

»Exposé

57072 Siegen, Hagener Straße 121

KEY FACTS

» 57072 Siegen, Hagener Straße 121
Büro-/Praxisetage



OBJEKT GRUNDDATEN

Siegen ist eine große Stadt des Kreises Siegen-Wittgenstein im Regierungsbezirk Arnsberg im Bundesland Nordrhein-Westfalen.

Die Liegenschaft befindet sich an der Hagener Straße (L564), einer wichtigen und stark frequentierten Nord-Süd-Verbindung im Stadtgebiet von Siegen. Das Umfeld ist geprägt von Wohnsiedlungen und weiteren Einzelhandelsansiedlungen.

Der Hauptteil des Objektes besteht aus einem modernen, nach Vorgaben von Kaufland generalsanierten Verbrauchermarkt, der 2010 fertig gestellt und an den Mieter übergeben wurde.

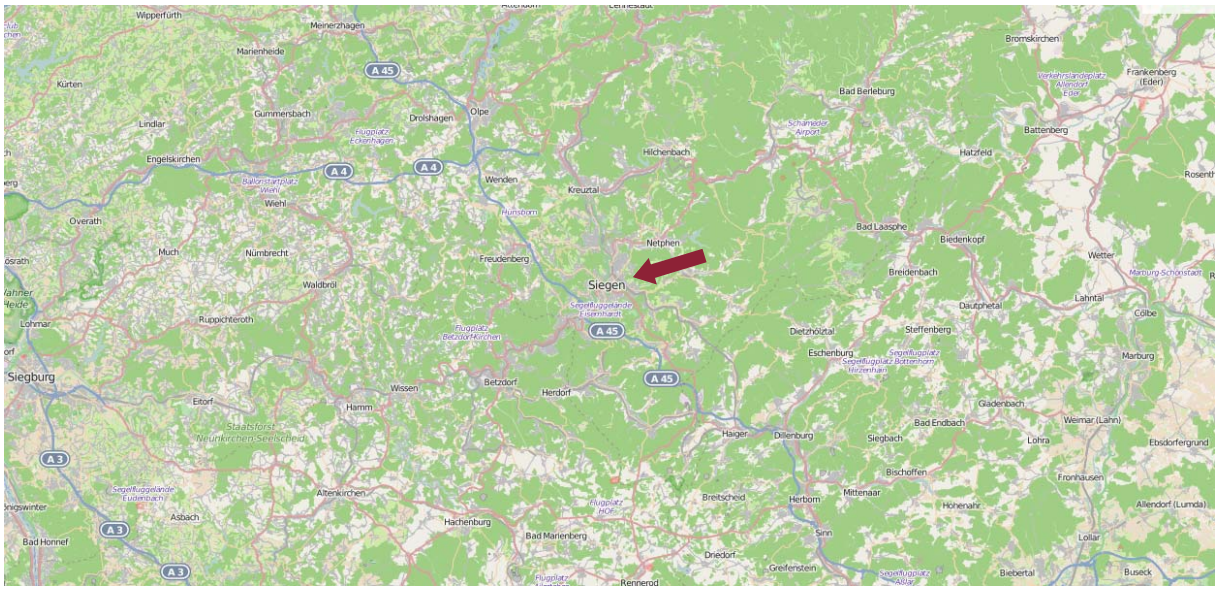
Die angebotene Ladenzeile befindet sich an der Süd-Seite des Gebäudes, mit Ausrichtung zur Hagener Straße.

» Grunddaten zum Objekt

Objektart	Büro-/Praxisetage
Offerierte Mietfläche:	287,13 m²
Mietpreis:	Auf Anfrage

OBJEKT GRUNDDATEN

» Geographische Lage





OBJEKTBESCHREIBUNG

» Objektkonzept

Die angebotene Mietfläche stellt aufgrund der zentralen Lage in Siegen und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Frequenzbringer Kaufland eine sehr attraktive Mietfläche dar.

» Objektausstattung

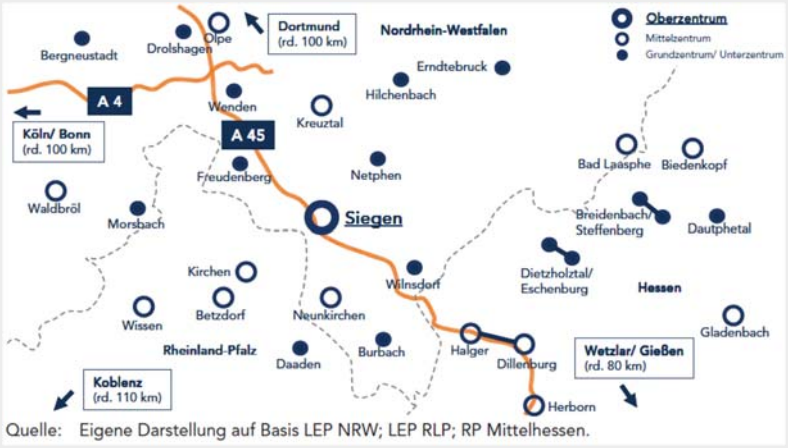
Die offerierte Fläche befindet sich im 1. OG und weist klassische Hauptflächen, in welchen teilweise hochwertige Einbau-/Aktenschränke integriert sind, auf. Sanitäre Einrichtungen (Damen- und Herrentoilette) sowie eine kleine Einbauküche sind vorhanden. Ein Strom- bzw. Internetanschluss liegt ebenso vor.

Durch die Beschaffenheit der Fläche (vergleiche Grundriss) sind unterschiedliche Raumaufteilungen denkbar: Eine Separation der Flächen, mithilfe von Trennwänden, stellt kein Problem dar. Eine Anpassung an die Bedürfnisse des Mieters sind also denkbar, und kurzfristig umsetzbar.

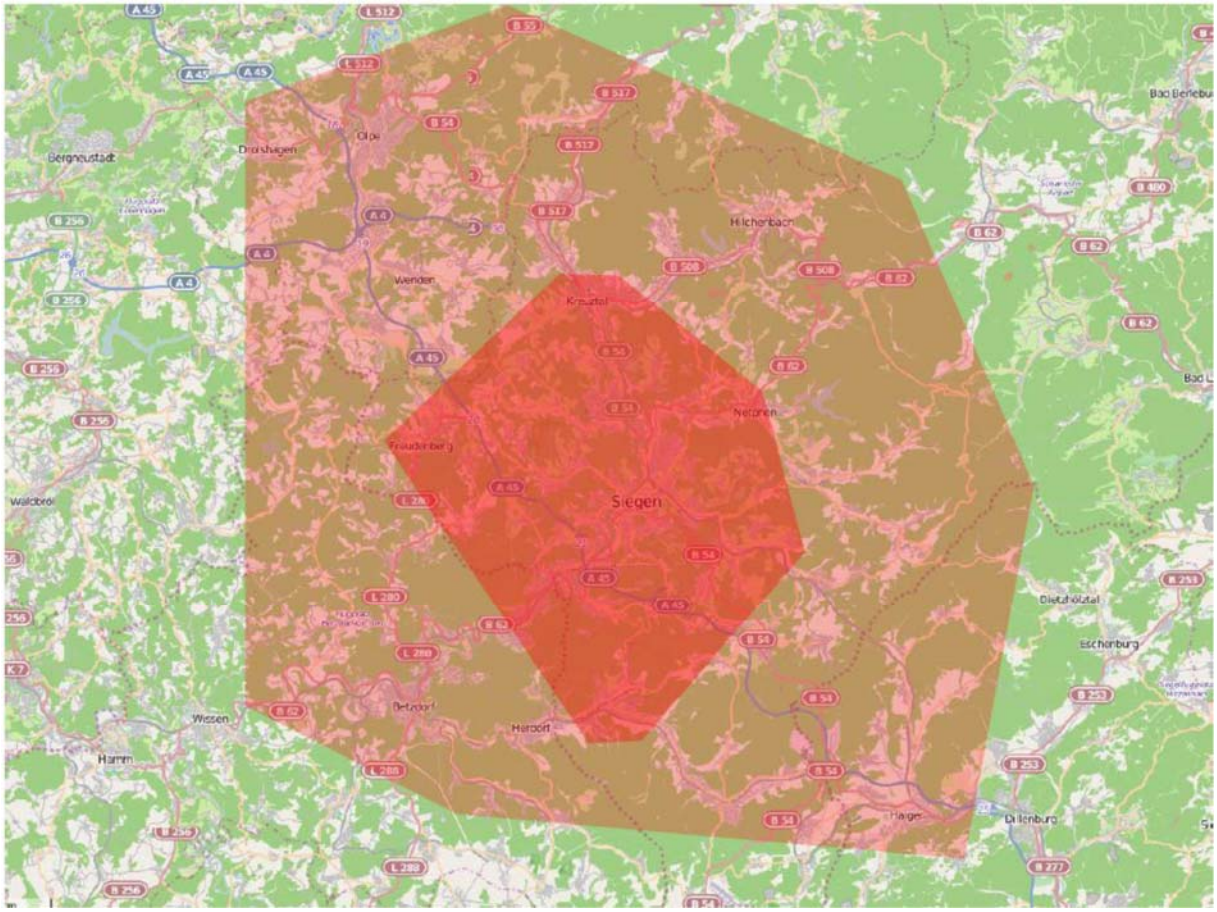
» Lage und Begehbarkeit

Die offerierte Mietfläche befindet sich im1. Obergeschoss des Gebäudes mit Ausrichtung zur Hagener Straße, welche, als Ein-/ und Ausfahrtsstraße Siegens, ein hohes Bevölkerungsaufkommen aufweist; demnach profitiert das Objekt neben der Nahversorgungsfunktion auch von der sehr guten Erreichbarkeit über die Stadtgrenzen von Siegen hinaus.
Die Einsehbarkeit der Fassade ist uneingeschränkt gegeben.

MAKROANALYSE

Einwohner in Siegen	102.450 EW (Stand: 31.12.2025)
Einzugsgebiet MAKRO	ca. 570.000,00 EW
Entfernung zur nächst-größeren Stadt	Hagen ca. 80 km Köln ca. 90 km Frankfurt ca. 120 km
Bevölkerungsentwicklung	Durch die Eingemeindungen in den 70ern Jahren kam es zunächst zu einem Sprunghaften Anstieg der Bevölkerung, der allerdings statistisch irrelevant ist. Nach einigen Jahren des Bevölkerungs-rückgangs war in den letzten Jahren wieder ein positiver Trend zu erkennen.
Arbeitslosenquote	5,5 % (Statistik der Bundesagentur für Arbeit // Stand: 12/2025)
LEP (Landesentwicklungsplan)	Oberzentrum  Quelle: Eigene Darstellung auf Basis LEP NRW; LEP RLP; RP Mittelhessen.
Zentralitätskennziffer für 57072 Siegen*	140 *Einelhandelskonzept der Stadt Siegen

MAKROANALYSE



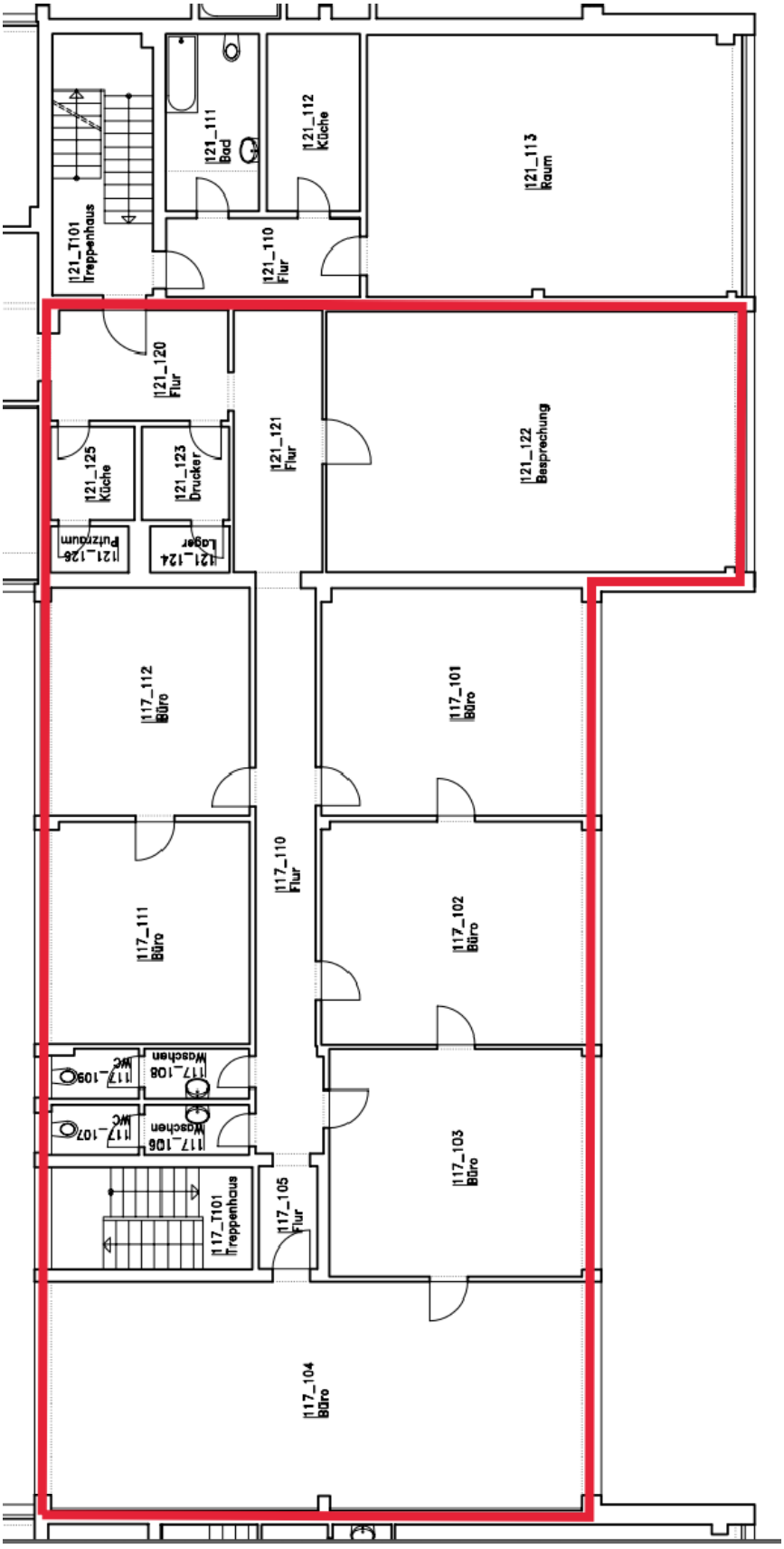
Zentralität	**Überregional** Regional Gemeindeübergreifend Keine Zentralität
Einstufung laut LEP*	**Oberzentrum** Mögliches Oberzentrum Mittelzentrum Mögliches Mittelzentrum Grundzentrum / Unterzentrum Kleinzentrum Siedlungsschwerpunkt

* Landesentw

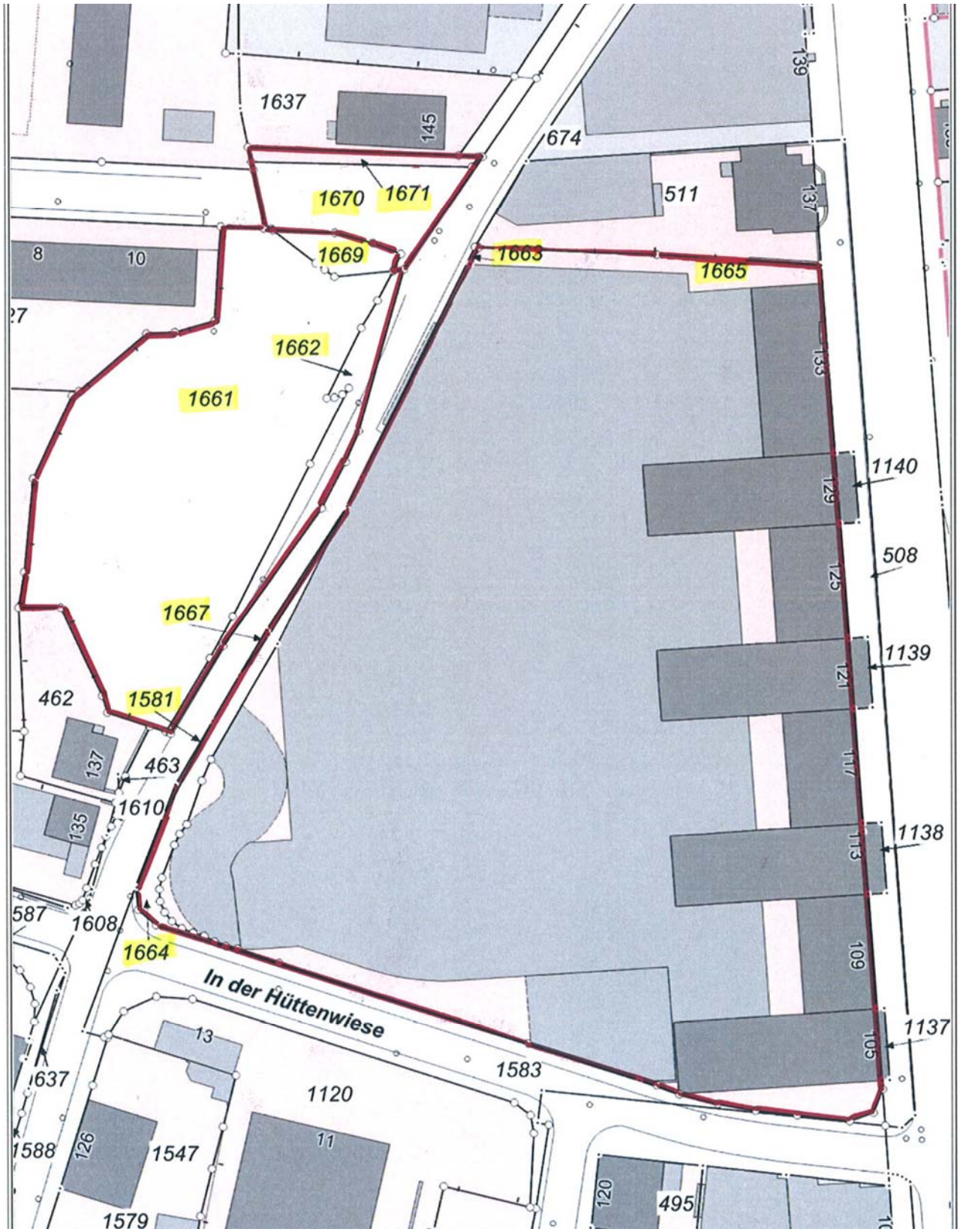
MIKROANALYSE

Einzugsgebiet MIKRO	ca. 100.000 EW
Lage und Standort allgemein	Das untersuchte Objekt liegt an der Hauptverkehrsstraße Hagener Straße (L564) etwa 2 km im Süden des Bezirks Siegen-Weidenau, etwa 2 km nordwestlich des Stadtzentrums. Das Gebiet ist geprägt von weiteren Einzelhandelsansiedlungen, Wohnen, Leichtindustrie sowie Verwaltungsgebäuden und zahlreichen Autohändlern. Entlang der Hagener Straße sind diverse Einzelhändler angesiedelt, darunter im nächsten Umfeld Lidl, DM Drogerie, Biomarkt Denn's, Hagebaumarkt.
Anbindung	Aufgrund von Lage und Infrastruktur ist das Objekt sowohl fußläufig als auch per PKW sehr gut erreichbar. Die Liegenschaft ist mit dem ÖPNV sehr gut zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor Liegenschaft und eine Bahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung über die Hagener Straße in den Norden und Süden von Siegen sowie ins nah gelegene Umland und an die überregional bedeutende B54 ist optimal.
Sichtbarkeit/ Einsehbarkeit	Das Objekt liegt direkt an der Hagener Straße, ist gut sichtbar und grenzt an drei Straßen an.
Aktuelles Baurecht	Bebauungsplan: MK Baugenehmigung erteilt: 09.09.1993
Geplante Umfeldänderungen	Keine Veränderungen bekannt
Parkplatzsituation/ Befahrbarkeit	Mit 295 PP ist die Parkplatzanlage zeitgemäß und ausreichend dimensioniert. Die Parkplatzanlage ist aufgeteilt. Zum einen befinden sich gegenüber dem Eingang an dem Sieghütter Hauptweg 85 ebenerdige Parkplätze, zum anderen verfügt der Standort über ein zeitgemäßes, gut befahrbares Parkdeck, das mit Rollsteigen und einem Fahrstuhl an die Verkaufsflächen im Erdgeschoss angebunden ist.
Umsatzschätzung Hauptmieter	~ 23 Mio. € p.a.

GRUNDRISS


121_T101 Treppenhaus
121_111 Bad
121_112 Küche
121_113 Raum
121_110 Flur
121_120 Flur
121_125 Küche
121_123 Drucker
121_121 Flur
121_122 Besprechung
121_126 Putzraum
121_124 Lager
117_112 Büro
117_101 Büro
117_111 Büro
117_110 Flur
117_102 Büro
117_109 WC
117_108 Waschen
117_107 WC
117_106 Waschen
117_103 Büro
117_T101 Treppenhaus
117_105 Flur
117_104 Büro

LAGEPLAN


1637
145
674
139
1670
1671
511
137
1669
1663
1665
8
10
1662
1661
133
1140
129
508
125
1667
1139
121
462
1581
137
463
1610
135
1138
113
587
1608
109
1664
In der Hüttenwiese
1137
105
13
1583
637
1120
1588
126
1547
11
120
495
1579

FOTOGALERIE









FOTOGALERIE





KONTAKT

Linda Ebitsch

Projekt-/Portfoliomanagerin
Tel.: +49 (951) 407 361 - 142
mobil: +49 152 245 146 15
E-Mail: linda.ebitsch@fim-online.de

FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
Luitpoldstr. 48 b
96052 Bamberg

Tel.: +49 (0)951-407 361-120
Fax: +49 (0)951-407 361-111

info@fim-online.de

www.fim-online.de