

🕒 Создано: 03.04.2026 в 04:40

🔄 Обновлено: 11.04.2026 в 02:04

Московская область, городской округ

Химки, Химки, ул. Маяковского, 14

30 000 000 ₺

Московская область, городской округ Химки, Химки, ул.

Маяковского, 14

Улица

[улица Маяковского](#)



Шоссе

[Ленинградское](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

454 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Срочная продажа! Готовый арендный бизнес (ГАБ) с высокой доходностью. Предлагаю приобрести объект коммерческой недвижимости свободного назначения общей площадью 454 м² в городе Химки. Это готовый инвестиционный актив с прозрачной экономикой и действующими арендаторами. Почему это выгодно: Параметр Расчет Стоимость объекта 32 000 000 ? Ежемесячный арендный поток 350 000 ? Чистая доходность (Cap rate) 13% годовых

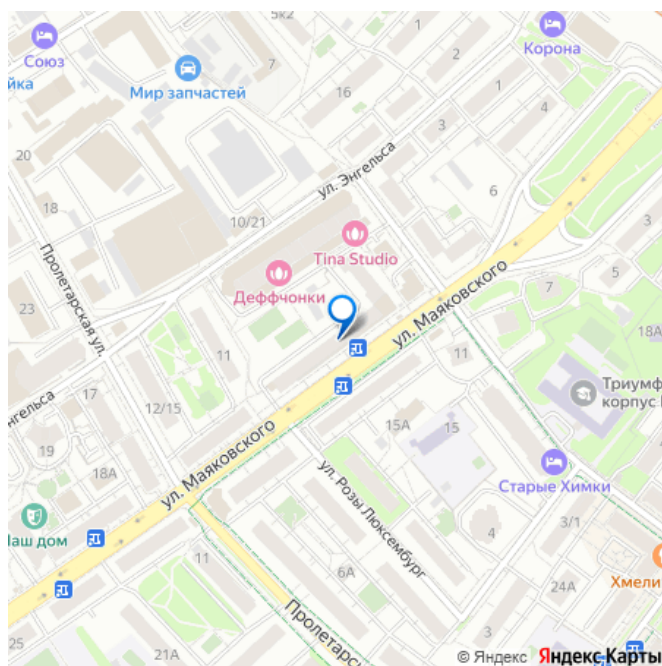
<https://move.ru/objects/9293158995>

Агентство недвижимости АКИАРА,

Агентство недвижимости АКИАРА

89251234567

для заметок

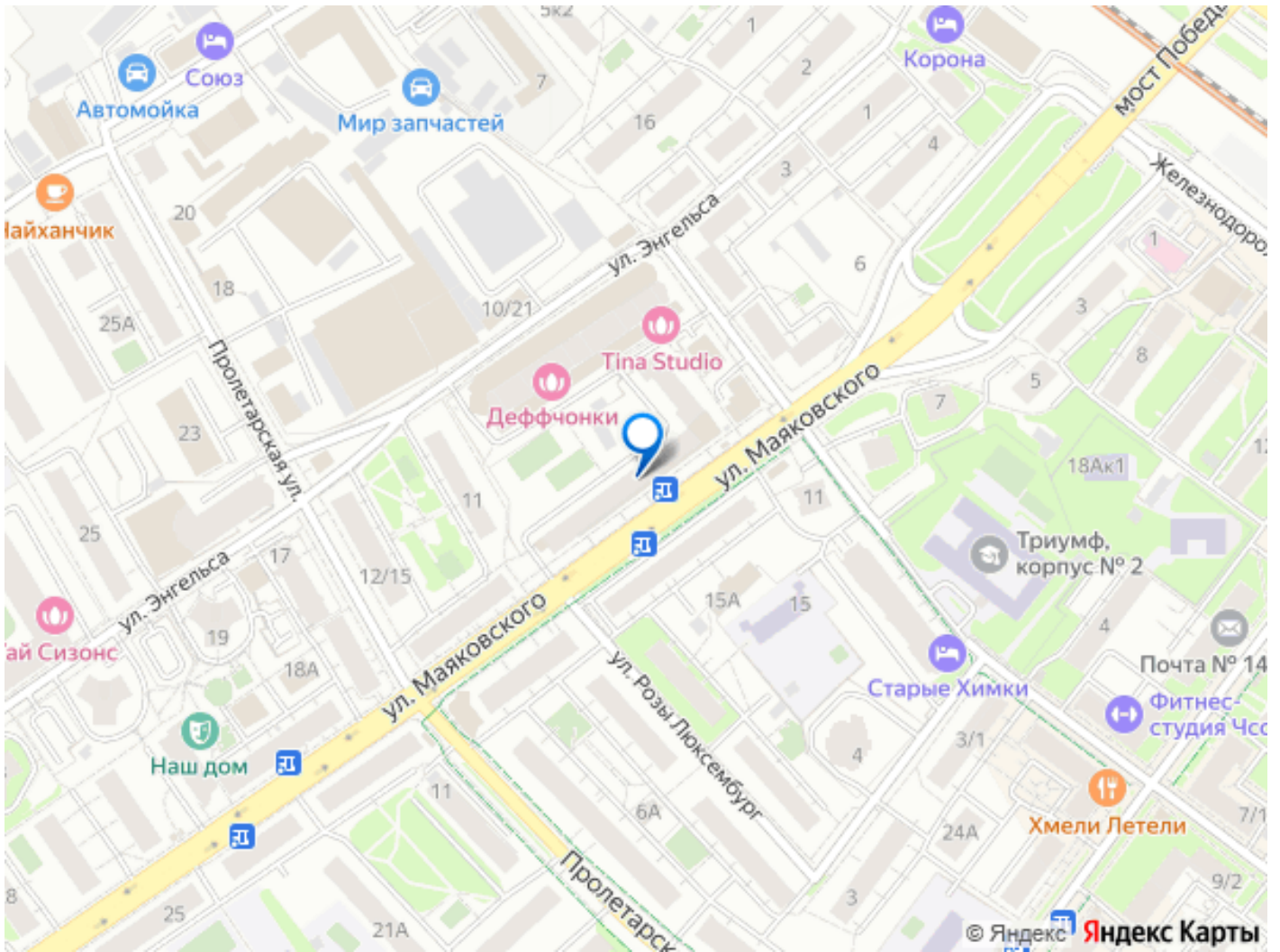


Срок окупаемости 7 лет 8 месяцев Цена за 1 м² 70 485 ? (рыночная цена в Химках — от 90 000 ?) Важно: Эксплуатационные расходы составляют всего 22 000 ?/мес. за всё помещение! Это один из самых низких показателей в регионе, что делает объект крайне привлекательным как для текущих, так и для будущих арендаторов. Локация: Московская обл., Химки, ул. Маяковского, 14. — Первая линия домов — высокая проходимость — 5 минут пешком до ж/д станции Химки — 2 минуты на авто до Ленинградского шоссе — Транспортная доступность: Химки (6–10 мин), Левобережная (21–30 мин), Ховрино (от 31 мин) Характеристики помещения: Параметр Значение Общая площадь 454 м² Этаж Цокольный (отдельный вход с улицы и со двора) Высота потолков 3 м Отделка Офисная (готова к эксплуатации) Мощность 100 кВт — запас под любое оборудование Отопление Центральное Санузлы 2 санузла + 3 мокрые точки Вентиляция Есть Охрана/видеонаблюдение Круглосуточно Ключевые преимущества объекта: — Диверсификация арендаторов — в помещении размещено несколько арендаторов («Разные» в характеристиках), что снижает риски простоя при смене одного из них. — Два отдельных входа — с улицы и со двора, возможность организации разных бизнесов или разделения на независимые блоки. — Низкие коммунальные платежи — центральное отопление + минимальные эксплуатационные расходы. — Чистая юридическая история — объект в собственности с 2011 года, один собственник, никаких обременений. Готовы к быстрой сделке по белому договору. — Круглосуточный доступ — арендаторы могут работать в любое время. Возможные

форматы использования: Помещение
свободного назначения подходит под: —
Офисный центр (коворкинг) — Медицинский
центр / стоматология — Спортивный клуб /
фитнес-студия — Образовательный центр —
Складской комплекс с офисной зоной —
Производственные мастерские Почему стоит
работать со мной: Я брокер по коммерческой
недвижимости с 15-летним стажем. Моя
экспертиза — сопровождение сделок с
активами от 10 млн рублей до 500 млн
рублей. Вам не нужно разбираться в
юридических тонкостях и переговорных
процессах — я беру это на себя:
Юридическое сопровождение: Полная
проверка чистоты сделки, история владения,
обременения, градостроительные нормы.
Регистрация в Росреестре «под ключ».
Грамотная консультация: Помогу просчитать
реальную доходность с учетом налогов,
эксплуатационных расходов и возможной
индексации арендной платы. Ведение
переговоров: Если потребуется
корректировка условий с арендаторами
после сделки — проведу переговоры на
профессиональном уровне. Скорость сделки:
Объект готов к быстрой продаже. Работаем с
ипотекой, рассрочкой, юридическими лицами
и физическими. Звоните! Покажу объект в
любое удобное время. Предоставлю: —
Выписку из ЕГРН — Действующие договоры
аренды — Расчет доходности с детализацией
— Фото и видео-презентацию Цена
окончательная и без торга. Это лучшее
предложение на рынке Химок по
соотношению цены и МАП. Не упустите
ликвидный актив с высокой доходностью!
Объект № 105161172 ЗВОНИТЕ, ответим на
все ваши вопросы. ИЛИ НАПИШИТЕ: «Хочу
объект» - перезвоним в течение 15 минут!
Акиара - надежный партнер в сфере

коммерческой недвижимости. Направления
компании: коммерческая недвижимость,
коммерческое помещение, снять помещение
в аренду, аренда нежилого помещения,
аренда коммерческого помещения, снять
коммерческое помещение, аренда торговых
площадей, арендовать торговое помещение,
снять торговую площадь в аренду, снять
торговое помещение, аренда помещения в
Москве, арендовать помещение в Москве,
аренда торговых помещений в Москве,
аренда помещения в жилом доме, продажа
коммерческой недвижимости





Move.ru - вся недвижимость России