



## ATRAKCYJNE OFERTY DLA INWESTORÓW

INWESTORZY!

**Czy lubicie Warszawę? :)**

Jeśli tak to macie po raz kolejny szansę zainwestować w tym pięknym i szybko rozwijającym się mieście. Oferujemy do sprzedaży gotowiec inwestycyjny znajdujący się w **Warszawie przy ul. Borowej Góry 5/44**. Mieszkanie znajduje się w bardzo dobrej lokalizacji oddalony o 8 min tramwajem od budującego się metra. Dla przyszłego inwestora będzie to z pewnością inwestycja na lata.

Mieszkanie położone jest w dobrze skomunikowanej części Warszawy, dzielnicy **Bemowo**, dzięki dużej ilości linii tramwajowych i autobusowych. Ok 1,5km od mieszkania buduje się II linia metra - stacja Powstańców Śląskich do której można dojechać w 8 min (3 przystanki). Planowany termin oddania stacji to 2022 r. Dzięki temu mieszkanie jeszcze bardziej zyska na wartości i popularności wśród najemców.

W okolicy znajduje się **kilka ważnych uniwersytetów** dzięki czemu mieszkanie będzie zawsze cieszyło się najemcami w postaci studentów poniższych szkół:

- Wojskowa Akademia Techniczna w Warszawie
- Wyższa Szkoła Informatyki Stosowanej w Warszawie
- Wyższa Szkoła Edukacja w Sporcie w Warszawie
- Wyższa Szkoła Rehabilitacji w Warszawie
- Akademia Wychowania Fizycznego w Warszawie

W bardzo bliskiej odległości znajdują się Biedronka (co jest bardzo istotne dla najemców, liczne sklepy (Hala Wola), targowiska, Poczta, park i fitness.

Mieszkanie ma powierzchnię **51,5 m<sup>2</sup>** i znajduje się na 4 piętrze w 8-mio piętrowym budynku z windą. Zostało ono przystosowane do wynajmu **5-ciu osobnych pokoi**, kuchnię w przedpokoju i **dwie łazienki**. Mieszkanie jest po generalnym remoncie zgodnie z zasadami naszej Spółki. Wychodząc na przeciw oczekiwaniom inwestora meble w pokojach są przygotowane przez stolarza i cechuje ich wysoka jakość i duża trwałość a w aneksie kuchennym zastosowane zostały meble o podwyższonym standardzie (IKEA Metod + fronty mdf lakierowane). Dodatkowo oprócz mikrofal i piekarnika w aneksie kuchennym została dodana **zmywarka**, która cieszy się aprobatą wśród najemców, a doświadczenie z innych mieszkań pokazuje, że przyczynia się ona również do większego porządku w kuchni.

Centralne ogrzewanie w mieszkaniu, jak również ciepła i zimna woda pochodzą z miejskiej sieci wodociągów.

Mieszkanie jest w pełni wynajęte z umowami do końca września 2020 oraz już częściowo podpisanymi umowami na nowy sezon 2020/21 w cenach sezonowych.

Aktualny przychód z najmu wynosi **5.000 zł** (4.000 zł przychód z najmu, 1000 zł przychód z ryczału na media). Ceny pokoi plasują się od 650 zł do 950 zł + 200 zł za media. W sezonie 2020/21 planowany przychód z najmu wyniesie **5.800 zł** (4.800 zł przychód z najmu, 1.000 zł przychód z ryczału za media).

Istnieje możliwość pozostawienia mieszkania w naszej zaprzyjaźnionej firmie zarządzającej.

**Cena ofertowa została ustalona na kwotę 646.600 zł** (współczynnik rentowności **9,17 %**).

*Z oferowanej ceny 23.000 zł będzie stanowiło wyposażenie mieszkania, na które wystawimy fakturę VAT, w związku z czym cena zakupu mieszkania na akcie będzie pomniejszona o tę kwotę.*

Stan prawny mieszkania to **pełna własność** z możliwością amortyzacji 10% rocznie (co pozwala na zredukowanie podatku dochodowego do 0)

LOKALIZACJA: Warszawa, ul. Borowej Góry 5/44

RODZAJ I TECHNOLOGIA BUDYNKU: wielka płyta/rama H – wysoki blok

RYNEK: wtórny

PIĘTRO: 4/10

POWIERZCHNIA: 51,50 m

STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI: odrębna własność

STAN PRAWNY GRUNTU: uregulowany

PIERWOTNA LICZBA POKOI: 3

OBECNA LICZBA POKOI: 5

PIERWOTNY METRAŻ POKOI: (9; 10,8; 16,3) m<sup>2</sup>

OBECNY METRAŻ POKOI: (7,1; 7,6; 6,3; 6; 8,2) m<sup>2</sup>

MAKSYMALNA LICZBA NAJEMCÓW: 5

OBECNA LICZBA NAJEMCÓW: 5

ILOŚĆ ŁAZIENEK I WC: dwie łazienki z WC

CENA OFERTOWA: **646.600 zł**

WARTOŚĆ GRUNTU (W CENIE): 19.398 zł

KOSZT UMEBLOWANIA I WYPOSAŻENIA: 23.000 zł (w cenie)

PODATEK PCC: 12.932 zł

KOSZTY NOTARIALNE I SĄDOWE: 2.200 zł

POZOSTAŁE KOSZTY: 0 zł

PROWIZJA POŚREDNIKA: 12.300 zł

SUMA KOSZTÓW OKOŁOINWESTYCYJNYCH: 27.432 zł

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI Z OPERATU: -

ZARZĄDZANIE: tak

PODNAJEM: nie

MIESIĘCZNY PRZYCHÓD Z PODNAJMU: -

STAWKA AMORTYZACJI: 10 %

KWOTA INWESTYCJI: 661.732 zł

OBECNY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: 4.000 zł

DOCELOWY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: **4.800 zł**

KOSZT ZARZĄDZANIA: 800 zł

OBECNY WSPÓŁCZYNNIK RENTOWNOŚCI: 7,72 %

DOCELOWY WSPÓŁCZYNNIK RENTOWNOŚCI: **9,17 %**

**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)