



VERMIETUNG NEUWERTIGE  
PRODUKTIONS-/LAGER-/BÜROFLÄCHEN CA. 4'725 M<sup>2</sup>  
1774 COUSSET/ROUTE DE CORCELLES 86/FRIBOURG

AB 01. JUNI 2024

MÄRZ 2024

**ContractLogistics24**

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



# INHALT

Entwicklungsannahmen/Objektpositionierung	3-4
Lage/ÖV-Anbindungen	5
Mietflächen/Konditionen/Angaben/Ausstattung/Schnitt	6-7
Situation/Pläne	8-16
Bilder/Impressionen	17
Kontakt	18



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



## AUSGANGSLAGE UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Die vor zwei Jahren neu erstellten Betriebsräumlichkeiten an der Route de Corcelles 86 in Cousset stehen ab Q1 2024 zur Verfügung. Wir sind beauftragt, solvente Nachmieter für die gesamte Anlage oder für Teile davon zu suchen.

Einzel vermietet werden die Dachwohnung mit 162 m<sup>2</sup> und das 1. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes also Bürofläche mit 349 m<sup>2</sup>. Beide Mieteinheiten verfügen über grosszügige Aussenflächen, sprich begehbare Terrassen.

### **Mietvorschlag I: 1'094 m<sup>2</sup> Produktion EG + 300 m<sup>2</sup> Büro 1. OG**

Dem Gebäudeteil 1 Produktion + Lager schlagen wir konzeptionell die Büroflächen im 1. OG des Verwaltungstrakts zu (auf Seite 14 hellblau gekennzeichnet).

### **Mietvorschlag II: 2'312 m<sup>2</sup> Produktion EG + 565 m<sup>2</sup> Büro + Sozialräume EG**

Dem Gebäudeteil 2 Produktion + Lager schlagen wir konzeptionell die Büro- und Sozialflächen im EG des Verwaltungstrakts zu (auf Seite 13 gelb gekennzeichnet). Letztere Mieteinheit mit grossen Sozialflächen ist ideal für eine Firma mit mitarbeiterintensiver Produktion.

### **Entwicklung möglich:**

Das Reservebauland in der Zone A2 angrenzend zur Parzelle, beschreiben auf Seite 8, lässt eine Verdoppelung der Produktions- und Lagerräume zu. Der Masterplan auf Seite 8 zeigt ein zusätzliches Gebäudevolumen von rund 52'000 m<sup>2</sup> mit einer Grundfläche von 4'184 m<sup>2</sup>. Gerne zeigen wir Ihnen anlässlich einer Begehung oder eines Video-Calls die verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten in Cousset auf.

**ContractLogistics24**

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com

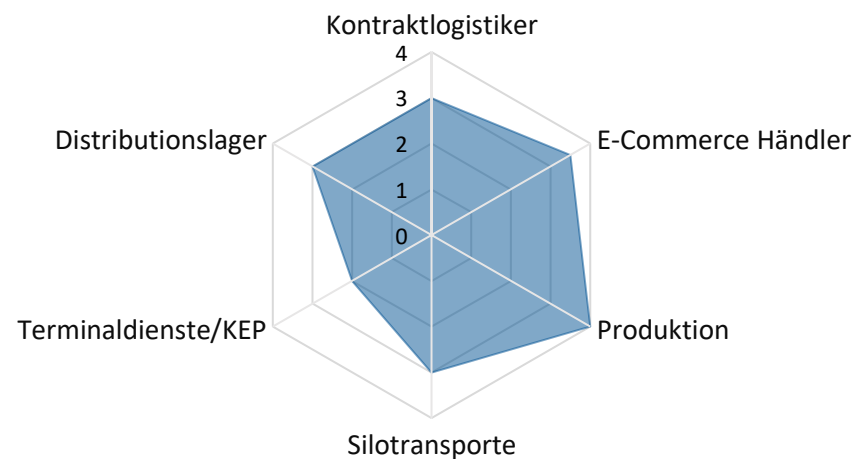
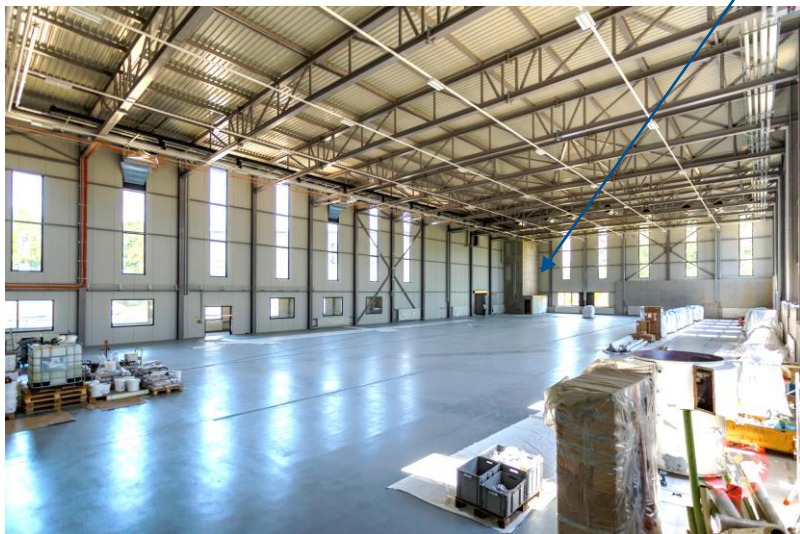


## POSITIONIERUNG

Die 2019/2020 neu erstellte Produktionshalle eignet sich für verschiedene Produktionsprozesse. Die Anlage kann im Sommer gekühlt und nach Bedarf im Winter bis auf 25 Grad geheizt werden.

Zu- und Abluft mit geeigneten Filteranlagen sind vorhanden und können nach jeweiligen Anforderungen erweitert respektive angepasst werden.

Die Bodenbelastung beträgt 40 t. Ideale Voraussetzungen für den Einbau von schweren Fertigungsautomaten oder den Einbau eines Mezzanins. Das dafür notwendige Treppenhaus ist bereits erstellt (im Bild Mitte ersichtlich).



### Bewertungsskala

- 4 ideale Voraussetzungen
- 3 sehr gut geeignet
- 2 gut geeignet
- 1 weniger geeignet

# ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com



## LAGE

### Adresse

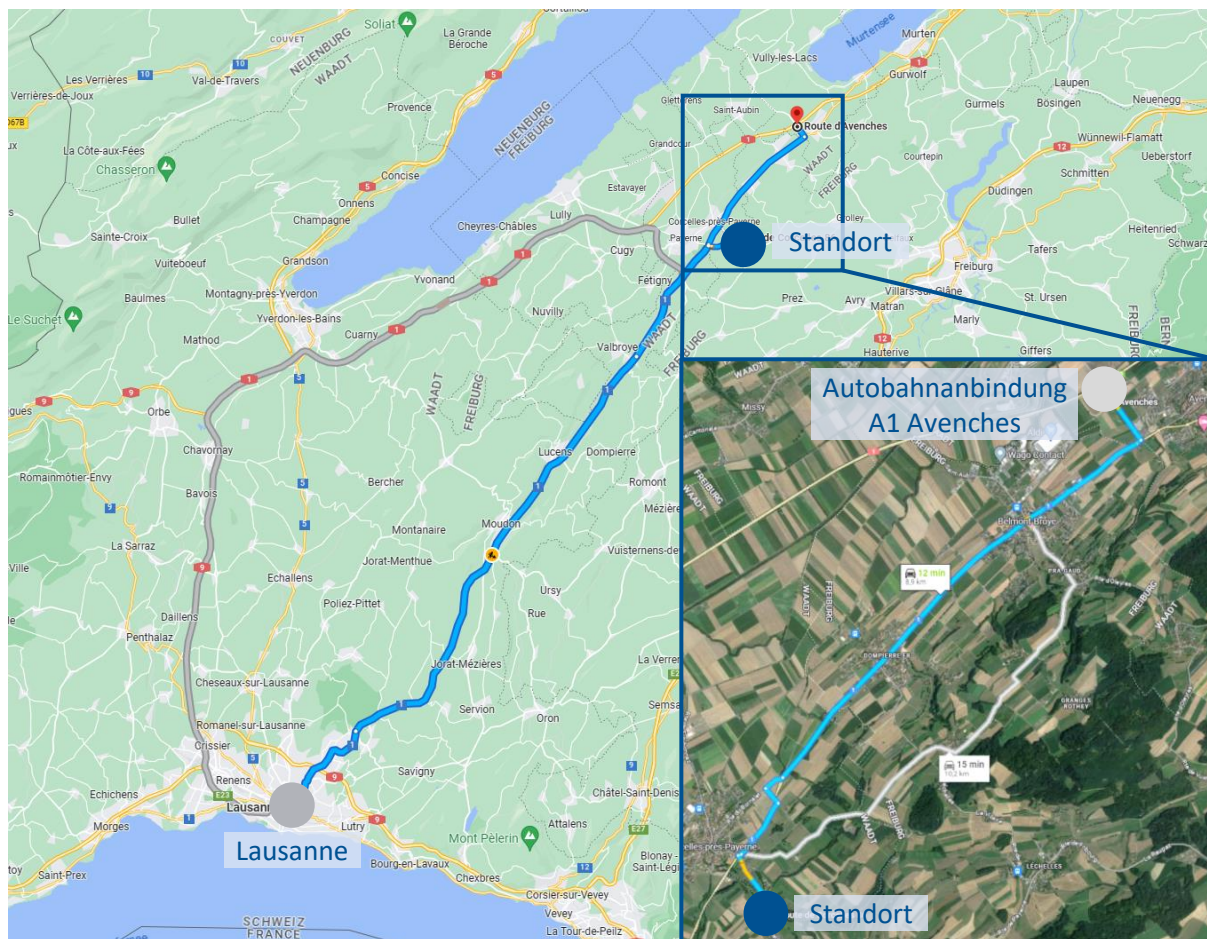
Route de Corcelles 86  
1774 Cousset/Fribourg

### Verkehrsanbindung

Die Gewerbeliegenschaft ist in zwölf Fahrminuten von der Autobahnanbindung A1 Avenches in Richtung Lausanne entfernt. Der SBB Bahnhof Cousset ist in zwölf Gehminuten erreichbar.

### Distanzen

	Strecke	PW	ÖV
Bern	49 km	41 min	1 h 08 min
Biel	55 km	53 min	1 h 43 min
Lausanne	46 km	46 min	1 h 15 min
Solothurn	85 km	1 h 04 min	2 h 01 min



# ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



# MIETFLÄCHEN/KONDITIONEN

Mietflächen (neuwertig)	Fläche in ca. m <sup>2</sup> / Einheit	Raumhöhe i. L./ Bodenbelastung	Preis CHF pro m <sup>2</sup> p. a.*
Bestandsbau 1: UG	193 m <sup>2</sup>	3.5 m / 2 t	CHF 100.--
Bestandsbau 1: EG Produktion + Lager	1'094 m <sup>2</sup>	8.35 m / 4 t	CHF 140.--
Bestandsbau 2: EG Produktion	1'711 m <sup>2</sup>	10.70 m / 40 t	CHF 160.--
Bestandsbau 2: EG Wareneingang + Lager	426 m <sup>2</sup>	8.35 m / 4 t	CHF 140.--
Bestandsbau 2: Nebenfläche	175 m <sup>2</sup>	3.5 m / 2 t	CHF 80.--
Bestandsbau 2: 1. OG	Luftraum	ausbaubar mit Mezzanin	
Bestandsbau 3: EG Büro inkl. Sozialräume voll ausgebaut	565 + 50 AF m <sup>2</sup>	2.83 m / 0.8 t	CHF 175.--
Bestandsbau 3: 1.OG Büro voll ausgebaut	300 + 49 AF m <sup>2</sup>	2.90 m / 0.8 t	CHF 190.--
Bestandsbau 3: 1.OG Aussenterrasse	265 m <sup>2</sup>	0.8 t	CHF 45.--
Bestandsbau 3: 4 ½ Zimmer Wohnung mit Terrasse	162 m <sup>2</sup>	2.43 m / 0.4 t	CHF 31'200.--
Tiefgaragenparkplätze	36 PP	2.3 m	CHF 1'320.--
Aussenflächen befestigt	>1'500 m <sup>2</sup>	Kies / Asphalt	CHF 20.-- / 32.--
Zu- und Wegfahrt + Hof ohne PW			inkludiert
Nebenkosten Lager	Akonto		CHF 8.--
Nebenkosten Büro	Akonto		CHF 25.--

\*zzgl. 8.1% MwSt.

## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



# ANGABEN/AUSSTATTUNG

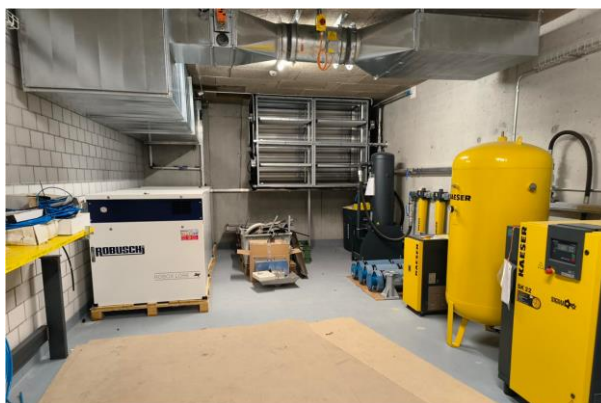
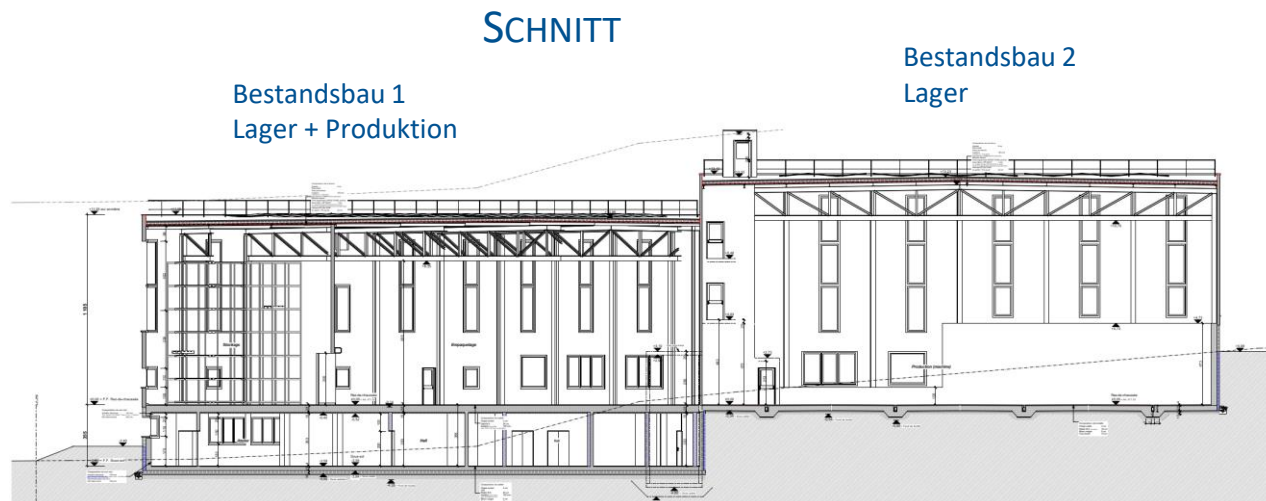
Heizung: **Wärmepumpe mit Backup Gasheizung**

LKW-Rampen: **3 + 1**

Strom: **2 Megawatt mit 3 Trafostationen  
(Niederspannungstarif in Abklärung)**

Lüftung: **Monoblock mit Kühlregister**

Leistung PV: **> 300 KW**



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



# SITUATION/MASTERPLAN

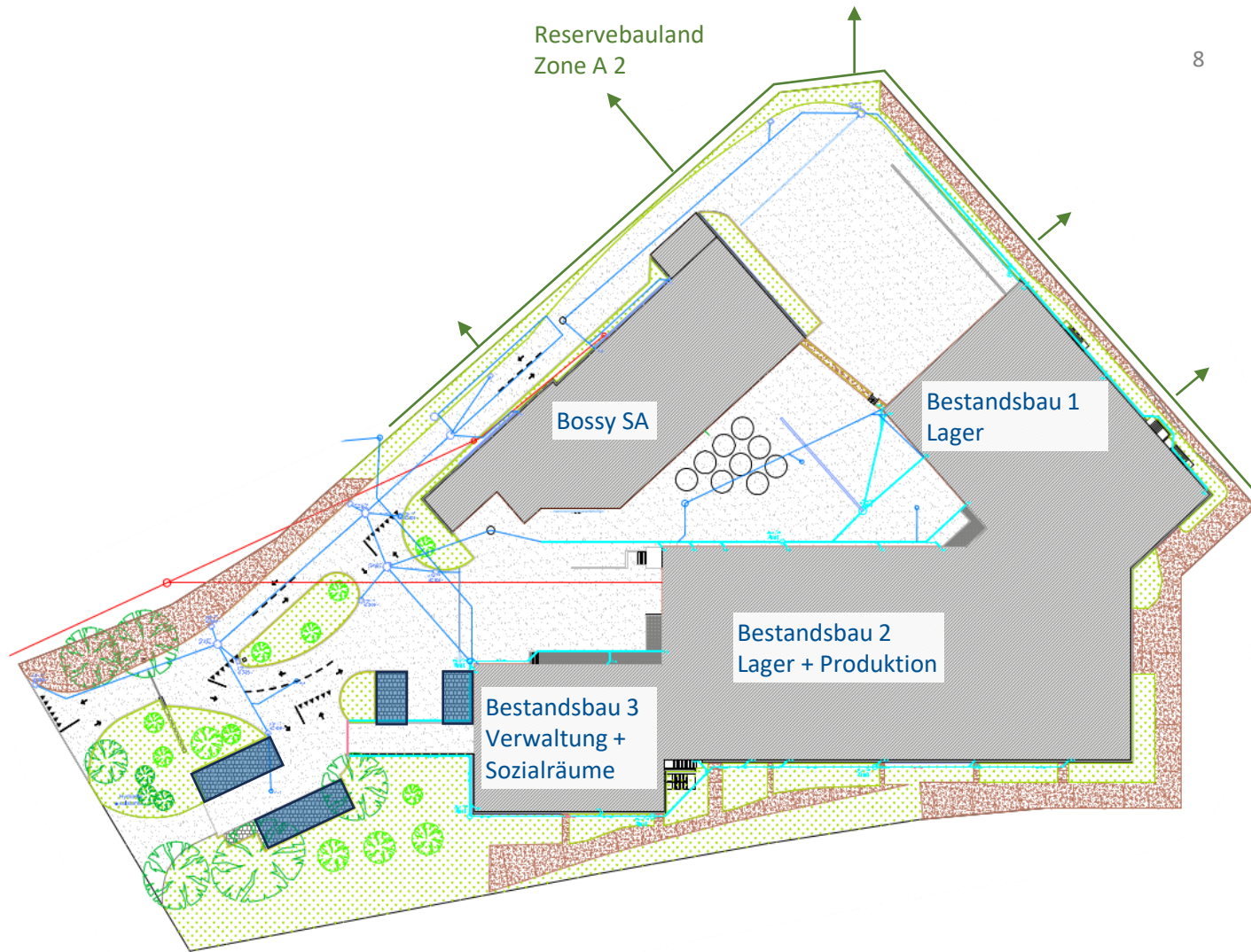
Verfügbar:

Bestandsbau 1, 2 und 3

17 PW Aussenparkplätze (blau markiert)

1'000 m<sup>2</sup> befestigte Aussenfläche mit Asphalt

500 m<sup>2</sup> befestigter Kiesplatz



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



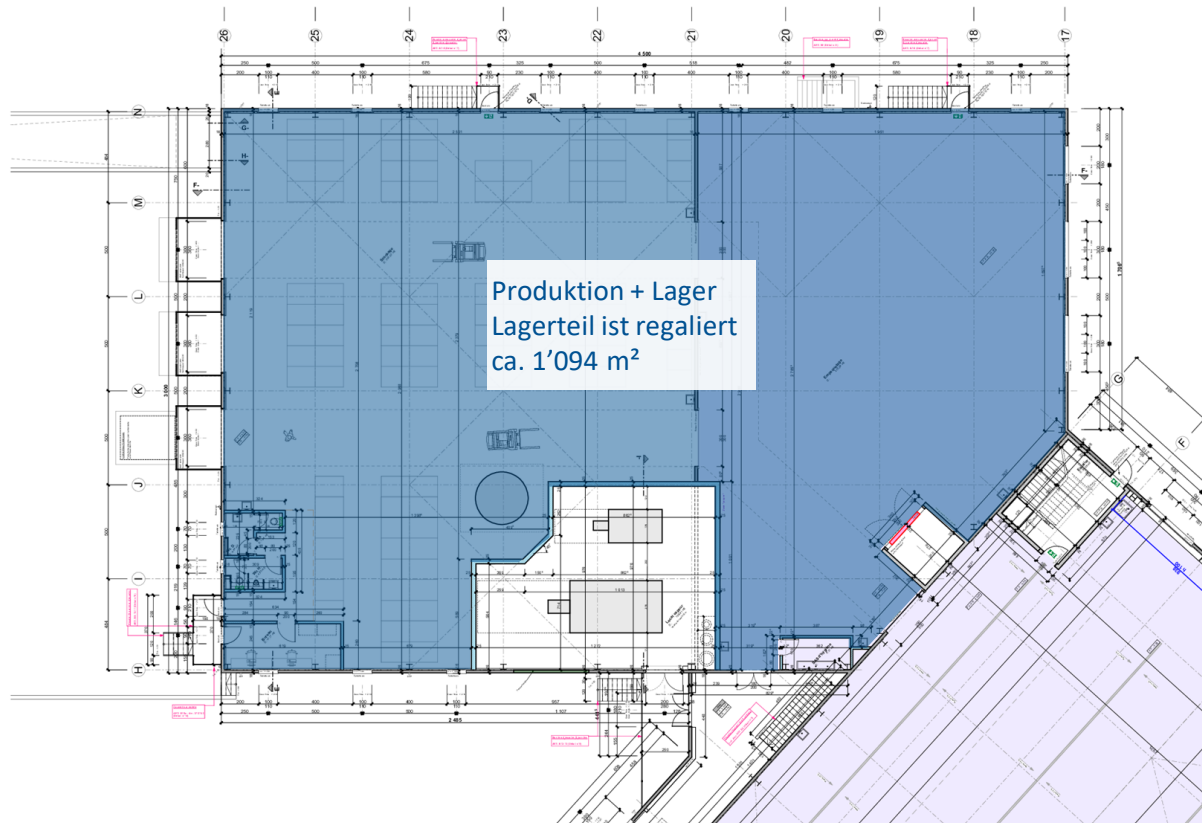


# BESTANDSBAU 1:

# ERDGESCHOSS VERFÜGBARE FLÄCHE CA. 1'094 M<sup>2</sup>

## Verfügbare Mietflächen

EG	Produktion + Lager	2 t Traglast	1'094 m <sup>2</sup>
----	--------------------	--------------	----------------------



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com

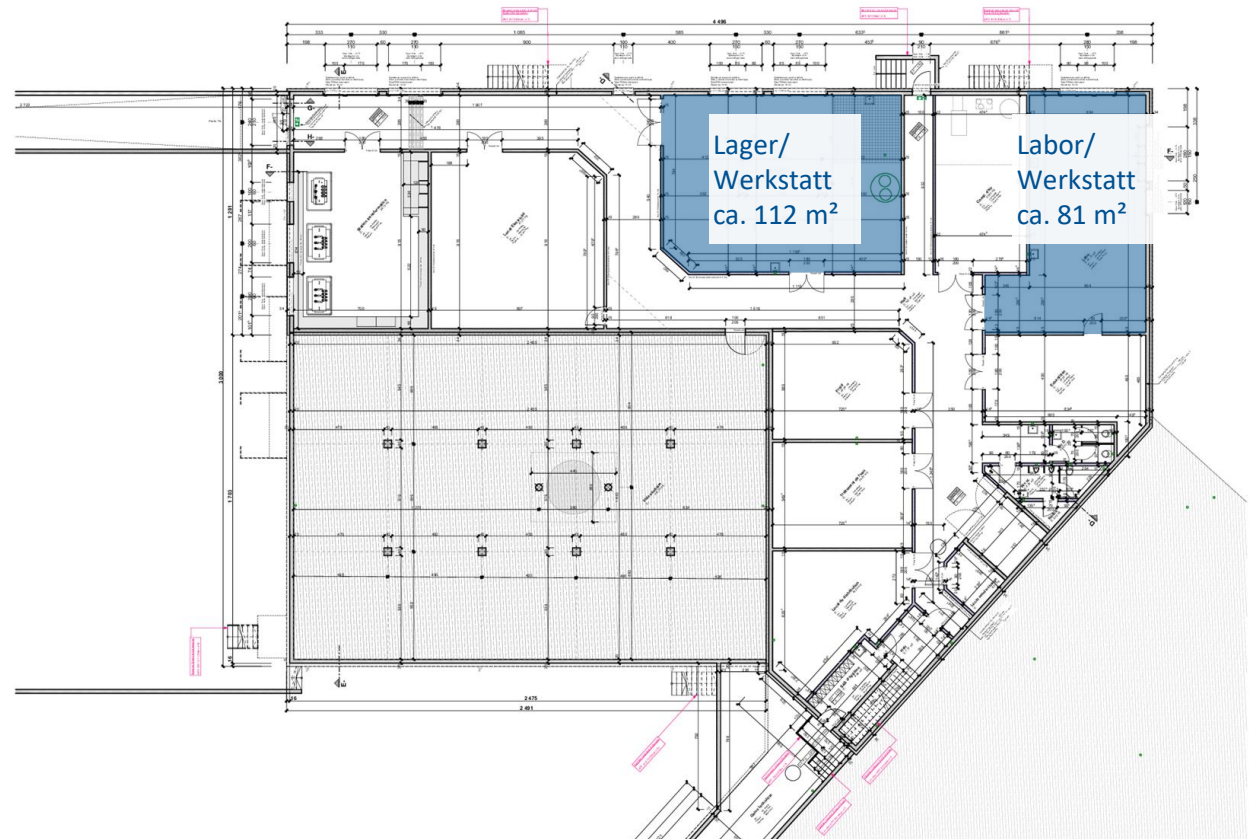


## BESTANDSBAU 1:

## UNTERGESCHOSS VERFÜGBARE FLÄCHE CA. 193 m<sup>2</sup>

### Verfügbare Mietflächen

UG	Lager	112 m <sup>2</sup>
UG	Lager	81 m <sup>2</sup>



# ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com



## BESTANDSBAU 2:

## ERDGESCHOSS VERFÜGBARE FLÄCHE CA. 2'312 m<sup>2</sup>

### Verfügbare Mietflächen

EG	Produktion	40 t Traglast	1'711 m <sup>2</sup>
EG	Lager	2 t Traglast	426 m <sup>2</sup>
EG	Nebenhalle	1 t Traglast	175 m <sup>2</sup>

Option: Ausbau Mezzanin



# ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com

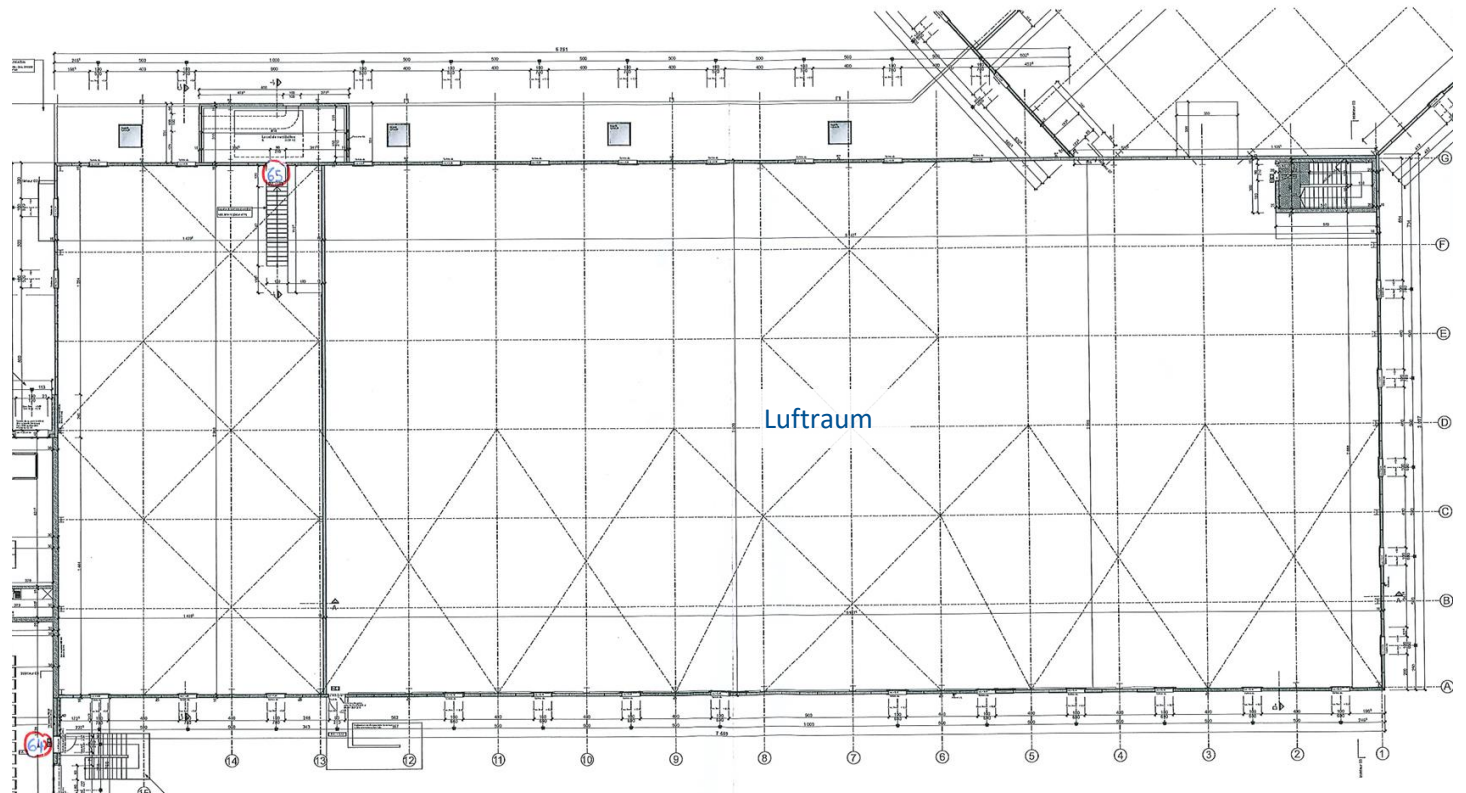


## BESTANDSBAU 2:

## 1. OBERGESCHOSS

### Ausbaubare Mietflächen

1. OG Luftraum mit Treppenhaus  
vorbereitet für Mezzanin



# ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com

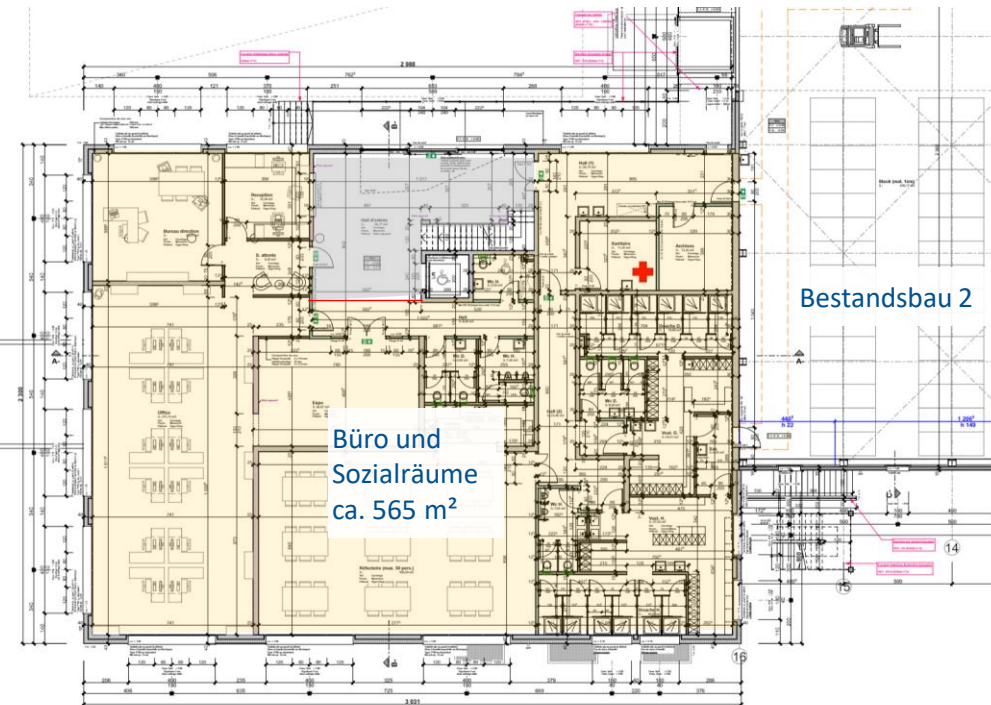


## BESTANDSBAU 3:

## ERDGESCHOSS VERFÜGBARE FLÄCHE CA. 615 M<sup>2</sup>

### Verfügbare Mietflächen

EG	Büro	565 m <sup>2</sup>
EG	allg. Fläche	50 m <sup>2</sup>



# ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com

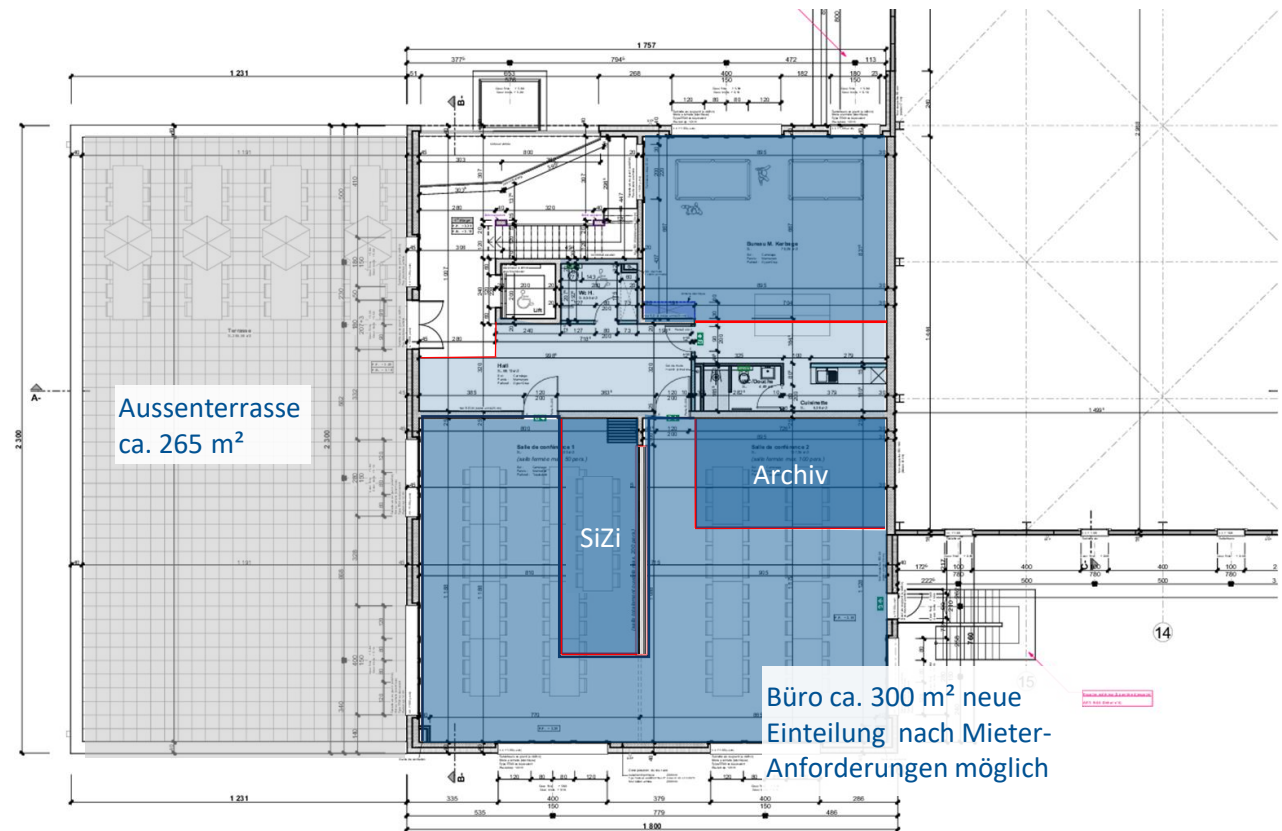


## BESTANDSBAU 3:

## 1. OBERGESCHOSS VERFÜGBARE FLÄCHE CA. 349 M<sup>2</sup>

### Verfügbare Mietflächen

1. OG	Büro mit WC D + H getrennt	300 m <sup>2</sup>
1. OG	Allgemeine Fläche	49 m <sup>2</sup>
1. OG	Aussenterrasse	265 m <sup>2</sup>



# ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com

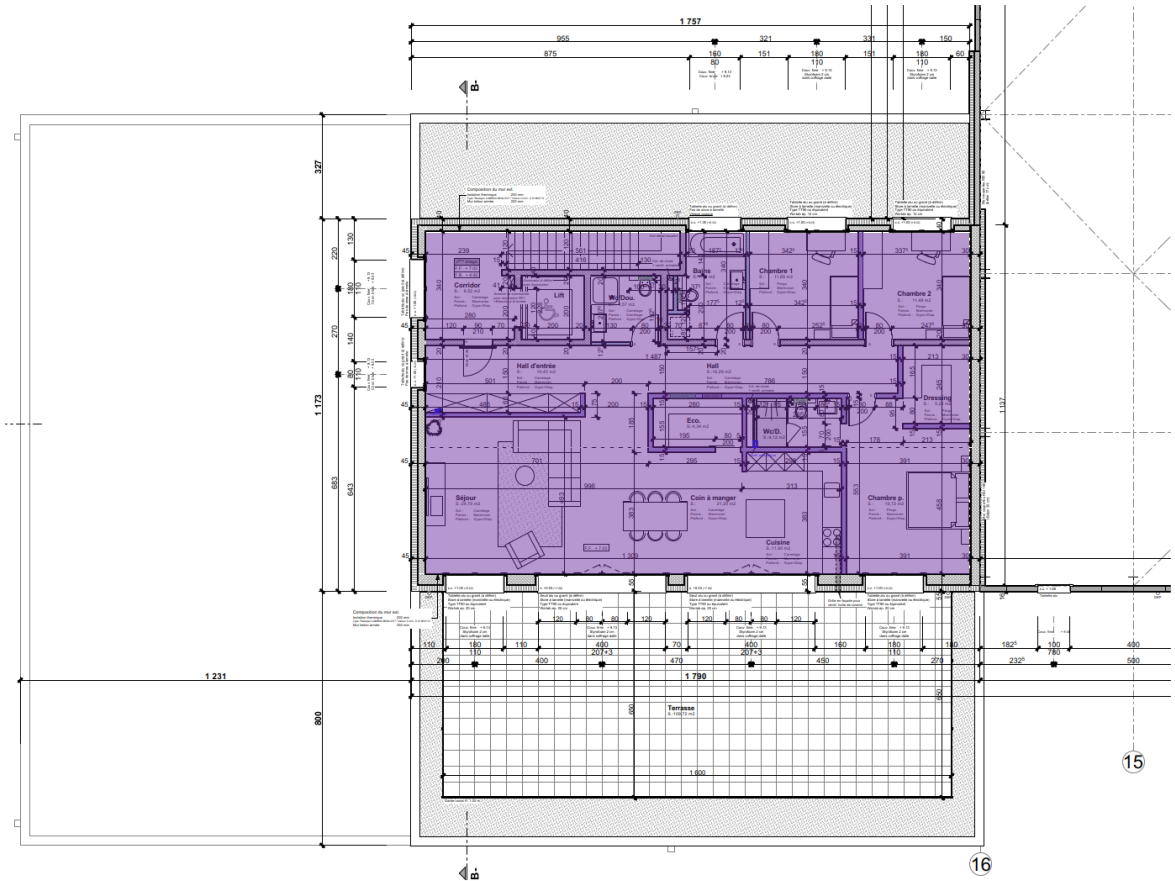


## BESTANDSBAU 3:

## 2. OBERGESCHOSS VERFÜGBARE FLÄCHE 162 m<sup>2</sup>

### Verfügbare Mietflächen

2. OG	4 1/2 Zim. Wohnung	162 m <sup>2</sup>
2. OG	Aussenterrasse	109 m <sup>2</sup>



# ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com

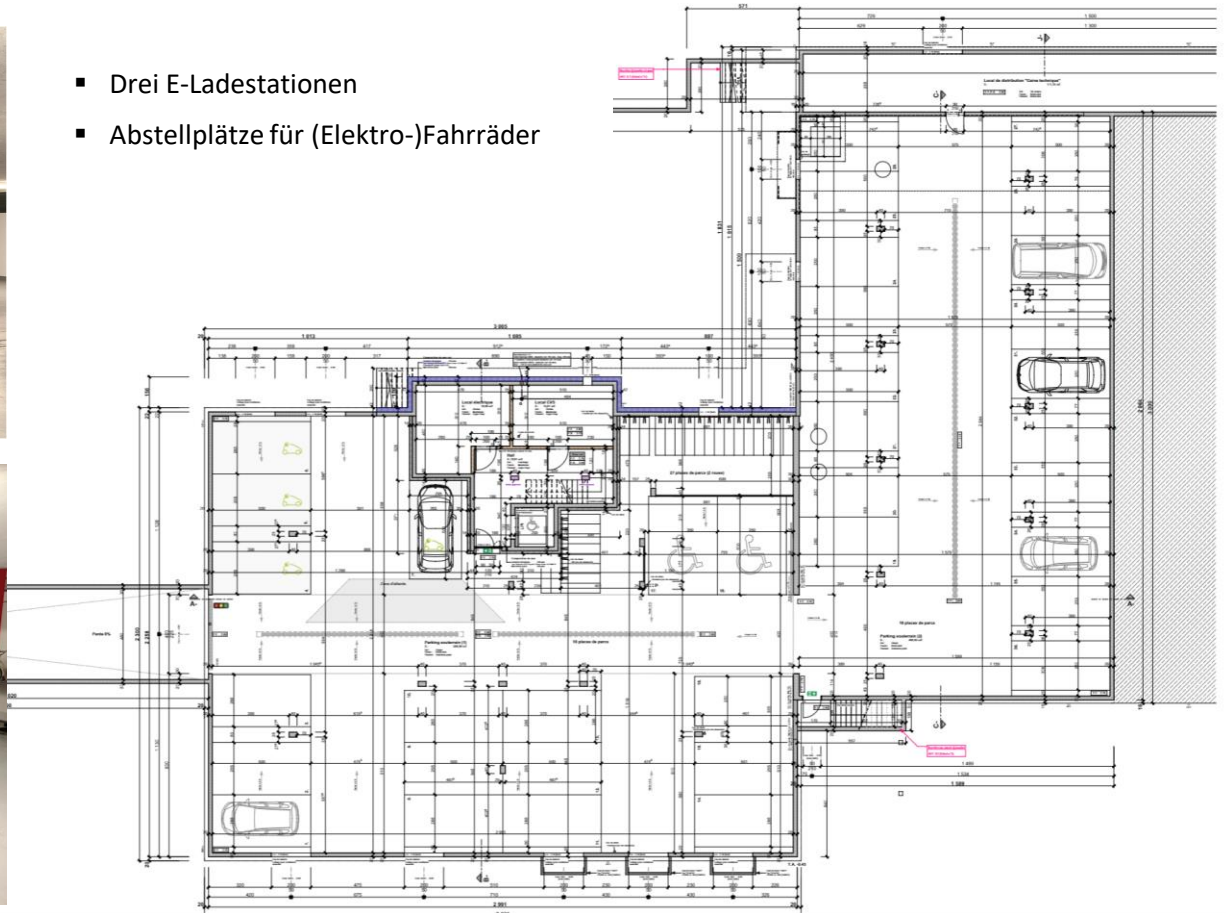


## TIEFGARAGE:

## 36 PW PARKPLÄTZE



- Drei E-Ladestationen
- Abstellplätze für (Elektro-)Fahrräder



# ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien

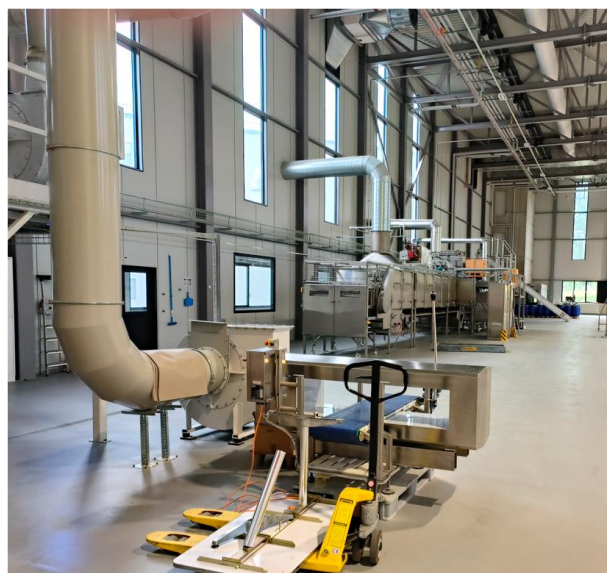
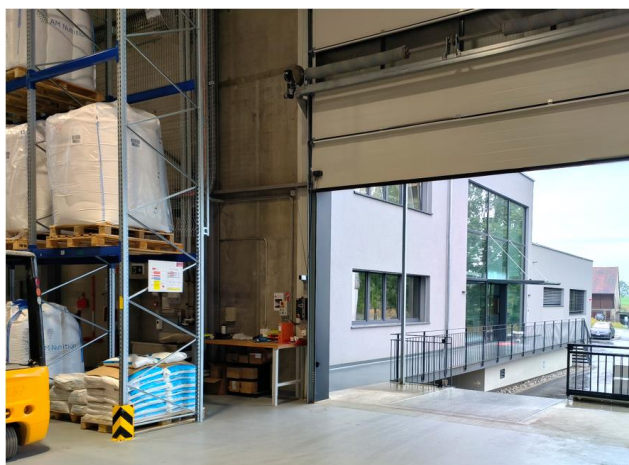
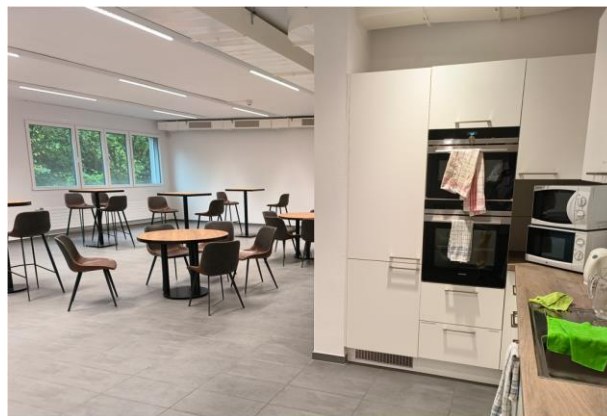


CH-8807 Freienbach  
 Telefon +41 44 680 18 81  
 cb@contractlogistics24.com  
 www.contractlogistics24.com





# IMPRESSIONEN



## ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



## FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Sie interessieren sich für diese Gewerbeliegenschaft und möchten weitere Details erfahren?

Kontaktieren Sie uns telefonisch. Wir erläutern Ihnen gerne die verschiedenen Möglichkeiten und prüfen für Sie die Machbarkeit. Wir unterstützen Sie mit unseren Erfahrungen und freuen uns, mit Ihnen Lösungen für Ihr Unternehmen zu finden und diese umzusetzen.



**Carlo Bernasconi**  
Geschäftsführer  
ContractLogistics24 AG  
T +41 44 680 18 81  
[cb@contractlogistics24.com](mailto:cb@contractlogistics24.com)



# ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
[cb@contractlogistics24.com](mailto:cb@contractlogistics24.com)  
[www.contractlogistics24.com](http://www.contractlogistics24.com)

