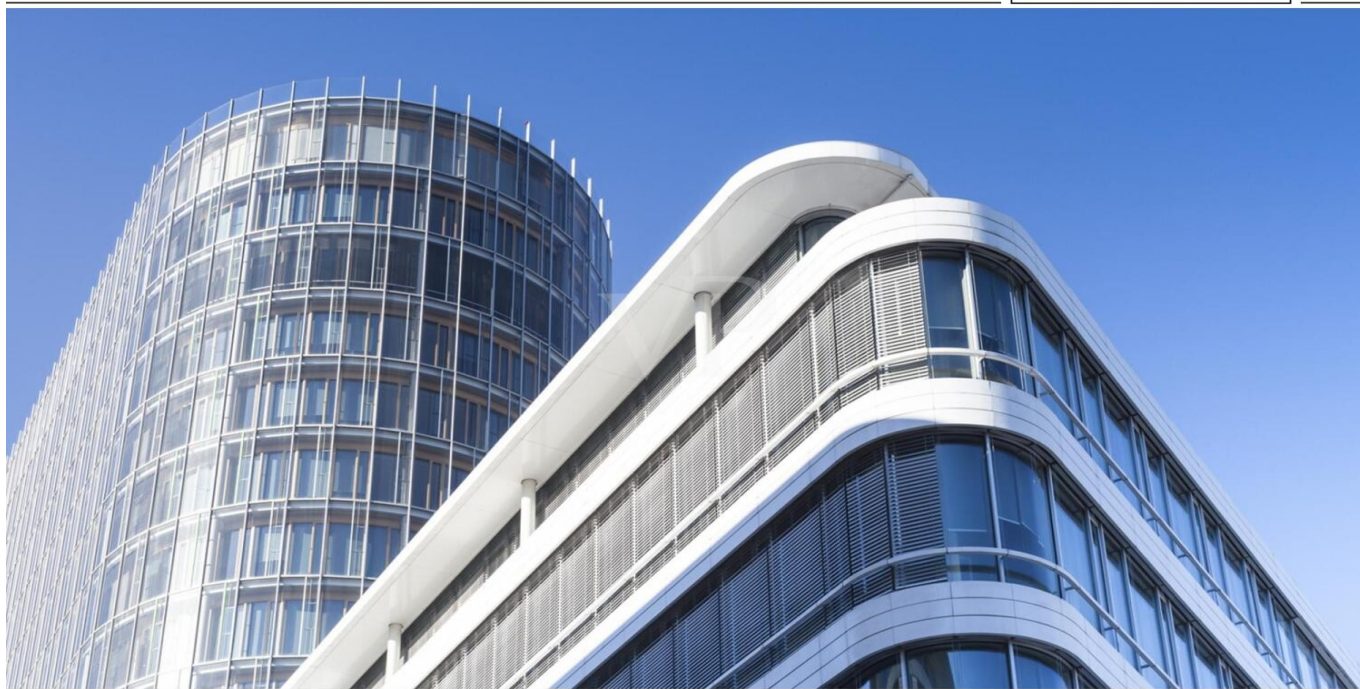


Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Lindenhofplatz Mannheim : Nouvel espace commercial moderne avec terrasse extérieure, situé directement à la gare principale (nouveau bâtiment au niveau de la gare principale, numéro 7).

CODE DU BIEN: 25010016_a



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.720 EUR • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25010016_a - 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: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25010016_a
Pièces	1
Année de construction	2025

Prix de loyer	1.720 EUR
Hospitality industry	Gastronomique
Commission pour le locataire	Mieterprovision beträgt das 3,57-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Surface total	ca. 86 m²
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 86 m²
Espace commercial	ca. 86.26 m²
Espace locatif	ca. 86 m²

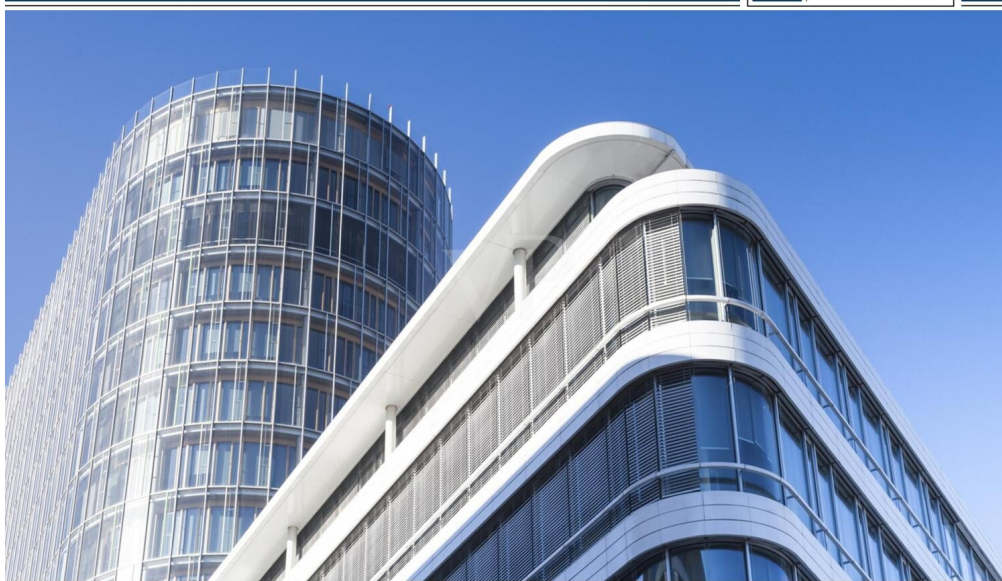
CODE DU BIEN: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	05.03.2030	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

La propriété



www.von-poll.com



• | ▶ Dietz • Joppien Planungsgesellschaft mbH



ADS ARCHITEKTEN
Fritz • Morsey PartGmbH

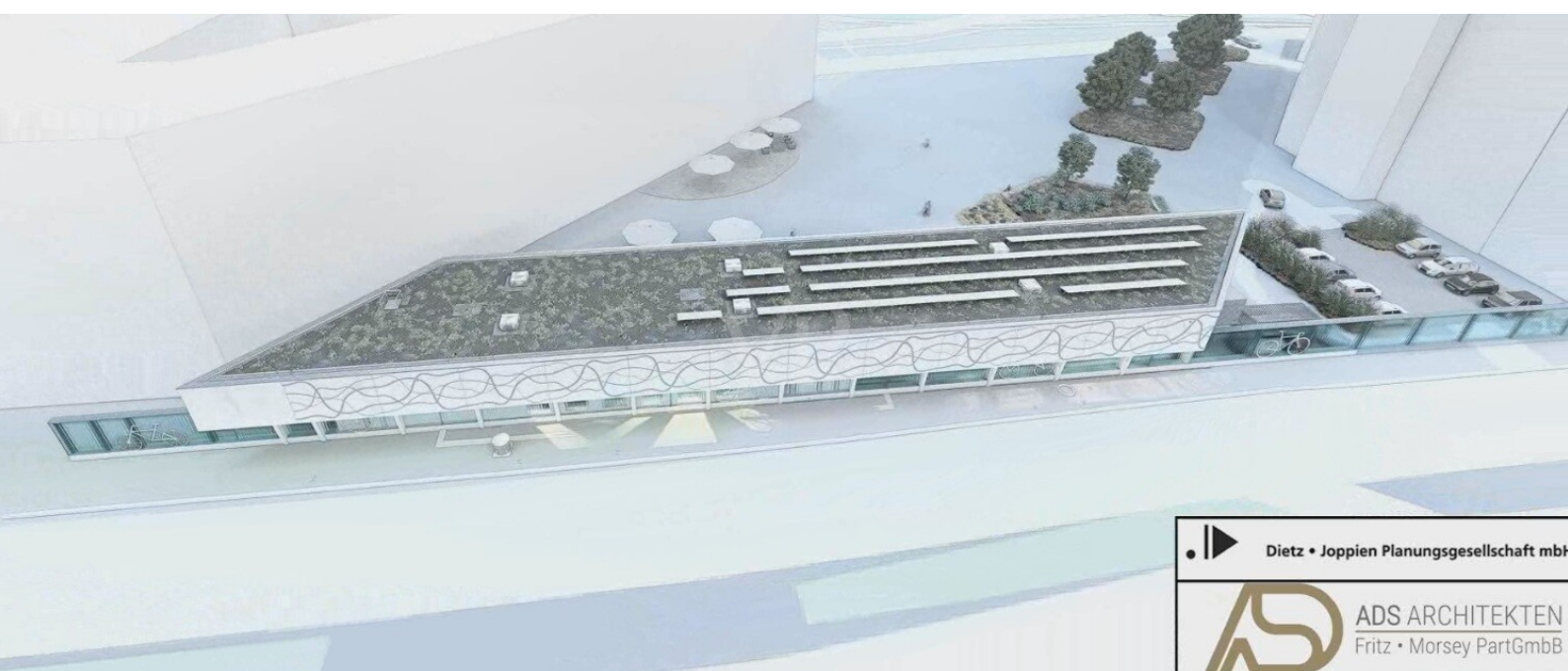
CODE DU BIEN: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25010016_a - 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



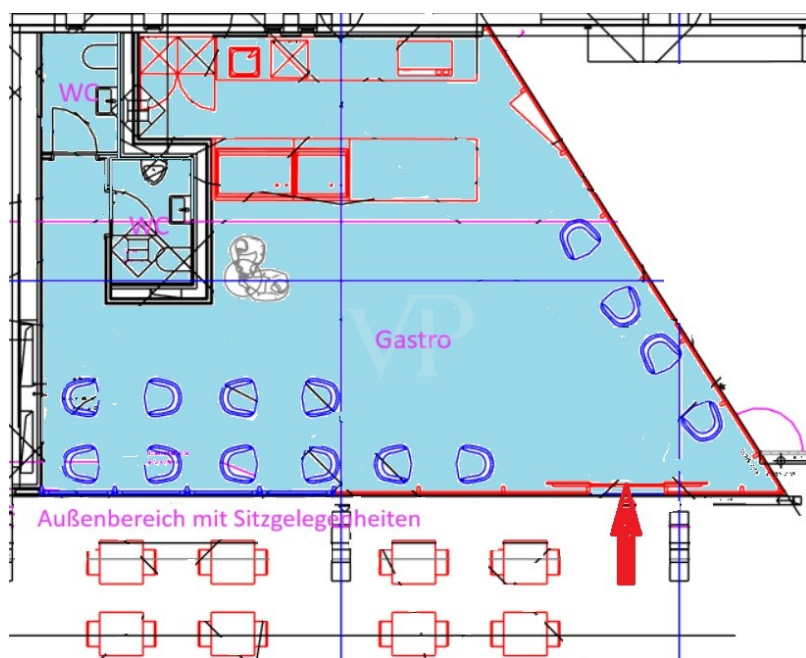
CODE DU BIEN: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25010016_a - 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: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Une première 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 Geschenkekonzent 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 beigelegt werden. Ergänzend wünschen wir einen Businessplan in Kurzform mit den üblichen Eckdaten sowie ein technisches Kurzkonzent, 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.

CODE DU BIEN: 25010016_a - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Détails des commodités

- 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 Schwetzingenstadt, 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

CODE DU BIEN: 25010016_a - 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: 25010016_a - 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: 25010016_a - 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