

Mannheim / Lindenhof

# 4-Etagen-Ärztehaus in Mannheim-Lindenhof mit Entwicklungspotenzial und Tiefgarage

Objektnummer: 26010001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 2.300.000 EUR**

**Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

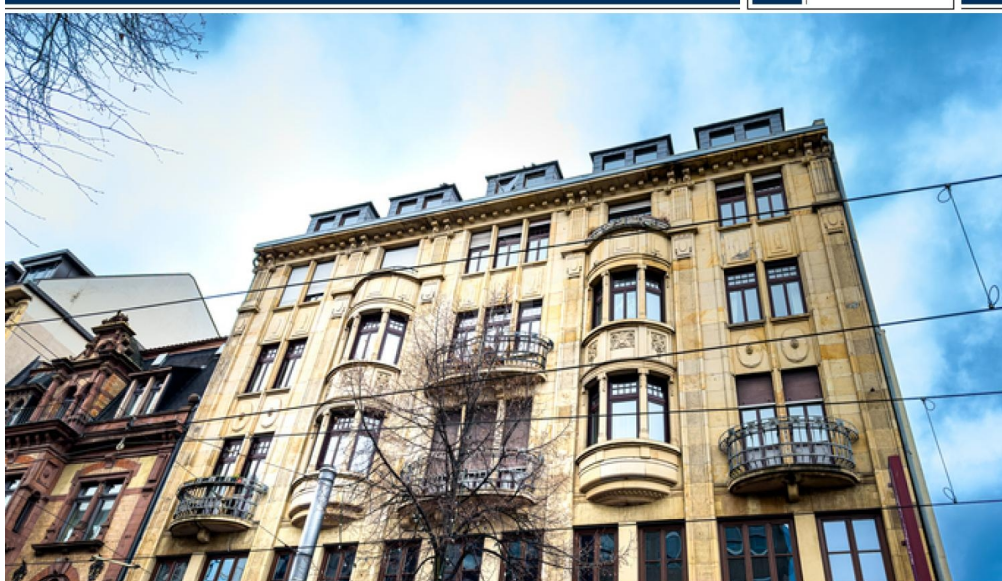
**Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26010001</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>2.300.000 EUR</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 1.700 m<sup>2</sup></b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 995 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

JACASA

Top bewertet

VP  
Immobilien  
Makler



Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Heidelberg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 11/26

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

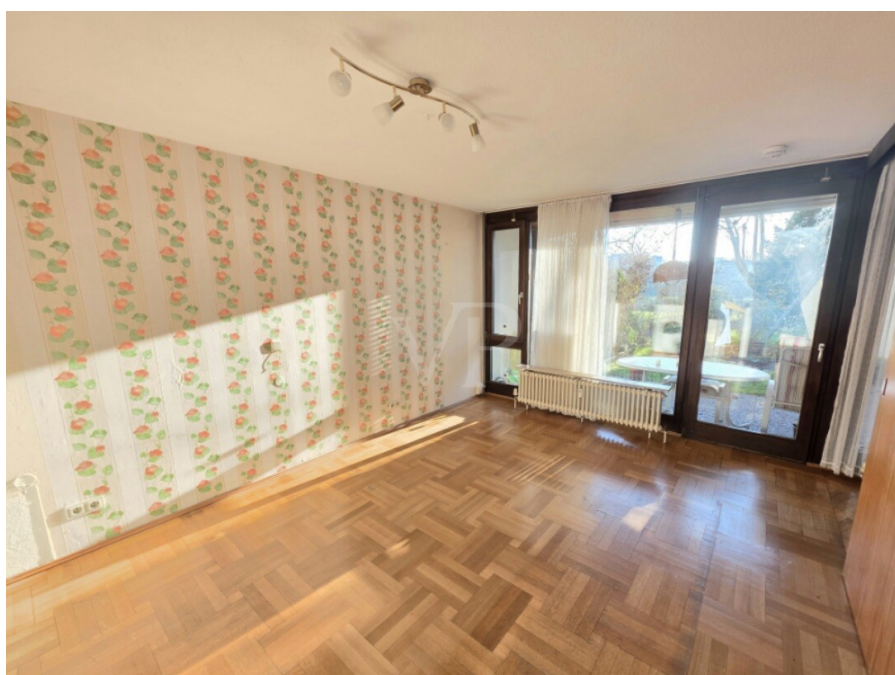
Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Die Immobilie



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](http://www.von-poll.com)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

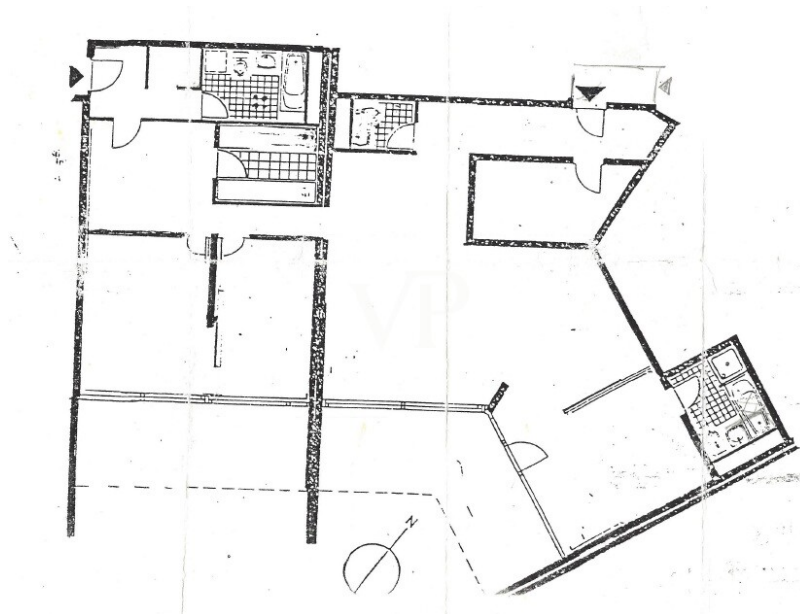
Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## Ein erster Eindruck

Dieses modern erhaltene und hervorragend gepflegte 4-Etagen-Ärztelhaus befindet sich in beehrter und zentraler Lage. Die Immobilie ist überwiegend vermietet und bietet durch teilweise leerstehende Flächen attraktives Entwicklungspotenzial für zusätzliche Mieteinnahmen.

Das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss sind langfristig an medizinische Nutzer vermietet. Auf insgesamt vier Ebenen stehen zahlreiche Büro-, Behandlungs-, Verwaltungs- und Besprechungsräume zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere Sanitär-, Technik- und Abstellräume sowie eine großzügige Gemeinschaftsküche im 1. Obergeschoss.

Ein besonderes architektonisches Highlight bildet die offene Galerie im 1. Obergeschoss, die sich ideal als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter, Kollegen oder Geschäftsempfänge eignet.

Im 2. Obergeschoss befinden sich weitere Büro-, Verwaltungs- und Behandlungsräume. Diese Etage ist derzeit unvermietet und bietet hervorragende Möglichkeiten für eine Neuvermietung oder Eigennutzung.

Das Dachgeschoss beherbergt zusätzlich eine großzügige Hausmeister- bzw. Betriebswohnung mit drei Zimmern, einem großen Badezimmer, Gäste-WC sowie einer Küche. Auch diese Einheit ist aktuell unvermietet und eröffnet weiteres Vermietungs- oder Nutzungspotenzial.

Alle Räumlichkeiten verfügen über große Fensterflächen, die für helle und freundliche Arbeitsbedingungen sorgen. Ein Personenaufzug verbindet sämtliche Etagen komfortabel miteinander und führt bis in die hauseigene Tiefgarage.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Bus- und Bahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit.

### Vermietungssituation

Derzeit vermietet (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)

Das 2. Obergeschoss sowie die Hausmeisterwohnung im Dachgeschoss sind derzeit unvermietet und bieten erhebliches Potenzial zur Steigerung der Erträge.

**Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## **Ausstattung und Details**

### **Untergeschoss:**

**Tiefgarage mit 14 eigenen (von insgesamt 16) Pkw-Stellplätzen**

**Abstellräume**

**Technikräume und Hausanschlüsse (Fernwärme, Wasser, Elektrik)**

**Zugang zum Treppenhaus und Personenaufzug**

**Maschinenraum des Aufzuges**

### **Erdgeschoss:**

**10 Büro-, Verwaltungs- und Behandlungsräume**

**4 WC-Anlagen**

**Eingangs- und Wartebereich**

**Flur**

**Zugang zum Treppenhaus und Personenaufzug**

### **1. Obergeschoss:**

**7 Büro-, Verwaltungs- und Behandlungsräume**

**Aufenthaltsraum / Gemeinschaftsküche**

**2 Abstellräume**

**Umkleieraum**

**Putzraum**

**3 WC-Anlagen (davon 1 behindertengerechtes WC)**

**Wartebereich**

**Galerie als Kommunikations- und Empfangsbereich**

**Flur**

**Zugang zum Treppenhaus und Personenaufzug**

### **2. Obergeschoss (4. Etage):**

**6 Büro-, Verwaltungs- und Behandlungsräume**

**Besprechungs- bzw. Schulungsraum**

**Empfangs- und Wartebereich**

**2 WC-Anlagen**

**Abstellraum**

**Flur**

**Zugang zum Treppenhaus und Personenaufzug**

### **Dachgeschoss:**

**Hausmeisterwohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Gäste-**

**WC, Abstellkammer, Flur und Diele**

**1 zusätzliches Bad mit Garderobe**

**1 Abstellkammer**

**2 WC-Anlagen**

**Flur****Zugang zum Treppenhaus und Personenaufzug****Vermietungssituation****Derzeit vermietet:****Praxisflächen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss): 4.632,32 € monatlich****7 Tiefgaragenstellplätze à 26,32 €: 184,24 € monatlich****2 Tiefgaragenstellplätze à 40,00 €: 80,00 € monatlich****1 Tiefgaragenstellplatz à 50,00 €: 50,00 € monatlich****Gesamte monatliche Mieteinnahmen: 4.946,56 €**

**Das 2. Obergeschoss (4. Etage) sowie die Hausmeisterwohnung im Dachgeschoss sind derzeit unvermietet und bieten attraktives Potenzial für zusätzliche Mieteinnahmen oder eine Eigennutzung.**

**Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## **Alles zum Standort**

### **Lage**

Das 4-Etagen-Ärztehaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Mannheims, im renommierten Stadtteil Lindenhof. Die Kombination aus zentraler Stadtlage, hervorragender Infrastruktur und optimaler Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für medizinische, therapeutische und dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Der Lindenhof zählt neben der Oststadt zu den beliebtesten Stadtteilen Mannheims und profitiert von seiner unmittelbaren Nähe zur Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zum Rheinufer. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Restaurants, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit für Patienten, Mitarbeiter und Besucher. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden den Standort mit dem gesamten Stadtgebiet. Der Mannheimer Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet optimale Anbindungen an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Darüber hinaus verfügt Mannheim über eine hervorragende Infrastruktur mit direkter Anbindung an die wichtigsten europäischen Verkehrswege. Die zentrale Lage innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar sowie die effiziente Verknüpfung von Straße, Schiene, Luft- und Wasserverkehr machen den Standort langfristig besonders attraktiv.

Die Kombination aus repräsentativer Lage, guter Sichtbarkeit, hervorragender Erreichbarkeit und einem etablierten Umfeld macht dieses 4-Etagen-Ärztehaus zu einer äußerst interessanten Gewerbeimmobilie mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

**Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26010001 - 68163 Mannheim / Lindenhof**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Robert Busch**

---

**Augustaanlage 30, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 92 10 031 0**

**E-Mail: [commercial.rhein-neckar@von-poll.com](mailto:commercial.rhein-neckar@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**