

Создано: 07.09.2025 в 13:58

Обновлено: 30.01.2026 в 07:30

<https://move.ru/objects/9284752505>

Сергей Ноженко, Градомиръ

**79230793169**

**Московская область, Сергиево-Посадский район, Хотьково, Октябрьская улица, 7Б**

**39 780 000 ₽**

Московская область, Сергиево-Посадский район, Хотьково,  
Октябрьская улица, 7Б

Улица



[улица Октябрьская](#)

Шоссе

[Ярославское](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

493.9 м<sup>2</sup>

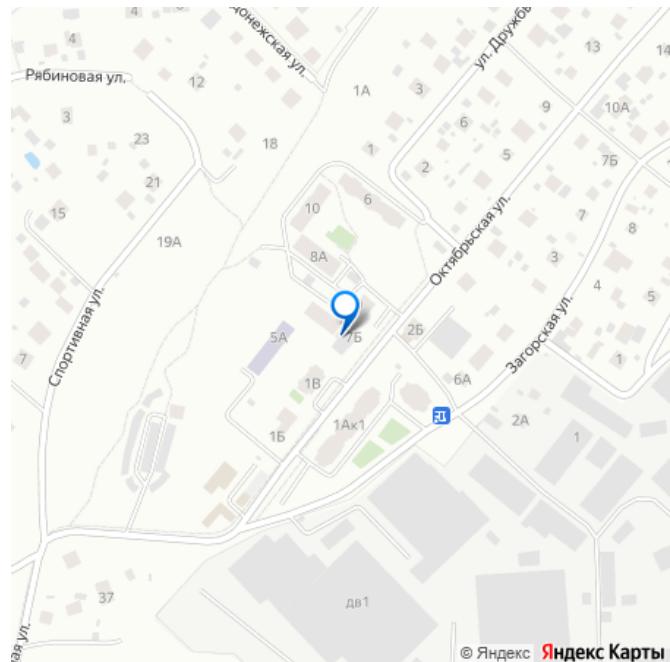
### Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



### Описание

Арт. 115732623 Продается высокодоходный

коммерческий Объект с арендаторами, по

адресу: Московская обл, Сергиево Посадский

г.о, г. Хотьково, ул. Октябрьская, 7Б

Уникальное предложение на рынке! Мы

продаем не просто недвижимость, а готовый

бизнес со стабильным пассивным доходом и

значительным потенциалом роста. Ключевые

характеристики: Общая площадь помещения

- 493.9 кв.м. Кадастровый номер -

50:05:0050202:536 Участок в собственности.

Общая площадь участка - 568 м2.

Кадастровый номер - 50:05:0050202:26

Этажность: два этажа (первый этаж + цоколь). Статус: действующий доходный комплекс с полным пакетом документов.

Объект полностью сформирован и укомплектован надежными арендаторами, что гарантирует моментальный доход для нового собственника. Первый этаж: арендован продуктовой сетью «Монетка», что обеспечивает постоянный клиентопоток и высочайшую надежность платежей.

Цокольный этаж: разделен на 7 изолированных помещений. 6 из них заняты стабильными бизнесами: «озон», Склады и другие производства. Финансовые показатели: Потенциальные: Месячный арендный доход (МАП): 500 000 руб. Годовой арендный доход (ГАП): 6 000 000 руб.

Фактические: Месячный арендный доход (МАП): 413 000 рублей. Годовой арендный доход (ГАП): 4 946 000 рублей. Окупаемость: 6,5 лет Местоположение: Отдельно стоящее здание по адресу: Московская область, г.

Хотьково, ул. Октябрьская 7Б. Расположено в зоне высокого пешеходного и автомобильного трафика, что обеспечивает стабильный поток клиентов. Транспортная

Доступность: Удобный подъезд к зданию, наличие парковки на 40 машиномест.

Близость к авто- и железнодорожному вокзалам - 2,1 км., города Хотьково значительно повышает привлекательность объекта для арендаторов и покупателей.

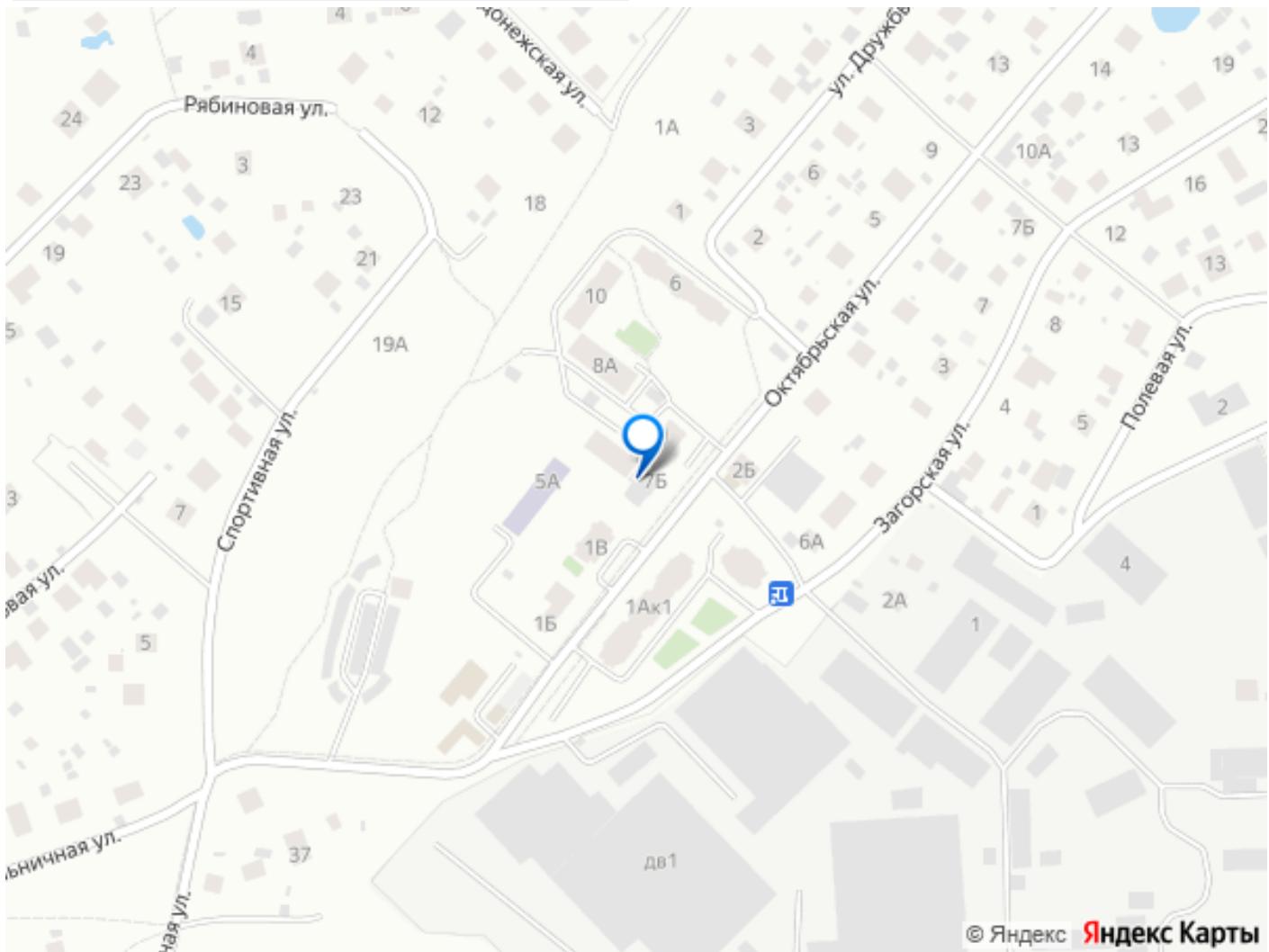
Инфраструктура: Все центральные коммуникации, установлена современная вытяжка. Электроснабжение 60 кВт (220/380 В) с возможностью увеличения. Имеется потенциал для постройки второго этажа.

Один собственник. Оперативный показ.

Безопасность сделки обеспечена

стандартами работы Гильдии Риэлторов  
Московской области.





Move.ru - вся недвижимость России