

Создано: 03.03.2026 в 13:50

Обновлено: 03.03.2026 в 13:50

Москва, 2-я Мелитопольская ул, 21к2

**13 500 000 ₺**

Москва, 2-я Мелитопольская ул, 21к2

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

71 м<sup>2</sup>



**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

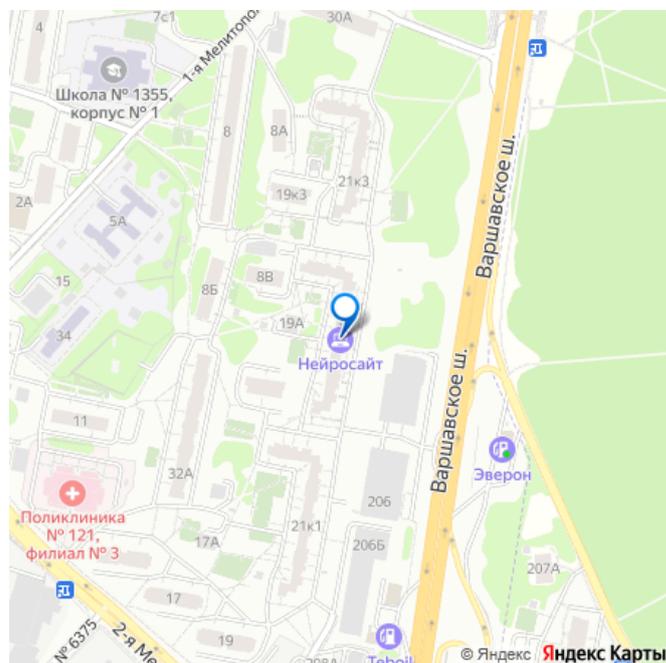
Продаётся помещение на 1-м этаже жилого дома, которое уже разделено на кабинеты и сдано в аренду. Это не «кот в мешке», а работающий актив с историей арендных платежей. Локация: Москва, 2-я Мелитопольская ул., 21к2 (район Бутово). До метро «Бутово» 11-15 минут пешком. Густонаселенный спальный район — здесь всегда есть спрос на услуги (бьюти, образование, ремонт). Что вы покупаете: Площадь 71,2 м<sup>2</sup> с отдельным входом со двора (доступ 24/7). Внутри выполнен ремонт, сделана перепланировка под 4 отдельных кабинета + подсобка + санузел + коридор общего пользования. Финансовая модель (ПОДТВЕРЖДЕННАЯ): На данный момент сданы 4 кабинета из 4х. Чистый месячный доход: 125 000 рублей. — Кабинет

<https://move.ru/objects/9290755399>

**Игорь Чикин, Агентство недвижимости АКИАРА**

**89251234567**

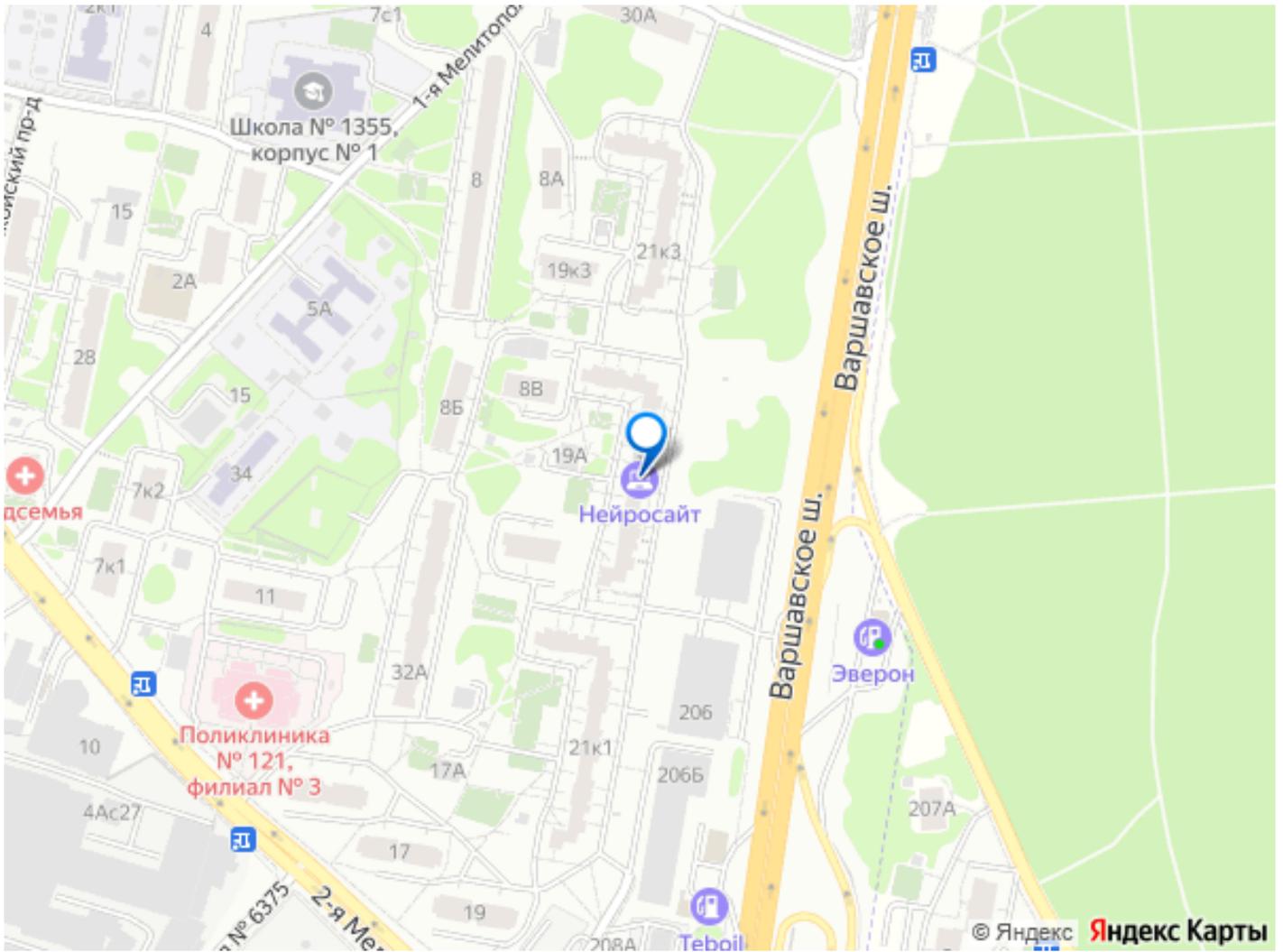
для заметок



23,7 м? — Салон красоты «Ежевика»  
(работают в районе 9 лет!). — Кабинет 8 м? —  
Маникюр/педикюр. — Кабинет 8 м2 - Электро-  
эпиляция. — Кабинет 6 м? — Художественное  
рисование/маникюр. Почему это выгодно для  
инвестора: — Недозагрузка = Рост дохода. У  
вас остаётся коридор 12 м? + подсобка 3 м?.  
Эти площади можно сдать, и ежемесячный  
поток вырастет минимум до 130 000 - 140  
000 рублей. — Диверсификация. Если один  
арендатор уйдёт, вы не потеряете всё —  
остальные продолжат платить. Риски  
минимальны. — Ипотечный калькулятор.  
Цена 13,5 млн ?. Первоначальный взнос 3,5  
млн. Ежемесячный платёж по ипотеке на 10  
лет составит около 110-120 тыс. руб. Текущий  
арендный поток (125 тыс.) полностью его  
перекрывает. Вы покупаете актив за деньги  
банка, а арендаторы его выплачивают.  
Условия сделки: — Прямая продажа от 1  
собственника (владеет недавно, занимается  
перепродажей — объект «упакован»). —  
Полная сумма в договоре. — Подходит под  
ипотеку. — Юридически чист: нет  
препятствий для любой деятельности. Для  
кого этот объект: Для тех, кто хочет покупать  
валюту, но не хочет хранить деньги «под  
подушкой». Бетонные квадратные метры в  
Москве всегда будут дорожать, а  
арендаторов в спальниках всегда будут  
интересовать ногти и брови. Объект №  
105161087 ЗВОНИТЕ, ответим на все ваши  
вопросы. ИЛИ НАПИШИТЕ: «Хочу объект» -  
перезвоним в течение 15 минут! Акиара -  
надёжный 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