



## ATRAKCYJNE OFERTY DLA INWESTORÓW

INWESTORZY!

**Czy lubicie Łódź? :)**

Jeśli tak to macie kolejną szansę zainwestować w tym pięknym i szybko rozwijającym się mieście. Przedstawiamy możliwość zakupu w pełni wynajętego i zarabiającego gotowca inwestycyjnego zlokalizowanego w **samym centrum Łodzi** na ul. Pogonowskiego 64.

Mieszkanie znajduje się w sercu Łodzi, co sprawia, że jest to lokalizacja wyjątkowo atrakcyjna dla szerokiego grona najemców. Bliskość kluczowych punktów miasta, takich jak parki, uczelnie wyższe, centra handlowe czy kulturalne, czyni tę ofertę niezwykle atrakcyjną.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wiele udogodnień, które czynią życie w tym miejscu wygodnym i przyjemnym:

- Sklepy i supermarkety, takie jak Biedronka, Lidl czy Carrefour, zapewniają łatwy dostęp do codziennych zakupów.
- Uczelnie wyższe, w tym Uniwersytet Łódzki i Politechnika Łódzka, znajdują się w zasięgu przejazdu komunikacją miejską, co jest dużym atutem dla studentów.
- Niedaleko znajduje się także Uniwersytecki Szpital Kliniczny im. Wojskowej Akademii Medycznej.
- Przystanki autobusowe i tramwajowe w pobliżu ułatwiają szybkie przemieszczanie się po całym mieście.
- W okolicy znajduje się również mnóstwo miejsc parkingowych w tańszej strefie parkowania B, co jest dużym udogodnieniem dla mieszkańców posiadających samochody.
- Ulica Pogonowskiego charakteryzuje się bogatą ofertą kulturalną i rozrywkową. W odległości przyjemnego spaceru od mieszkania znajdują się kawiarnie, restauracje oraz miejsca, takie jak OFF Piotrkowska, oferujące szeroki wybór atrakcji i wydarzeń kulturalnych. Dla osób lubiących uprawiać sport, atrakcyjne będą pobliskie parki – na Zdrowiu czy Poniatowskiego. W pobliżu także znane w całej Polsce łódzkie Orientarium, ZOO oraz Ogród botaniczny. Dla osób przyjezdnych, atrakcyjnym czynnikiem będzie nieduża odległość od stacji Łódź Kaliska, a także sama ulica Piotrkowska.

Nieruchomość ta to doskonała propozycja dla inwestorów poszukujących gotowego produktu w atrakcyjnej lokalizacji, z potencjałem na generowanie stabilnego dochodu pasywnego oraz z ogrzewaniem miejskim.

Na powierzchni blisko 80 m<sup>2</sup> zorganizowano 3 mieszkania, w tym dwa z osobną sypialnią. Znajduje się ono w pięknej kamienicy, która dzięki swojemu położeniu w drugiej linii zabudowy oferuje ciszę i spokój, będąc jednocześnie nasłoneczniona przez większość dnia. Jest to idealne rozwiązanie dla osób ceniących sobie komfort i prywatność, nie rezygnując z uroków życia w centrum miasta.

Jak wszystkie nasze projekty, mieszkanie wyremontowane zostało z najwyższą starannością i dbałością o ważne elementy techniczne – odpowiednią wentylację, elektrykę i kanalizację. Pozwoli to na otrzymywanie pozytywnych opinii przy corocznych przeglądach kominiarskich oraz zapewni spokój w obsłudze technicznej mieszkania.

Po wejściu do mieszkania z klatki schodowej, można przejść do trzech kolejnych – dwa znajdują się od wschodu i jeden od zachodu. Całość została wykończona z niezwykłą dbałością o detale, co w połączeniu z wysokiej jakości wyposażeniem tworzy przestrzeń nie tylko funkcjonalną, ale i estetycznie zachwycającą. Jedno z mieszkań posiada balkon.

Wentylacja mechaniczna w każdym z mieszkań zapewnia odpowiednią cyrkulację powietrza, a ogrzewanie miejskie oraz ciepła woda z sieci miejskiej to wygodne i ekonomiczne rozwiązania dla przyszłych właścicieli. Budynek z odnowioną elewacją dodatkowo podnosi wartość i atrakcyjność tej nieruchomości. Okna PCV z nawiewnikami zapewniają dopływ świeżego powietrza.

Wszystkie podłogi i ściany wykończone są nowymi okładzinami. W korytarzu znajdują się wodoodporne panele winylowe. W pokojach panele laminowane, a w łazienkach płytki o atrakcyjnej stylistyce. Wszystkie ściany są w gładziach, malowane farbą odporną na zmywanie.

Zapewniony jest też pełen zestaw AGD, w tym: odkurzacz, żelazko, deska do prasowania, suszarka, kuchnia mikrofalowa, czajnik elektryczny, piekarnik, lodówka, pralka, telewizor z funkcją Smart TV. Szybki internet zapewnia Toya. Z okna widok na jasną okolicę, dużo światła w pokojach.

Wszystkie trzy mieszkania są wynajęte, co generuje konkretny i regularny dochód. To idealna inwestycja, która pozwala na czerpanie korzyści od razu po zakupie. Nieruchomość zarządzana przez ekspertów rynku, co gwarantuje pełną obsługę najmu i zadowolenie najemców.

Jedno z mieszkań wynajęte jest w cenie 2000 zł plus opłaty za media i czynsz administracyjny, drugie w cenie 1850 zł plus opłaty za media i czynsz administracyjny, a trzecie w cenie 1500 zł plus opłaty za media i czynsz administracyjny.

Najważniejsze atuty funkcjonalne:

- Projekt wykonany i nadzorowany przez projektanta wewnątrz, w celu uzyskania najlepszych efektów funkcjonalnych i wizualnych.
- Bardzo duża ilość mebli do przechowywania rzeczy najemcy – półki, wieszaki, regały, etc. (część podanej ceny stanowią meble sprzedawane na osobną fakturę).
- Ponadstandardowe wyposażenie, w tym telewizory ze smart TV oraz piekarniki.
- Mieszkania funkcjonalnie zaprojektowane, dwa z nich posiadają osobną zamykaną sypialnię z dużym oknem.
- Każde mieszkanie posiada własną rozdzielnię elektryczną, dzięki czemu najemcy funkcjonują niezależnie od siebie.

Najważniejsze atuty związane zarządzaniem:

- Osobne liczniki wody dla każdego mieszkania, co ułatwia rozliczenia.
- Dedykowane podliczniki energii elektrycznej dla każdego mieszkania.
- Spacer 3D wykonany pod okiem home stagera.
- Bogaty home staging.

Najważniejsze atuty techniczne:

- Pozytywny odbiór wentylacji całego mieszkania przez kominiarza (każda łazienka i kuchnia – wentylowana).
- Wentylacja w mieszkaniu wykonana w oparciu o projekt budowlany sporządzony przez inżyniera budownictwa.
- Nowa instalacja trójfazowa, pozwalająca na sprawną obsługę wszystkich urządzeń.
- Protokół z pomiarów elektrycznych wykonany przez osobę z uprawnieniami.
- Wszystkie odpływy – grawitacyjne (bez „młynków”/pomp rozdrabniających).
- Ogrzewanie i ciepła woda z sieci miejskiej.
- Okna PCV z nawiewnikami.

Prezentowane mieszkanie to idealna propozycja dla inwestorów szukających gotowego produktu, który łączy w sobie wysoki standard, doskonałą lokalizację oraz gotowość do generowania dochodu.

**Mieszkanie w pełni wynajęte z rentownością 7,73 %.**

**Cena ofertowa mieszkania została ustalona na kwotę 799.000 zł**

*Z kwoty zakupu 60.500 zł będzie stanowiło wyposażenie mieszkania, na które wystawimy fakturę VAT, w związku z tym cena zakupu mieszkania na akcie zostanie pomniejszona o tę kwotę.*

LOKALIZACJA: Łódź, ul. Pogonowskiego 64

RODZAJ I TECHNOLOGIA BUDYNKU: Stare budownictwo - cegła

RYNEK: wtórny

PIĘTRO: 2/3

POWIERZCHNIA: 79,29 m<sup>2</sup>

STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI: odrębna własność

PIERWOTNA LICZBA POKOI: 3

OBECNA LICZBA POKOI: 3

PIERWOTNY METRAŻ POKOI: 29m<sup>2</sup>; 13m<sup>2</sup>; 18 m<sup>2</sup>

OBECNY METRAŻ POKOI: 17 m<sup>2</sup>; 21 m<sup>2</sup>; 29 m<sup>2</sup>

MAKSYMALNA LICZBA NAJEMCÓW: 3

OBECNA LICZBA NAJEMCÓW: 3

ILOŚĆ ŁAZIENEK I WC: Łazienka z osobne WC dla każdego mieszkania

CENA OFERTOWA: **799.000 zł**

KOSZT UMEBLOWANIA I WYPOSAŻENIA: 60.500 zł (w cenie)

PODATEK PCC: 15.980 zł

KOSZTY NOTARIALNE I SĄDOWE: 3.185 zł

POZOSTAŁE KOSZTY: 0 zł

ZARZĄDZANIE: tak

KWOTA INWESTYCJI: 818.165 zł

OBECNY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: 5.350 zł

DOCELOWY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: **5.550 zł**

KOSZT ZARZĄDZANIA: 963 zł

WSPÓLCZYNNIK RENTOWNOŚCI: **7,73 %**

**Podsumowując masz szansę stać się posiadaczem mieszkania które będzie wypracowywało Ci wysoką stopę zwrotu z inwestycji a zarazem niezły zysk bez wkładu Twojej pracy. Dodatkowo będzie samo się spłacało i corocznie zyskiwało na wartości.**

W celu pozyskania bliższych informacji zapraszamy do kontaktu telefonicznego lub osobistego.



35-006 RZESZÓW  
UL. ŚNIADECKICH 20D/7

TEL.: 731-999-777

[www.gotowceinwestycyjne.pl](http://www.gotowceinwestycyjne.pl)