



ModernHouse

BUILDING FOR SALE

**WARSZAWA, WARSZAWA, WARSZAWA,  
KADETÓW**

|                     |                          |           |                 |
|---------------------|--------------------------|-----------|-----------------|
| Price:              | Total area:              | Spaces:   | Building type:  |
| <b>4 950 000 zł</b> | <b>592 m<sup>2</sup></b> | <b>16</b> | <b>building</b> |

## Nieruchomość inwestycyjna Dom 390 m<sup>2</sup> + lokale usługowe Wawer



|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Offer number             | 2996               |
| Transaction type         | Sale               |
| Price                    | 4 950 000 zł       |
| Total area               | 592 m <sup>2</sup> |
| Price per m <sup>2</sup> | 8 361,49 zł / ...  |
| Spaces                   | 16                 |

### i PROPERTY DESCRIPTION

#### Nieruchomość inwestycyjna Dom 390 m<sup>2</sup> + lokale usługowe Wawer

NIERUCHOMOŚĆ, W KTÓREJ MOŻESZ MIESZKAĆ, PROWADZIĆ FIRMĘ I JEDNOCZEŚNIE ZARABIAĆ NA WYNAJMIE

Na sprzedaż wyjątkowa nieruchomość mieszkalno-usługowa położona bezpośrednio przyul. **Kadetów na warszawskim Wawrze**.

Nieruchomość położona jest na działce o powierzchni **1506 m<sup>2</sup>**.

To propozycja dla przedsiębiorcy lub inwestora, który nie szuka zwykłego domu, lecz nieruchomości dającej **kilka możliwości wykorzystania i kilka niezależnych źródeł przychodu**.

Na terenie posesji znajdują się **3 budynki: duży budynek mieszkalny oraz dwa obiekty usługowe**.

Część komercyjna została podzielona na niezależne lokale, a dodatkowe źródła przychodu stanowią m.in. wynajęty lokal usługowy oraz powierzchnia wynajmowana pod automat paczkowy.

#### BUDYNEK MIESZKALNY - 390 M<sup>2</sup> POWIERZCHNI CAŁKOWITEJ

Główny budynek daje możliwość połączenia komfortowego miejsca do życia z prowadzeniem własnego biznesu lub dalszą komercjalizacją nieruchomości.

Budynek posiada **3 niezależne wejścia**, co stwarza potencjał wykorzystania jego części m.in. jako:

biura lub siedziby firmy, kancelarii, gabinetów, pracowni lub studia, powierzchni pod wynajem czy zaplecza mieszkalnego dla właściciela prowadzącego działalność.

Budynek posiada również **garaż, instalację fotowoltaiczną oraz ogrzewanie gazowe i elektryczne**.

Nieruchomość umożliwia więc stworzenie modelu, w którym **mieszkasz na miejscu, prowadzisz własną działalność i jednocześnie uzyskujesz przychody z pozostałych części posesji**.

#### BUDYNEK USŁUGOWO-HANDLOWY - 142 M<sup>2</sup>

Niezależny budynek komercyjny umożliwiający elastyczny podział powierzchni pomiędzy kilku najemców.

Do dyspozycji są:

**4 niezależne wejścia, możliwość funkcjonowania kilku lokali, niezależne rozliczanie każdego lokalu, ogrzewanie elektryczne oraz parking dla klientów**.

Obiekt może zostać wykorzystany pod działalność usługową, biurową, beauty, gabinety, rehabilitację, edukację, showroom czy punkt obsługi klienta.

#### DODATKOWY LOKAL USŁUGOWY - 20 M<sup>2</sup>

Niezależny lokal z własnym wejściem i miejscami parkingowymi, od lat wykorzystywany pod działalność usługową.

**Lokal jest obecnie wynajęty i funkcjonuje w nim salon fryzjerski**, dzięki czemu stanowi istniejące źródło regularnego przychodu.

To kolejny element nieruchomości, który może generować regularny przychód bez angażowania powierzchni głównego budynku.

#### **NIERUCHOMOŚĆ Z WIELOMA ŹRÓDŁAMI PRZYCHODU**

Potencjał tej nieruchomości opiera się na dywersyfikacji:

lokale usługowe, wynajęty dodatkowy lokal usługowy, powierzchnia wynajmowana pod automat paczkowy, możliwość wykorzystania komercyjnego części domu oraz możliwość dalszej optymalizacji sposobu wynajmu.

Według przyjętych założeń nieruchomość posiada **potencjał generowania około 300 000 zł rocznego przychodu**, z możliwością dalszego zwiększania rentowności.

Istniejący model najmu oraz możliwość dalszej komercjalizacji poszczególnych powierzchni dają możliwość uzyskiwania **stałego dochodu pasywnego z kilku niezależnych źródeł**.

#### **IDEALNA NIERUCHOMOŚĆ POD WŁASNY BIZNES**

Układ zabudowy szczególnie dobrze sprawdzi się jako:

**centrum medyczne lub gabinety specjalistyczne, centrum beauty i wellness, rehabilitacja, klinika stomatologiczna, biura i siedziba firmy, szkoła językowa lub centrum edukacyjne, studio fitness i zajęć ruchowych, kancelaria lub kompleks usług lokalnych.**

Możesz prowadzić własną działalność w jednej części nieruchomości, a pozostałe powierzchnie wynajmować.

Nieruchomość posiada:

pełne media: prąd, gaz, wodę i kanalizację, fotowoltaikę na starych zasadach, dwa niezależne wjazdy, parkingi przy poszczególnych budynkach, niezależne wejścia do części usługowych oraz dobrą ekspozycję bezpośrednio przy ul. Kadetów.

**To właśnie połączenie domu, powierzchni komercyjnych i istniejącego modelu najmu stanowi jeden z największych atutów tej nieruchomości.**

Dodatkowym atutem jest fakt, że **nieruchomość jest oferowana przez pierwszego właściciela**, co zapewnia ciągłość informacji dotyczących historii jej użytkowania i rozwoju.

#### **LOKALIZACJA - WARSZAWA, WAWER, LAS**

Nieruchomość znajduje się przy ul. Kadetów, co zapewnia bardzo dobrą widoczność dla prowadzonego biznesu oraz wygodny dostęp dla klientów.

W pobliżu znajdują się przystanki komunikacji miejskiej, szkoły, przedszkola, sklepy i punkty usługowe.

#### **DLA KOGO?**

To oferta szczególnie dla osoby, która chce kupić nieruchomość pozwalającą:

**mieszkać + prowadzić własny biznes + wynajmować pozostałe powierzchnie + uzyskiwać stały dochód pasywny.**

Może być również interesującą propozycją dla inwestora szukającego nieruchomości z możliwością stworzenia **lokalnego centrum usługowego z wieloma niezależnymi najemcami**.

Zapraszam do kontaktu po szczegółowe informacje dotyczące nieruchomości, aktualnego sposobu wykorzystania powierzchni oraz możliwości jej dalszej komercjalizacji.

**729 927 520**

**Sylwester Kozicki**

#### **CONTACT AN AGENT**

 **Sylwester Kozicki**

 729927520

 729927520

 kozickirobert7@gmail.com

 **Modernhouse** ul. Adama Mickiewicza 92 lok.3, 15-888 Białystok