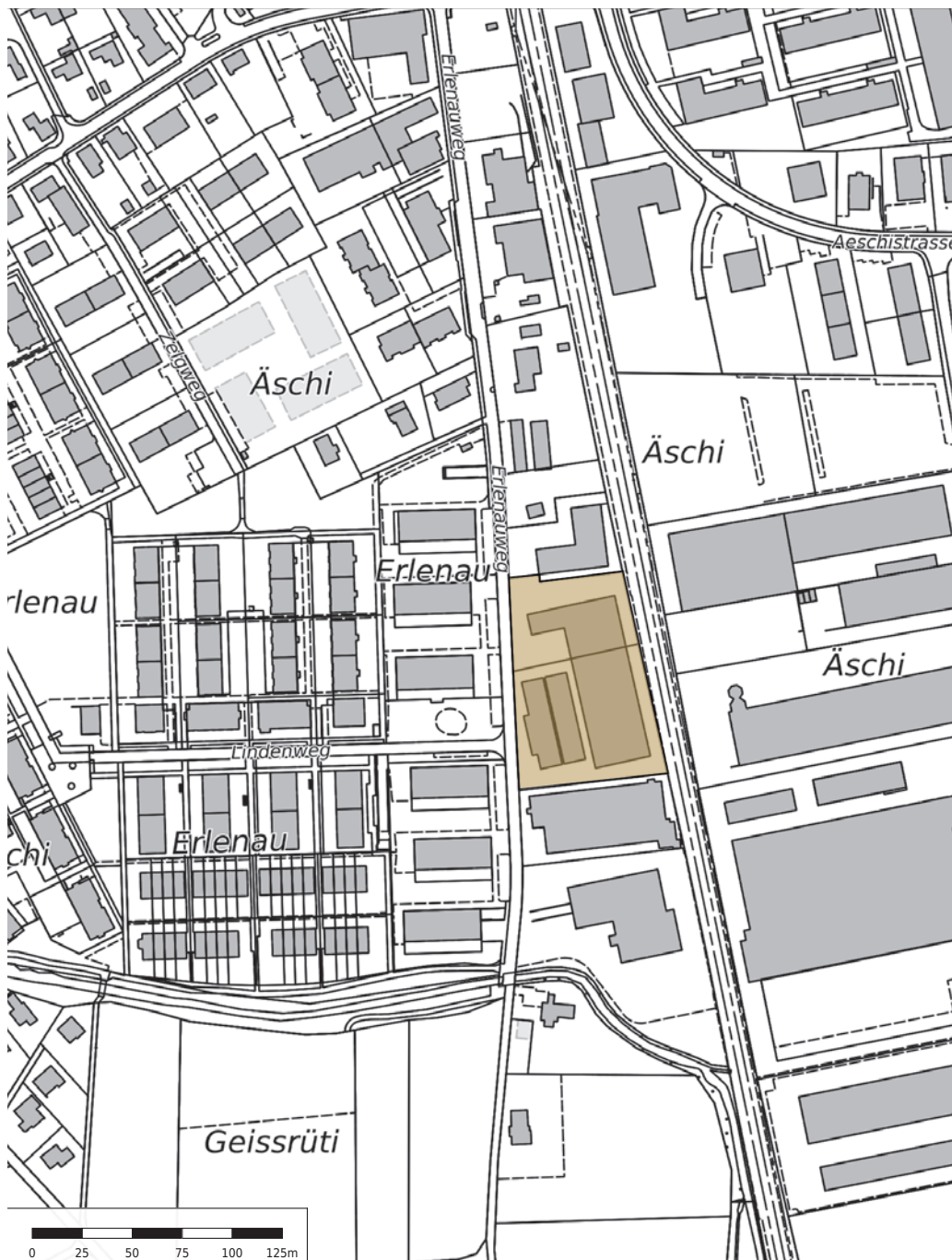
- Firmenbeschriftung im Eingangsbereich möglich
- Gute Voraussetzungen für klare Besucherführung
- Sichtbarkeit für Kunden und Geschäftspartner gegeben

## Betriebliche Qualität

- Effiziente, funktionale Bürostruktur
- Geeignet für klassische Dienstleistungs- und Büronutzungen
- Ruhiger Standort für nachhaltige und stabile Nutzung

## Verpflegung & Pausenangebot

- Einkaufsmöglichkeiten und Verpflegung in kurzer Distanz erreichbar
- Diverse Angebote im Zentrum von Münsingen
- Gute Versorgung für Mitarbeitende im Arbeitsalltag



# FLÄCHENKONZEPT & NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Liegenschaft richtet sich gezielt an kleine und mittlere Unternehmen sowie Selbstständige, die flexible und wirtschaftliche Büroflächen suchen. Das Flächenangebot ermöglicht sowohl die Anmietung einzelner Büros als auch die Kombination mehrerer Einheiten zu grösseren, zusammenhängenden Flächen.

Die klare Raumstruktur entlang der Korridore unterstützt eine effiziente Organisation von Arbeitsabläufen und erlaubt eine einfache Anpassung an unterschiedliche Betriebsgrößen und Nutzungsanforderungen.

## Typische Nutzungsmöglichkeiten

- Büro und Verwaltung
- Treuhand, Versicherungen, Beratungsunternehmen
- Agenturen und kreative Dienstleister
- Therapie- und Praxisräume
- Atelier- und ruhige Gewerbenutzungen

Die vorhandene Infrastruktur mit Glasfaseranschluss, gemeinschaftlicher Küche und optionalem Aufenthaltsraum bietet eine solide Basis für einen modernen und funktionalen Arbeitsalltag.

Das Konzept eignet sich sowohl für Einzelnutzer mit Bedarf an kompakten Flächen als auch für Unternehmen, die mit ihrem Flächenbedarf wachsen und innerhalb der Liegenschaft flexibel skalieren möchten.











Etage 2



## Büroräume EG + Korridor

Büro 1 - 23.57 m<sup>2</sup>



Büro 2 - 10.23 m<sup>2</sup>



Büro 3 - 19.32 m<sup>2</sup>



Büro 4 - 11.25 m<sup>2</sup>

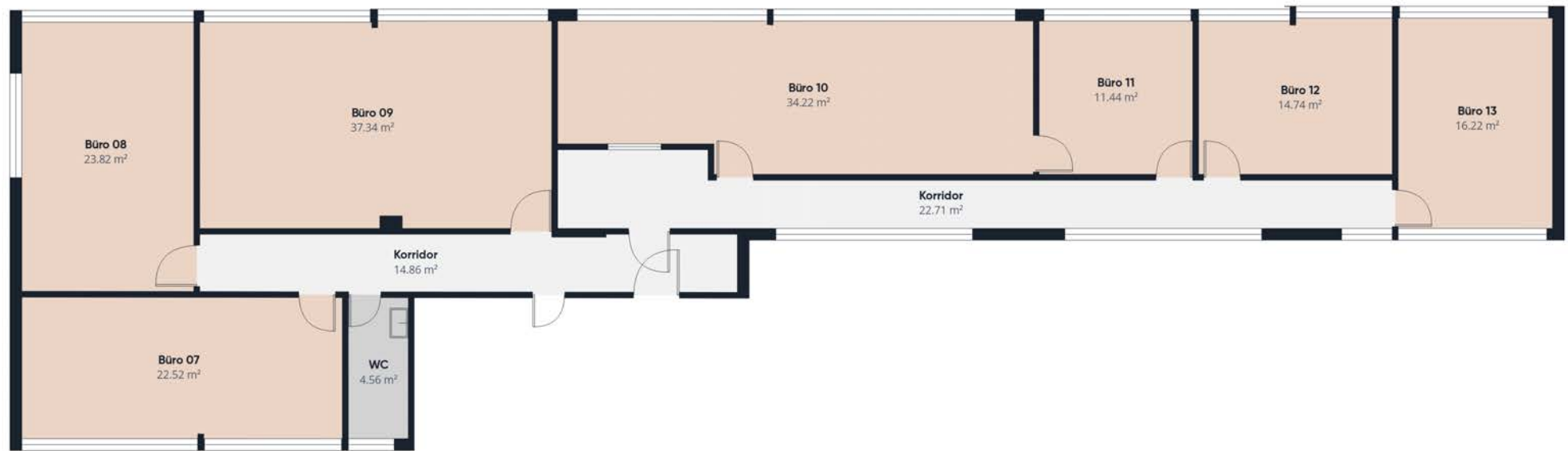
Büro 5 - 14.28 m<sup>2</sup>



Büro 6 - 14.95 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISSPLAN UND BILDER OG



Etage 3









Büro 10 - 34.22 m<sup>2</sup>



Büro 11 - 11.44 m<sup>2</sup>



Büro 12 - 14.74 m<sup>2</sup>



Büro 13 - 16.22 m<sup>2</sup>





# HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

## Nächste Schritte zur passenden Gewerbefläche

Die Gewerbefläche am Erlenuweg in Münsingen bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe. Gerne zeigen wir Ihnen die Liegenschaft persönlich und besprechen, ob die Flächen zu Ihren betrieblichen Anforderungen passen.

### 1. Kontaktaufnahme

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf, telefonisch oder per E-Mail. Gerne beantworten wir erste Fragen zur Nutzung, Flächenaufteilung oder Verfügbarkeit.

### 3. Klärung Ihrer Anforderungen

- Ihr Nutzungskonzept
- technische und betriebliche Anforderungen
- mögliche Anpassungen oder Ausbauoptionen
- zeitliche Perspektive für den Bezug
- weitere Abklärungen

### 2. Besichtigung vereinbaren

Im Rahmen eines Besichtigungstermins vor Ort erhalten Sie einen umfassenden Eindruck der Gewerbeflächen, der Erschliessung sowie der infrastrukturellen Möglichkeiten.

### 4. Angebot und weiteres Vorgehen

Bei Interesse unterbreiten wir Ihnen ein individuelles Mietangebot und begleiten Sie strukturiert durch die nächsten Schritte bis zum Vertragsabschluss.

