

Кондрашов Алексей

79159319327

Нижний Новгород, улица Норвежская, д. 33

12 500 000 ₽

Нижний Новгород, улица Норвежская, д. 33

Улица

[улица Норвежская](#)

Офис

Общая площадь

92.2 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

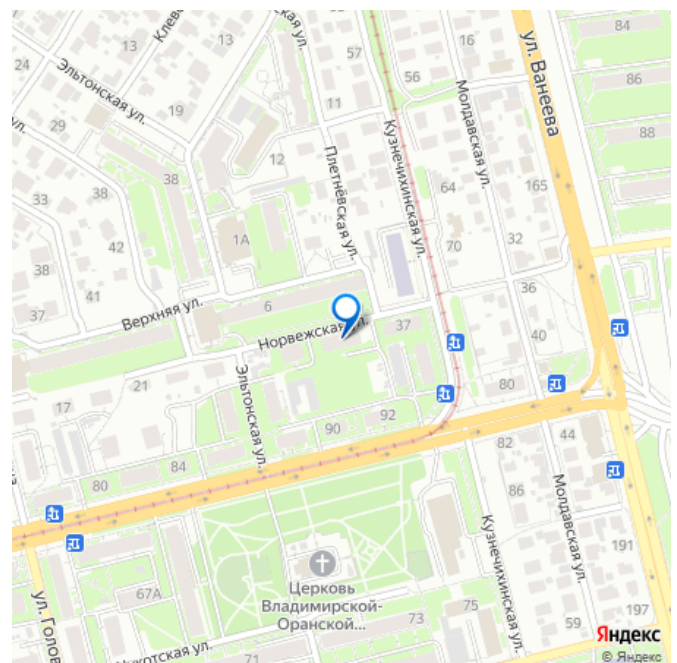
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

? Готовый арендный бизнес в Нижнем Новгороде - коммерческое помещение 92,2 м² с чистым арендным потоком 120 000 ?/мес! ? Локация: Нижний Новгород, ул. Норвежская, 33, деловой центр Нижнего Новгорода — Советский район, в 5 минутах ходьбы от ТРЦ Жар-Птица. — Рядом находится БЦ Ванеева 127 — В 2 минутах ходьбы — трамвайная и автобусная остановки. — Удобный подъезд с трёх сторон, парковка на 20 машин. --- ? О помещении: - Общая площадь: 92,2 кв. м - Этаж: цокольный с отдельным входом с улицы - Год постройки здания: 1963 г. - Год капитальной реставрации: 2025 г. — полное

для заметок



восстановление фасада и инженерных систем. - Высота потолков 2,8 м. - 6 отдельных кабинетов, полностью занятых арендаторами. - Отдельный санузел с дизайнерской плиткой, бойлером, сушилкой для рук. - Установлены камеры видеонаблюдения (внутри и снаружи). - Вывеска на входе + возможность размещения рекламы на фасаде. --- ?

Ключевые преимущества инвестиции - ??

Стабильный арендный поток (МАП) — 135 000 ? в месяц (ГАП: 1,62 млн ? в год) - ?? Это готовый арендный бизнес (ГАБ) - чистый арендный поток 120 000 ? в месяц (1,44 млн ? в год) - ?? Действующие договора аренды на 11 месяцев с пролонгацией и ежегодным повышением на 8%. - ?? Доходность: 11,5% годовых. - ?? Окупаемость: ~8,5 лет. 4 года с учётом повышения цены и сложным процентом! - ?? Помещение полностью обустроено, процессы обслуживания выстроены (уборщица, интернет, ЖКХ) , не требует вложений — готовый работающий актив - ?? Высокая привлекательность для арендаторов (бьюти-сфера всегда в спросе). - -- ?? Технические характеристики -

Электроснабжение: 3-фазное, 15 кВт -

Высокоскоростной интернет - Коммуникации: полностью заменены в 2025 г.

(водоснабжение, канализация, отопление) -

Безопасность: доступ по ключу/домофону, видеонаблюдение - Отделка: дизайнерский ремонт в современном стиле с элементами неолофт, качественные материалы --- ?

Функциональная планировка - 6 просторных кабинетов (один из них сдвоенный, по факту 7 кабинетов) площадь от 9 до 15 м?. -

Отдельный санузел с дизайнерской плиткой, бойлером, сушилкой для рук. - Тамбур с двойной дверью — защита от сквозняков и шума - Естественное освещение --- ??

Инвестиционные параметры - Ежемесячный чистый доход за вычетом всех расходов и налогов: 120 000 ? - Годовой доход: 1,44 млн ? - Срок окупаемости: 8,7 лет при текущей ставке аренды - С учётом запланированного роста аренды помещение окупается за 4 года! - Ликвидность объекта — равнозначная удалённость от всех жилых кварталов НН, одна из самых востребованных локаций города для офисов и сервисов --- ?? Варианты использования под собственника при желании окончания аренды с арендаторами:

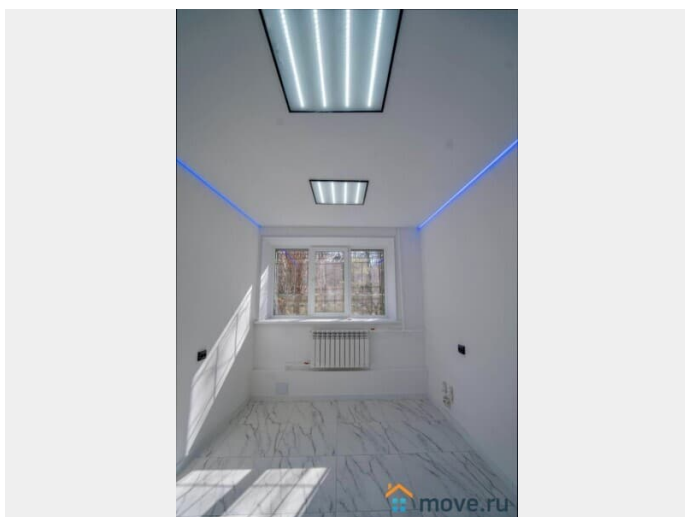
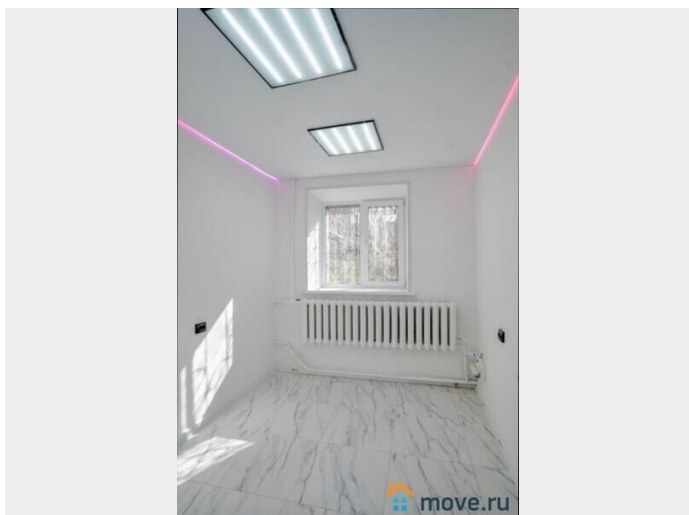
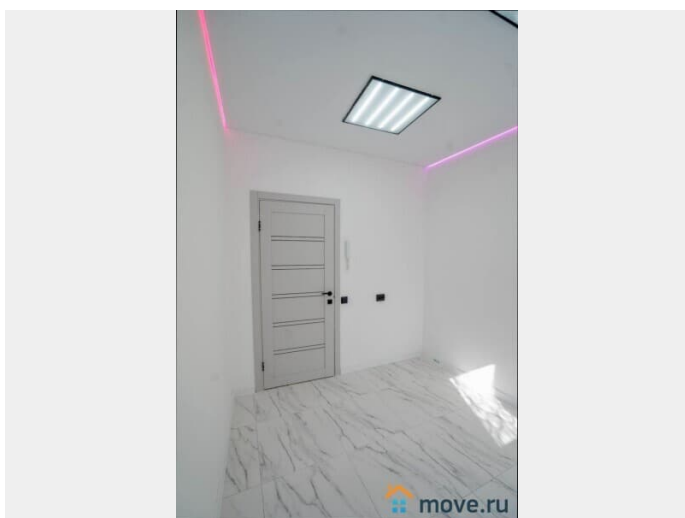
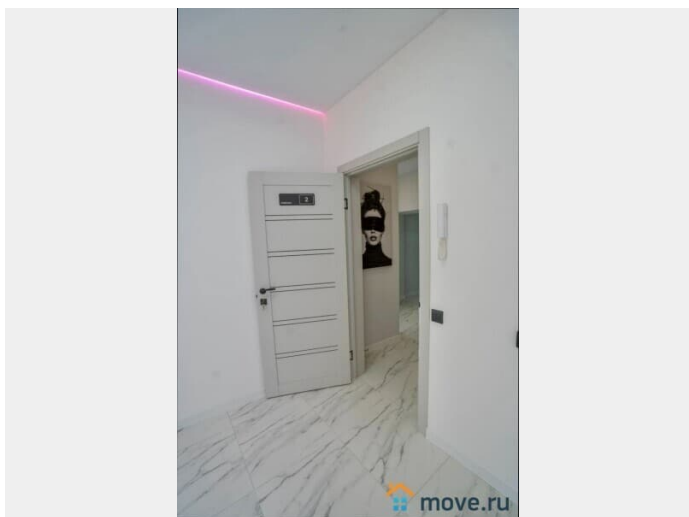
- Офисы: юридические, IT, консалтинг, финтех
- Медицинские центры: косметология, стоматология, психология
- Образовательные проекты: школы языков, тренинг-центры, коучинг
- Франшизы: услуги, beauty, digital
- Бюро недвижимости, страховые компании, представительства
- Кафе-бистро или галерея (при согласовании) --- ??

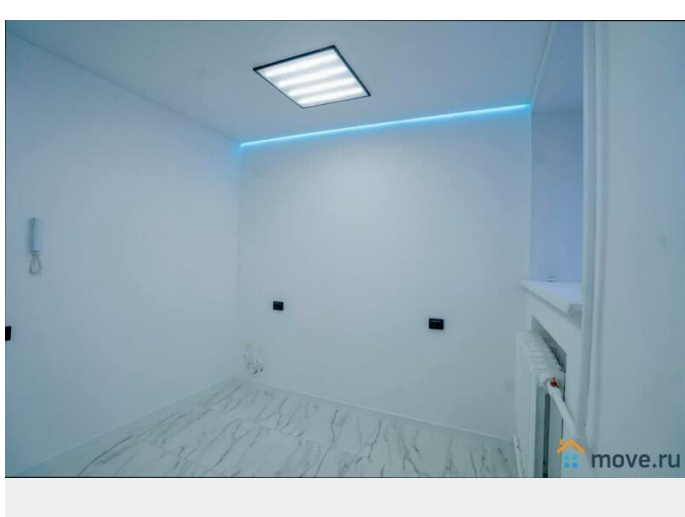
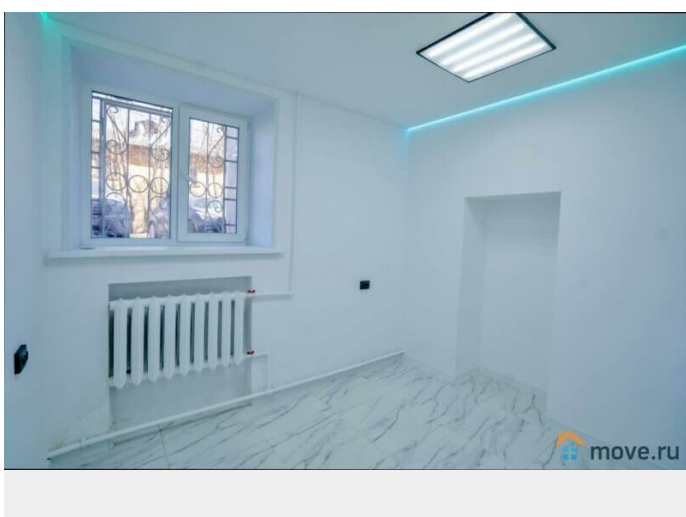
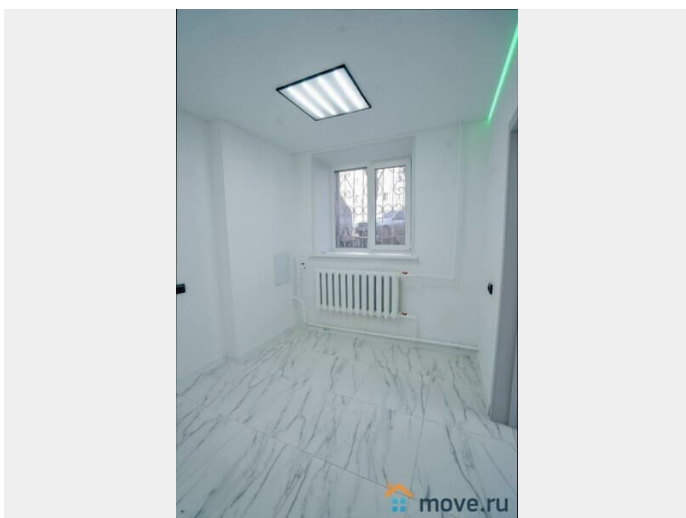
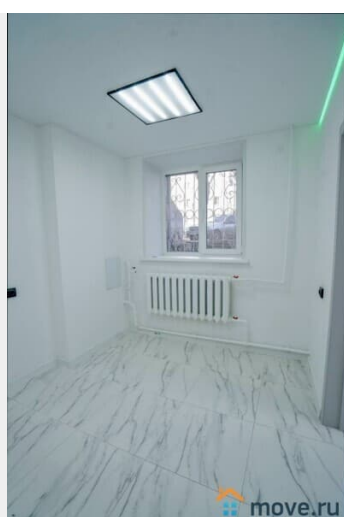
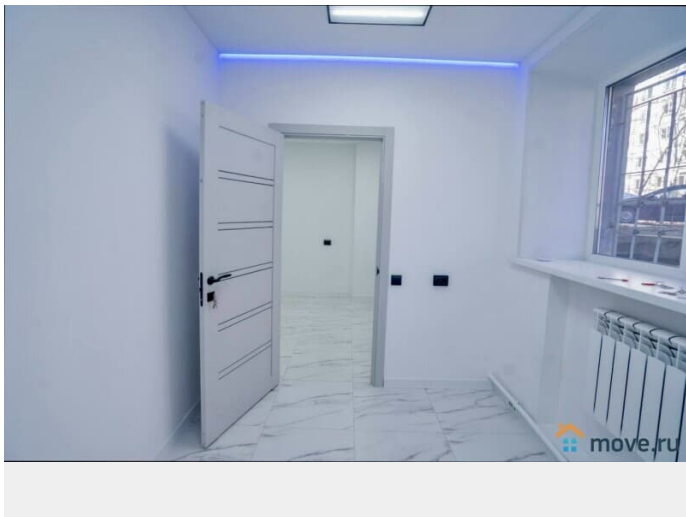
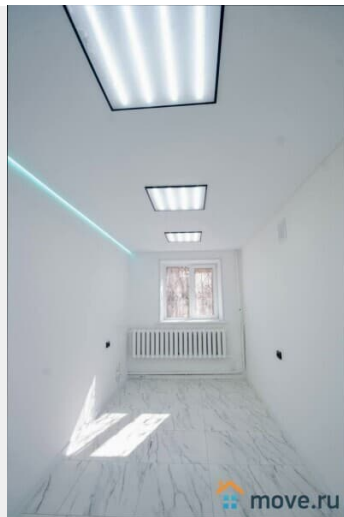
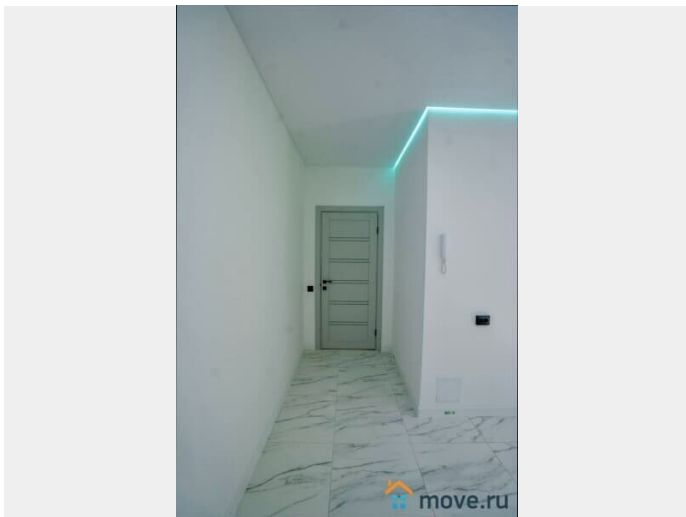
Условия сделки - Прямая продажа от физлица - Полный пакет документов: правоустанавливающие, кадастровый паспорт, выписка ЕГРН - Объект не обременён залогами, арестами, долгами - Возможность быстрого выхода на сделку - Поддержка на всех этапах: помощь в проверке арендатора, юридическое сопровождение --- ?? Почему это выгодная инвестиция? - ? Премиальная локация в центре города с растущей стоимостью недвижимости - ? Гарантированный доход уже сегодня — никаких рисков пустующего помещения - ? Надёжные арендаторы и диверсификация дохода. Даже если 1 арендатор решит съехать - это коснется 15% дохода, а не всей суммы --- ?? Не упустите возможность войти в рынок коммерческой недвижимости с готовым доходом! Звоните прямо сейчас — организуем личный или удалённый просмотр в удобное время,

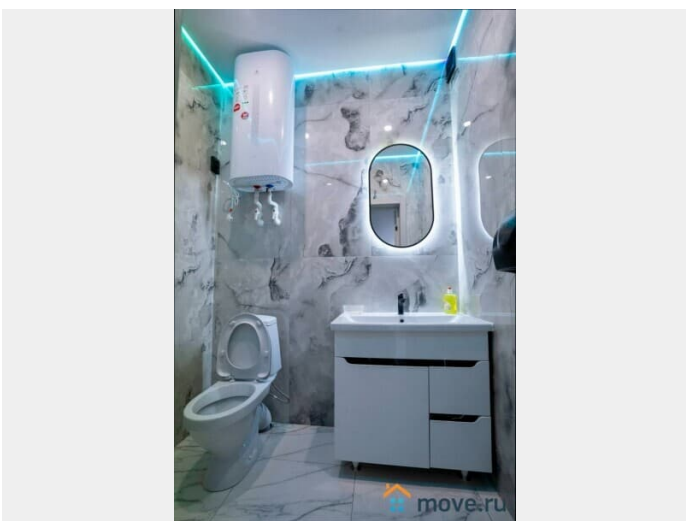
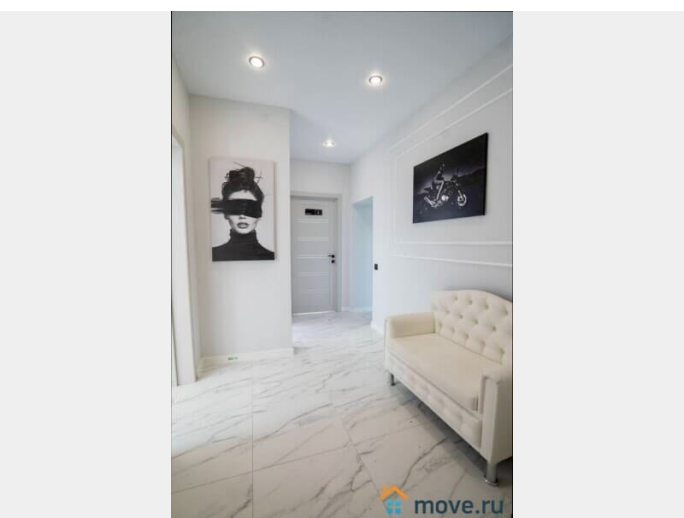
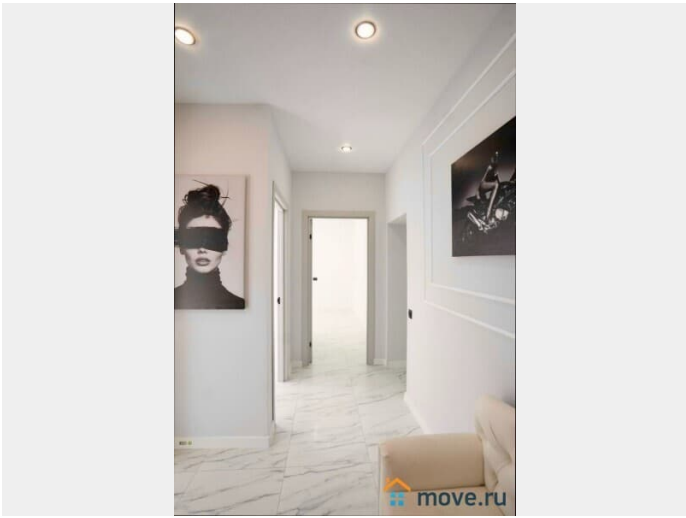
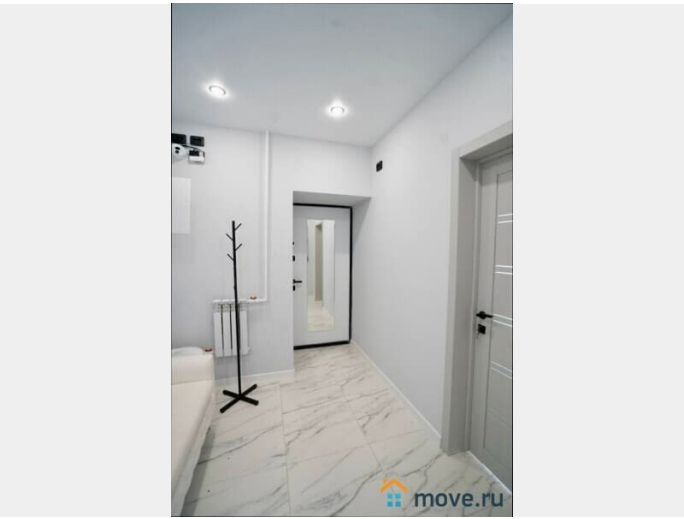
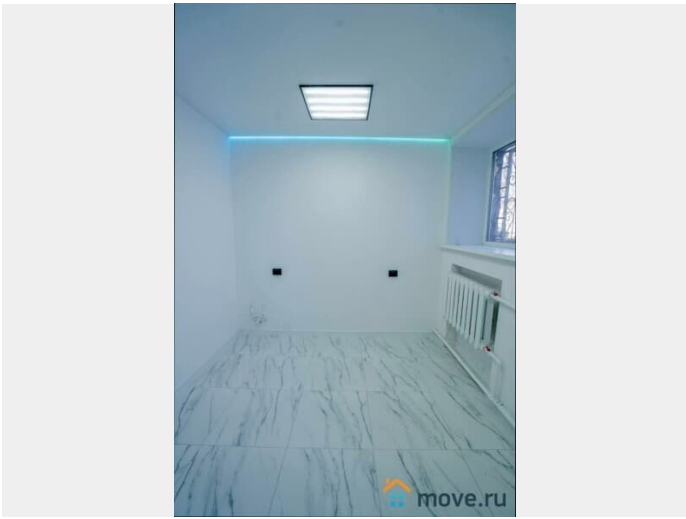
покажем действующую аренду, предоставим
финансовые отчёты и прогноз
рентабельности. ? Звоните, расскажу
подробнее и организую показ!

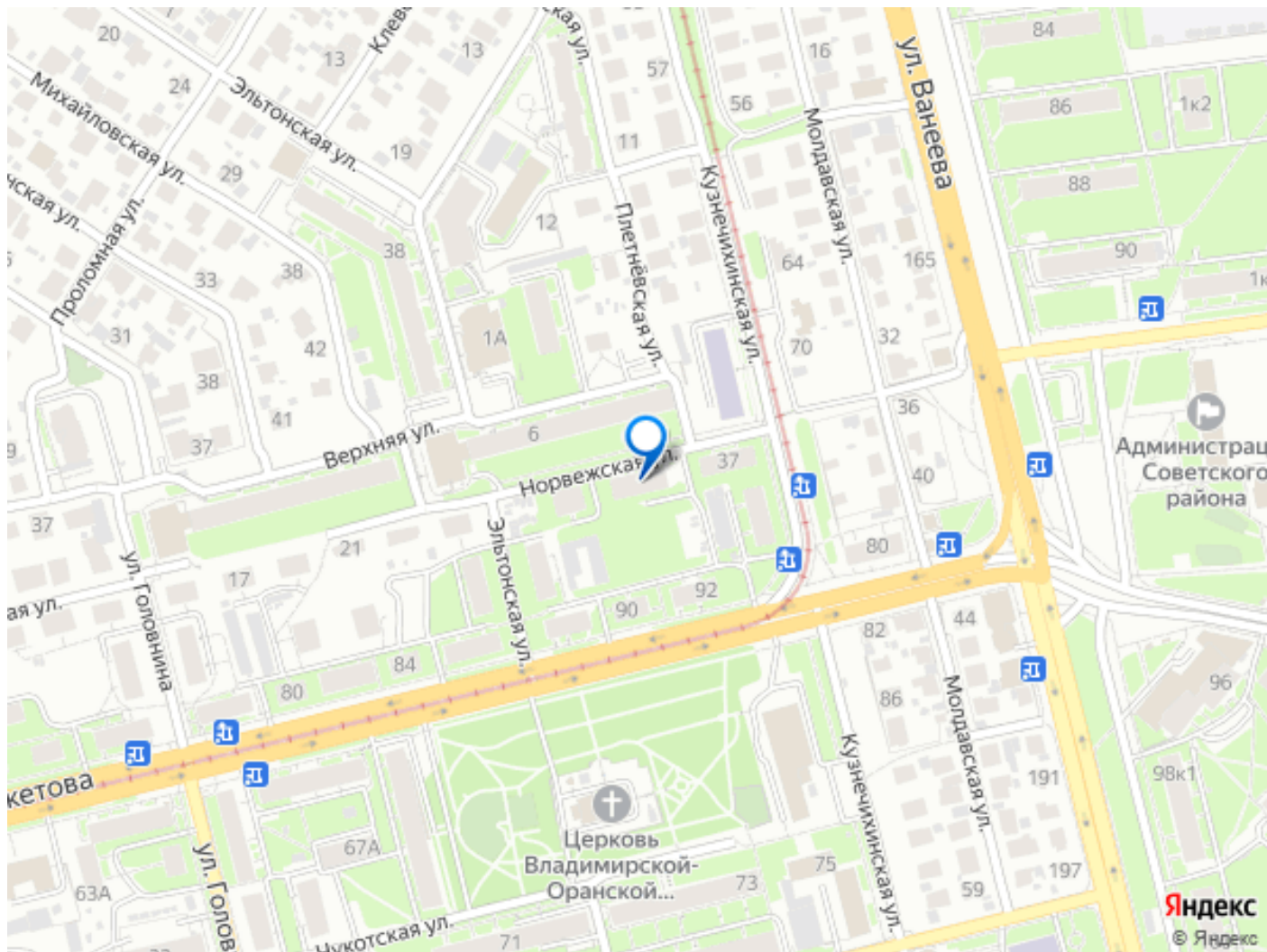


move.ru









Move.ru - вся недвижимость России