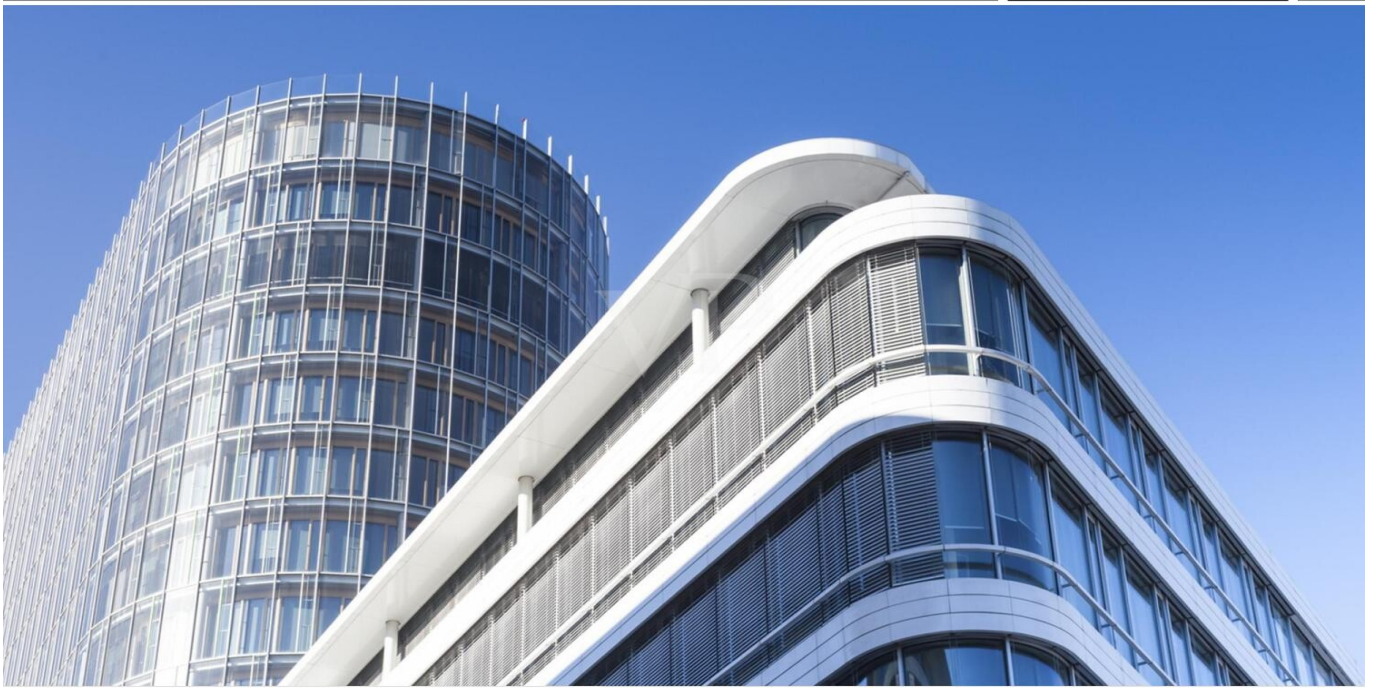


Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

Lindenhofplatz: Neue Gastronomiefläche mit Außenbereich im Neubau Hbf. 7 MA - direkt am Hbf.

???????? ??????????: 25010016



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.725 EUR • ?????????: 1

??????? ?????????: 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

?? ??? ??????

???????? ?????????	25010016	???? ?????????	1.725 EUR
????????	1	????????	Mieterprovision beträgt das 3,57- fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
???? ?????????	2025		
		???????? ?????	ca. 86 m²
		???????? ????????	??????
		???????????????? ????	ca. 86 m²
		???????? ?????	ca. 86.26 m²
		???????????? ????	ca. 86 m²

??????? ???????: 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

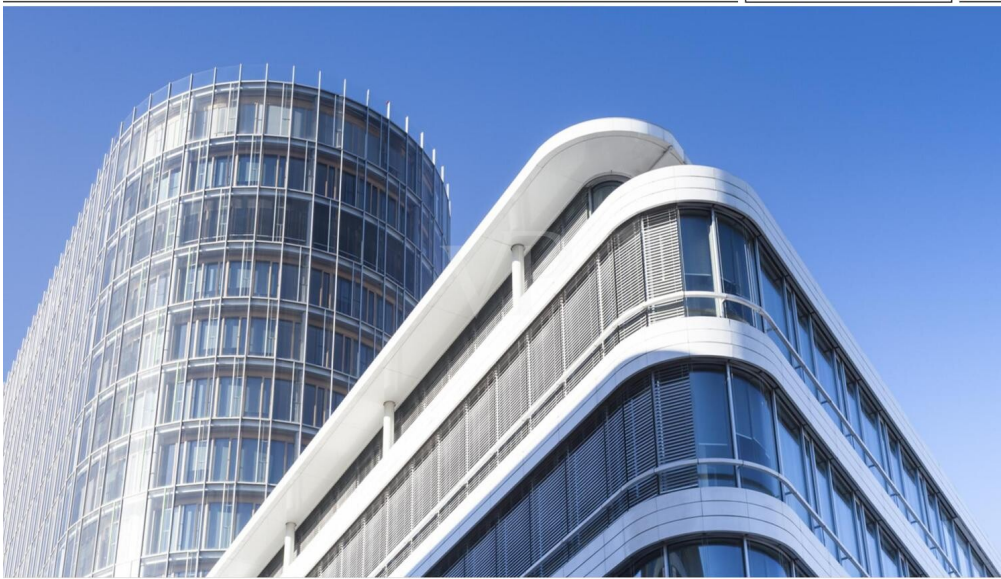
????????????? ??????????

???? ???????????	ELECTRICITY
?????????????	05.03.2030
?????????????????	
?????? ??	

????????????????	BEDARF
??????????	
???? ?????????????	2025
???????? ?? ??	
????????????	
????????????????	

??????? ???????? : 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

?? ????????



www.von-poll.com



• | ▶ Dietz • Joppien Planungsgesellschaft mbH

ADS ARCHITEKTEN
Fritz • Morsey PartGmbH

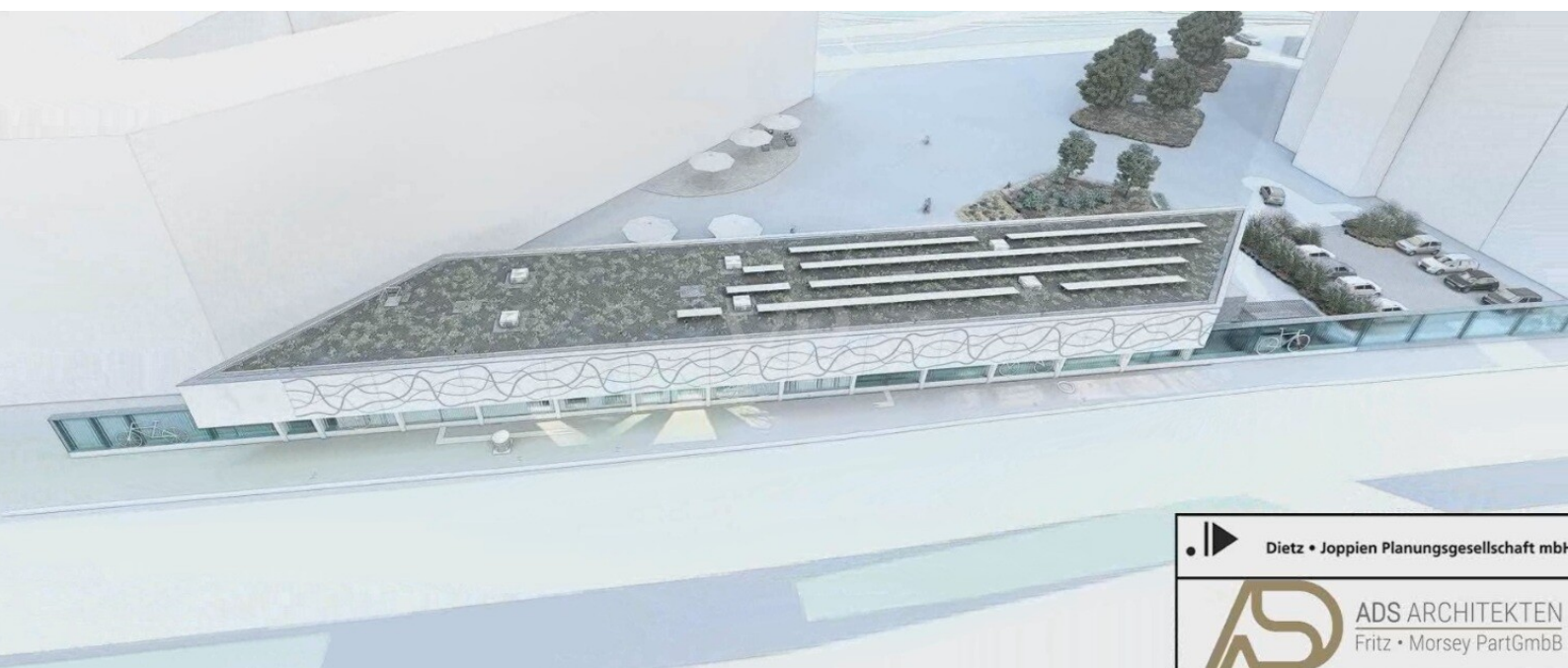
??????? ???????: 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

?? ????????



??????? ???????? : 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

?? ????????



??????? ???????? : 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

?? ????????

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



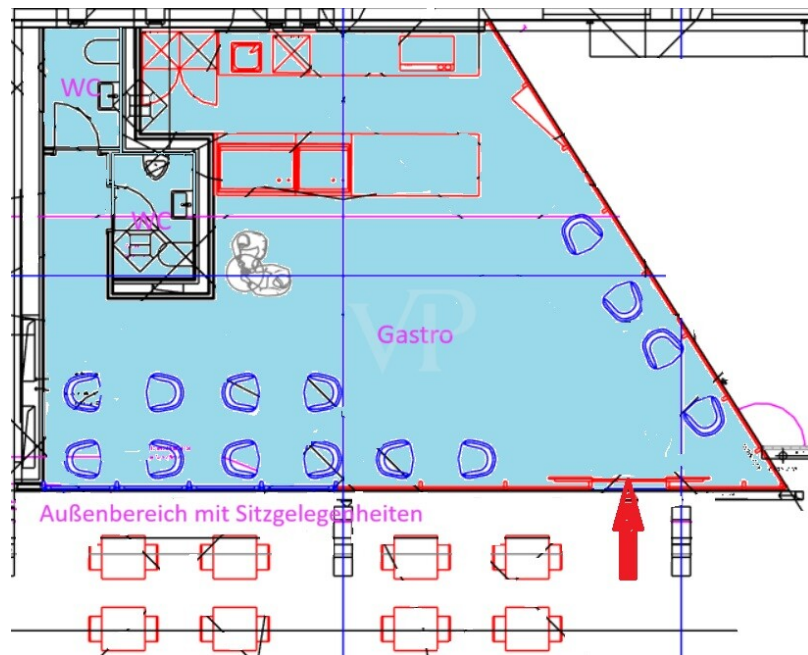
??????? ?????????: 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

?? ????????



??????? ??????: 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ???, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

??? ????? ?????????

Die attraktive Gewerbe- bzw. Gastronomieeinheit mit Möglichkeit zum bestuhlten Außenbereich liegt im Erdgeschoss des Neubaus Hbf. 7 am Lindenhofplatz – direkt am Hauptbahnhof Mannheim – und bietet mit ca. 85 m² ideale Voraussetzungen für ein wirkungsvolles Gastronomiekonzept.

Der großzügige Gastraum mit einladender, bodentiefer Fassadenfront schafft eine helle, freundliche Atmosphäre; die öffnenbaren Fenster- Elemente mit Schiebetür lassen viel Tageslicht herein und ermöglichen eine natürliche Verbindung zum Außenbereich mit Sitzgelegenheiten.

Ein funktionaler Back-of-House-Bereich mit separatem Abstellraum sowie zwei Gäste-WCs rundet die durchdachte Raumaufteilung ab.

Das Gebäude überzeugt durch eine nachhaltige, energieeffiziente Bauweise mit moderner Gebäudetechnik.

Heizen und Kühlen erfolgen über ein zeitgemäßes Wärmepumpensystem; eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehm frisches Raumklima und trägt zu niedrigen Betriebskosten bei. Warmwasser wird praxisgerecht dezentral bereitgestellt.

Die Lage am neu gestalteten Lindenhofplatz, unmittelbar am Hauptbahnhof Mannheim, garantiert exzellente Sichtbarkeit und hohe Passantenfrequenz durch Reisende, Pendler, Anwohner und Beschäftigte der umliegenden Büros. Stellplätze können im benachbarten Parkhaus der Mannheimer Parkhausbetriebe optional angemietet werden – ideal für Mitarbeiter und Gäste.

Damit bietet diese Einheit beste Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche gastronomische Nutzung in urbaner Top-Lage mit attraktivem Außenbereich.

Fertigstellung bzw. bezugsfrei voraussichtlich Ende 2025.

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

??????? ???????: 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

?????????????? ??? ????????

- 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 Gastronomiefläche (EG, 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

??????? ???????: 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25010016 - 68163 Mannheim / Lindenhof – Lindenhof

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com