

Создано: 25.03.2026 в 04:19

Обновлено: 25.03.2026 в 04:19

**Московская область, городской округ
Балашиха, Балашиха, Ласточкин пр, 8**

120 000 000 ₺

Московская область, городской округ Балашиха, Балашиха,
Ласточкин пр, 8

Улица

[проезд Ласточкин](#)



Шоссе

[Носовихинское](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

944.5 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Здание-магазин у ж/д ст. Заря | 945 м² с парковкой ЛОКАЦИЯ — ЦЕНТР ТРАФИКА. Балашиха, мкр. Заря, Ласточкин проезд, 8. Отдельно стоящее здание. Ключевое преимущество: пешая доступность от ж/д станции «Заря» (выход пассажиропотока — до 10 000 человек в сутки). Первая линия домов. Высокий автомобильный трафик — подъезд с Ласточкина проезда. Собственная открытая парковка перед входом. Пассажирский лифт, все городские

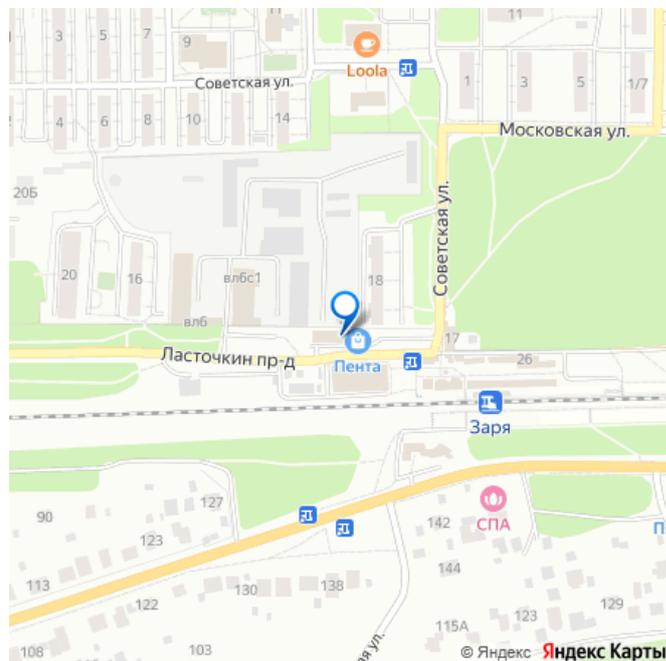
<https://move.ru/objects/9292481232>

APP Московская область, APP

Московская область

89251234567

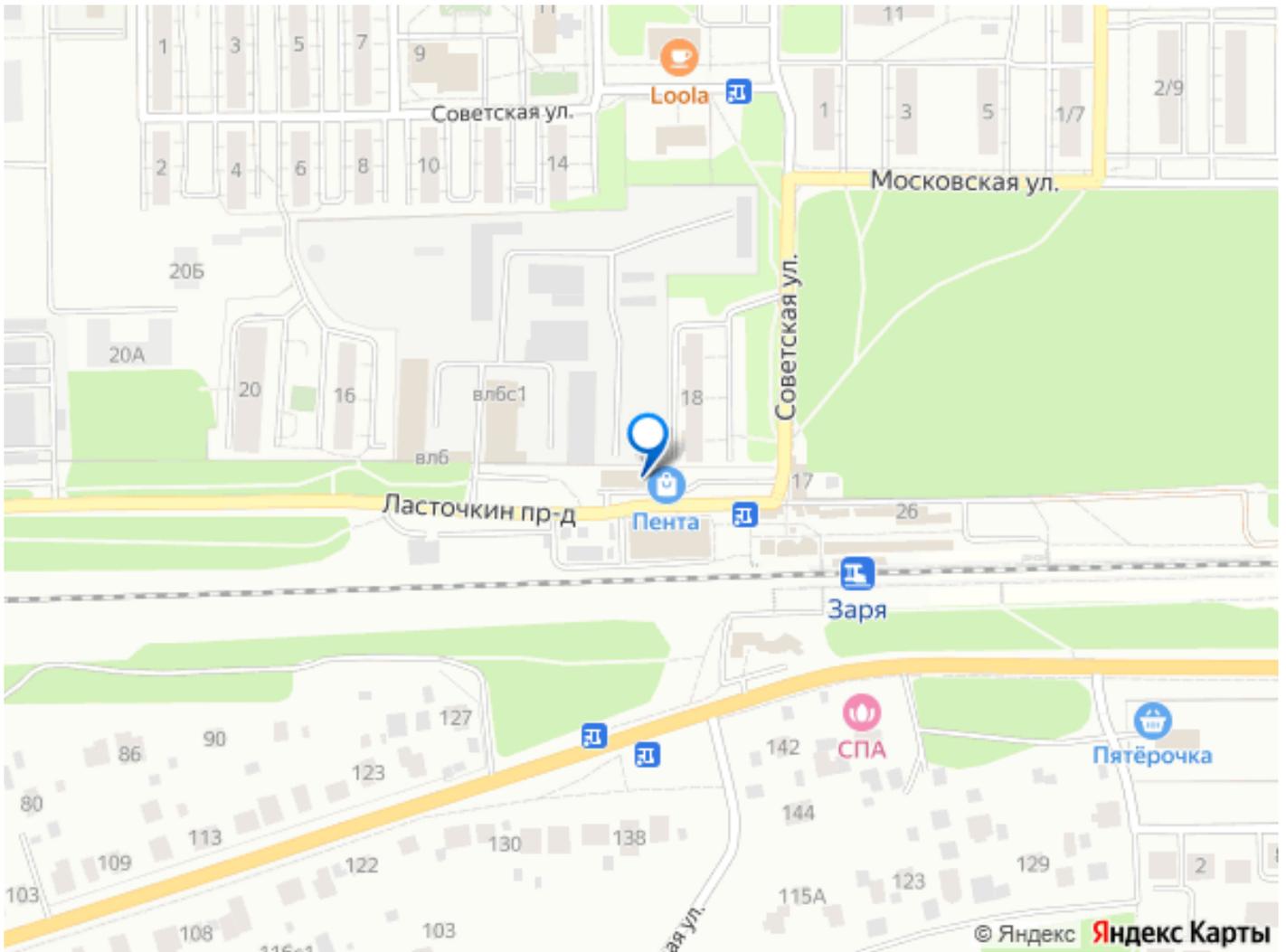
для заметок



коммуникации (вода, канализация, отопление, электричество — достаточно мощностей). ОБЪЕКТ: ЗДАНИЕ-МАГАЗИН ПОД КЛЮЧ Площадь: 944,5 м² (2ух-этажное здание). Рациональная планировка. Статус: полностью сдано в аренду. Юридически чисто, обременений нет. Пул арендаторов (долгосрочные договоры): «Чижик» (продуктовый дискаунтер, трафикообразующий якорь) Яндекс Маркет» (ПВЗ) Wildberries (ПВЗ) Фитнес-клуб Ломбард Такая комбинация федеральных сетей и сервисных арендаторов обеспечивает 100% заполняемость и стабильность платежей. ЭКОНОМИКА АКТИВА Стоимость: 120 000 000 ? (рассмотрены любые форматы сделки, включая ипотеку и аккредитив). Текущий арендный поток: 850 000 ?/месяц. Чистая доходность: 8,5% годовых. Окупаемость: 11,8 лет. Это пассивный доход «под ключ»: вы приобретаете не просто стены, а действующий бизнес с уже настроенными долгосрочными договорами аренды. Вам не нужно искать арендаторов, заниматься ремонтом или управлением — актив сам генерирует денежный поток. 4 ПРИЧИНЫ КУПИТЬ ЭТОТ АКТИВ — .Надежные арендаторы. Федеральные сети («Чижик», «Яндекс Маркет», WB) — это гарантия своевременных поступлений и долгосрочной стабильности. — .Высокая ликвидность. Отдельно стоящее здание с парковкой у ж/д станции в густонаселенном районе Балашихи — формат, который легко продать или использовать как залоговый актив. — .Юридическая чистота. Сопровождение сделки. — .Перспектива роста. Арендные ставки в локации ежегодно индексируются, а развитие пристанционной зоны «Заря» повышает капитализацию объекта. КОМУ ПОДХОДИТ — Частным инвесторам — как

альтернатива депозиту и защитой капитала в недвижимости. — Управляющим компаниям — для пополнения портфеля доходной коммерцией. — Стратегическим инвесторам — кто рассматривает дальнейшее масштабирование или репрофилирование под собственный бизнес. Показы — по предварительной договоренности, в удобное время. Звоните или пишите в чат — отвечу на все вопросы, помогу с организацией сделки.





Move.ru - вся недвижимость России