hallenpool

SPEZIALMAKLER FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

Gemeinsam sind wir stark!

Immobilien-Exposé

Produktions-/Lagerhalle, ca. 8.041 m², mit Sprinkleranlage in 56112 Lahnstein PROVISIONSFREI

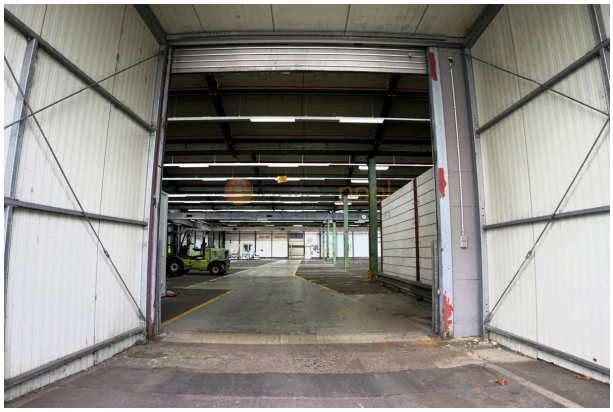
Objekt-Nr. SS868-123P2

Halle/Lager/Produktion zur Miete

in 56112 Lahnstein







Details

Rampe | Gewerbliche Nutzung möglich

Gesamtfläche **ca. 8.041 m²**	Lagerfläche **ca. 7.849 m²**	Freifläche **ca. 441 m²**
Bürofläche **ca. 95 m²**	Grundstücksfläche **ca. 54.543 m²**	Verfügbar ab **ab sofort**
Baujahr **1968**	Zustand **Gepflegt**	Unterkellert **Nein**
Rampe **Ja**	Gewerbliche Nutzung möglich **Ja**	

Beschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um einen vielseitig nutzbaren Industrie- und Logistikstandort mit einer Gesamtmietfläche von ca. 8.041 m².

Die Flächen befinden sich innerhalb eines ca. 55.000 m² großen Gewerbeparks, der vollständig umzäunt ist und über ein umfassendes Sicherheitskonzept verfügt. Die 24/7-Videoüberwachung ist auf die Leitstelle eines Wachdienstes aufgeschaltet, während der 24/7-Zugang über ein individuelles Codewort beim Wachdienst gewährleistet wird. Ergänzend erfolgt eine 24/7-Aufschaltung der Rauchmeldeanlage (RMA) in Verbindung mit der Brandmeldeanlage (BMA) auf die zuständige Brandschutzdienststelle. Damit bietet der Standort sehr gute Voraussetzungen für eine sichere Lagerung von Waren und Gütern.

Die Mietfläche verteilt sich auf drei Hallentrakte mit ca. 2.210 m² in Halle 1, ca. 3.240 m² in Halle 2 und ca. 1.958 m² in Halle 3. Ergänzt wird das Flächenangebot durch Büro-, Sozial- und Sanitärbereiche sowie eine ca. 441 m² große gepflasterte Freifläche.

Die Hallen 1 und 2 wurden im Jahr 1968 in Stahlträgerkonstruktion errichtet. Die Tragkonstruktion besteht aus Stahlstützen sowie massiven Porenbetonmauerwerk. Die Hallen verfügen über ein mehrschiffiges Sheddach mit gewellten Dachplatten sowie großflächigen vertikalen Shed-Lichtbändern, die eine gute natürliche Belichtung der Hallenflächen ermöglichen. Die Bodenflächen sind als massive Industrieböden ausgeführt.

Die Halle 3 wurde im Jahr 2013 ebenfalls in Stahlträgerkonstruktion errichtet. Die Tragkonstruktion besteht aus Stahlstützen und weitgespannten Stahlrahmen bzw. Stahlträgern. Die Außenwände sind über-

wiegend mit wärmegedämmten Sandwichpaneelen ausgeführt; im Bereich der Anschlüsse an die bestehenden Hallen 1 und 2 sind teilweise die vorhandenen massiven Wandkonstruktionen aus Porenbeton in die Halle integriert. Die Dachkonstruktion ist als flach geneigtes Satteldach mit gedämmtem Trapezblech ausgeführt. Ein durchgehendes, gewölbtes Firstoberlicht gewährleistet in Verbindung mit der Hallenbeleuchtung eine gute Belichtung der großzügigen Produktions- und Lagerflächen. Der Hallenboden ist als massiver, für industrielle Nutzung ausgelegter Betonboden ausgeführt.

Ergänzend zu den Hallenflächen stehen Büro-, Sozial- und Sanitärbereiche zur Verfügung. In Halle 1 ist ein ca. 20 m² großer Bürobereich integriert. In Halle 2 befinden sich im Erdgeschoss ca. 45 m² Büroflächen; das Obergeschoss umfasst ca. 97 m² Sanitärbereiche mit getrennten WC- und Duscheinrichtungen sowie Aufenthalts- und Sozialräume. In Halle 3 sind zwei separater Bürocontainer innerhalb der Hallenfläche mit ca. 30 m² Nutzfläche vorhanden.

Die Bürobereiche sind klimatisiert. Darüber hinaus verfügen alle drei Hallen über einen Glasfaseranschluss bis in die jeweilige Halle, wodurch eine leistungsfähige digitale Infrastruktur gegeben ist.

Die Außenfassade wurde im Jahr 2026 neu gestrichen. Auch die innenliegenden Wandflächen werden nach Mieterwunsch neu gestrichen. Die Immobilie wurde über die Jahre regelmäßig überprüft, instand gehalten und bei Bedarf modernisiert, sodass ein kontinuierlicher Erhaltungs- und Pflegezustand gewährleistet wurde.

Die Immobilie steht ab sofort zur Verfügung und bietet aufgrund ihrer großzügigen Hallenflächen, der vorhandenen Infrastruktur sowie der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten vielfältige Einsatzmöglichkeiten für industrielle und gewerbliche Nutzungen. Besonders geeignet ist der Standort für Logistik, Produktion, Fertigung und Montagearbeiten sowie vergleichbare gewerbliche Nutzungen.

Ausstattung

Sämtliche Bereiche der Immobilie sind mit einer flächendeckenden Sprinkleranlage ausgestattet, die auf eine Wasserreserve von rund 1.000.000 Litern zurückgreifen kann. Ergänzend ist Halle 3 mit einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) ausgestattet. Die Büro- und Sozialräume verfügen über Rauchmeldeanlagen. Die Brandmeldeanlage ist auf die zuständige Brandschutzdienststelle aufgeschaltet. Ein in Halle 1 installierter Kompressor mit einer Leistung von 160 kW versorgt über die bestehende Druckluftinfrastruktur sämtliche Hallenbereiche flächendeckend mit Druckluft von bis zu 7,5 bar; optional auf 10 bar erweiterbar.

Die Beheizung der Hallen 1 und 2 erfolgt über ein flächendeckendes Luft- bzw. Lüftungssystem, das derzeit mit Gas betrieben wird. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Wärmeversorgung über Dampf sicherzustellen. Hierfür kann auf die vorhandene Infrastruktur mit Dampfkesselanlage, Wasseraufbereitungsanlage und eigenen Brunnen zurückgegriffen werden.

Halle 3 wird über gasbetriebene Luftgebläseheizungen beheizt.

Halle 1: Halle 1 weist Abmessungen von ca. 36,50 m × 60,00 m auf. Die Firsthöhe (UKB) beträgt ca. 8,40 m, die Traufhöhe (UKB) ca. 5,30 m. Die Andienung erfolgt über ein ebenerdiges, elektrisch betriebenes Rolltor (B: ca. 3,75 m × H: ca. 3,20 m) mit Vorbau sowie über eine Schleuse mit zwei Schnelllauftoren (jeweils B: ca. 3,75 m × H: ca. 3,20 m). Darüber hinaus stehen separate Ladebereiche für Flurförderzeuge bzw. Gabelstapler zur Verfügung, die brandschutztechnisch von den übrigen Hallenbereichen abgetrennt sind. Direkte Verbindungen zu Halle 2 bestehen über ein Brandschutztor sowie drei Türen; Halle 3 ist über eine weitere Hallenöffnung direkt erreichbar.

Halle 2: Halle 2 verfügt über Abmessungen von ca. 54,00 m × 60,00 m. Die Firsthöhe (UKB) beträgt ca. 7,10 m, die Traufhöhe (UKB) ca. 5,45 m. Die Andienung erfolgt über drei elektrisch betriebene, ebenerdige Rolltore (jeweils B: ca. 3,75 m × H: ca. 3,20 m) an der Vorderseite sowie über ein weiteres ebenerdiges Rolltor (B: ca. 3,75 m × H: ca. 3,20 m) an der Hallenseite. Der Halle vorgelagert befindet sich eine ca. 441 m² große gepflasterte Freifläche (P2), die als Vorplatz sowie als Rangier- und Andienungsfläche genutzt werden kann. Halle 3 ist über zwei Schnelllauftore (jeweils B: ca. 2,75 m × H: ca. 3,20 m) sowie drei Türen direkt erreichbar.

Halle 3: Halle 3 weist eine Gesamtlänge von ca. 90,00 m auf. Auf einer Länge von ca. 54,00 m beträgt die Hallenbreite ca. 26,50 m; im weiteren Verlauf von ca. 36,00 m reduziert sie sich auf ca. 14,65 m. Die Firsthöhe (UKB) beträgt ca. 7,15 m, die Traufhöhe (UKB) ca. 5,75 m. Die Andienung erfolgt unter anderem über ein elektrisch betriebenes Rolltor (B: ca. 4,50 m × H: ca. 4,50 m), das über eine eingehauste und mit Trapezblech verkleidete Rampenanlage bedient werden kann. Der vorgelagerte Bereich weist Abmessungen von ca. 26,50 m × 6,00 m auf; die Rampenhöhe beträgt ca. 1,25 m. Der Vorbau verfügt über zwei elektrisch betriebene Rolltore (jeweils B: ca. 3,00 m × H: ca. 3,50 m), von denen sich eines auf Rampenniveau befindet, während das zweite eine ebenerdige Andienung ermöglicht. Zusätzlich kann der Vorbau über die Freifläche P2 ebenerdig angefahren werden. Im Außenbereich steht zudem eine höhenverstellbare Ladebrücke zur Verfügung, die eine flexible Andienung unterschiedlicher Fahrzeughöhen ermöglicht.

Mitarbeiterparkplätze sind vorhanden. Zusätzliche Büroflächen können bei Bedarf angemietet werden.

Sonstiges

Für die Bearbeitung der Anfrage sind folgende Angaben erforderlich:

- Vollständiger Firmenname
- Geschäftsanschrift
- Name einer verantwortlichen Kontaktperson
- Geplantes Nutzungsvorhaben des Objekts

Diese Angaben sind notwendig, um die Anfrage eindeutig zuzuordnen und zuverlässig bearbeiten zu können.

Alle angegebenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich ggf. zzgl. der gesetzlich geltenden USt.

Kaution: 3 Monatsnettokaltmieten

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung. Die Haftung von hallenpool wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Sonstiges:

Uns sind weitere Flächen in der Umgebung bekannt, sprechen Sie uns an, wir finden die richtige Fläche für Sie! Weitere Angebote auch unter https://www.hallenpool.com/angebote/

Lage & Umgebung

56112 Lahnstein

Die Liegenschaft befindet sich in Lahnstein im Rhein-Lahn-Kreis, unmittelbar südlich des Oberzentrums Koblenz. Der Standort ist gewerblich bzw. industriell geprägt und liegt in einem etablierten Gewerbeareal mit verschiedenen Produktions-, Lager- und Unternehmensnutzungen. Die betreffende Erschließungsstraße dient ausdrücklich der Erschließung der dort ansässigen Gewerbebetriebe und ist unmittelbar an die Anschlussstelle Oberlahnstein Süd der B 42 angebunden.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute überregionale Straßenverkehrsanbindung. Die B 42 ist vom Gewerbestandort aus auf kurzem Wege und ohne Durchquerung größerer innerstädtischer Bereiche erreichbar. Über die B 42 besteht eine direkte Verbindung in Richtung Koblenz sowie rheinaufwärts in Richtung Braubach und Mittelrheintal. Die B 260 in Richtung Bad Ems und Montabaur ist ebenfalls über das örtliche Hauptverkehrsnetz erreichbar. Die verkehrliche Anbindung des Gewerbeareals an die B 42 ist auch in den Planungsunterlagen der Stadt ausdrücklich dokumentiert.

Über den Großraum Koblenz besteht Anschluss an die A 48 und damit weiter an die A 61 sowie die A 3. Dadurch sind sowohl die Nord-Süd-Achsen in Richtung Köln/Bonn und Rhein-Main als auch die Verbindungen in Richtung Trier/Luxemburg gut erreichbar. Das nahe gelegene Koblenz ist von Lahnstein auf der

Straße rund 9 km entfernt; Montabaur mit Anschluss an die A 3 liegt rund 26 km Straßenentfernung entfernt.

Als ungefähre Orientierung für die überregionale Erreichbarkeit können folgende Entfernungen angesetzt werden:

Ziel / Verkehrsanbindung - ca. Entfernung
B 42 / Anschlussstelle Oberlahnstein Süd - unmittelbar / wenige Fahrminuten
B 260 - ca. 5–10 km
A 48 - ca. 15–20 km
A 61/ A 3 - ca. 20–25 km

Koblenz- ca. 10 km
Montabaur - ca. 25–30 km
Bonn - ca. 70–80 km
Mainz / Wiesbaden - ca. 80–100 km
Köln - ca. 110–120 km
Frankfurt am Main - ca. 120–130 km

Die Lage profitiert insbesondere von der Nähe zum Wirtschaftsraum Koblenz, der als bedeutender Wirtschafts-, Verwaltungs- und Logistikstandort im nördlichen Rheinland-Pfalz fungiert. Gleichzeitig befindet sich Lahnstein verkehrsgeografisch günstig zwischen den Ballungsräumen Rhein-Main und Köln/Bonn. Zum Vergleich: Von Koblenz werden für Köln rund 115 km und für Frankfurt rund 126 km Straßenentfernung angegeben.

Für eine industrielle bzw. logistische Nutzung ist außerdem die gewerblich geprägte Mikrolage vorteilhaft. Das Areal ist für Wirtschafts- und Lieferverkehr erschlossen; die städtischen Planungsunterlagen nennen die Straße ausdrücklich als Erschließung der dort ansässigen Firmen und als geeignete Verbindung unter anderem für Wirtschaftsverkehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Sonder- und Baustellenfahrzeuge.

Insgesamt bietet der Standort damit gute Voraussetzungen für Produktions-, Logistik-, Lager-, Montage- und sonstige industrielle Nutzungen. Die Kombination aus der unmittelbaren Anbindung an die B 42, der Nähe zum Wirtschaftsraum Koblenz und der Erreichbarkeit der Autobahnen A 3, A 48 und A 61 ermöglicht eine gute regionale und überregionale Erschließung. Besonders für Unternehmen mit regelmäßigem Waren-, Liefer- und Schwerlastverkehr stellt die Lage einen wesentlichen Standortvorteil dar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp
Verbrauch

Gültig bis
03.08.2026

Endenergieverbrauch
70,2 kWh/(m²a)

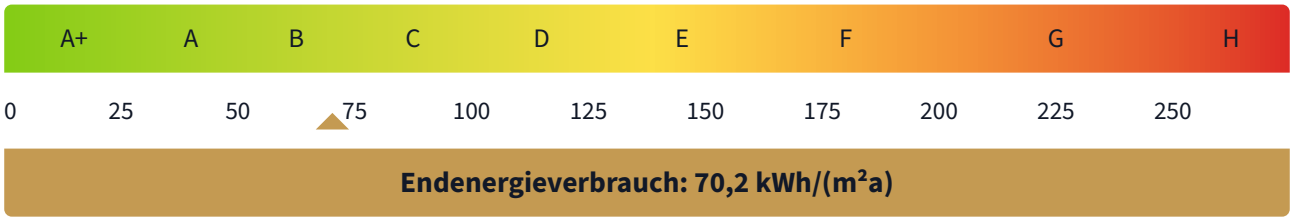
Wärmewert
52,6 kWh/(m²a)

Stromwert
6,9 kWh/(m²a)

Baujahr
1968

Wesentlicher Energieträger
Gas

Energieausweis
2014



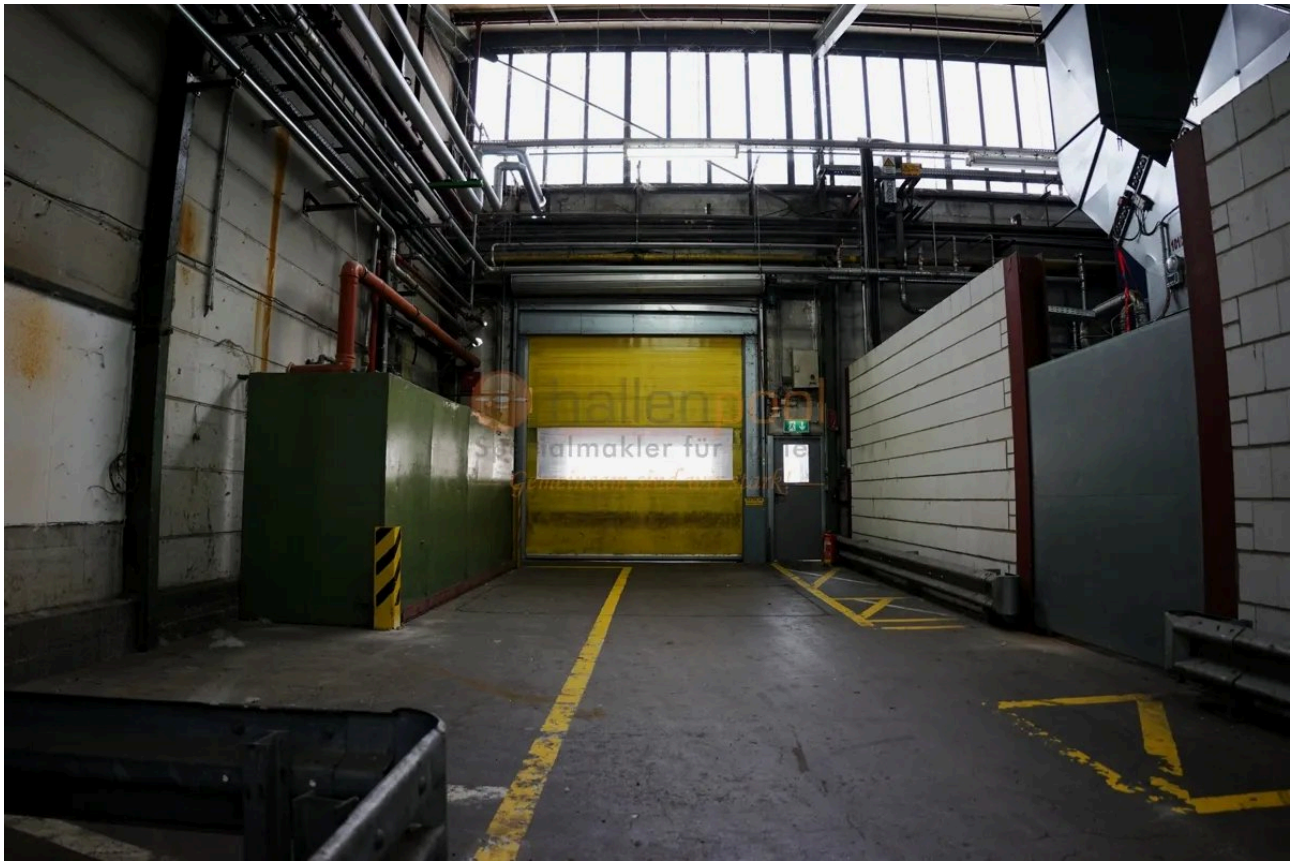






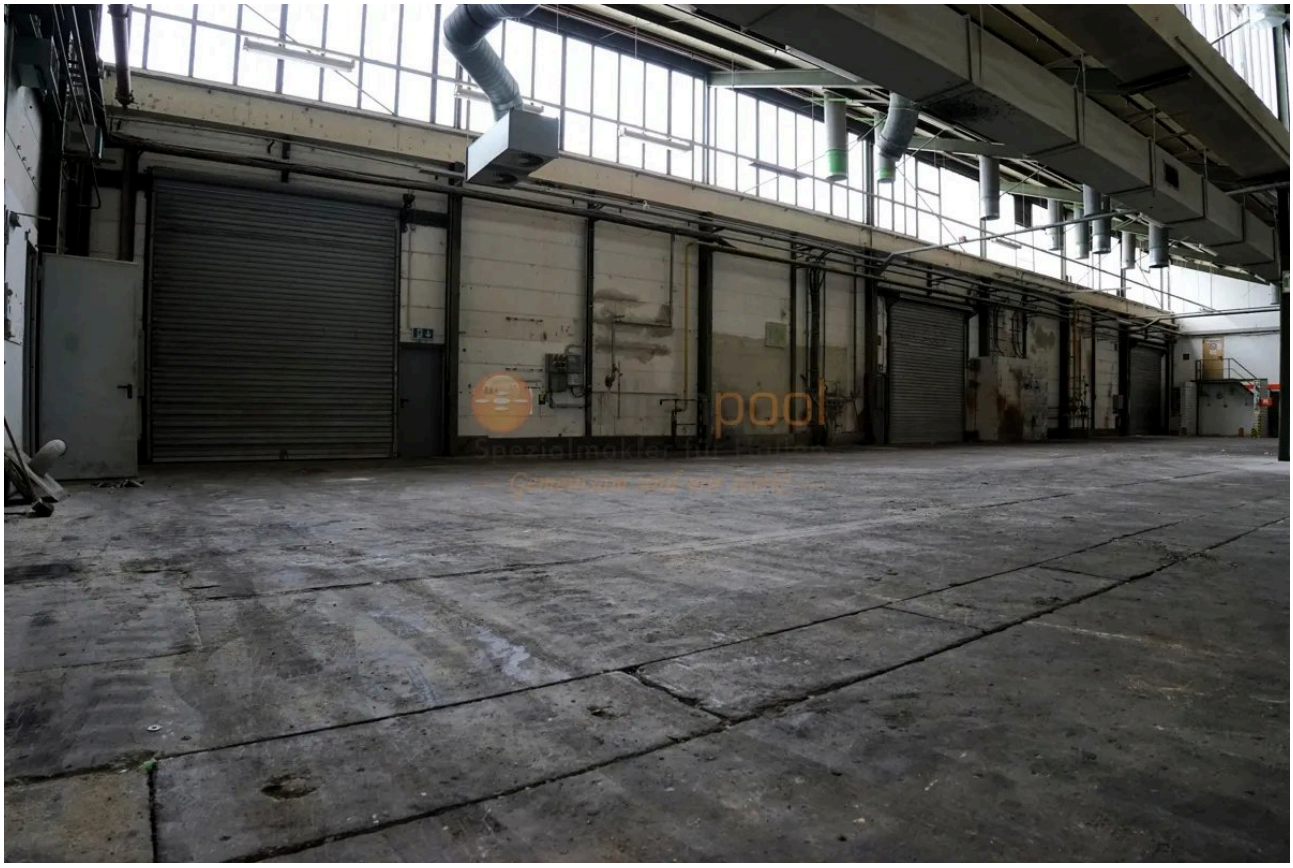


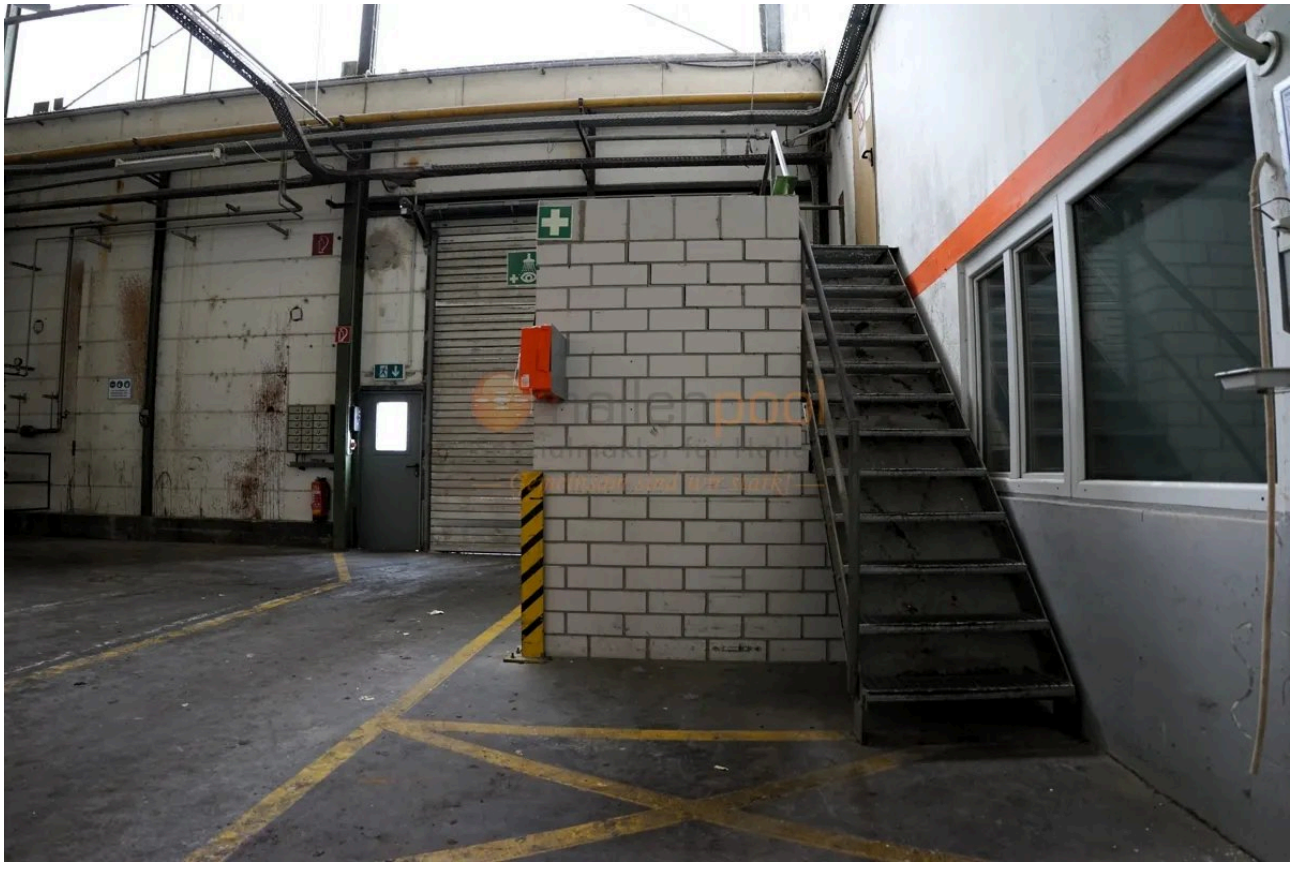






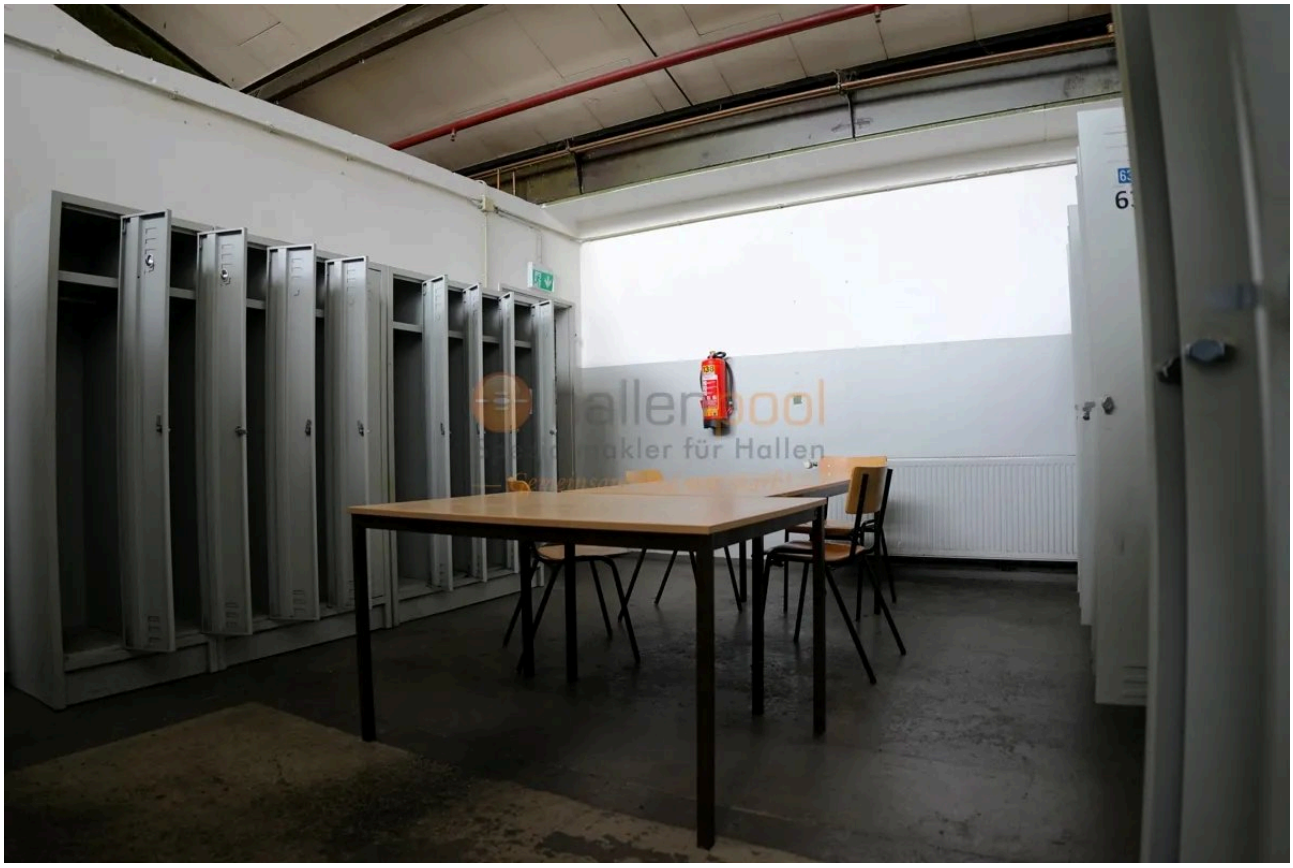


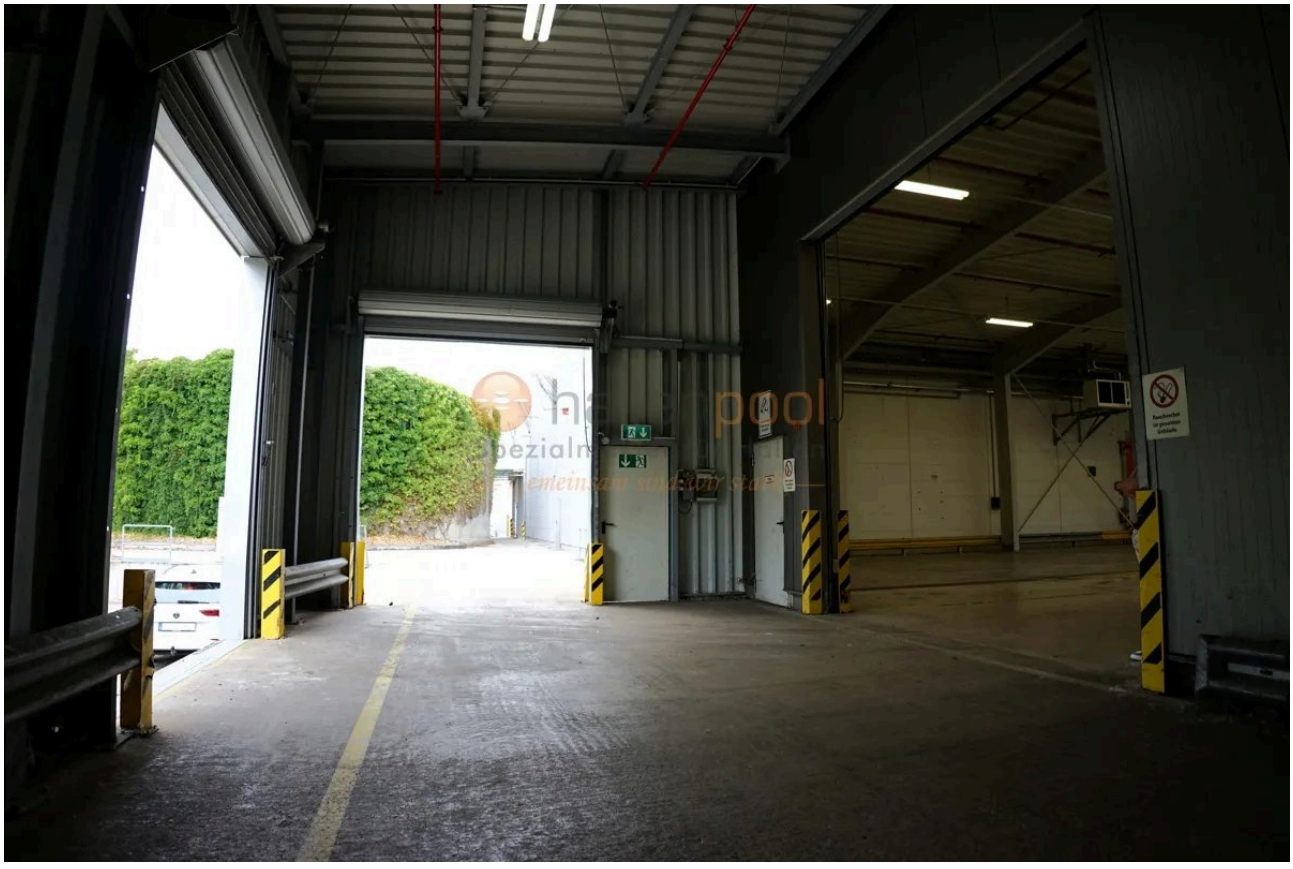


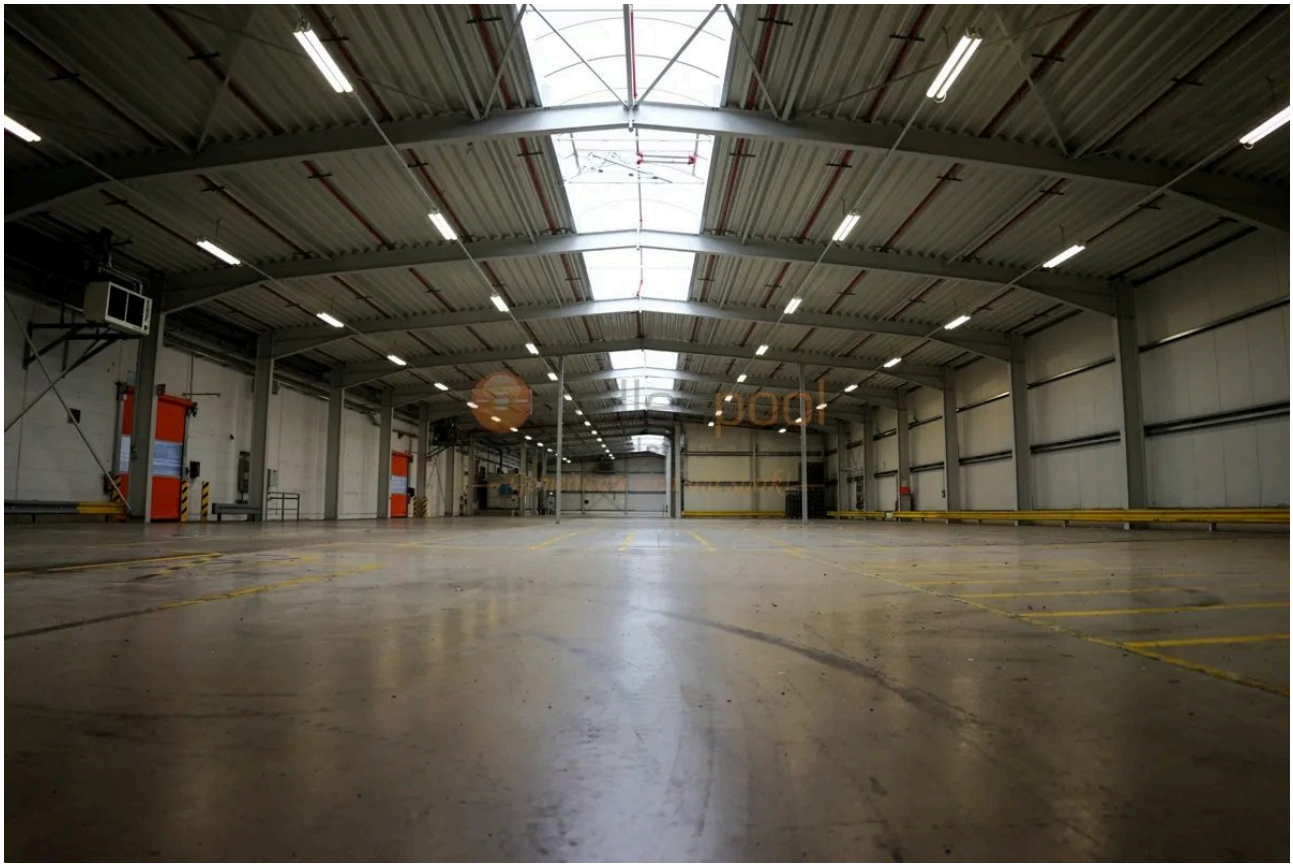




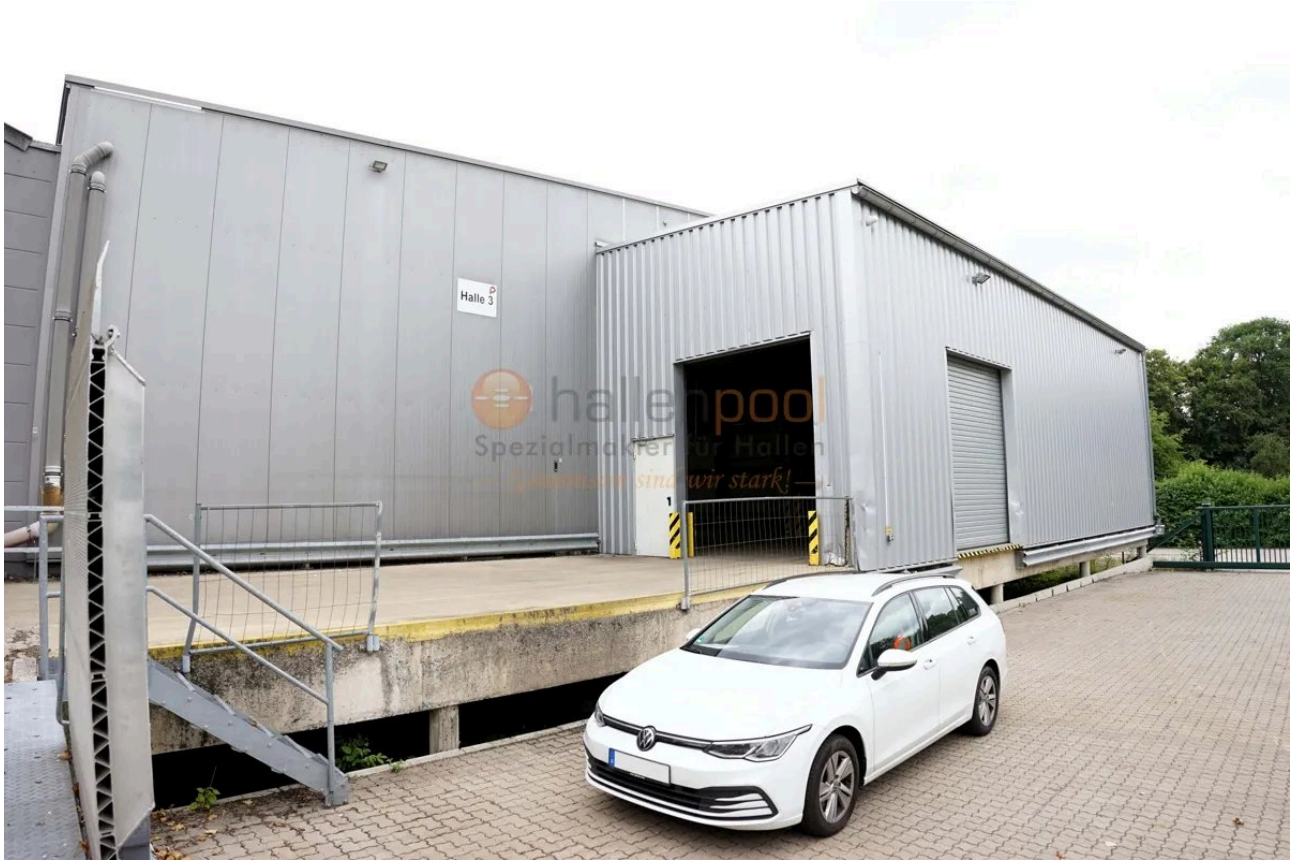











Halle 3






hallenpool
Ihr Spezialist für Hallen- und Gewerbeimmobilien
Uns sind weitere
Flächen in der
Umgebung bekannt
Sprechen Sie uns an –
wir finden die richtige Fläche für Sie!
Weitere Angebote auch unter
www.hallenpool.com/angebote/

Kontakt

hallenpool GmbH & Co. KG

Auf´m Kickel 2

56564 Neuwied

Telefon: 004917641160056

E-Mail: selcuk@onoffice.hallenpool.com

Ihr Ansprechpartner

Herr Soner Selcuk

Impressum

hallenpool.sites.screenwork.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

hallenpool.sites.screenwork.de

Diese Immobilie online

hallenpool.sites.screenwork.de/immobilie/produktions-lagerhalle-ca-7-505-m%c2%b2-mit-ca-441-m%c2%b2-freiflaeche-in-56112-lahnstein-provisionsfrei