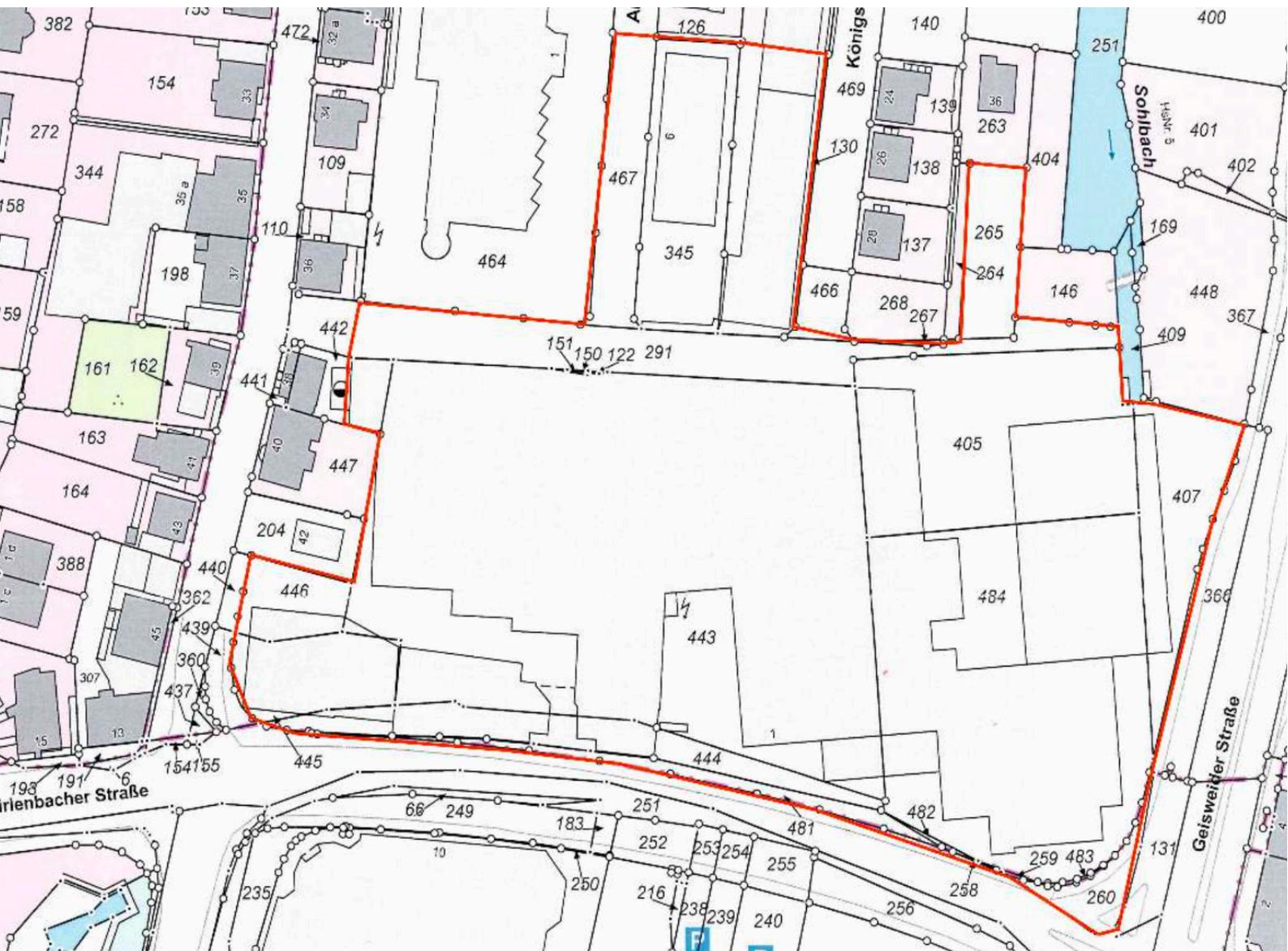


Gewerbeareal mit Entwicklungspotenzial



Beschreibung



Das zum Verkauf stehende Gewerbeareal in Siegen-Geisweid umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 19.167 m² und befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei Hundt & Weber, einem traditionsreichen Industriestandort mit über 130 Jahren Geschichte. Die Liegenschaft vereint Größe, Substanz, Erreichbarkeit und strategische Lage – und bietet damit ideale Voraussetzungen sowohl für kurzfristige gewerbliche Nutzung als auch für eine umfassende städtebauliche Neuentwicklung.

Aktuell ist das Grundstück mit mehreren funktionalen Industriehallen bebaut, die zusammen eine Nutzfläche von ca. 6.500 bis 7.000 m² umfassen. Die Gebäude verfügen über großzügige Deckenhöhen, teilweise vorhandene Krananlagen, Starkstromanschlüsse, Sektionaltore und integrierte Büro- und Sozialbereiche. Das Gelände ist vollständig erschlossen, eingefriedet und für LKW-Verkehr geeignet. Die Besonderheit des Objekts liegt in seiner Zweifach-Erschließung: Das Grundstück eignet sich sowohl für eine sofortige Weiternutzung im industriellen Kontext als auch für einen vollständigen Rückbau mit anschließender Neubebauung. Investoren, Projektentwickler oder Eigennutzer erhalten hier die Möglichkeit, flexibel zwischen Bestandserhalt und Transformation zu wählen – oder beides strategisch zu kombinieren.

Grunddaten

Adresse	Birlenbacherstraße 1, 57078 Siegen
Objekttyp	Gewerbegrundstück mit Bestandsbebauung
Kaufpreis	4.500.000,00 €
Außenprovision	3% vom Kaufpreis zzgl. 19% MwSt
Grundstücksfläche	19.706 m ²
Bebaute Fläche	ca. 8000 m ²
Freifläche	ca. 12.000 m ²
Gebäudetypen	Industriehallen, Werkstätten, Büro- und Sozialräume
Erschließung	Voll erschlossen
Zufahrt	Schwerlastverkehr möglich, LKW Zugänge vorhanden
Bauzustand	Bestandsbauten aus verschiedenen Jahrzehnten
Teilbarkeit	Ja (z. B. in Entwicklungs- oder Nutzungseinheiten)
Verfügbarkeit	sofort

Option 1 - Neubau: Transformation in Wohn- oder Mischnutzung

Die Grundstücksgröße, Erschließung und Lage im städtischen Raum bieten ideale Voraussetzungen für eine vollständige Neuentwicklung. Nach dem Rückbau der Bestandsgebäude lassen sich neue Bebauungskonzepte umsetzen – insbesondere im Bereich Wohnen, Quartiersentwicklung oder gemischte Nutzungen (Wohnen + Gewerbe). Auf Basis der Grundstücksdimension und der städtebaulichen Umgebung wäre ein urbanes Wohnquartier mit Geschoßwohnungsbau, Reihenhäusern, Nahversorgung und sozialen Einrichtungen denkbar. Auch Konzepte mit gefördertem Wohnraum, barrierefreien Einheiten, Pflegekomponenten oder Kita-Flächen wären realistisch und gesellschaftlich erwünscht. Die unmittelbare Anbindung an ÖPNV, die Nähe zur Innenstadt und die vorhandene Infrastruktur bieten hierfür optimale Voraussetzungen. Mit einer strukturierten Projektentwicklung – in enger Abstimmung mit der Stadt Siegen – lässt sich das Areal in ein neues, zukunftsgerichtetes Stadtbaustein transformieren. Die frühere Industriefläche wird damit zur Chance, dringend benötigten Wohnraum in urbaner Lage zu schaffen.

Option 2 - Industrie: Fortführung der gewerblichen Nutzung

Die vorhandene Gebäudestruktur und technische Ausstattung machen das Grundstück sofort nutzbar für Industrie, Logistik, Handwerk oder Produktion. Die Hallen bieten ausreichend Fläche für Fertigung, Lagerung oder Werkstattbetrieb. Starkstrom, großzügige Zufahrten, mögliche Kranvorrichtungen und funktionale Grundrisse sprechen gezielt Unternehmen an, die Flächenbedarf in einem gewachsenen Industriemfeld suchen. Für Eigennutzer, Handwerksbetriebe, Metallverarbeitung, Recycling, Logistik oder technische Dienstleister bietet das Gelände einen voll funktionsfähigen Standort ohne lange Umsetzungszeiten. Gleichzeitig erlaubt die Grundstücksgröße Erweiterungen, modulare Umbauten oder auch eine schrittweise Projektentwicklung parallel zum laufenden Betrieb. Auch als Investitionsobjekt eignet sich das Grundstück zur Bestandshaltung mit teilweiser Vermietung und mittelfristiger Repositionierung. In Verbindung mit Förderprogrammen oder Sanierungsstrategien können Potenziale wirtschaftlich gehoben werden.

Das Grundstück ist aktuell mit mehreren Industriehallen und Nebengebäuden bebaut. Die gesamte Nutzfläche der Bestandsgebäude beläuft sich auf ca. 6.500-7.000 m² und setzt sich aus Produktionshallen, Lagerbereichen, Werkstätten, Technikräumen sowie integrierten Büro- und Sozialflächen zusammen.

Die Hallen verfügen über großzügige Deckenhöhen, teilweise vorhandene Krananlagen, Starkstromanschlüsse, großflächige Sektionaltore und robuste Industrieböden. In Teilen sind die Gebäude beheizbar. Die vorhandene Gebäudestruktur ermöglicht eine sofortige betriebliche Nutzung, eine gezielte Umstrukturierung oder eine modulare Teilnutzung.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen – Strom, Wasser, Abwasser, Gas sowie Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Die Liegenschaft ist eingefriedet, mit großzügigen Außenflächen für Rangierbetrieb, Parkplätze oder Außenlager. Zufahrten und Verkehrsflächen sind für schweren LKW-Verkehr geeignet.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Gewerbegebiet Siegen-Geisweid, einem gut etablierten Industriestandort im nördlichen Teil der Universitätsstadt Siegen. Der Standort ist geprägt von einer Mischung aus Industrie, Gewerbe, Handwerk und wohnnahen Infrastrukturen.

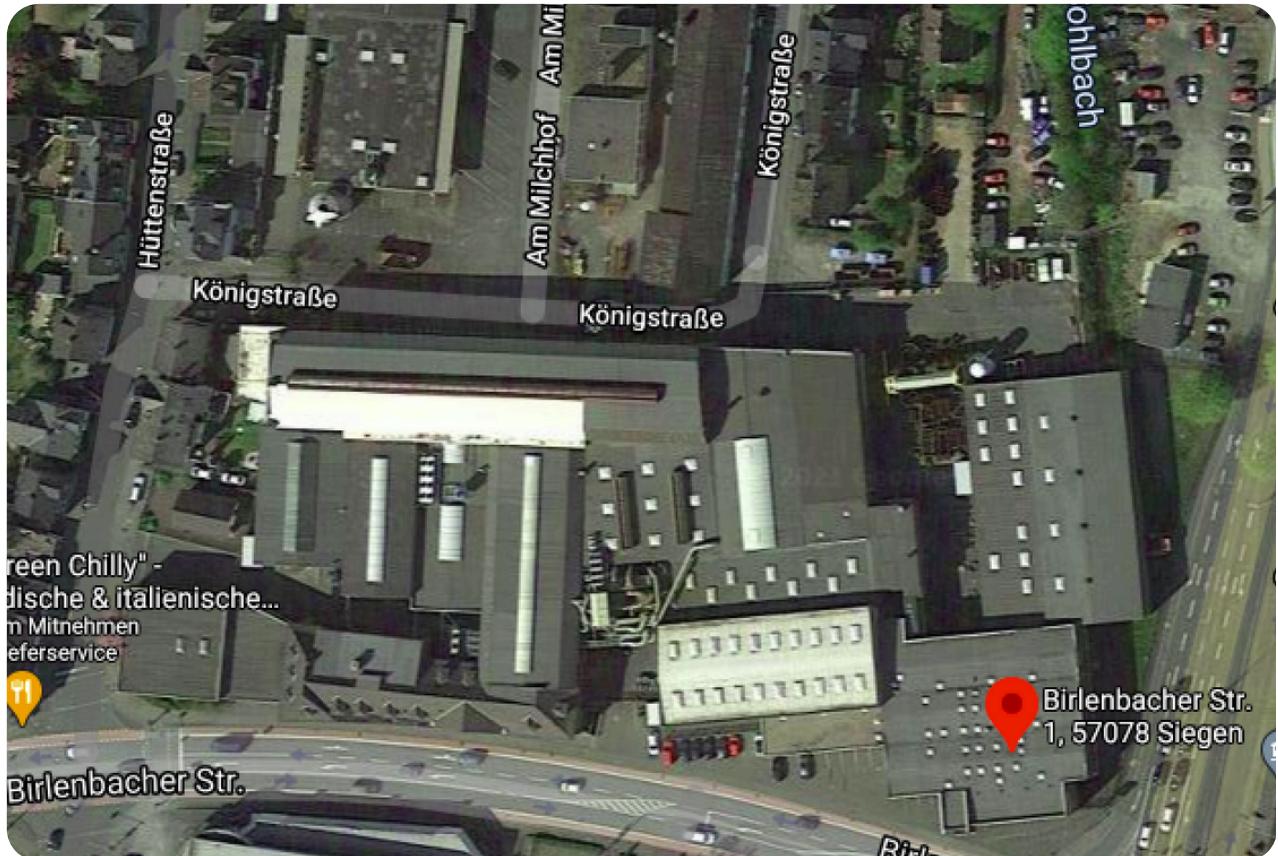
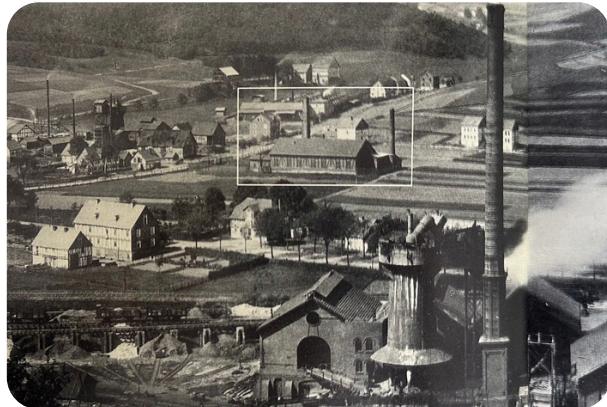
Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend: Die Bundesstraße B62 verläuft in unmittelbarer Nähe, die Autobahn A45 (Anschlussstelle Siegen) ist in ca. 3-5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Standort ermöglicht schnelle Verbindungen Richtung Dortmund, Frankfurt und Köln.

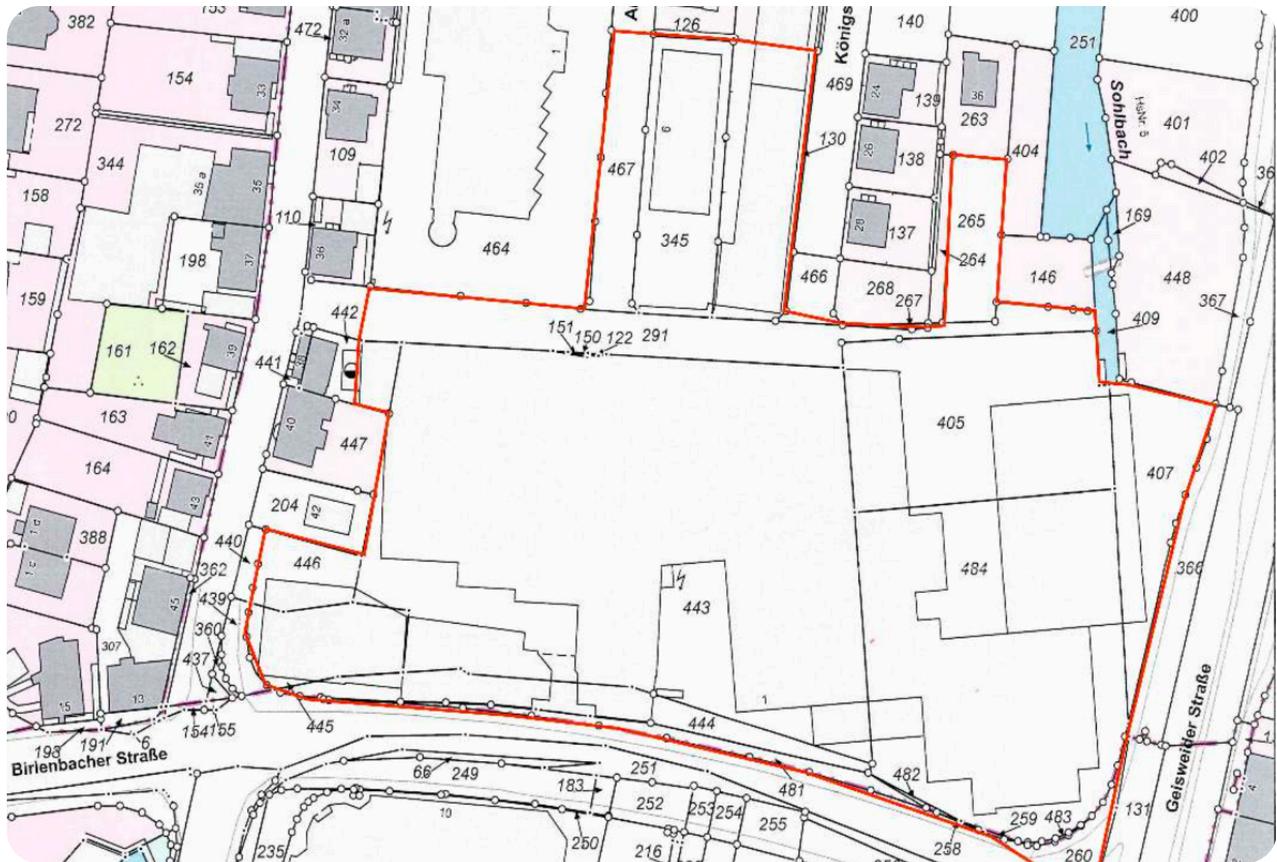
Der Bahnhof Siegen-Geisweid ist fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar, mit direkten Nahverkehrsverbindungen zur Siegener Innenstadt und ins regionale Umland. Der Siegerlandflughafen ist in ca. 25 Minuten erreichbar; der Flughafen Köln/Bonn in ca. 60 Minuten und der Frankfurter Flughafen in etwa 75 Minuten Fahrzeit.

Die unmittelbare Umgebung bietet zusätzlich eine gute soziale Infrastruktur: Gastronomie, Nahversorger, Dienstleister, Banken und Hotels befinden sich im direkten Umfeld, was den Standort sowohl für Arbeitnehmer als auch Geschäftspartner attraktiv macht.

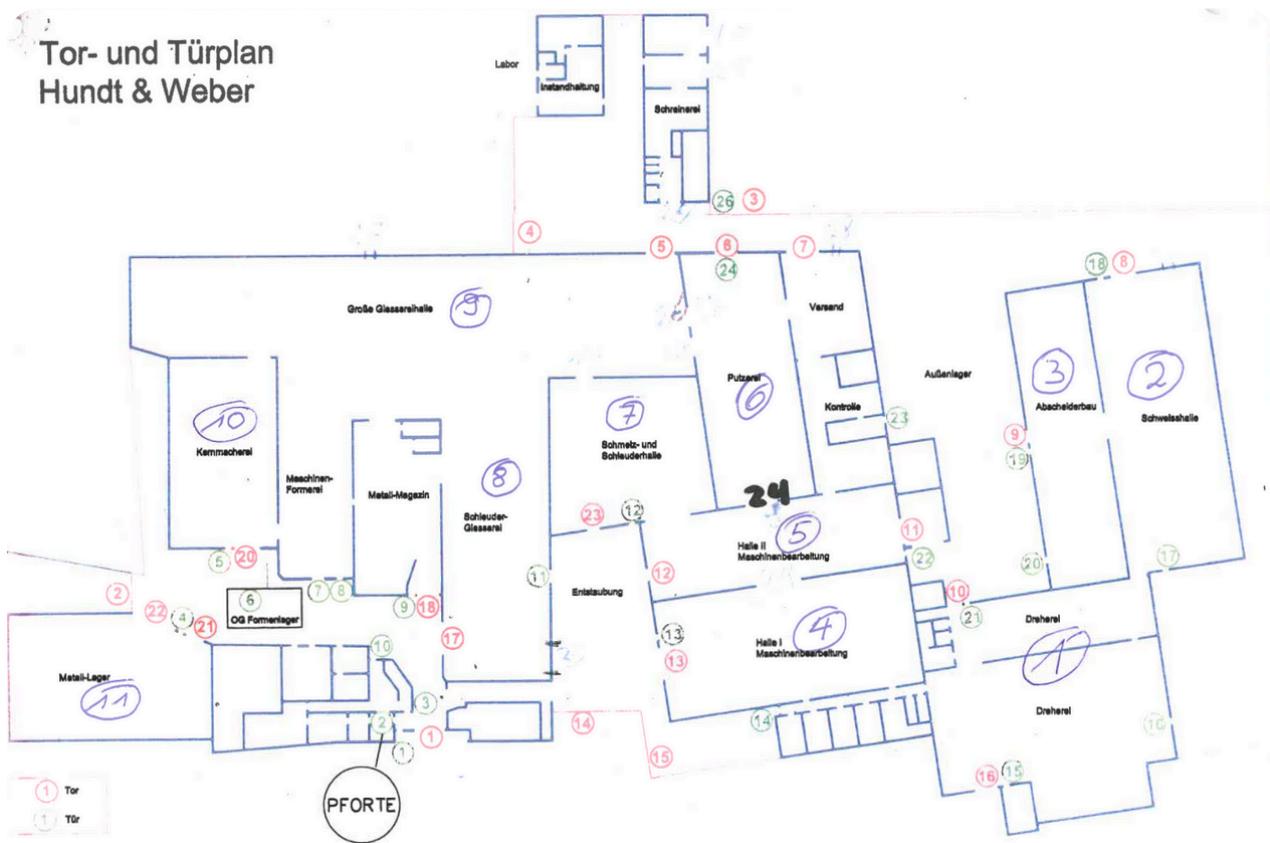
Das Hundt & Weber-Areal blickt auf über 130 Jahre Industriegeschichte zurück. 1889 gegründet, entwickelte sich der Standort zu einem der prägenden Industriekomplexe im Siegerland – mit Gießerei, Maschinenbau und Schaltgerätefertigung. Über Jahrzehnte war das Werk ein wirtschaftlicher Motor für Geisweid und ein Symbol für industrielle Stärke und Handwerksqualität.

Heute steht das Gelände exemplarisch für den Wandel: Ein Stück Industriegeschichte, das nun Raum für neue Nutzung, neue Ideen und neues Wachstum bietet.





 **Tor- und Türplan**
Hundt & Weber





MM Immobiliengesellschaft GmbH

Email	kontakt@immobilienmm.de
Phone	089 904 225 203
Web	www.immobilienmm.de

Rechtshinweis:

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schreibfehler. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwidderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.