

Москва, Большой Волоколамский пр, 23

38 500 000 ₺

Москва, Большой Волоколамский пр, 23

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

91 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

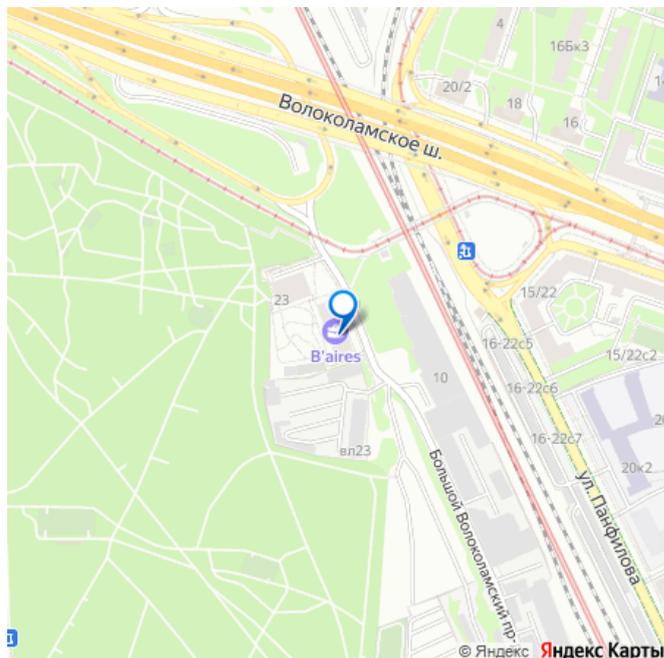
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

ОКУПАЕМОСТЬ 10 ЛЕТ! АРЕНДАТОРЫ - ПРОДУКТЫ 24 И ДИЗАЙН СТУДИЯ. 2 ОТДЕЛЬНЫХ ВХОДА С ФАСАДА, УГЛОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ПЕРВАЯ ЛИНИЯ В НОВОМ БИЗНЕС ЖК - КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ V'AIRES. ПАНОРАМНОЕ ВИТРИННОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ, ВЫСОКИЙ ПОТЕНЦИАЛ РОСТА ДОХОДА ОТ АРЕНДЫ И ЦЕНЫ! Продаю нежилое торговое помещение с двумя арендаторами свободного назначения в новом заселённом доме на первой линии домов. Дом заселен на 90%, введен в эксплуатацию в начале 2023 года, часть площади уже два года арендует единственный круглосуточный продуктовый магазин на весь ЖК, вторую часть арендует дизайн-студия (договор подписан, вышли на ремонт). Можно увеличить площадь за счет

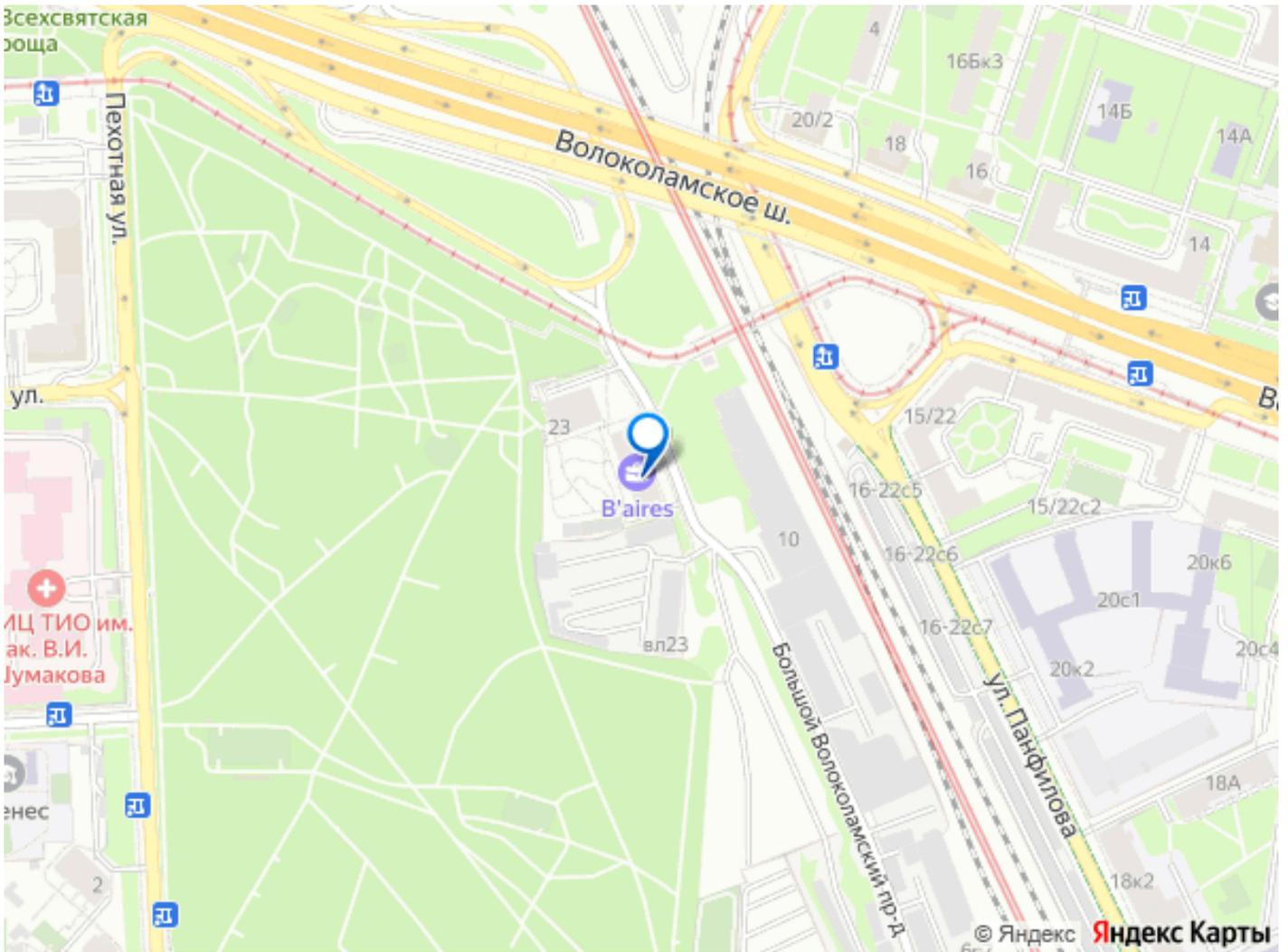
для заметок



строительства антресоли (до 20 кв.м)! - два отдельных входа в помещение, что позволяет увеличить ставки аренды и диверсифицировать риски при сдаче в аренду - панорамное фасадное остекление, много места под рекламу, которая будет хорошо видна в том числе и от соседних домов - комплекс апартаментов, над помещением НЕ квартиры, что позволяет работать 24/7 и открывать те виды бизнеса, которые запрещены в жилых домах - от МЦК «Стрешнево» пять минут пешком, от метро «Сокол» 10 минут на автобусе или трамвае - густонаселенный район, вокруг строится много новых точечных ЖК без стрит-ритейла или с помещениями на закрытой территории. - половина помещения с лета 2023 года сдана в аренду под продуктовый минимаркет, арендатор стабильно платит аренду, предусмотрена ежегодная безусловная индексация, первая индексация проведена летом 24 года, в октябре 2025 года будет новая индексация. Вторая часть в августе 2025 года сдана в аренду под сетевую дизайн-студию. - окупаемость 10 с небольшим лет с учетом разумного комплиментарного торга - соседние помещения занимают дизайн студия премиум класса Rebrova Design, а также ПВЗ ОЗОН, ВБ и Яндекс маркет и школа «Рожь». - потолки 5,5 метров, что позволяет делать антресоль и увеличивать в будущем площадь помещения - есть место под размещение столиков и летней террасы, согласовано с УК - две независимых мокрых точки, ХВС, ГВС и канализация, вытяжки на 1500 кубов, вентиляция, места под размещение внешних блоков кондиционера, выделенная мощность - 29 кВт. - 100% полезной площади без стен и перегородок - открытая территория, вход на уровне земли без ступенек и порогов -

свободное назначение без ограничений и обременений - СТРОГО белая сделка, ВСЯ сумма в договоре, один собственник, физическое лицо без залогов и обременений, возможна ИПОТЕКА! Звоните и спешите купить выгодное помещение в заселённой новостройке бизнес-класса.





Move.ru - вся недвижимость России