

B2

B3

# Stadtquartier SPINELLI // KÖNIGSKINDER

Exposé | 03.06.2025



## ZUSAMMENFASSUNG.

Im Stadtquartier SPINELLI, an der markanten Ecklage Völklinger Straße / Dürkheimer Straße im Mannheimer Stadtteil Käfertal-Süd, entstehen moderne Gewerbeeinheiten in einem zukunftsweisenden urbanen Umfeld. Die Liegenschaft ist Teil eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte Mannheims und verbindet nachhaltige Architektur mit einer lebendigen Quartiersstruktur aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung.

Die angebotenen Flächen zeichnen sich durch ihre flexible Nutzbarkeit aus und bieten ideale Voraussetzungen für Dienstleister, Praxen, Einzelhandel oder gastronomische Konzepte. Großzügige Fensterfronten schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und ermöglichen eine wirkungsvolle Außendarstellung. Die Einheiten werden in einem hochwertigen Ausbaustandard übergeben und lassen sich an individuelle Anforderungen anpassen.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend: Der ÖPNV ist fußläufig erreichbar, die Innenstadt Mannheims sowie die Autobahnanschlüsse A6 und A656 sind in wenigen Minuten erreichbar. Das gewachsene Umfeld in Käfertal-Süd sowie die direkte Lage im neuen Quartierszentrum garantieren eine hohe Frequenz und ein attraktives Kundenpotenzial.

### Nutzung

Büro, Groß- / Einzelhandel



### Adresse

Dürkheimer Straße  
68309 Mannheim



### PKW-Stellplätze



### Parkhaus/Tiefgarage



## ZUSAMMENFASSUNG.

Das Quartier verbindet moderne Infrastruktur mit urbaner Aufenthaltsqualität und bietet Unternehmen einen zukunftssicheren Standort in einem dynamisch wachsenden Stadtteil.

### Nutzung

Büro, Groß- / Einzelhandel



### Adresse

Dürkheimer Straße  
68309 Mannheim



### PKW-Stellplätze



### Parkhaus/Tiefgarage

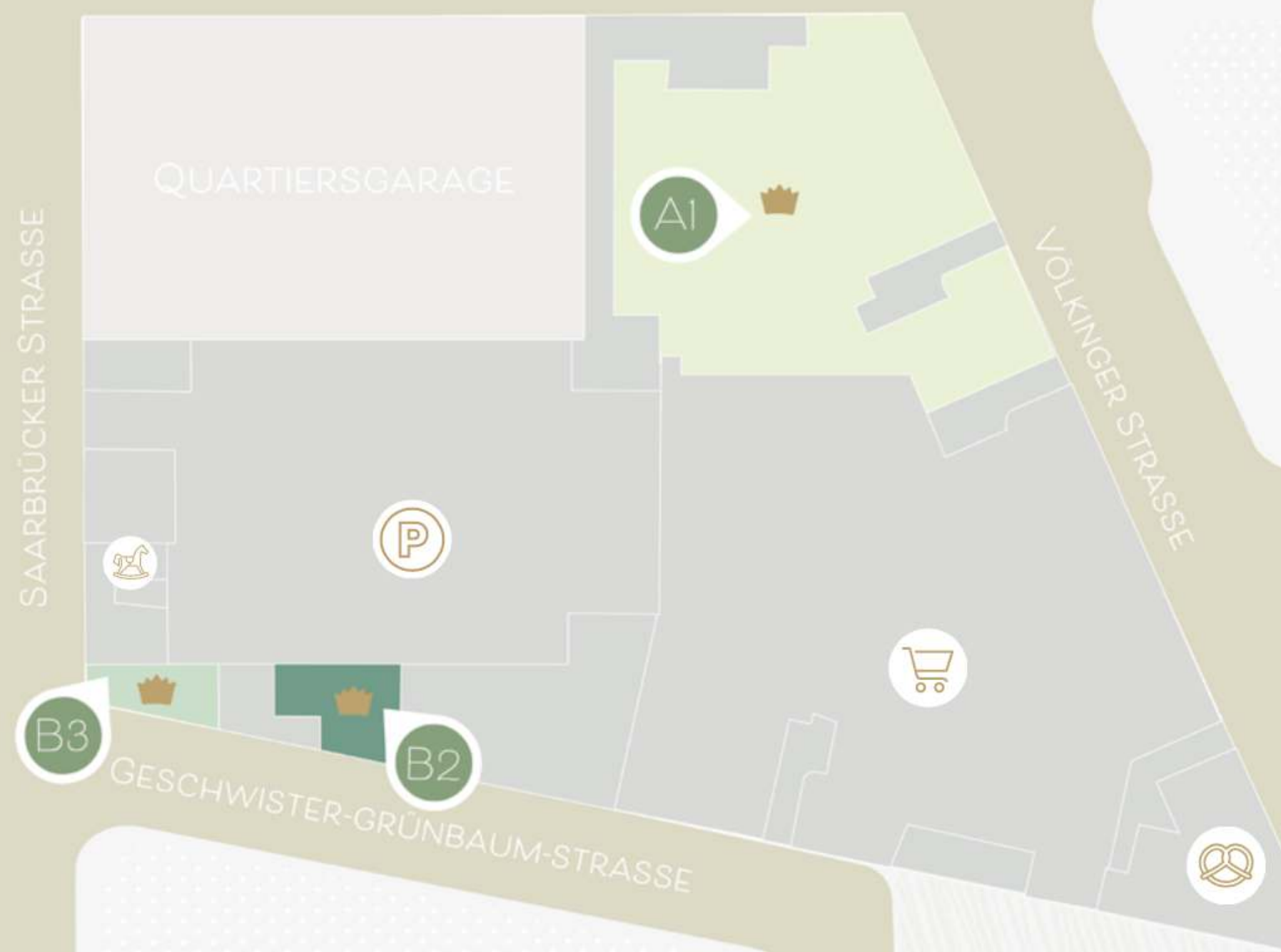








# QUARTIERSÜBERSICHT









# MERKMALE DES OBJEKTS.

## MOBILITÄT



6 km zum Flughafen



4.4 km zum Hauptbahnhof



Fahrradstellplätze



ÖPNV direkt vor der Tür

## SOZIALES, SERVICE & SICHERHEIT



Gastronomie auf dem Gelände



Kita auf der Liegenschaft



Sportangebot in der Nähe

## ÖKOLOGIE

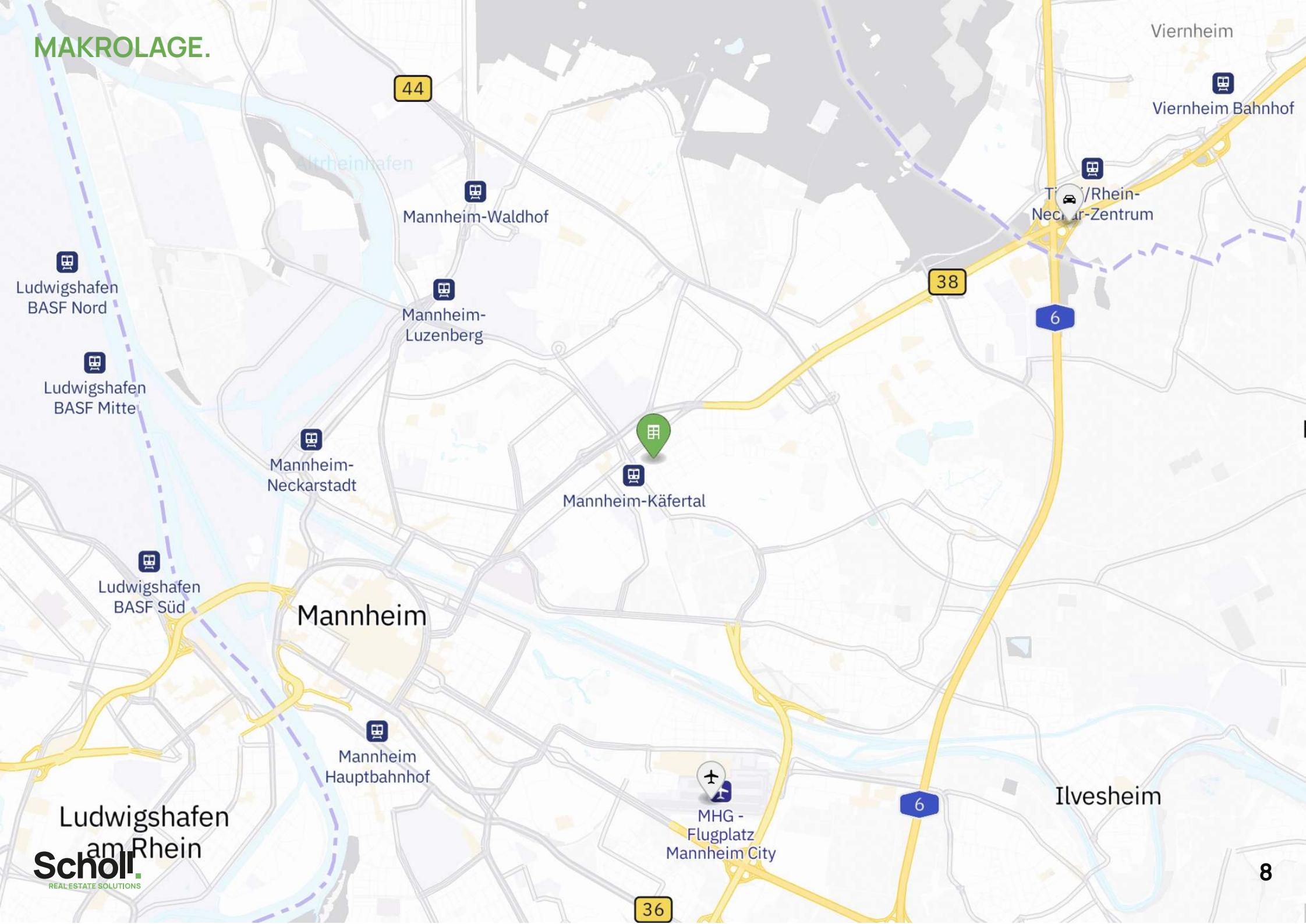


Grüner Innenhof

## ENERGIEEFFIZIENZ



Photovoltaikanlage





## LAGE & UMGEBUNG.

Mannheim zählt zu den wirtschaftlich bedeutendsten Städten in der Metropolregion Rhein-Neckar und ist ein dynamischer Standort für Unternehmen aus Industrie, Dienstleistung, Forschung und Technologie. Die Universitätsstadt mit rund 310.000 Einwohnern zeichnet sich durch ihre zentrale Lage, exzellente Infrastruktur und hohe Lebensqualität aus. Als bedeutender Verkehrsknotenpunkt bietet Mannheim eine direkte Anbindung an die Autobahnen A5, A6 und A656 sowie einen ICE-Hauptbahnhof mit schnellen Verbindungen in alle Richtungen. Auch der Rhein-Neckar-Flughafen sowie die Nähe zu den internationalen Flughäfen Frankfurt und Stuttgart unterstreichen die hervorragende Erreichbarkeit der Stadt.

Das Stadtquartier SPINELLI liegt im nordöstlichen Teil Mannheims, im Stadtteil Käfertal-Süd, und ist eines der ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte der letzten Jahre. Auf dem ehemaligen US-Militärgelände entsteht ein nachhaltiges, urbanes Wohn- und Arbeitsquartier, das moderne Architektur mit großzügigen Grünflächen und zukunftsorientierter Mobilität vereint. Das Quartier ist vollständig in die bestehende Stadtstruktur integriert und profitiert von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz.

## LAGE & UMGEBUNG.

Mit seiner Lage zwischen der Mannheimer Innenstadt und dem angrenzenden Vogelstanggebiet sowie der Nähe zu Technologieparks und Industrieclustern bietet SPINELLI ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die sich in einem innovativen und wachstumsstarken Umfeld ansiedeln möchten. Die Verbindung aus urbanem Leben, nachhaltiger Entwicklung und strategischer Lage macht das Quartier zu einem der gefragtesten Zukunftsstandorte Mannheims.



# LAGE & UMGEBUNG.

## ÖPNV

Rüdesheimer Straße  
Bushaltestelle 3 min 240 m

Wachenheimer Straße  
Bushaltestelle 5 min 430 m

Bäckerweg  
Bushaltestelle 5 min 450 m

Mannheim-Käfertal  
Bahnhof 6 min 520 m

## NAHVERSORGUNG

City-Kiosk  
Geschäft 5 min 440 m

Kiosk Allerlei  
Geschäft 6 min 550 m

Aldi Süd  
Supermarkt 10 min 810 m

## ESSEN

Bäckerei Konditorei Werz  
Café 1 min 50 m

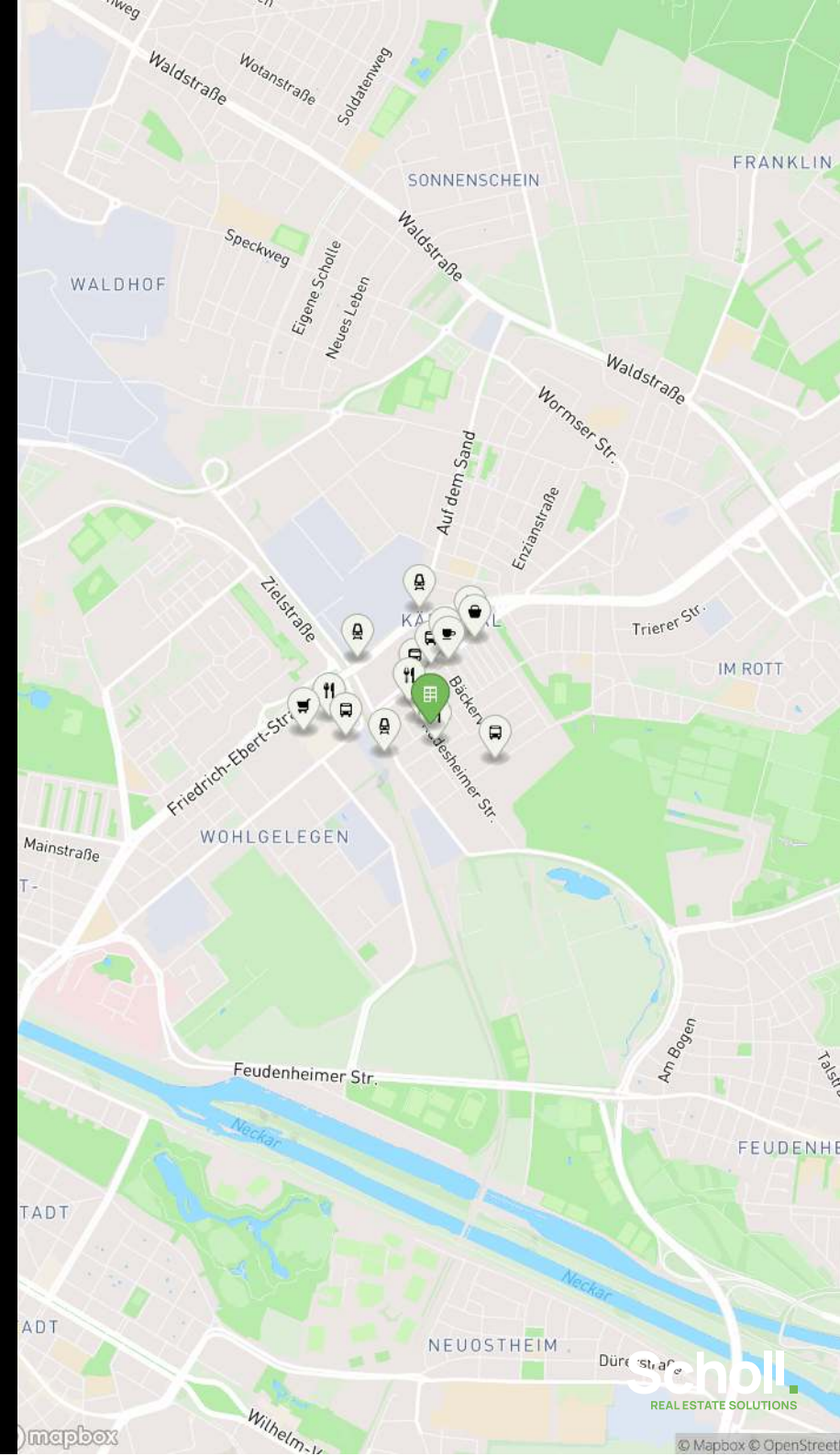
Stadt Rüdesheim  
Restaurant 1 min 100 m

Kebap House  
Restaurant 1 min 130 m

Döringer's Backhaus  
Café 5 min 400 m

## SONSTIGE

Viernheimer Kreuz (A659, A6)  
Autobahn 6 min 4.9 km



## GEBÄUDE.

### GEWERBEEINHEIT A1

Ecke Völklinger Straße / Dürkheimer Straße ., 68309  
Mannheim

## MERKMALE.



Variable Raumaufteilung



Barrierefrei



5.4-hohe Decken



Zentralheizung



1.078,9 m<sup>2</sup> Gesamtnietfläche



Baujahr 2024



Bodentiefe Fenster



Klimatisierung



Sonnenschutz

# EINHEIT A1





MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION			MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT	
Gewerbefläche A1 Gesamt (teilbar ab 150qm)	Büro	154 m²	EG	Ab 15,77 €/m²	Ab 3,50 €/m²	● Ab sofort	
Grundriss 0 	Büro	142 m²	EG				
Grundriss 1 	Handel	783 m²	EG				
Grundriss 2 							
Gewerbefläche A1 Gesamt (teilbar ab 150qm)	Handel	1.079 m²	EG	Ab 14,12 €/m²	Ab 3,50 €/m²	● Ab sofort	
Grundriss 							

## GEBÄUDE.

### GEWERBEEINHEIT B2

Dürkheimer Straße , 68309 Mannheim

## MERKMALE.



3.7-hohe Decken



Barrierefrei



101,0 m² Gesamtmietfläche



Klimatisierung






Baujahr 2024

# GEWERBEEINHEIT B2





# MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION			MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT	
Gewerbefläche B2 Grundriss 	Büro	101 m²	EG	Ab 18,50 €/m²	Ab 3,50 €/m²	 Ab sofort	

## GEBÄUDE.

### GEWERBEEINHEIT B3

Dürkheimer Straße , 68309 Mannheim

## MERKMALE.



Barrierefrei



3.7-hohe Decken



Klimatisierung



Baujahr 2024






80,9 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche

# HEIT B3





# MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION			MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT	
Gewerbefläche B3 Grundriss 	Büro	81 m²	EG	Ab 20,00 €/m²	Ab 3,50 €/m²	 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.



**Beate Dammaschk**

Business Development

☎ +49 173 2515386

✉ [bd@scholl-solutions.de](mailto:bd@scholl-solutions.de)



**Julian Benz**

Vermietungsmanager

☎ +49 172 2818987

✉ [jb@scholl-solutions.de](mailto:jb@scholl-solutions.de)



**Aljoscha Scholl**

Managing Director

☎ +491721341986

✉ [as@scholl-solutions.de](mailto:as@scholl-solutions.de)