



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## **Erdgeschoss & große Schaufenster - Hochwertiges Büro oder Ladengeschäft in Toplage am Hauptbahnhof**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KSW_665	<b>Stand vom:</b>	01.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Büro/Praxen (Bürofläche)	<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Ort:</b>	68161 Mannheim	<b>Bürofläche:</b>	83,51 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	83,51 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche:</b>	83,51 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	1.320,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	380,00 €
<b>Warmmiete:</b>	1.700,00 €	<b>Kaution:</b>	5.000,00 €

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2030-07-09
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1994
<b>Primärer Energieträger:</b>	BLOCK	<b>Endenergiebedarf:</b>	80.10 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Fabian Lauer Immobilien	<b>Name:</b>	Fabian Lauer
<b>Straße:</b>	Martin-Luther-Straße 14	<b>Ort:</b>	76829 Landau
<b>Telefon:</b>	+49 6341 54 963 60	<b>Faxnummer:</b>	+49 6341 54 963 61
<b>E-Mail:</b>	uedliche-weinstrasse@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-suedliche-weinstrasse.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses repräsentative Büro oder Ladengeschäft im Erdgeschoss bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, Ihren Geschäftsbetrieb in einer stark frequentierten Lage nahe des Mannheimer Hauptbahnhofs zu etablieren. Die moderne und hochwertig ausgestattete Einheit wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Stil.

Auf rund 84m<sup>2</sup> erwartet Sie ein großzügiges Hauptbüro mit Empfangsbereich, das durch seine langen Fensterfronten und die beeindruckende Deckenhöhe von 3,60 m ein helles, einladendes Ambiente schafft. Ein separates Besprechungszimmer bietet Raum für vertrauliche Meetings oder konzentriertes Arbeiten. Ergänzt wird die Einheit durch ein WC und eine Gemeinschaftsküche, die im Mietpreis inbegriffen ist und Ihren Mitarbeitern zusätzlichen Komfort bietet.

Die Ausstattung der Gewerbeeinheit erfüllt höchste Ansprüche: Der hochwertige Vinylboden sorgt für eine angenehme Arbeitsatmosphäre, während die energieeffiziente Beheizung über Fernwärme zu einer nachhaltigen und kostensparenden Nutzung beiträgt.

Die Gewerbefläche ist ab sofort bezugsbereit und bietet auf Wunsch eine langfristige Mietsicherheit. Ein weiterer Vorteil: Ab dem 01.02.2026 kann die Einheit auf Wunsch um eine gleich große Fläche erweitert werden, was Ihnen langfristige Planungsmöglichkeiten garantiert.

Die Mietangaben verstehen sich netto, zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer.

Nutzen Sie diese Chance, Ihre Geschäftsidee in einer Top-Lage mit maximaler Sichtbarkeit zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser exklusiven Gewerbeeinheit!

## Lage:

---

Die Universitätsstadt Mannheim ist mit knapp 316.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes Baden-Württemberg. Die Stadt befindet sich unmittelbar im Dreiländer Eck Rheinland-Pfalz, Hessen und Baden-Württemberg. Der Rhein trennt Mannheim von der rhein-pfälzischen Schwesternstadt Ludwigshafen.

Der Veranstaltungskalender der Stadt lässt keine Langeweile zu und bietet etwas passendes für jeden Geschmack. Das Szeneviertel Jungbusch ist die Wiege der Mannheimer Kreativität und bietet gerade für junge Leute viel Abwechslung.

Mannheim bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Metropolregion Rhein – Neckar. Entsprechend gut und einfach erreichbar sind die Autobahn- und öffentliche Anbindungen zu nahen gelegenen Städten und Regionen. Dazu zählen etwa Ludwigshafen (ca. 5km), Heidelberg (ca. 20km), Worms (ca. 22km), Karlsruhe (ca. 70km) und Frankfurt am Main (ca. 85km).

## Ausstattung:

---

- direkt am Mannheimer Hauptbahnhof
- Einbauküche
- renoviert in 2021 (Böden, Wände, Elektrik)
- Vinylboden
- WC
- Belüftungsanlage
- große Schaufenster
- helle Büroräume
- IT-Verkabelung
- Barrierefreier Zugang
- Tiefgaragenstellplätze optional

## Sonstiges:

---

Gerne steht Ihnen Herr Lauer für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: +49 6341 54963 60 zur Verfügung.

Beim Kauf verpflichtet sich der Käufer / die Käuferin an Fabian Lauer Immobilien, KENSINGTON Südliche Weinstraße, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber\*in zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir bitten Sie für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihre Adresse und Telefonnummer mit anzugeben.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

## Bilder

---

Büro/Laden



Büro/Laden



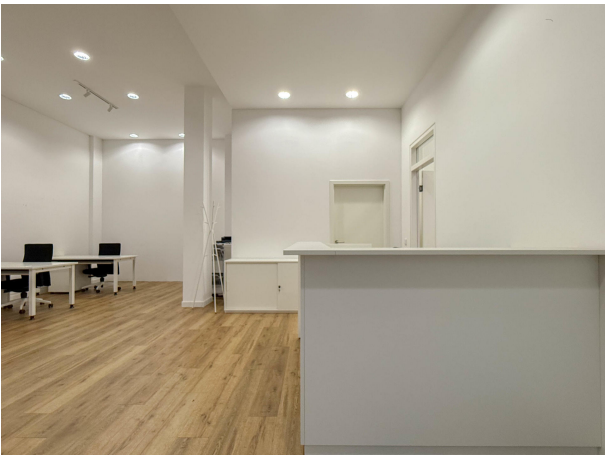
Büro/Laden



Büro/Laden



Empfang



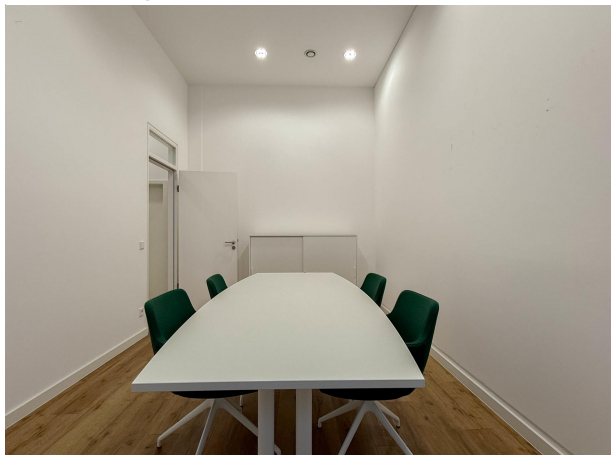
Empfang



Besprechungsraum



Besprechungsraum





Besprechungsraum



Küche



Zugang

