

**OBIĘKT IDEALNY DO
PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
LUB
POD WYNAJEM**

położony w Goleniowie, ul. Lipowa 9C

OFERTA SPRZEDAŻY



*Wynagrodzenie za
pośrednictwo pokrywa
właściciel
nieruchomości*

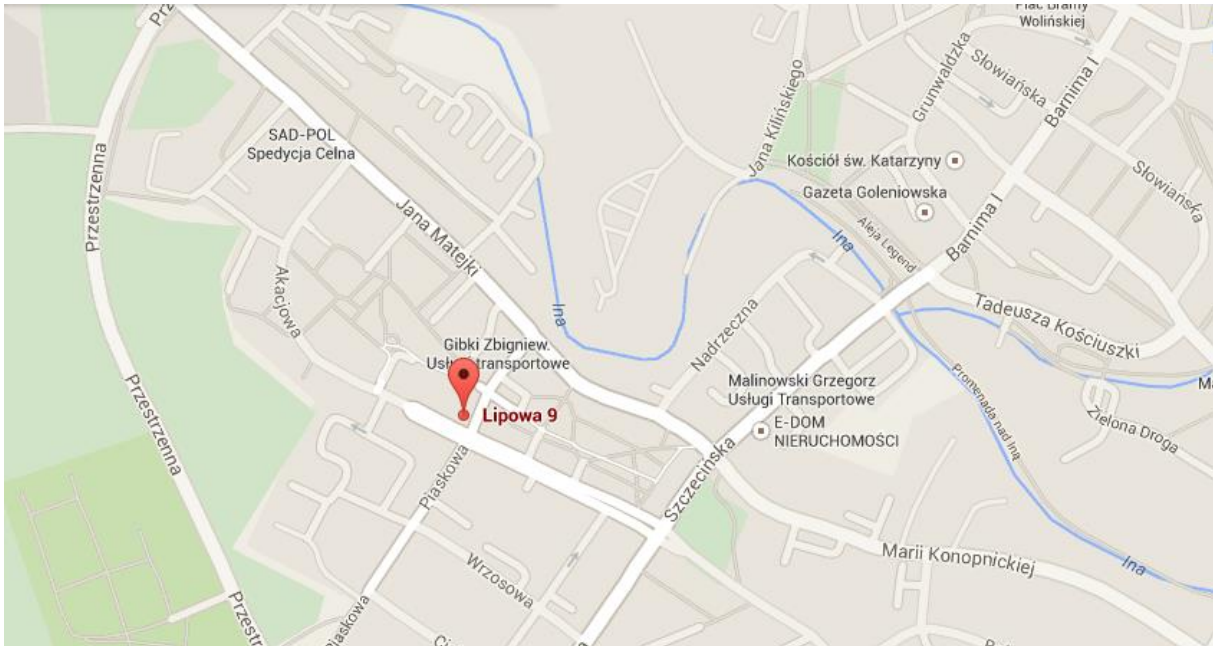
Powierzchnia użytkowa 94,14 m²

Powierzchnia działki 232 m²

I. Lokalizacja

Nieruchomość położona jest w centralnej części miasta Goleniów, w samym środku osiedla mieszkalnego, dlatego od lat 80-tych obiekt sprawdził się jako punkt handlowy. Dogodne położenie nieruchomości wpływa na jej atrakcyjność, dlatego też w budynku obok z powodzeniem prowadzona jest obecnie działalność gospodarcza – sklep spożywczy.

II. Dojazd



Dojazd i dojście do nieruchomości jest drogą asfaltową i chodnikiem. Na terenie nieruchomości od strony ulicy Lipowej znajduje się parking wykonany z kostki typu Polbruk.

III. Opis nieruchomości

Przedmiot sprzedaży stanowi **prawo własności nieruchomości zabudowanej miejskiej, stanowiącej działkę nr 41 o pow. 199 m², położonej w Goleniowie przy ulicy Lipowej 9C oraz dodatkowo prawo własności nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej działkę 39/1 o pow. 33 m², na której posadowiony obecnie jest blaszany garaż.**

Obiekt w zabudowie bliźniaczej został zbudowany w **1980** roku.

Technologia budowy –
tradycyjna.

Fundamenty oraz
schody zewnętrzne
betonowe z okładziną
klinkierową.

Ściany wykonane z
betonu komórkowego
Suporex (ściany
działowe murowane z
cegły).

Tynki wewnętrzne na
obu kondygnacjach
gładzone, malowane
farbą, w
pomieszczeniach
gospodarczych
wyłożone glazurą.

Posadzki i podłogi:
betonowe, w części
pomieszczeń pokryte
terakotą.

Dach: więźba dachowa
drewniana, pokrycie –
blachodachówka

Elewacja zewnętrzna:
tynk typu „baranek”.



Wymieniono w nim okna, drzwi oraz schody – stan bardzo dobry.

Instalacje w budynku:

- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- elektryczna,
- gazowa,
- telefoniczna,
- centralnego ogrzewania zasilanego gazem

Do wykorzystania są 3 kondygnacje (piętro, parter, przyziemie) – każde może służyć (po adaptacji) za odrębną część oferty najmu.

OPIS KONDYGNACJI:

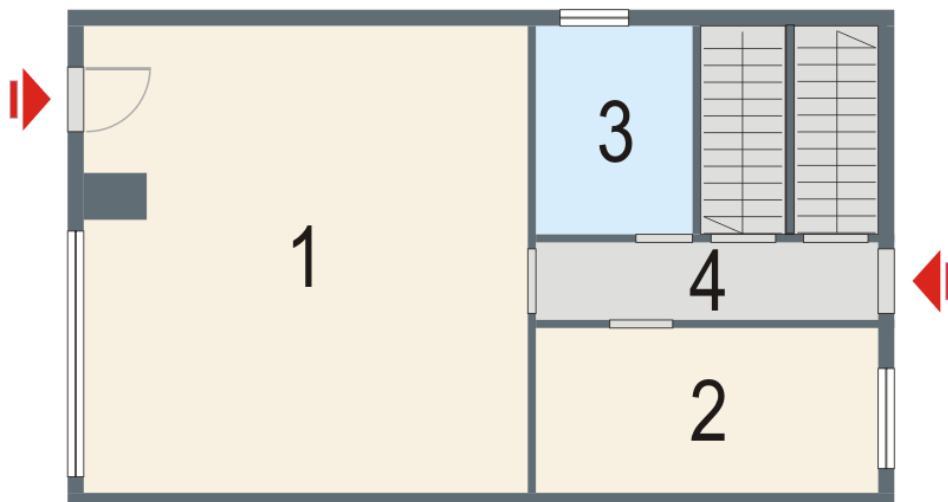


PRZYZIEMIE – po adaptacji do wykorzystania na działalność gospodarczą, obecnie stanowi część użytkową gospodarczą.

PARTER - sala sprzedaży o pow. ok. 31,34 m² z dużą witryną do prowadzenia działalności handlowo-usługowej z bezpośrednim wejściem od strony ulicy + zaplecze z wejściem od tyłu o pow. ok. 50 m². Istnieje możliwość powiększenia powierzchni sali sprzedaży do ok. 44 m².

Parter 49,10 m²

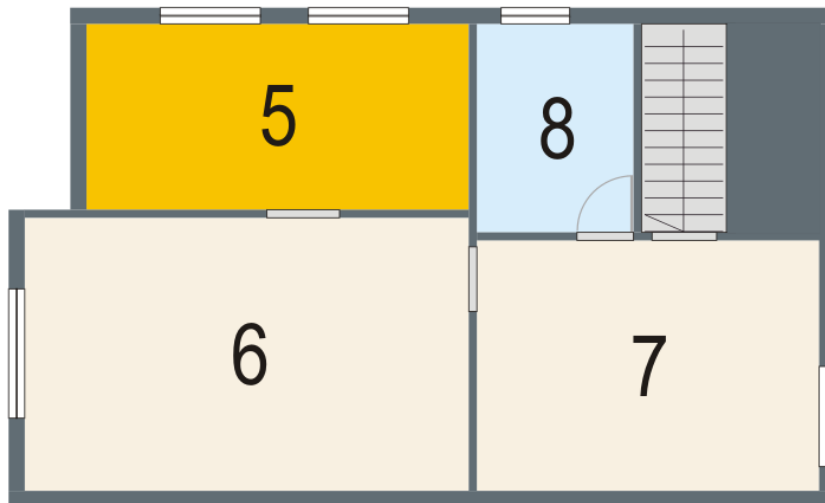
- 1 - Sala sprzedaży (31,34 m²)
- 2 - Magazyn/Zaplecze (8,65 m²)
- 3 - Łazienka (5,04 m²)
- 4 - Hall (4,07 m²)



PIĘTRO - na część mieszkalną składają się: **2 pokoje, kuchnia i łazienka o łącznej pow. ok. 45 m²**. Do części mieszkalnej służy wejście z tyłu budynku. Może to też być część komercyjna, służąca uzupełnieniu części użytkowej w parterze.

I Piętro 45,04 m²

5 - Kuchnia (7,71 m²)
6 - Pokój (18,74 m²)
7 - Pokój (14,28 m²)
8 - Łazienka (4,31 m²)



CAŁOŚĆ JEST GOTOWA DO ZASIEDLENIA OD ZARAZ!

IV. Samofinansująca się inwestycja

Obiekt jest idealnie dostosowany do prowadzenia działalności gospodarczej z możliwością zamieszkania w miejscu wykonywania pracy. Możliwość zamieszkania w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej to komfort dla całej rodziny.

Przykładowe możliwości prowadzenia działalności gospodarczej:

- kwaciarnia,
- sklep,
- salon odnowy biologicznej,
- salon fryzjerski,
- salon kosmetyczny,
- salon gier,
- biuro/usługi finansowe, usługi prawne.

Obiekt może również służyć jako **nieruchomość komercyjna pod wynajem**.

Inwestowanie w obiekt pod wynajem jest źródłem stałego przepływu pieniężnego.

Przykład uproszczonego cashflow dla samofinansującej się inwestycji dla najmu:

Wkład własny: 200.000 zł

Wysokość kredytu: 180.000 zł

Oprocentowanie kredytu: 7,5%

Okres kredytu: 20 lat

Rata kredytu: 1450 zł

Prognozowane przychody:

Parter: 1.600 zł czynszu/miesięcznie

Piętro: 1.200 zł czynszu/miesięcznie

Przyziemie: 1.000 zł czynszu/miesięcznie

Łączny (możliwy) przychód z czynszu najmu: 3.800 zł

Dodatnie przepływy finansowe: **2.350 zł**

ROI (zwrot z inwestycji): **14,1%**

ROE (okres zwrotu): **8,33 roku**

Powyższe dane liczbowe pochodzą ze źródeł, które uważamy za rzetelne, jednak nie ponosimy za nie odpowiedzialności i nie obejmują podatków, pustostanów i kosztów adaptacji powierzchni.

V. Zdjęcia obiektu

Z zewnątrz od zaplecza



Z zewnątrz od strony ul. Lipowej



sala sprzedaży – stan dzisiejszy



Witryna



Wejście



Salon



Pokój



Kuchnia



Łazienka



Garaż



Cena ofertowa 386.000,00 zł
(słownie: trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy 00/100 złotych)

Cena ofertowa nie zawiera podatku VAT

Istnieje możliwość zakupu obiektu przy częściowym wkładzie własnym, bez kredytowania przez bank, a płatność może być rozłożona na raty przez właściciela.

O szczegóły proszę pytać w biurze.