

Продается свободное назначение / вариант № 302439

Дзержинский р-н,

Новосибирск, ул. Есенина, 67

**6 990 000 руб.**

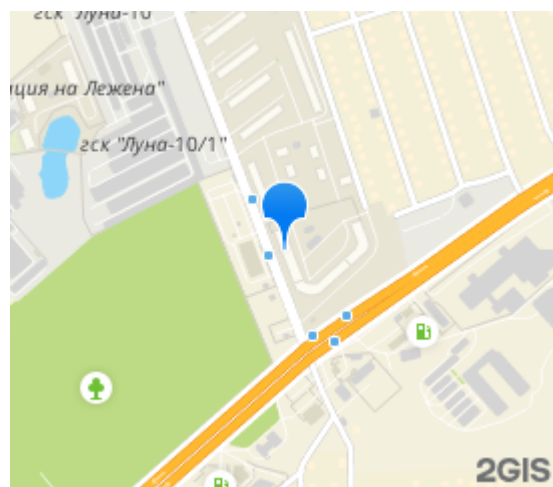
ПЛОЩАДЬ

Общая: 70,8 м<sup>2</sup>      Жилая: - м<sup>2</sup>      Кухня: - м<sup>2</sup>

Этаж	-1
Этажность	14
Материал стен	-
Тип недвижимости	Коммерческая
Планировка	-

Продается коммерческое помещение площадью 70,8 м<sup>2</sup> в цокольном этаже жилого дома. Объект полностью готов к эксплуатации: выполнен качественный ремонт, все коммуникации подключены, дополнительных вложений не требует. Идеальный актив для запуска бизнеса или формирования пассивного дохода через сдачу в аренду.

□ Характеристики объекта: • Площадь: 70,8 м<sup>2</sup> (свободная планировка) • Высота потолков: 4,0 м • Электрическая мощность: 15 кВт (есть возможность увеличения) • Расположение: цоколь жилого дома, отдельный вход • Состояние: чистовая отделка, ровные поверхности, готовые инженерные сети • Документы: собственность, обременений нет, сделка «чистая» □ Преимущества для покупателя: ✓ Нулевые стартовые вложения в ремонт → запуск бизнеса или сдача в аренду сразу после сделки ✓ Высота 4 м позволяет реализовать любые технические решения: вентиляция, зонирование, оборудование • Мощность 15 кВт покрывает потребности большинства сервисных, торговых и развлекательных форматов • Локация в жилой застройке = стабильный поток клиентов и высокий спрос на аренду • Гибкая планировка: легко адаптировать под компьютерный клуб, кальянную, ателье, ПВЗ, офис, студию □ Инвестиционная привлекательность: — При сдаче в аренду под востребованный формат (ПВЗ, кальянная, клуб) потенциальная доходность: 8–12% годовых (расчет по средним ставкам по рынку Новосибирска) — Возможность фиксации долгосрочного арендатора до сделки → «покупка с арендным потоком» — Рост стоимости коммерческой недвижимости в жилых массивах: актив с потенциалом переоценки за 2–3 года — Низкие операционные расходы: цокольное размещение, минимальные коммунальные платежи □ Рекомендованные форматы использования: • Компьютерный клуб / кибер-арена • Кальянная / лаунж-зона • Швейная мастерская / ателье / мини-производство • Пункт выдачи заказов • Офис, студия, сервисный центр, учебный класс □ Условия сделки: • Форма расчета: наличные / ипотека для коммерческой недвижимости / рассрочка (обсуждается) • Возможна помощь в организации показа и подготовке документов Показываем оперативно. Документы готовы. Звоните — ответу на все вопросы по факту.



## РИЭЛТОР



Зайкова Дарья Вячеславовна

Тел.: +7 (965) 991-77-51

Тел.: +7 (968) 221-43-98

e-mail: [kaseko@granovit.ru](mailto:kaseko@granovit.ru)

Вариант на сайте: [www.granovit.ru/prodazha/svobodnoe-naznachenie/novosibirsk/dzerzhinskiy/esenina-67/302439.html](http://www.granovit.ru/prodazha/svobodnoe-naznachenie/novosibirsk/dzerzhinskiy/esenina-67/302439.html)