



## 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. Struga 46.

Mieszkanie zlokalizowane jest w samym centrum Łodzi, w dzielnicy Polesie w zasięgu 10 – 12 minut pieszo od ulicy Piotrkowskiej. W niedalekiej odległości znajduje się m. in. dworzec Łódź Kaliska oraz aleja Włókniarzy, która umożliwia przejazd w rejon tras wylotowych z miasta.

W pobliżu uczelnie – Politechnika Łódzka, Uniwersytet Medyczny (wraz z Klinicznym Szpitalem Uniwersyteckim), Akademia Muzyczna, z dobrym dojazdem do Uniwersytetu Łódzkiego.

Rejon jest bardzo dobrze połączony z całym miastem poprzez komunikację miejską. Wokoło mnóstwo sklepów, restauracji, z bliskim dojazdem do budynków biurowych, szpitala.

To sprawia, że mieszkanie jest w idealnej lokalizacji zarówno dla studentów, jak i młodych osób pracujących. Bliskość ulicy Piotrkowskiej jest też atutem dla zagranicznych studentów, dla których ta ulica jest wyznacznikiem centrum Łodzi.

Mieszkanie przy ul. Struga będzie świetnym wyborem dla Inwestorów, którzy szukają nowoczesnie wykończonego mieszkania w kamienicy z ogrzewaniem miejskim i pięknym, zadbanym dziedzińcem. W tej kamienicy posiadamy od lat inne mieszkanie na wynajem, dzięki czemu mamy pewność, że lokalizacja ta cieszy się zawsze popularnością wśród najemców.

Każda z kawalerek posiada dużą antresolę, co będzie docenione przez najemców, którzy poszukają dodatkowego miejsca na przechowywanie. W zestawieniu metraż poszczególnych pokoi podana jest łączna powierzchnia pokoju liczona po podłodze oraz powierzchnia antresoli (średnio 4-5 m<sup>2</sup>).

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.

## **Układ i wyposażenie**

Cała realizacja została wykonana przy współpracy z projektantem wnętrz, aby wykreować funkcjonalną i piękną przestrzeń, która będzie doceniana przez najemców. Mieszkanie sprzedawane jest z pełnym wyposażeniem, w tym AGD, meblami, telewizorem (smart TV) i przyborami kuchennymi (na wyposażenie wystawiana jest osobna faktura).

Mieszkanie znajduje się na wysokim parterze kamienicy, z wejściem bardzo zadbanego dziedzińca.

Funkcjonalnie składa się z 3 kawalerek, każda z nich jest opomiarowana (podliczniki na prąd i wodę).

### Ogrzewanie i ciepła woda – miejskie.

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

Okna PCV z nawiewnikami, które zapewniają sprawną wentylację pomieszczeń.

Kuchnie z Ikea, zaprojektowane pod powstałą przestrzeń i wypełnione potrzebnym wyposażeniem (jak talerze, garnki, patelnia, sztućce, deska do krojenia itd.).

Zapewniony jest też sprzęt AGD jak 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.

Mieszkanie zostało przygotowane zgodnie z naszymi najwyższymi standardami.

## **Potencjał inwestycyjny**

Mieszkanie wynajęte jest za 4.600 zł plus opłaty za media oraz czynsz administracyjny (kawalerki wynajęte są za 1.500 zł, 1.500 zł i 1.600 zł). Przewidujemy, że w przyszłości możliwe będzie uzyskanie wyższych stawek, ponieważ mieszkanie wynajęto się bardzo szybko i bez negocjacji cenowej z najemcami.

Mieszkaniami zarządza nasza zaprzyjaźniona firma, która działa w Łodzi od 2014 r.

Wszystkich najemców weryfikujemy pod kątem zdolności do płacenia czynszu.

## **Podsumowanie**

Najważniejsze atuty funkcjonalne:

- Projekt wykonany i nadzorowany przez projektanta wnętrz, w celu uzyskania najlepszych efektów funkcjonalnych i wizualnych.
- Bardzo duża ilość mebli do przechowywania rzeczy najemcy, półek, wieszaków, regałów, etc. (część podanej ceny stanowią meble sprzedawane na osobną fakturę).
- Ponadstandardowe wyposażenie, w tym telewizory ze smart TV oraz piekarniki.

- Kawalerki posiadają bardzo duże antresole do spania oraz przechowywania rzeczy i dodatkową mniejszą kanapę w pokoju.
- Każda kawalerka posiada własną rozdzielnię elektryczną, dzięki czemu najemcy funkcjonują niezależnie od siebie.

Najważniejsze atuty związane zarządzaniem:

- Osobne liczniki wody dla każdej kawalerki, co ułatwia rozliczenia.
- Dedykowane podliczniki energii elektrycznej dla każdej kawalerki.
- Materiały z profesjonalnej sesji zdjęciowej.
- 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.

**Mieszkanie w pełni wynajęte z rentownością 8,25 %.**

**Cena ofertowa mieszkania została ustalona na kwotę 720.000 zł**

*Z kwoty zakupu 43.500 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. Struga 46

RODZAJ I TECHNOLOGIA BUDYNKU: Stare budownictwo - cegła

RYNEK: wtórny

PIĘTRO: 0/4

POWIERZCHNIA: 66,20 m<sup>2</sup>

STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI: odrębna własność

PIERWOTNA LICZBA POKOI: 3

OBECNA LICZBA POKOI: 3

PIERWOTNY METRAŻ POKOI: -

OBECNY METRAŻ POKOI: 18 m<sup>2</sup>; 14 m<sup>2</sup>; 14 m<sup>2</sup>

MAKSYMALNA LICZBA NAJEMCÓW: 3

OBECNA LICZBA NAJEMCÓW: 3

ILOŚĆ ŁAZIENEK I WC: Łazienka z wc dla każdego pokoju premium

CENA OFERTOWA: **720.000 zł**

KOSZT UMEBLOWANIA I WYPOSAŻENIA: 43.500 zł (w cenie)

PODATEK PCC: 14.400 zł

KOSZTY NOTARIALNE I SĄDOWE: 2.991 zł

POZOSTAŁE KOSZTY: 0 zł

ZARZĄDZANIE: tak

KWOTA INWESTYCJI: 737.391 zł

OBECNY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: 4.600 zł

DOCELOWY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: **5.150 zł**

KOSZT ZARZĄDZANIA: 927 zł

WSPÓLCZYNNIK RENTOWNOŚCI: **8,25 %**

**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.



35-045 RZESZÓW  
UL. HETMAŃSKA 9/352

TEL.: 731-999-777

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