



INWESTORZY!

Czy lubicie Łódź? :)

Jeśli tak, to macie kolejną okazję zainwestować środki finansowe, w tym pięknym i szybko rozwijającym się mieście.

Do sprzedaży mamy gotowiec inwestycyjny - całkowicie wyremontowane mieszkanie w kamienicy, znajdującej się na ul. Żeromskiego pod nr 42/6. W mieszkaniu wymienione zostały wszystkie okna, instalacje (elektryczna, wod-kan, C.O.), zrobione zostały nowe ściany, wylewki pod płytki, położone panele, gładzie, sufity podwieszane. Całe wyposażenie, tj. meble oraz AGD są fabrycznie nowe!

Mieszkanie składa się z 10 jednoosobowych pokoi, każdy zamykany na klucz, 4 pomieszczeń sanitarnych w postaci dwóch w pełni wyposażonych łazienek, dwóch osobnych toalet oraz dwóch aneksów kuchennych (z dwoma oddzielnymi płytami grzewczymi oraz zlewami). Lokal znajduje się na trzecim piętrze w kamienicy, której klatka została odnowiona w zeszłym roku. Ogrzewanie jest z sieci miejskiej. **To bardzo dobra lokalizacja!**

Z tej lokalizacji blisko jest do:

- Zielonego Rynku (190 m)
- Ulicy Piotrkowskiej (750 m)
- Placu Hallera/UMED (790 m)
- Akademii Muzycznej (1,1 km)

Komunikacja miejska na wyciągnięcie ręki, od przystanku autobusowego dzieli nas zaledwie 180 m, skąd odjeżdżają takie linie jak: 65A, 65B, 74A, 74B, 83, 86A, 86B.

Natomiast od przystanku tramwajowego mieszkanie jest oddalone o 280 m, skąd odjeżdżają tramwaje, które pozwolą dojechać do ulicy Narutowicza, gdzie w pobliżu znajdują się wydziały Uniwersytetu Łódzkiego oraz nocny autobus: 9A, 9B, 12, N9. W związku z tak bogatą infrastrukturą, oprócz Uczelni Medycznej oraz Akademii Medycznej, które są w zasięgu pieszym mieszkania - w 15 minut można dotrzeć także na Politechnikę Łódzką oraz Uniwersytet Łódzki.

Nad mieszkaniem znajduje się jeszcze strych użytkowy, więc jest jeszcze jedna kondygnacja nad mieszkaniem. Kamienica Żeromskiego 42 została wybudowana w 1912 roku. Od tamtego czasu prowadzono szereg remontów i modernizacji. Najprawdopodobniej w latach 60/70 wprowadzono instalację centralnego ogrzewania, w ostatnich latach wyremontowano dach, prześwit bramowy,

klatki schodowe instalacje elektryczne itp. (te remonty były w latach 2008-2018). Jak wszystkie budynki z początku XX wieku posiada stropy drewniane, jedynie strop nad piwnicą "odcinkowy". Ocena stanu technicznego – **dobra!** - na podstawie przeglądu technicznego budynku wykonywanego zgodnie z art. 62 ustawy o prawie budowlanym, bez konieczności prowadzenia natychmiastowych nakładów.

W sezonie przychód szacujemy na ok. 7.330 zł (w tym media ryczałt 100 zł/os.). Daje to współczynnik rentowności ok. 9,57 % (przy cenie 763.200 zł) !

Nasza spółka może zająć się kompleksowym zarządzaniem mieszkaniem za opłatą 18% od rzeczywistego przychodu.

Informacje o mieszkaniu:

- sposób wykończenia i wyposażenie bardzo komfortowy i w przemyślany, funkcjonalny
- **spacer 3D:** [SPACEDR 3D](#)
- aktualne zdjęcia: [ZDJĘCIA](#)
- lokalizacja w samym centrum miasta: [LOKALIZACJA](#)
- mieszkanie jest po generalnym remoncie, w pełni wyposażone i przygotowane do najmu (meble, AGD, sztućce, garnki, elementy wystroju (home staging), itd.)
- mieszkanie jest w budynku zarządzanym przez wspólnotę, własnościowe (odrębna własność), więc **można amortyzować stawką 10% rocznie** (możliwość obniżenia podatku dochodowego do ok. 0 zł)

W ramach podpisanej umowy właściciel mieszkania otrzymuje dostęp do internetowego Systemu Obsługi Najmu (SON), z którego korzystamy w naszej codziennej pracy. Po zalogowaniu się na konto – będą mieli Państwo dostęp m. in. do informacji o najemcach, którzy zostali wprowadzeni do poszczególnych pokoi, faktur wystawianych najemcom, umów podpisanych z konkretnymi najemcami, innych dokumentów (np. skany umów z dostawcami mediów).

Cena ofertowa została ustalona na 763.200 zł (współczynnik rentowności 9,57 %).

Z ceny gotowca ok. 25.000 zł będzie stanowiło wyposażenie mieszkania, na które wystawimy fakturę VAT, w związku z czym cena zakupu mieszkania na akcie będzie pomniejszona o tę kwotę.

LOKALIZACJA: Łódź, ul. Żeromskiego 42/6

RODZAJ I TECHNOLOGIA BUDYNKU: Stare budownictwo - cegła

RYNEK: wtórny

PIĘTRO: 3/4

POWIERZCHNIA: 130,42 m²

STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI: odrębna własność

STAN PRAWNY GRUNTU: uregulowany

PIERWOTNA LICZBA POKOI: 4

OBECNA LICZBA POKOI: 10

PIERWOTNY METRAŻ POKOI: (27, 27, 24, 23) m²

OBECNY METRAŻ POKOI: (8; 7,2; 6,7; 8,8; 10,4; 9,9; 7,9; 8,1; 9,5; 9) m²

MAKSYMALNA LICZBA NAJEMCÓW: 10

OBECNA LICZBA NAJEMCÓW: 10

ILOŚĆ ŁAZIENEK I WC: dwie łazienki i dwa WC

CENA OFERTOWA: **763.200 zł**

WARTOŚĆ GRUNTU (W CENIE): 22.896 zł

KOSZT UMEBLOWANIA I WYPOSAŻENIA: 0 zł (w cenie)

PODATEK PCC: 15.264 zł

KOSZTY NOTARIALNE I SĄDOWE: 3.097 zł

POZOSTAŁE KOSZTY: 0 zł

PROWIZJA POŚREDNIKA: 5000 zł

SUMA KOSZTÓW OKOŁOINWESTYCYJNYCH: 23.361 zł

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI Z OPERATU: -

ZARZĄDZANIE: tak

PODNAJEM: nie

MIESIĘCZNY PRZYCHÓD Z PODNAJMU: -

STAWKA AMORTYZACJI: 10 %

KWOTA INWESTYCJI: 786.461 zł

OBECNY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: 5.870 zł

DOCEŁOWY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: **7330 zł**

KOSZT ZARZĄDZANIA: 1.057 zł

OBECNY WSPÓŁCZYNNIK RENTOWNOŚCI: 7,34 %

DOCEŁOWY WSPÓŁCZYNNIK RENTOWNOŚCI: **9,57 %**

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