

#### Mannheim / Lindenhof - Lindenhof

## Lindenhofplatz Mannheim: Neue & moderne Gewerbefläche mit Außenbereich direkt am Hbf (Neubau Hbf. 7)

Objektnummer: 25010016\_a



MIETPREIS: 1.720 EUR • ZIMMER: 1



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner



## Auf einen Blick

Objektnummer	25010016_a	
Zimmer	1	
Baujahr	2025	

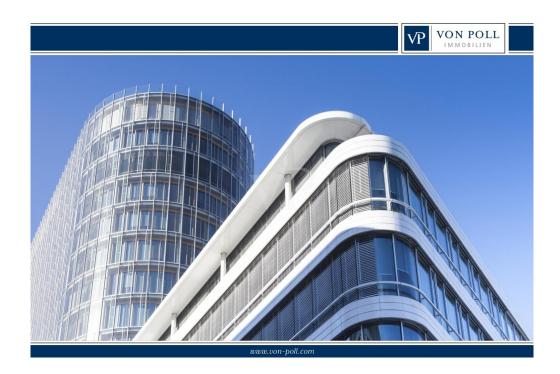
1.720 EUR	
Gastronomie	
Mieterprovision beträgt das 3,57- fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete	
ca. 86 m²	
Erstbezug	
Massiv	
ca. 86 m²	
ca. 86.26 m <sup>2</sup>	
ca. 86 m²	



# Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher	ELECTRICITY	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieträger	Bauiahr laut	2025	
Energieausweis gültig bis	05.03.2030	Energieausweis	







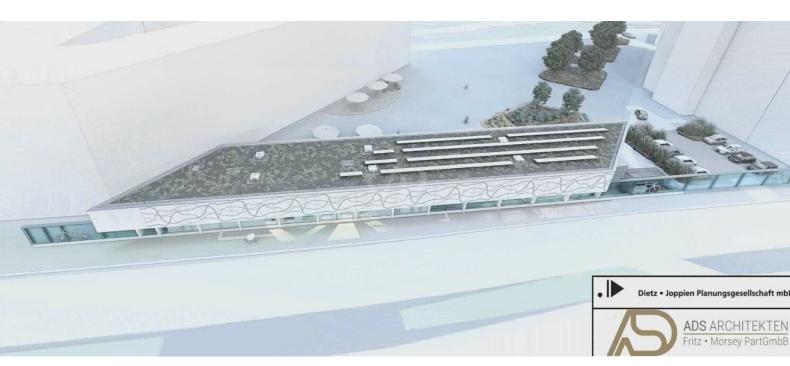
















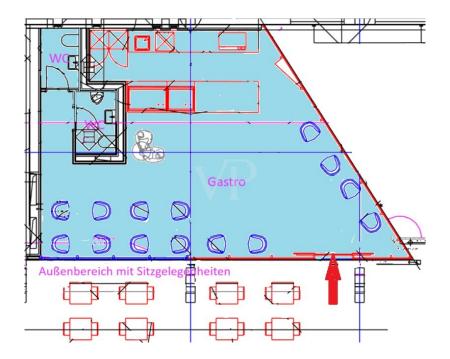








# Grundrisse



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.



#### Ein erster Eindruck

Die ca. 85 m² große Gewerbefläche im Erdgeschoss des Neubaus "Hbf. 7 am Lindenhofplatz" liegt unmittelbar am Südportal des Mannheimer Hauptbahnhofs – in erster Reihe zum neu gestalteten Lindenhofplatz und direkt beim neu entstehenden Fahrradparkhaus.

Der großzügige, bodentief verglaste Gewerbebereich ist sehr hell und einladend, lässt sich über öffnende Elemente zum Platz hin öffnen und eignet sich somit auch für eine ansprechende Außenbestuhlung. Ein separater Abstell- Bereich sowie zwei Gäste-WCs sind vorgesehen, Stellplätze können im benachbarten Parkhaus angemietet werden. Die Fertigstellung ist voraussichtlich bis Ende April 2026 geplant.

Gesucht wird vorrangig ein Betreiber, der an diesem hochfrequentierten Standort ein klar erkennbares, serviceorientiertes Angebot etabliert – ideal als Café oder Coffee-to-go mit Sitzplätzen, als Bäcker-/Backwarenkonzept mit belegten Brötchen, Laugengebäck, Croissants und kleinem Patisserie-Anteil oder als wertiger Kiosk- &-Go-Standort mit Kaffeespezialitäten, kalten Getränken sowie süßen und herzhaften Snacks.

Ebenso gut vorstellbar sind "non-food-orientierte Konzepte", die den Bahnhof und den Platz sinnvoll ergänzen, z. B. ein compactes Service- oder Convenience-Angebot (Zeitungen/Presse/Tabak in hochwertiger Ausführung), ein regional geprägter Shop, ein kleiner Travel-/Pendlerstore, ein Blumen- oder Geschenkekonzept oder ein Mix aus Coffee-Corner und ausgewählten Non-Food-Artikeln. Entscheidend ist eine gute Sichtbarkeit nach außen, schnelle Bedienbarkeit und ein klares Profil für Reisende, Pendler, Anwohner und die Beschäftigten der umliegenden Büros.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Bewerbungen bitten wir Interessenten um ein kurzes Betreiberkonzept, das Positionierung, Zielgruppe, Sortiment (Food oder Non-Food), Serviceform sowie die geplante Nutzung des Außenbereichs beschreibt; gern können einfache Visualisierungen oder ein Moodboard beigefügt werden. Ergänzend wünschen wir einen Businessplan in Kurzform mit den üblichen Eckdaten sowie ein technisches Kurzkonzept, in dem die vorgesehenen Geräte und Kühl-/Lagermöglichkeiten (Betrieb auf 230 V) genannt werden. Ziel ist es, ein langfristig tragfähiges, zur Lage passendes Konzept auszuwählen und die hochwertige, bahnhofsnahe Situation optimal nutzt.



## Ausstattung und Details

- Möglichkeit: Außenbereich mit Sitzgelegenheiten (muss bei der Stadt beantragt werden und jährliche Gebühr ).
- Direkt am Hauptbahnhof Mannheim
- Exzellente ÖPNV-Anbindung
- Sehr gute Autoerreichbarkeit
- Parkmöglichkeiten im benachbarten Parkhaus
- Attraktives, modernes Umfeld
- Zukunftsorientierte Standortentwicklung
- Nähe zur Innenstadt und Schwetzingerstadt, Lindenhof
- Architektur im hochwertigen Neubauensemble
- Moderne, energieeffiziente Gebäudetechnik
- Bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht
- Hohe Passantenfrequenz und Sichtbarkeit

Mögliche Zielgruppen für die Gewerbefläche (EG, Hbf. 7 Mannheim)

Café- oder Coffee-Bar-Betreiber

Ideal für ein modernes Café mit Barista-Kaffee, feinem Gebäck, Croissants,

Kuchen/Tartes und kleinem To-go-Anteil – perfekt für die hohe Frequenz von Pendlern,

Reisenden und Beschäftigten rund um den Hauptbahnhof.

Bäcker- und Snackkonzepte

Anbieter von Backwaren, belegten Brötchen, Laugengebäck, kleinen herzhaften

Ofenprodukten (z. B. Quiche, Pizzastück, Flammkuchen light) oder "Frühstück-am-

Bahnhof"-Angeboten, die vor allem die Morgen- und Mittagszeiten bedienen.

Franchise- und Systemanbieter

Etablierte Marken oder Ketten, die eine kompakte, bahnhofsnahe Fläche suchen (z. B.

Coffee-Brand, Bäckerei-/Snack-Brand, Premium-Kiosk) und ein erprobtes Sortiment mitbringen.

Kiosk- oder Convenience-Konzepte

Verkauf von Kaffee, Kaltgetränken, süßen und herzhaften Snacks, Zeitschriften/Presse oder Reisebedarf – durch die Lage am Südportal und das neue Fahrradparkhaus

besonders attraktiv für schnelle Einkäufe

Dienstleistungsnahe Hybrid-Konzepte

Moderne Kombi-Lösungen wie "Coffee & Flowers", "Coffee & Gifts", ein kleiner Travel-/Pendlerstore mit Gastro-Ecke oder ein Servicepoint (Print/Copy/Paket) mit kleinem

Kaffee- und Snackangebot, die den Platz und das Umfeld ergänzen.

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 Wärmerückgewinnung spart Energie, sorgt für angenehmes Raumklima
- Warmwasser: dezentrale Durchlauferhitzer in der Gewerbeeinheit



#### Alles zum Standort

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 Büround 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 Schwetzingerstadt sowie dem Lindenhof profitiert der Standort von einem urbanen, lebendigen Umfeld mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2030.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 18.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com