Przemysław Pomykała
(Busse Nieruchomości)
nr licencji: 30003

tel.: 664747414
email: przemyslaw.p@busse.com.pl

DYSKONT + PACZKOMAT | ROI 7% | GOTOWIEC INWESTYCYJNY | WARSZEWO!!!

Lokal na sprzedaż - Szczecin, Warszewo

cena **1 499 000** zł

pow. całkowita: **183,88 m²**



Dwa lokale usługowe z najemcami sieciowymi | 183,88 m2 | 1 499 000 zł netto

Szukasz nieruchomości komercyjnej, która generuje przychód od pierwszego dnia, bez konieczności poszukiwania najemców i przygotowywania lokalu do wynajmu?
Ta oferta zasługuje na uwagę!
Na sprzedaż pakiet dwóch lokali użytkowych o łącznej powierzchni 183,88 m2, położonych na parterze nowoczesnego budynku mieszkalnego przy ul. Jaworzynki, w sercu jednej z najbardziej rozpoznawalnych nowoczesnych dzielnic Szczecina - Warszewie.
Nieruchomość jest już wynajęta dwóm rozpoznawalnym podmiotom: popularny dyskont spożywczy oraz operatorowi paczkomatów. Obowiązujące umowy najmu zapewniają istniejący strumień przychodów, a indeksacja czynszów stwarza potencjał ich wzrostu w kolejnych latach. To propozycja dla inwestora, który ceni przewidywalność przychodów, dobrą lokalizację i możliwość ulokowania kapitału w nieruchomości komercyjnej!
ROI wyliczony na poziomie około 7% rocznie (pełna dokumentacja do wglądu).

NAJWAŻNIEJSZE ATUTY INWESTYCJI

- Gotowiec inwestycyjny - dwa lokale z obowiązującymi umowami najmu.
- Dwóch najemców - rozpoznawalne marki obecne w codziennym życiu mieszkańców.
- Około 7% rocznej rentowności według założeń ofertowych, bez uwzględnienia indeksacji czynszów.
- Długoterminowa umowa z ze znanym dyskontem spożywczym.
- Umowy indeksowane - możliwość wzrostu czynszów zgodnie z zapisami umownymi.
- Atrakcyjna cena pakietu: 1 449 000 zł netto.
- Możliwość odliczenia VAT - zależnie od statusu podatkowego nabywcy, sposobu wykorzystania nieruchomości i spełnienia warunków ustawowych.
- Parter nowoczesnego budynku mieszkalnego - praktyczne położenie dla działalności handlowej i usługowej.
- Koszty energii elektrycznej i wywozu odpadów ponoszą najemcy.

PARAMETRY NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem sprzedaży są dwa lokale użytkowe:

- U1: 111,98 m2
- U2: 71,90 m2
- Łączna powierzchnia: 183,88 m2

Lokale są obecnie połączone przez najemcę i funkcjonują jako jedna przestrzeń o powierzchni około 184 m2. Sprzedaż obejmuje oba lokale jako jeden pakiet inwestycyjny.

PRZYCHODY Z NAJMU - DWA ŹRÓDŁA DOCHODU

1. Znany dyskont spożywczy - najemca lokalu handlowego

- Długoterminowa umowa najmu.
- Czynsz podlega indeksacji zgodnie z umową.

2. Operator paczkomatów

- Aktualna umowa najmu.
- Paczkomat został już rozbudowany, a operator poszukuje możliwości dalszej rozbudowy. Jest to korzystny sygnał biznesowy, choć przedłużenie umowy wymaga formalnego potwierdzenia.
- Czynsz podlega indeksacji zgodnie z umową.

Obowiązujące umowy, indeksacja czynszów i obecność dwóch najemców stanowią istotne atuty inwestycji. Szczegółowe warunki najmu są do weryfikacji w dokumentacji (posiadamy pełne informację).

KOSZTY UTRZYMANIA

Dla przejrzystej oceny inwestycji warto uwzględnić następujące koszty:

- Podatek od nieruchomości: około 6 000 zł rocznie.
- Koszty wspólnoty: 420 zł + 534 zł miesięcznie, z uwzględnieniem odliczenia pozycji dotyczących wody i odpadów zgodnie z rozliczeniami.
- Dzierżawa gruntu od wspólnoty: 400 zł miesięcznie.
- Energia elektryczna i wywóz odpadów: po stronie najemców.

WARSZEWO - LOKALIZACJA, KTÓRA PRACUJE NA WARTOŚĆ INWESTYCJI

Ulica Jaworzynki położona jest w nowoczesnej części Szczecina, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i infrastruktury miejskiej.
To lokalizacja, w której handel i usługi odpowiadają na codzienne potrzeby mieszkańców. Sąsiedztwo budynków mieszkalnych, dostęp do komunikacji miejskiej oraz bezpłatne miejsca parkingowe zwiększają funkcjonalność tego miejsca.

Atuty lokalizacyjne:

- nowoczesna dzielnica Warszewo,
- rozwinięta infrastruktura miejska w okolicy,
- przystanki miejskich linii transportowych,
- bezpłatne miejsca parkingowe,
- sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej,
- lokalizacja sprzyjająca usługom i handlowi codziennemu.

Obecność popularnego dyskontu spożywczego i paczkomatu wpisuje się w charakter lokalizacji oraz codzienne potrzeby mieszkańców.

CENA I WARUNKI SPRZEDAŻY
Cena: 1 499 000 zł netto za oba lokale.

Sprzedaż w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Do ceny należy doliczyć VAT, jeżeli będzie należny zgodnie z przepisami. Nabywca spełniający odpowiednie warunki może mieć możliwość odliczenia podatku VAT.

PODSUMOWANIE
Nieruchomość dla inwestora poszukującego gotowego produktu komercyjnego, który już generuje przychód, posiada dwóch najemców i znajduje się w nowoczesnej, mieszkaniowej części Szczecina.
Nie kupujesz pustego lokalu z obietnicą przyszłego najmu. Kupujesz nieruchomość z istniejącymi umowami i działającym modelem przychodowym.
Zapraszam do kontaktu w celu uzyskania szczegółowych informacji, zapoznania się z dokumentacją oraz omówienia warunków transakcji!

Oferta wysłana z programu dla biur nieruchomości ASARI CRM (asaricrm.com)

informacje ogólne

Symbol	BUS20419	Rodzaj rynku	WTÓRNY
Rodzaj lokalu / przeznaczenie	HANDLOWO-USŁUGOWY	Powierzchnia całkowita	183, 88 m²
Piętro	parter	Ilość pięter	2
Rodzaj budynku	NISKI BLOK	Rok budowy	2014
Cena za m2	8 152, 06 PLN	Cena	1 499 000, 00 PLN

informacje dodatkowe

Forma własności	WŁASNOŚĆ	Instalacje w lokalu	KLIMATYZACJA, KOMPUTEROWA
Klimatyzacja	✓		

więcej ofert na stronie **www.dobryadres.pl**