Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Lindenhofplatz Mannheim: New & modern commercial space with outdoor area directly at the main train station (new building at main station 7)

Property ID: 25010016_a

RENT PRICE: 1.720 EUR • **ROOMS:** 1

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

At a glance

Property ID	25010016_a
Rooms	1
Year of construction	2025

Rent price	1.720 EUR
Commission	Mieterprovision beträgt das 3,57-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Total Space	ca. 86 m²
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 86 m²
Commercial space	ca. 86.26 m²
Rentable space	ca. 86 m²

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Energy Data

Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	05.03.2030

Energy Certificate	Energy demand certificate
Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

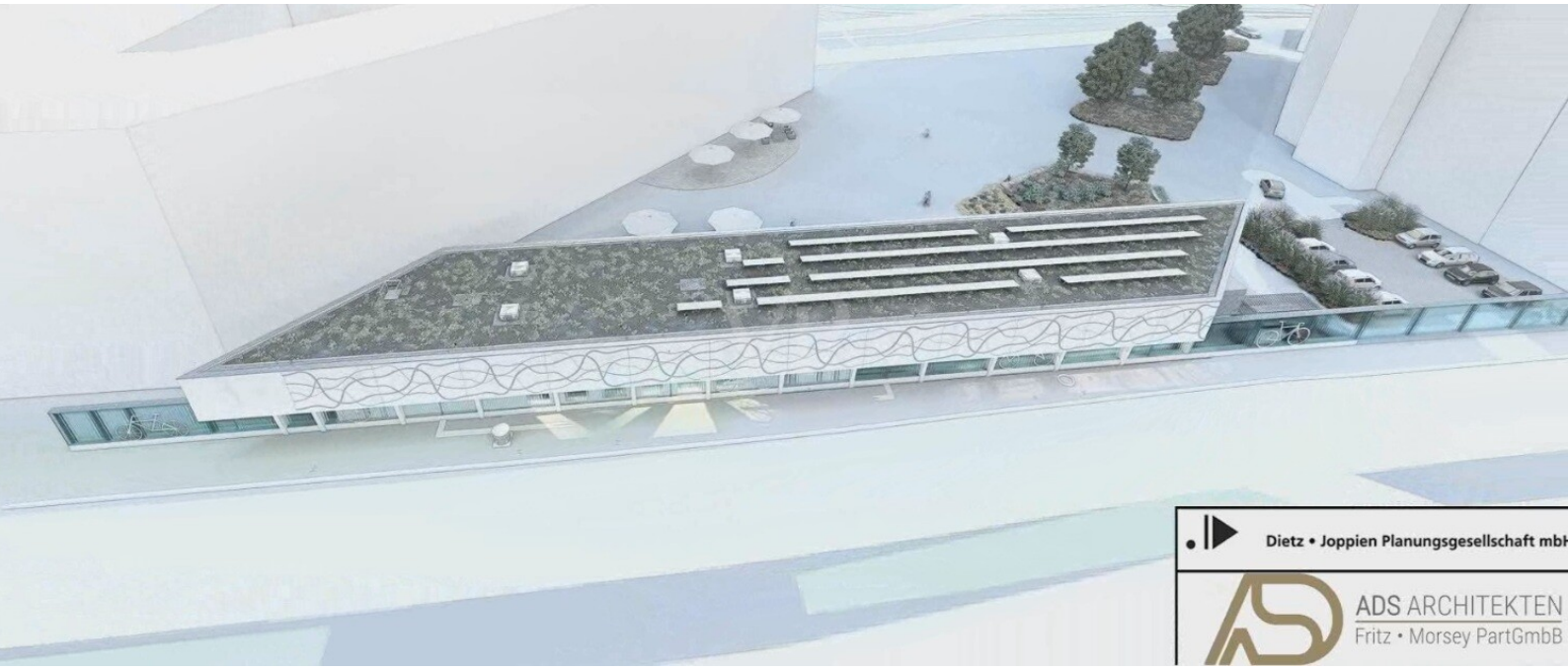
The property

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

The property

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

The property



Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

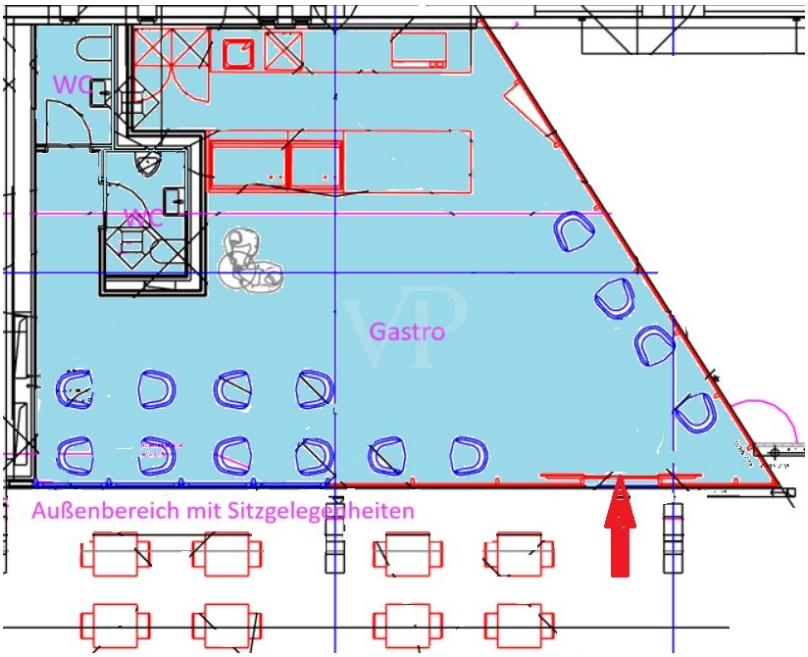
The property

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

The property

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

A first impression

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.

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Details of amenities

- 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

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

All about the location

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

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Other information

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 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.

Property ID: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 72 49 440
E-Mail: mannheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com