



Elf Freunde - Gewerbeeinheit Süd

Exposé | 18.08.2025

ZUSAMMENFASSUNG.

Die attraktive Gewerbefläche im Erdgeschoss befindet sich in **Ecklage** in der Max-Jarecki-Straße / Langer Anger im lebhaften Stadtteil in Heidelberg 69115). Die Eckposition sorgt für hohe Sichtbarkeit und frequentierte Passantenwege, kombiniert mit einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen aus, wodurch vielseitige Geschäftsmöglichkeiten entstehen. Die Fläche bietet ideale Voraussetzungen, um Gastronomiekonzepte erfolgreich zu etablieren und von der dynamischen Nachbarschaft zu profitieren.

Nutzung

Gastronomie



Adresse

Langer Anger 34
69115 Heidelberg



Gesamt mietfläche

406,0 m²



Parkhaus/Tiefgarage



MERKMALE DES OBJEKTS.

ENERGIEEFFIZIENZ



Fernwärme



LED-Beleuchtung

SOZIALES, SERVICE & SICHERHEIT



Orte für sozialen Austausch



Sportangebot in der Nähe

ÖKOLOGIE



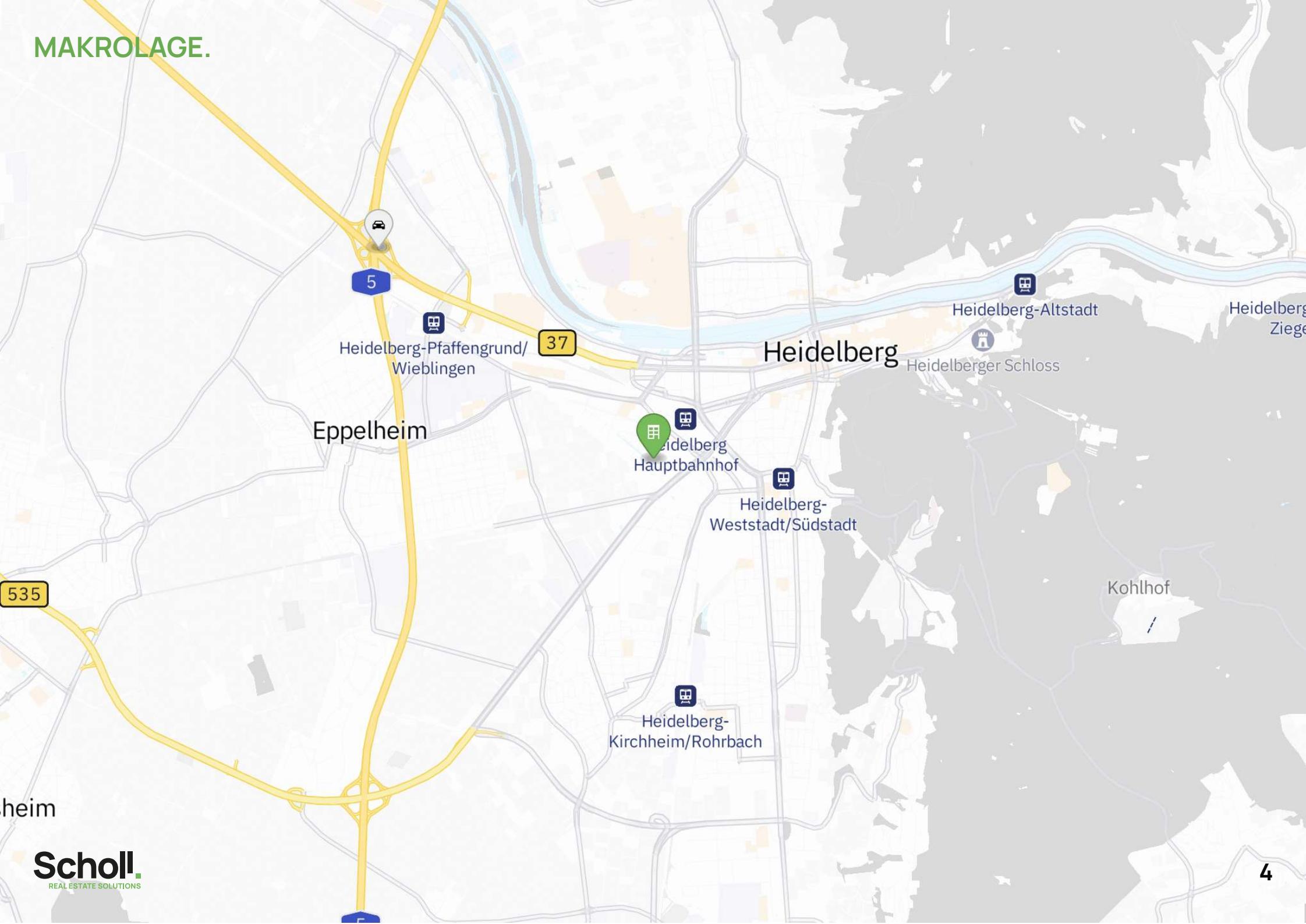
Grüner Innenhof

MOBILITÄT



Fahrradstellplätze

MAKROLAGE.



LAGE & UMGEBUNG.

Die Neubauladenfläche befindet sich im **Langen Anger**, einem zentral gelegenen Teil der **Bahnstadt Heidelberg**. Das Quartier zeichnet sich durch eine moderne, nachhaltige Stadtplanung aus und gilt als Vorreiter in Bezug auf energieeffizientes Bauen sowie die Integration von Wohn-, Arbeits- und Freizeitbereichen.

Die Bahnstadt ist ein dynamisch wachsendes Stadtviertel, das insbesondere für junge Familien, Berufspendler und Unternehmen attraktiv ist. Neben zahlreichen Neubau-Wohnquartieren haben sich bereits Forschungseinrichtungen, Start-ups sowie Büro- und Gewerbebetriebe angesiedelt. Ergänzt wird die Vielfalt durch gastronomische Angebote, Einzelhandel und kulturelle Einrichtungen, die das Viertel zu einem lebendigen und vielseitigen Standort machen.

Die Verkehrsanbindung des Langen Angers ist exzellent. Der **Heidelberger Hauptbahnhof** ist fußläufig erreichbar und stellt eine zentrale Verbindung zu den regionalen und überregionalen Verkehrsknotenpunkten dar. Zusätzlich sorgt die Nähe zu wichtigen Straßenachsen wie der B37 und zur Autobahn A5 für eine unkomplizierte Erreichbarkeit mit dem Pkw. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Bus- und Straßenbahnlinien optimal in das Stadtgebiet integriert.

LAGE & UMGEBUNG.

Die Lage innerhalb der Bahnstadt bietet besondere Vorteile für Gewerbe, Gastronomie und Einzelhandel: Der Lange Anger verbindet Wohn- und Arbeitsbereiche miteinander, wodurch eine hohe Fußgängerfrequenz und Sichtbarkeit gewährleistet ist. Gleichzeitig profitieren Unternehmen von der direkten Nähe zu etablierten Geschäftslagen, Büronutzungen und zentralen Einrichtungen der Bahnstadt, darunter Bildungseinrichtungen, Co-Working-Spaces und öffentliche Plätze.

Die Kombination aus moderner Infrastruktur, wachsender Bevölkerung und der Nähe zum Hauptbahnhof macht den Langen Anger zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die von hoher Passantenfrequenz, guter Erreichbarkeit und einem lebendigen Umfeld profitieren möchten. Die Neubauladenfläche bietet somit ideale Voraussetzungen für eine langfristige und erfolgreiche Geschäftsentwicklung in einem der innovativsten Stadtteile Heidelbergs.

LAGE & UMGEBUNG.

🚌 ÖPNV

Schwetzinger Terrasse Bushaltestelle	1 min 120 m
Hauptbahnhof Süd Bushaltestelle	2 min 160 m
Heidelberg Hauptbahnhof Süd Straßenbahn	4 min 320 m
Heidelberg Hauptbahnhof Bahnhof	6 min 510 m

🍴 ESSEN

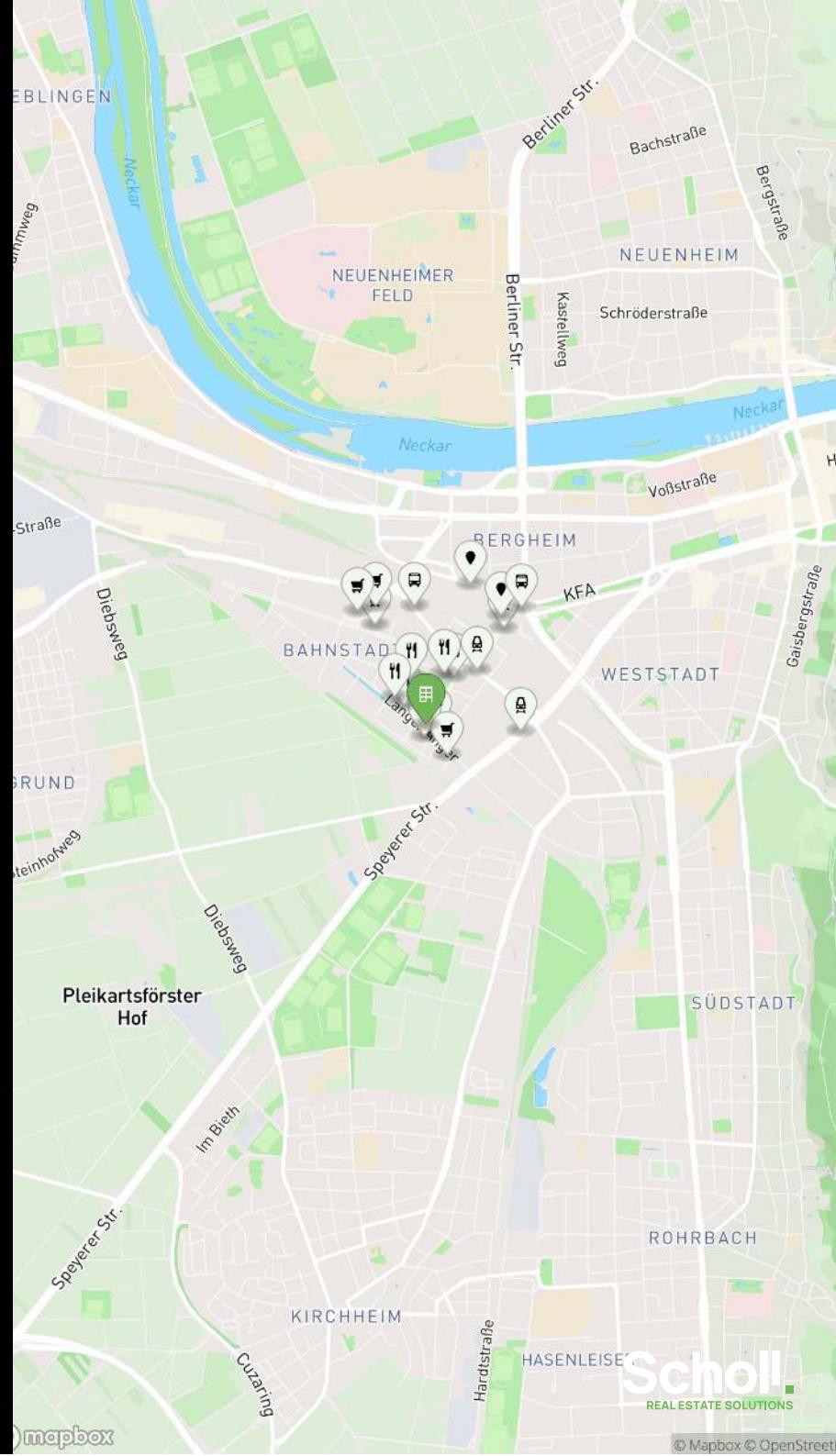
Riegler Café	1 min 110 m
Balthazar Café	2 min 130 m
NEO Restaurant	3 min 220 m
Kaschmir Tandoori 2 Restaurant	3 min 220 m

🛒 NAHVERSORGUNG

Alnatura Supermarkt	3 min 240 m
EDEKA Scheck-In-Center Supermarkt	8 min 700 m
Aldi Süd Supermarkt	10 min 820 m

📍 SONSTIGE

3S-Zentrale Heidelberg Sonstiges	6 min 550 m
Heidelberg Hauptbahnhof West Sonstiges	10 min 800 m
Kreuz Heidelberg (A5, A656) Autobahn	9 min 6.2 km



GEBÄUDE.

HAUPTGEBAUDE

Max-Jarecki-Straße , 69115 Heidelberg

MERKMALE.



Individuell ausbaubar



Zentralheizung



Bodentiefe Fenster



Ebenerdige Andienung



Baujahr 2024



Barrierefrei



Variable Raumaufteilung



MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION			MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT
Gewerbeeinheit Grundriss 	Gastronomie	406 m ²	EG	Ab 16,88 €/m ²	Ab 3,50 €/m ²	● Ab sofort

KONTAKT.

Die SCHOLL Real Estate Solutions bietet maßgeschneiderte Dienstleistungen für die Vermietung & den Verkauf von Gewerbeimmobilien. Vertrauen auch Sie auf jahrzehntelange Erfahrung aus der Region!

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns jetzt.



Julian Benz

Vermietungsmanager

📞 +49 172 2818987

✉️ jb@scholl-solutions.de