



G E W E R B E F L Ä C H E

540 m² mit Zukunftspotenzial

Top-Lage im Westerwald – direkt an der A3 & nahe ICE-Bahnhof Montabaur

F L Ä C H E

ca. 540 m²

teilbar ab 150 m²

K A L T M I E T E V E R F Ü G B A R

5.670 €/mtl.

zzgl. NK 1.330 €

ab 01.01.2027

Langzeitmiete bevorzugt

Bahnhofstraße 24 · 56427 Siershahn · Westerwald



Ihr Ansprechpartner:

Agron Dervishaj

0178 713 27 67

hausverwaltung@dervishaj.com

Objektbeschreibung

Willkommen in einer Gewerbefläche, die keine Wünsche offenlässt. Im Herzen von Siershahn gelegen, bietet dieses Objekt mit ca. 540 m² Gesamtfläche die ideale Grundlage für Ihr unternehmerisches Vorhaben – ob Gastronomie, Gesundheitswesen, Dienstleistung oder Handel.

Die großzügige Fläche befindet sich auf einem etablierten Gewerbeareal gemeinsam mit dem Supermarkt „Albi Market“, einer Physiotherapie mit Fitnessbereich sowie weiterem Gewerbe. Die vorhandene Infrastruktur – darunter eine voll ausgestattete Gastronomieküche, Kühlraum, Lagerflächen sowie separate Sanitäreanlagen – ermöglicht eine sofortige Nutzung oder individuelle Anpassung an Ihr Konzept.

Dank der flexiblen Grundrissstruktur ist eine Teilung in zwei bis vier eigenständige Einheiten (ab ca. 150 m²) problemlos umsetzbar. Großzügige Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verleihen dem Objekt eine hohe Sichtbarkeit gegenüber der stark frequentierten Hauptverkehrsachse.

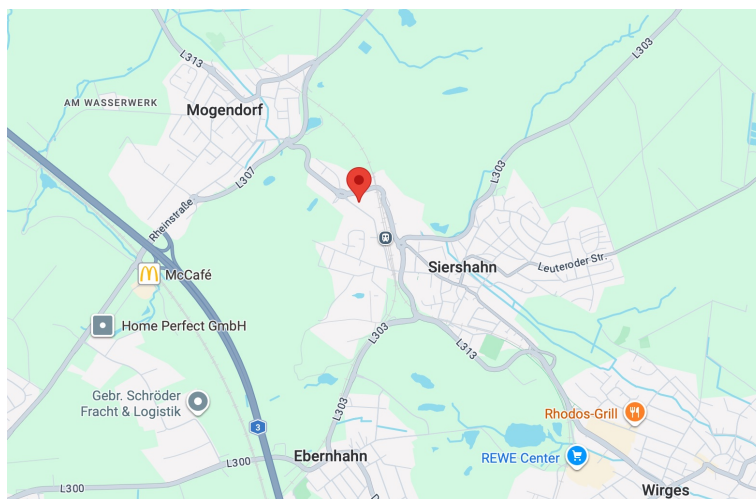
Das Gebäude wurde 2008 errichtet und befindet sich in einem modernisierten, gepflegten Zustand. Die gehobene Ausstattungskategorie unterstreicht den repräsentativen Charakter der Immobilie.



Ansicht Gebäudekomplex mit großzügigen Stellplatzflächen

Lage & Infrastruktur

Die Gewerbefläche befindet sich in verkehrsstrategisch hervorragender Lage in 56427 Siershahn, einer aufstrebenden Gemeinde im Westerwald. Das Objekt liegt an einer stark frequentierten Hauptverkehrsachse mit exzellenter Sichtbarkeit – ein entscheidender Vorteil für kundenorientierte Nutzungskonzepte.



Lage des Objekts in Siershahn – verkehrsstrategisch hervorragend an der L303

Verkehrsanbindung

- ✓ **Autobahn A3 (Köln–Frankfurt):** wenige Fahrminuten entfernt
- ✓ **ICE-Bahnhof Montabaur:** Direktverbindungen nach Frankfurt und Köln
- ✓ **Nähe zu Koblenz:** erweitertes wirtschaftliches Einzugsgebiet
- ✓ **Hohe Verkehrsfrequenz:** Pendler, Handwerksbetriebe und lokales Gewerbe

Gewerbeareal-Umfeld

- Supermarkt „Albi Market“ – frequenzstarker Ankermieter
- Physiotherapie & Fitness „Gesundheitswelt Siershahn“
- Weiteres Gewerbe mit Synergieeffekten

Ausstattungsmerkmale

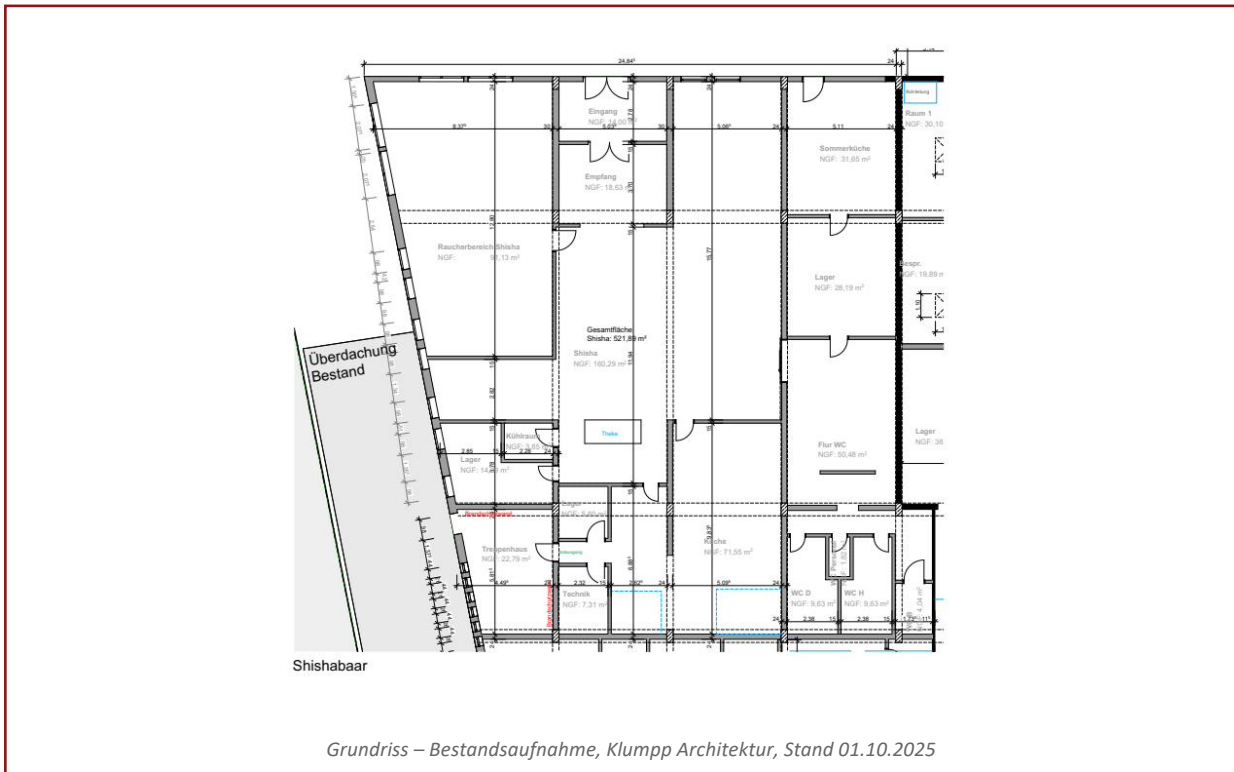
Kategorie	Details
Gesamtfläche	ca. 540 m ² (teilbar ab ca. 150 m ²)
Gastronomieküche	Vollständig ausgestattet, betriebsbereit
Kühlraum	Vorhanden (ca. 3,85 m ²)
Lagerflächen	Mehrere Lagerräume (ca. 14 m ² , 28 m ² , 38 m ²)
Sanitäranlagen	Getrennte Damen- & Herren-WC, barrierefreies WC
Technikraum	Vorhanden (ca. 7,31 m ²)
Starkstromanschlüsse	Vorhanden
Lüftungsanlage	Installiert
Fensterflächen	Großzügig, hohe Sichtbarkeit
Bodenbelag	Fliesen
Stellplätze	Zahlreiche Freiplätze direkt vor dem Objekt
Barrierefreiheit	Rollstuhlgerecht, inkl. Behindertenparkplätze
Anlieferung	Anlieferungsmöglichkeit vorhanden
Kategorie	Gehoben / Modernisiert
Baujahr	2008



Außenansichten mit repräsentativem Eingangsbereich und Behindertenparkplätzen

Grundriss

Der nachfolgende Grundriss zeigt die aktuelle Raumaufteilung der Gewerbefläche mit einer Gesamtfläche von ca. 521,89 m² Nutzfläche. Die flexible Grundrissstruktur ermöglicht eine individuelle Neuaufteilung je nach Nutzungskonzept.



Raumübersicht

Raum	NGF
Hauptraum (Shisha)	160,29 m ²
Raucherbereich	91,13 m ²
Küche	71,55 m ²
Flur WC	50,48 m ²
Lager (groß)	38,34 m ²
Sommerrküche	31,65 m ²
Raum 1	30,10 m ²
Lager (mittel)	28,19 m ²
Treppenhaus	22,79 m ²
Besprechung	19,89 m ²
Empfang	18,63 m ²
Eingang	14,00 m ²
Lager (klein)	14,09 m ²
WC Damen / WC Herren	je 9,63 m ²
Technik / Kühlraum / Lager / WC B	22,40 m ²

Nutzungsmöglichkeiten

Dank der flexiblen Grundrisstruktur und der vorhandenen Infrastruktur eignet sich die Immobilie für eine Vielzahl von Nutzungskonzepten:

Restaurant oder Systemgastronomie

Die bestehende Gastronomieküche, der Kühlraum sowie die großzügigen Gasträume bieten ideale Voraussetzungen für gastronomische Konzepte jeder Art.

Bäckerei und/oder Café

Sichtbare Lage an der Hauptverkehrsachse mit hohem Laufkunden- und Pendlerpotenzial – perfekt für Frühstücks- und Mittagsangebote.

Food-Court-Konzept

Durch die Teilbarkeit der Fläche können mehrere gastronomische Anbieter unter einem Dach vereint werden.

 rztzentrum / Praxisgemeinschaft

Barrierefreier Zugang, ausreichend Stellplätze und die zentrale Lage machen das Objekt zum idealen Standort für medizinische Versorgung.

Dienstleistungs- oder Büroflächen

Repräsentative Räumlichkeiten mit moderner Ausstattung und hervorragender Erreichbarkeit.

Schulungs- oder Seminarzentrum

Großzügige, unterteilbare Flächen eignen sich hervorragend für Weiterbildungsangebote und Veranstaltungen.

Eine individuelle Anpassung des Grundrisses an das gewünschte Nutzungskonzept ist in enger Abstimmung mit dem Eigentümer möglich.

Mietkonditionen

Anzeigeart	Miete
Kaltmiete	5.670,00 € pro Monat*
Nebenkosten	1.330,00 € pro Monat*
Warmmiete (gesamt)	7.000,00 € pro Monat*
Fläche	ca. 540 m ² (teilbar ab ca. 150 m ²)
Verfügbar ab	01.01.2027
Mietdauer	Langfristig bevorzugt
Energieausweis	Liegt zur Besichtigung vor

**Die dargestellten Miet- und Nebenkosten stellen unverbindliche Richtwerte dar. Die finale Miethöhe sowie die Nebenkostenvorauszahlung richten sich nach dem konkret gewählten Flächenzuschnitt, dem Nutzungskonzept sowie dem daraus resultierenden Ausstattungs- und Anpassungsaufwand.*

Kontakt & Besichtigung

Sie haben Interesse an dieser Gewerbefläche oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

V E R M I E T E R

T, T & T Manufaktur eGbR

Ansprechpartner: Agron Dervishaj

E-Mail: hausverwaltung@dervishaj.com

Telefon: 0178 713 27 67

Erstkontakt bitte per E-Mail

Haftungshinweis: Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf den Informationen des Eigentümers und wurden mit Sorgfalt erstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Irrtümer und Zwischenverkauf/-vermietung bleiben vorbehalten. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.