

Создано: 20.11.2025 в 15:02

Обновлено: 20.11.2025 в 15:18

<https://move.ru/objects/9286780968>

Наталья Гюр, Наталья Гюр

**79175283125**

**Московская область, Котельники**

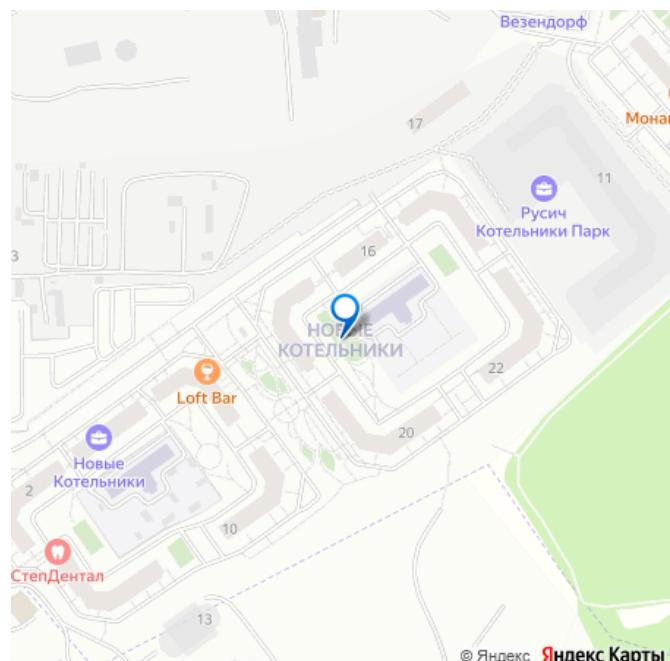
**22 500 000 ₽**

Московская область, Котельники

Шоссе

для заметок

[Новорязанское](#)



**ТП - Торговое помещение**

Общая площадь

124.3 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

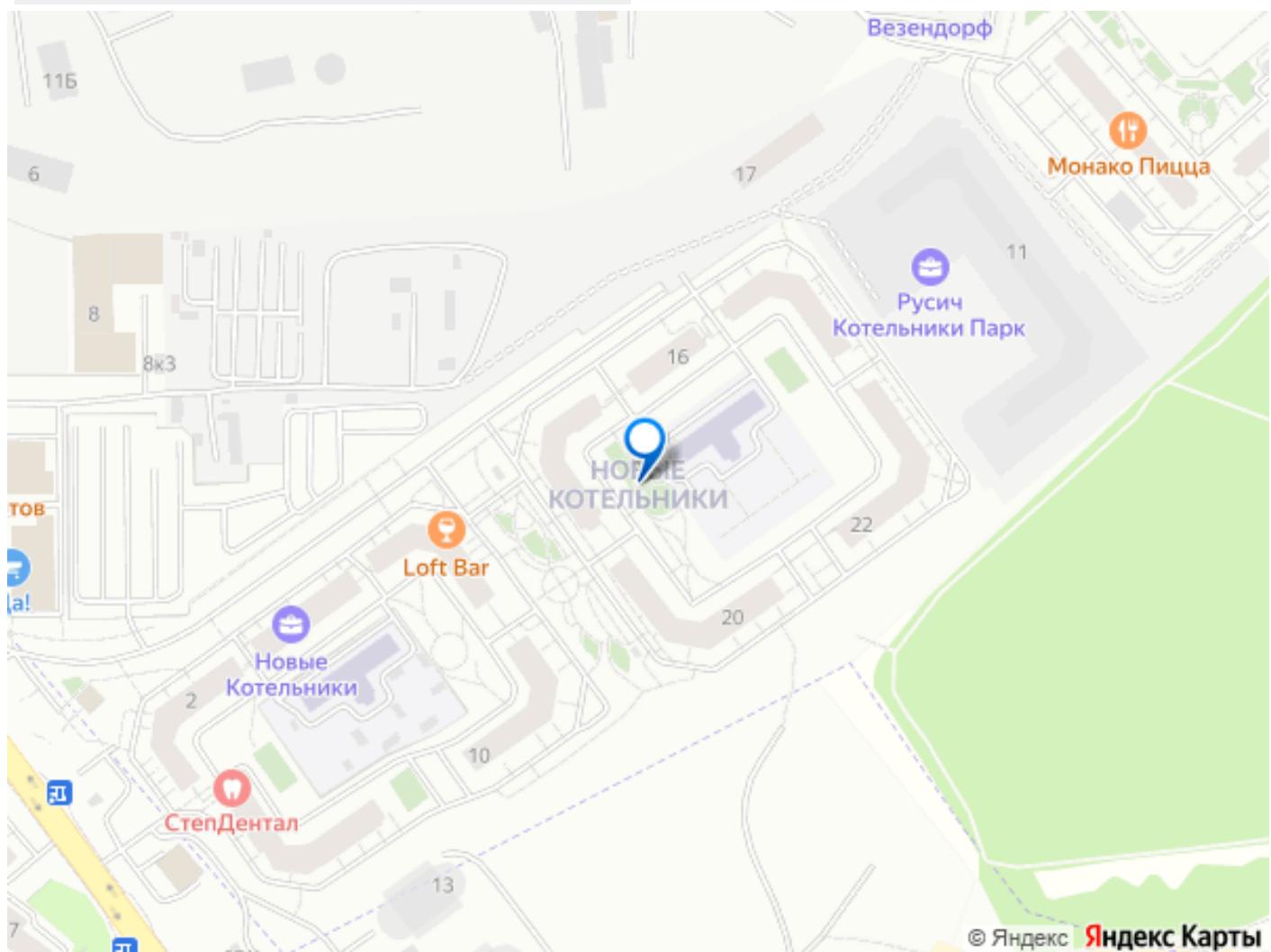
[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

Продаётся ГАБ с готовым арендным потоком в заселенном ЖК Новые Котельники, Площадью 124,3 кв.м., 2 входа на улицу и во двор. Арендатор Х5 сеть продуктовых магазинов «ОКОЛО» Годовой арендный доход 1 386 000 рублей. Окупаемость 10 лет. Арендатор полностью компенсируют коммунальные затраты. Долгосрочный договор аренды заключен в 2025 года на 5 лет, индексация 10%. Преимущества жилого комплекса: 10 корпусов по 500 квартир полностью заселены Свободная планировка Витринное остекление Удобный вход с отметки ноль Продажа напрямую от застройщика Высокий трафик и

проходимость Безбарьерная среда: никаких лишних порогов, лестниц и крутых пандусов  
Отдельный вход Высота потолков 4,1 м  
Электрическая мощность 15 кВт с возможностью увеличения. Площадь и расположения идеально подойдут под любой вид бизнеса, есть удобная площадка под погрузо-разгрузочные работы, помещение расположено на первой линии проезжей части, которая является основной артерией движения людей из ЖК к остановке общественного транспорта, а также к школе и детскому саду. Наличие обширного жилого массива в шаговой доступности, количество проживающих жителей в зоне охвата более чем 20 000 человек, отсутствие прямой конкуренции, делают данное предложение привлекательным инвестиционным вложением.





Move.ru - вся недвижимость России