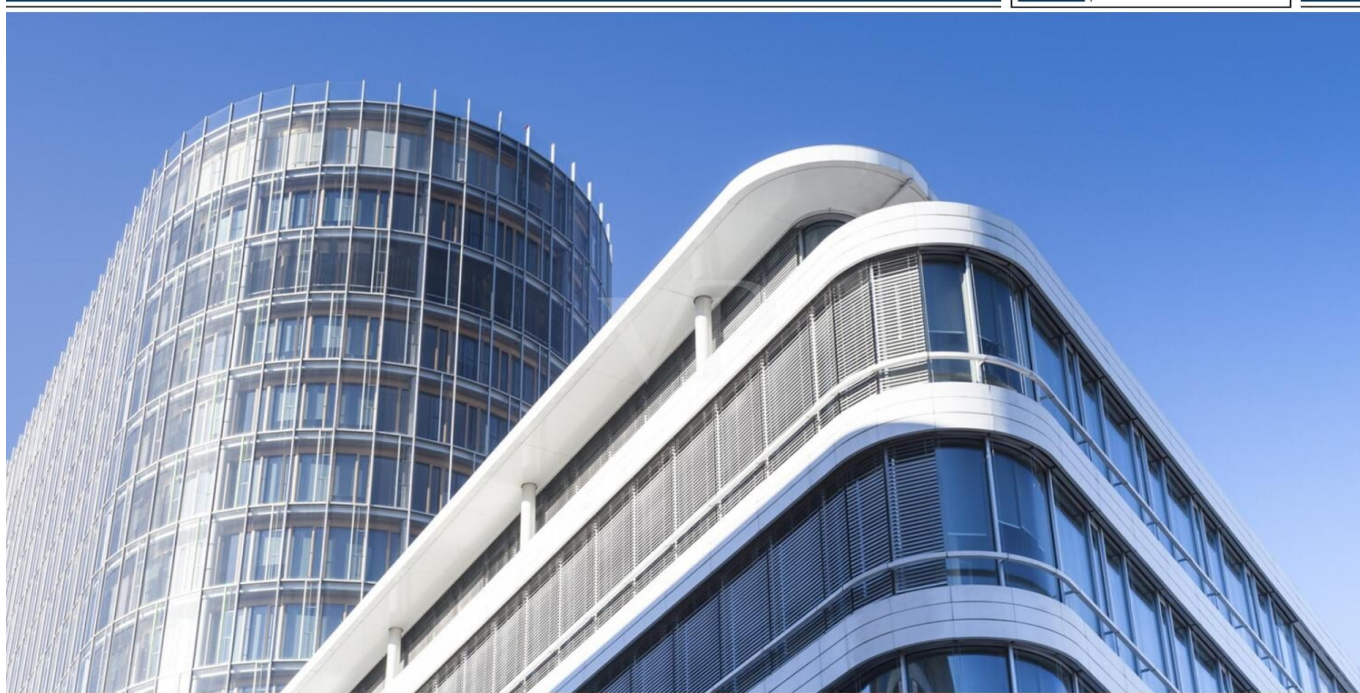


Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Erstbezug: vielseitig nutzbare Gewerbe- & Gastronomiefäche im Neubau Hbf. 7 MA - Lindenhof

CODE DU BIEN: 25010015



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.217 EUR • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25010015	Prix de loyer	1.217 EUR
Pièces	1	Hospitality industry	Gastronomique
Année de construction	2025	Commission pour le locataire	Mieterprovision beträgt das 3,57-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Surface total	ca. 60 m²
		État de la propriété	Première occupation
		Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 60 m²
		Espace commercial	ca. 60.84 m²
		Espace locatif	ca. 60 m²

CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

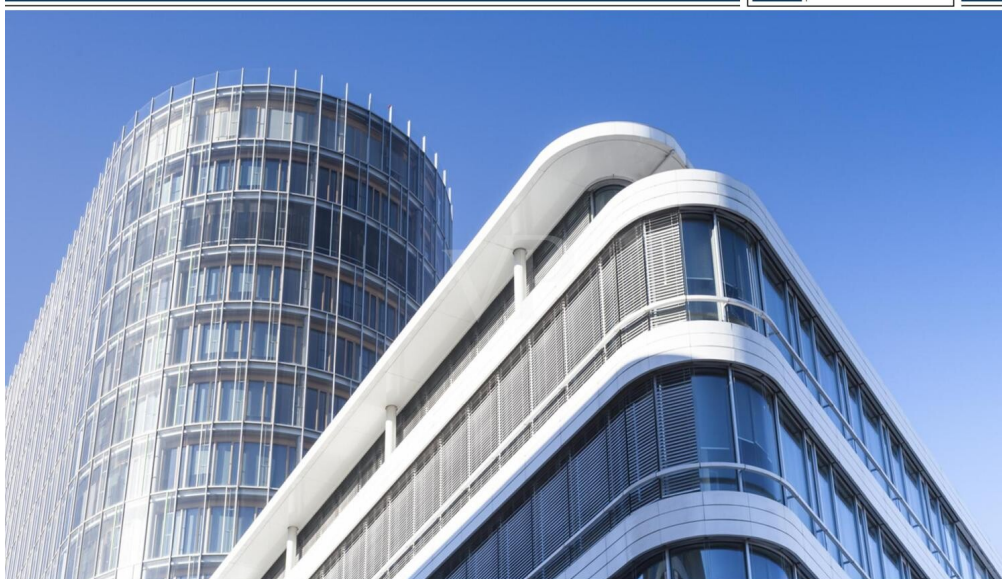
Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	05.03.2030

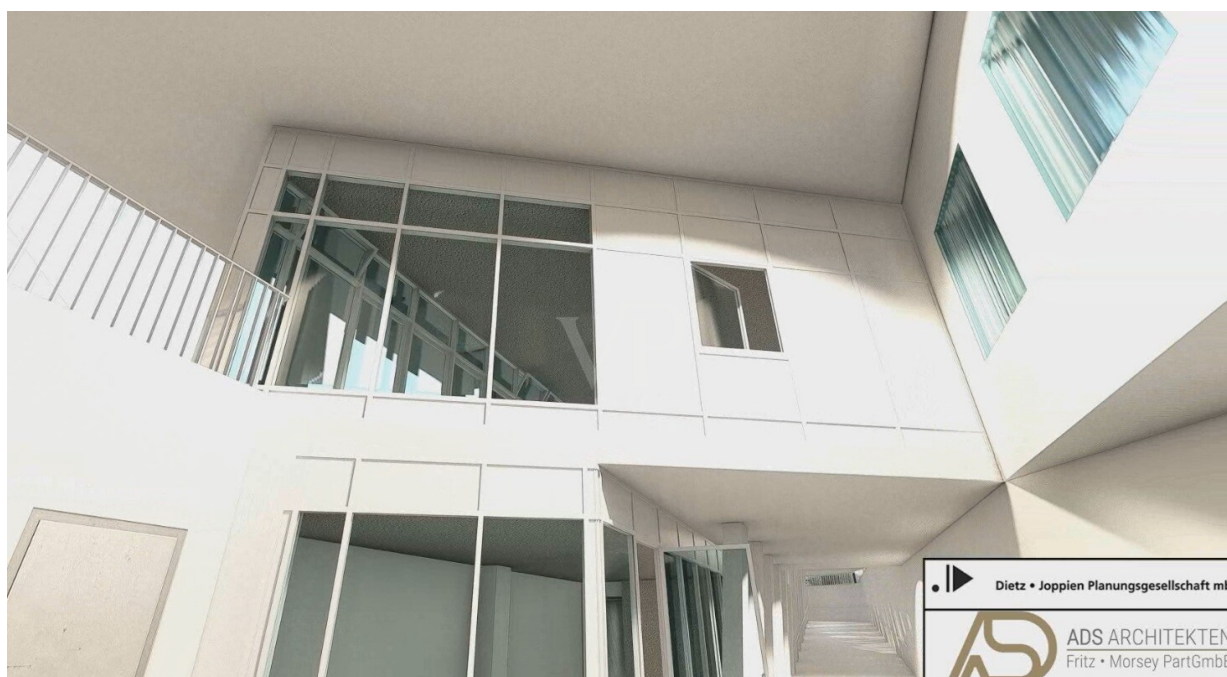
Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

La propriété



www.von-poll.com



Dietz • Joppien Planungsgesellschaft mbH



ADS ARCHITEKTEN
Fritz • Morsey PartGmbH

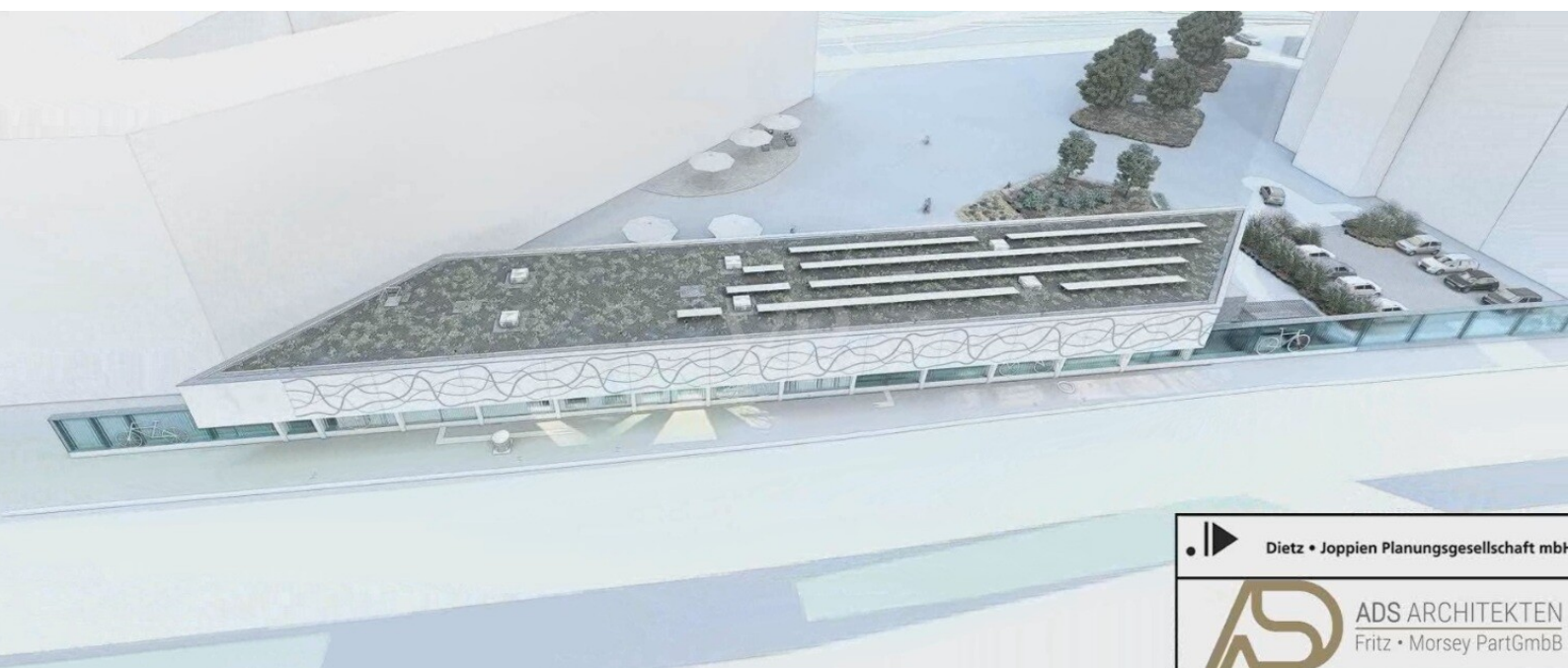
CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

JACASA

Top bewertet

Immobilien
Makler



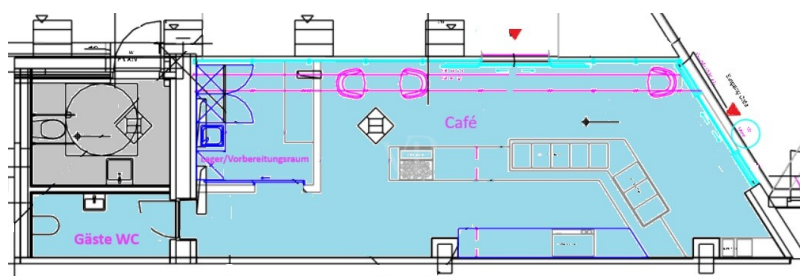
CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Une première impression

Die attraktive Gewerbe- bzw. Gastronomieeinheit im Untergeschoss des Neubaus Hbf. 7 am Lindenhofplatz bietet mit rund 60 m² eine ideale Fläche für gastronomische Konzepte. Der großzügige Gastraum mit einladender Fensterfront schafft eine helle und freundliche Atmosphäre, die durch die bodentiefen, öffenbaren Fenster zusätzlich betont wird. Diese moderne Fassadenlösung mit mehrfach verglasten Elementen ist nicht nur energieeffizient, sondern auch ausgesprochen gastfreundlich, da sie viel Tageslicht hereinlässt und eine offene Verbindung zum Außenbereich ermöglicht. Ein praktischer Lager- und Vorbereitungsraum sowie ein separates Gäste-WC runden die funktionale Raumaufteilung ab.

Das Gebäude selbst überzeugt durch eine nachhaltige Bauweise mit zeitgemäßer Wärmedämmung und effizienter Gebäudetechnik. Beheizt und gekühlt wird es über ein modernes Wärmepumpensystem mit Lüftung und Wärmerückgewinnung – eine Lösung, die nicht nur ein angenehmes Raumklima garantiert, sondern auch die Betriebskosten langfristig reduziert.

Die Lage am neu gestalteten Lindenhofplatz, direkt am Hauptbahnhof Mannheim, garantiert eine hervorragende Sichtbarkeit und hohe Passantenfrequenz.

Zudem können im benachbarten Parkhaus der Mannheimer Parkhausbetriebe optional Stellplätze für Gäste und Mitarbeiter angemietet werden.

Damit bietet diese Einheit optimale Voraussetzungen für eine erfolgreiche gastronomische Nutzung in einem zukunftsweisenden Gebäude mit urbanem Umfeld.

Fertigstellung bzw. bezugsfrei ab voraussichtlich Ende 2025.

Es besteht die Möglichkeit, Decke und Wand nach eigenen Bedürfnissen und Wünschen selbst zu gestalten.

CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Détails des commodités

- Direkt am Hauptbahnhof Mannheim
- Exzellente ÖPNV-Anbindung
- Sehr gute Autoerreichbarkeit
- Parkmöglichkeiten im benachbarten Parkhaus
- Attraktives, modernes Umfeld
- Zukunftsorientierte Standortentwicklung
- Nähe zur Innenstadt und Schwetzingenstadt, Lindenhof
- Architektur im hochwertigen Neubauensemble
- Moderne, energieeffiziente Gebäudetechnik
- Bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht
- Hohe Passantenfrequenz und Sichtbarkeit

Mögliche Zielgruppen für die Gastronomiefläche (UG, Hbf. 7 Mannheim)

- Café- oder Bistro-Betreiber

Ideal für ein modernes Café-Konzept, ein gesundheitsorientiertes Bistro oder einen Coffee-to-go-Anbieter – passend zur hohen Passantenfrequenz am Hauptbahnhof

- Take-away- & Snack-Konzepte

Anbieter von Backwaren, Sandwiches, Bowls, Smoothies oder ähnlichen Produkten, die sich an Pendler, Studenten und Reisende richten

- Spezialisierte Gastronomie

Kleine, charakterstarke Konzepte wie Sushi-Bar, vegane Küche, Frozen-Yogurt oder Street-Food-ähnliche Angebote, die urbanes Publikum anziehen

- Franchise- und Systemgastronomie

Ketten oder etablierte Marken, die eine kompakte Fläche in Top-Lage suchen (z. B. Kaffeebar, Bäckerei, Snack-Kette)

- Kiosk- oder Convenience-Anbieter

Verkauf von Zeitungen, Getränken und Snacks – durch die Bahnhofsnähe sehr attraktiv

- Dienstleistungsnahe Konzepte

Kleine Servicepunkte wie ein Coffeeshop mit Co-Working-Ecke, Copy-/Print-Shop mit Gastro-Ergänzung oder eine moderne Kombi-Lösung (z. B. Blumen & Café)

Technische Eckdaten:

- Fenster: moderne Pfosten-Riegel-Konstruktion, mehrfach verglast (hohe Energieeffizienz, viel Tageslicht, Gäste-freundlich, sicher)
- Energieträger: Wärmepumpe (VRF-System, sowohl Heizen als auch Kühlen möglich)
- Lüftung: Zu- und Abluft mit ca. 75 % Wärmerückgewinnung – spart Energie, sorgt für angenehmes Raumklima
- Warmwasser: dezentrale Durchlauferhitzer in den Gastrobereichen

CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Tout sur l'emplacement

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Neubauensemble Hbf. 7 am Lindenhofplatz, direkt am Mannheimer Hauptbahnhof. Diese zentrale Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit und eine hohe Passantenfrequenz aus, sowohl durch Reisende als auch durch Pendler, Anwohner und Beschäftigte der umliegenden Büro- und Geschäftsgebäude.

Der Standort bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über den Hauptbahnhof bestehen direkte ICE-, Regional- und S-Bahn-Verbindungen in alle Richtungen. Straßenbahnen und Buslinien verkehren unmittelbar vor Ort und stellen eine optimale Anbindung an die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar sicher. Für den Individualverkehr sind die Autobahnen A5, A6 und A656 schnell erreichbar, zusätzlich können im benachbarten Parkhaus der Mannheimer Parkhausbetriebe Stellplätze angemietet werden.

Das Umfeld rund um den Lindenhofplatz befindet sich in einem dynamischen Entwicklungsprozess. Neben dem Neubauprojekt Hbf. 7 entstehen moderne Büroflächen, gastronomische Angebote und Dienstleistungsbetriebe, die die Attraktivität der Lage weiter steigern. Durch die Nähe zur Mannheimer Innenstadt und zur beliebten Schwetzingenstadt sowie dem Lindenhof profitiert der Standort von einem urbanen, lebendigen Umfeld mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2030.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 18.50 kwh/(m²*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 23.89 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25010015 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com