

🕒 Создано: 05.03.2026 в 09:18

🔄 Обновлено: 05.03.2026 в 09:43

<https://move.ru/objects/9291117218>

Агент

**79161619389,7916465
0727**

**Москва, Большой Волоколамский проезд,
23**

38 500 000 ₺

Москва, Большой Волоколамский проезд, 23

Округ

[СЗАО, район Щукино](#)

для заметок

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

93 м²

Детали объекта

Тип сделки

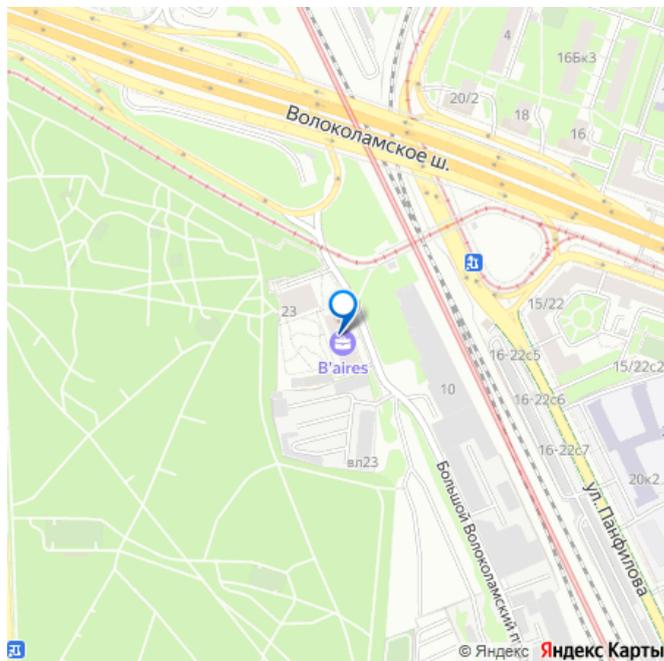
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

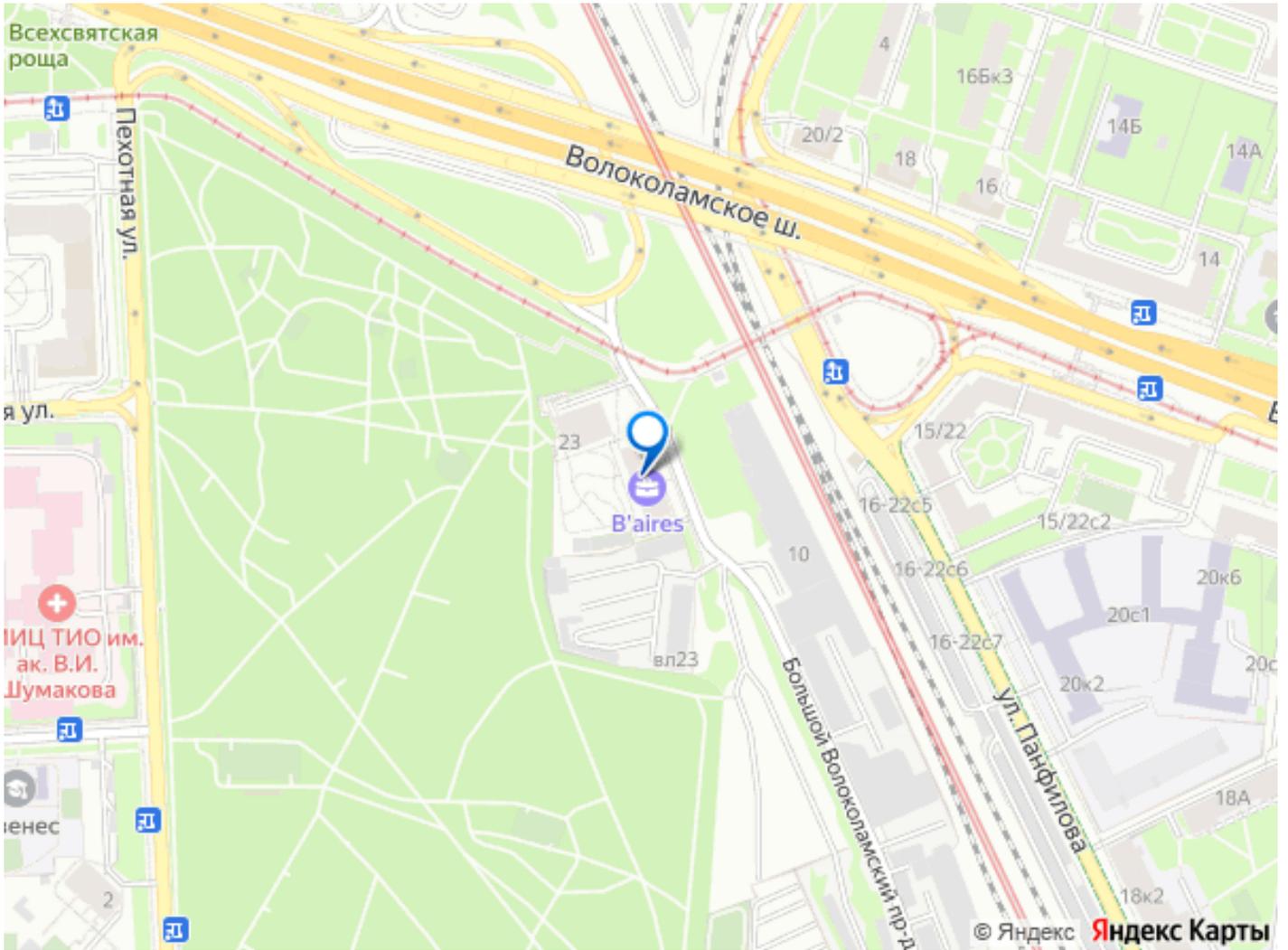
Продаю торговое помещение свободного назначения с дорогим ремонтом в новом заселенном на 95% ЖК бизнес-класса B'Aires на севере Москвы недалеко от метро Сокол и рядом с МЦК Стрешнево с двумя стабильными и надежными арендаторами. ОКУПАЕМОСТЬ без учета индексации - 10 ЛЕТ! Угловое помещение, 2 отдельных входа с открытой территории с первой линии, открытая зальная планировка, панорамное витринное остекление по всему фасаду, высокие потолки 5,5 метров, можно сделать антресоль и увеличить площадь, две отдельных независимых мокрых точки,



отдельная мощная вытяжка на крышу для общепита, мощность - 30 кВт! Помещение сдано в аренду двум операторам, что увеличивает его ликвидность и снижает риски инвестора: Арендатор 1: магазин Продукты 24, арендует помещение уже 2,5 года, договор на 5 лет, ежегодная безусловная индексация. Арендатор 2: премиальная дизайн-студия и ателье, арендует помещение с лета 2025 года, краткосрочный договор с правом пересмотра арендной ставки уже летом 2026 года без ограничений. Между арендаторами не несущая перегородка, что позволяет в будущем объединить помещение и сдать одному крупному сетевому оператору или использовать под собственный бизнес! ЖК V'Aigres - это 600 апартаментов бизнес-класса, сдан в эксплуатацию в конце 2022 года и заселен на 90-95%! Уровень доходов жильцов - выше среднего и высокий, хорошая платежеспособность населения. Над помещением не квартиры, а апартаменты, что позволяет использовать помещение по широкому профилю, в том числе работать 24/7, открывать общепит, бар, компьютерный клуб или кальянную. Район активно застраивается и развивается, растет плотность населения. От МЦК Стрешнево - 5 минут пешком через парк, от метро Сокол - 10 минут транспортом! Продажа от собственника, физическое лицо, первый собственник после застройщика, приобретено в 2023 года, прозрачная структура собственности, без залогов и обременений, СТРОГО БЕЛАЯ СДЕЛКА, вся сумма в ДКП без занижения - без рисков для инвестора! Возможна продажа по отдельности, раскадастрирование - под сделку. Цены - по запросу. Звоните или пишите, Антон. Покажу помещение и отвечу

на все вопросы. *с агентствами и брокерами
НЕ сотрудничаем, комиссию не платим,
просьба не беспокоить!





Move.ru - вся недвижимость России