

Создано: 23.04.2025 в 18:37

Обновлено: 02.12.2025 в 22:31

<https://move.ru/objects/9277799947>

Татьяна Владимировна Корепина,
Макспол Недвижимость
79161344254

Москва, улица Каходка, 23к5

29 000 000 ₽

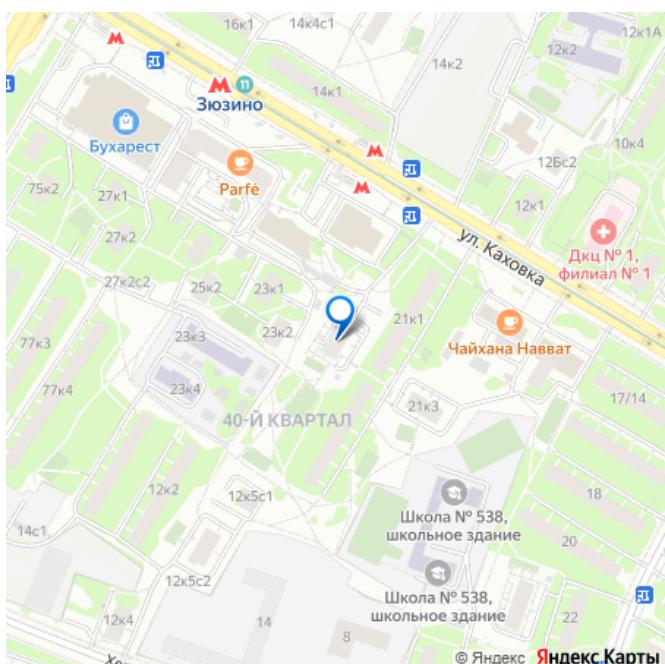
Москва, улица Каходка, 23к5

Округ

[ЮЗАО, район Зюзино](#)

Улица

[улица Каходка](#)



Готовый бизнес

Общая площадь

58 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Продажа помещения свободного назначения с арендаторами на ул. Каходка, ЮЗАО Москвы. Готовый бизнес-локатор с гарантированным доходом. Ключевые преимущества: Супер-локация: 2 минуты пешком от м. Зюзино — высокая проходимость жителей и гостей района. Развитая инфраструктура: рядом школы, поликлиники, торговые центры, парки (Битцевский лес в 4 км), административные учреждения. Стабильный доход: Действующие арендаторы: Ozon (логистика) и кофейня — гарантия ежемесячного МАП 240 000 ?. Потенциал

роста: возможность увеличения ставки (договором предусмотрена ежегодная индексация 10%) или при перезаключении договоров или смене арендаторов.

Технические характеристики: Площадь: 58 м?, высота потолков 4,8 м — идеально для зонирования, склада или многофункционального пространства.

Мощность: 20 кВт — поддержка энергоёмкого оборудования (холодильные установки, техника для кофейни).

Оснащение: интернет, видеонаблюдение, кондиционеры, стандартная офисная отделка. Детали объекта Расположение: 1-й этаж жилого дома с отдельным входом — удобство для клиентов и логистики. Мокрая точка: подключение водоснабжения и канализации — подходит для общепита, услуг красоты, медицинских кабинетов.

Планировка: свободная — адаптируйте пространство под свои задачи. Финансовые выгоды Окупаемость: менее 10 лет (при текущем МАП). Стоимость: по запросу (аналоги в ЮЗАО: от 30 млн руб. за 30 м? до 59 млн руб. за 155 м?). Налоговая нагрузка: упрощённая система (27 НДС). Почему этот район? Жилой массив: плотная застройка от ПИК, стабильный поток клиентов.

Транспортная доступность: близость к Варшавскому шоссе и Симферопольскому бульвару — удобно для поставок и сотрудников. Перспективы: район активно развивается, рост стоимости недвижимости на 1520% к 2026 году. Для кого идеально? Инвесторы: Пассивный доход с минимальным управлением (арендаторы уже работают).

Бизнесмены: Готовое помещение под кофейню, магазин, офис или клинику.

Логистика: Удобство для пунктов выдачи (Ozon) или складов. Р.С. Дополнительные фото/видео предоставляю по запросу.

Юридическая чистота: собственник — физическое лицо, документы готовы к сделке. Не упустите шанс стать владельцем прибыльного актива в одном из самых перспективных районов Москвы! Помещение уже приносит доход — ваша очередь извлечь выгоду! Также мы обеспечим Вам стабильный доход без личного участия! Если Вы живете в другой стране/городе, если хотите тратить время на то, что любите, а не ведение дел, связанных с управлением имуществом, если нуждаетесь в профессиональной поддержке и опыте специалистов, стремитесь получать пассивный доход, то с нашей услугой Управления Жилой и Коммерческой недвижимости мы берем на себя все процессы. В течение действия договора, мы подбираем арендатора под Ваш запрос на выгодных условиях, также полностью берем контроль над состоянием объекта. Ведем учёт показаний счётчиков, получения оплаты, соблюдения графика арендных платежей, бухгалтерский учет, решаем юридические/бытовые вопросы и т.п. Будем р



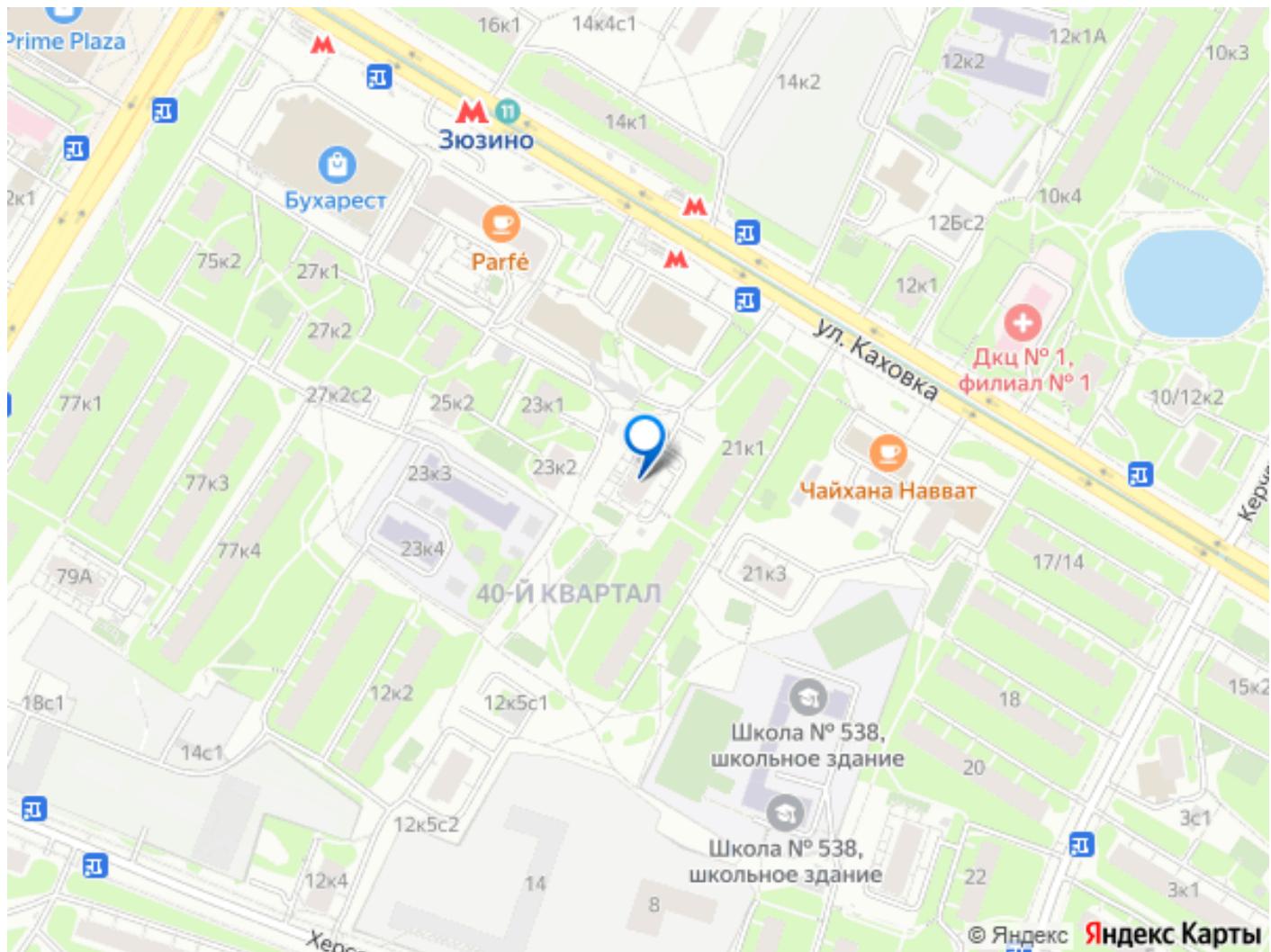
☒

☒

☒

☒

☒



Move.ru - вся недвижимость России