NIERUCHOMOŚĆ KOMERCYJNA Z NAJEMCĄ

RUMIA | UL. HODOWLANA



4 500 000 zł	30 000 zł	8%
CENA OFERTOWA	CZYNSZ NETTO / MIES.	RENTOWNOŚĆ BRUTTO

Oferta dla inwestora poszukującego nieruchomości komercyjnej generującej przychód z najmu. Obiekt jest obecnie wynajęty — najemca korzysta z nieruchomości od 2 lat, a umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Roczny przychód z czynszu: **360 000 zł netto**. Prosta rentowność brutto wynosi ok. **8% rocznie**, co odpowiada orientacyjnemu okresowi zwrotu ok. **12,5 roku** — przed uwzględnieniem kosztów, podatków, finansowania i nakładów.

BUDYNEK BIUROWY I HALA MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNA

Funkcjonalny kompleks dla biznesu, z wygodnym zapleczem biurowym i przestrzenią magazynowo-produkcyjną.

LOKALIZACJA I TEREN

Nieruchomość położona jest przy ul. Hodowlanej w Rumi, z dogodnym dojazdem do głównych tras komunikacyjnych. Dojazd do Obwodnicy Trójmiasta zajmuje około 15 minut. Teren jest ogrodzony i obejmuje utwardzony plac zapewniający miejsca parkingowe oraz przestrzeń manewrową dla transportu, w tym możliwość obsługi TIR.

NAJWAŻNIEJSZE PARAMETRY

Budynek biurowy	ok. 280,60 m²
Hala magazynowo-produkcyjna	ok. 311–321 m²*
Powierzchnia działki	ok. 1 600 m²*
Wysokość hali	ok. 10 m
Bramy wjazdowe	2 elektryczne
Stan najmu	Najemca od 2 lat; umowa na czas nieokreślony

* W materiałach występują różnice w podanej powierzchni hali (311,25 m² na rzutach i 321,07 m² w opisie) oraz działki. Wartości należy potwierdzić przed publikacją lub transakcją.

BUDYNEK BIUROWY – DWIE KONDYGNACJE

Parter – około 141 m²: dwa pomieszczenia usługowe, jadalnia z aneksem, szatnia, węzeł sanitarny i WC. Bezpośrednie wejście z poziomu terenu. Klimatyzacja i okablowanie komputerowe. Przestrzeń może pełnić funkcję biura, punktu obsługi klienta lub showroomu.

Piętro – około 139,60 m²: cztery pomieszczenia biurowe, sala konferencyjna, część kuchenna i WC. Niezależna klatka schodowa, klimatyzacja i instalacja alarmowa. Układ odpowiedni m.in. dla administracji, księgowości lub biura projektowego.

HALA MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNA

Izolowana hala w konstrukcji stalowej/żelbetowej, z betonową, niepylącą posadzką przystosowaną do ruchu wózków widłowych. Wyposażenie obejmuje instalację elektryczną, oświetlenie LED i ogrzewanie. Dwie elektryczne bramy ułatwiają obsługę magazynową i logistyczną.

ZDJĘCIA I DOKUMENTACJA

Budynek, zaplecze biurowe i przestrzeń magazynowa



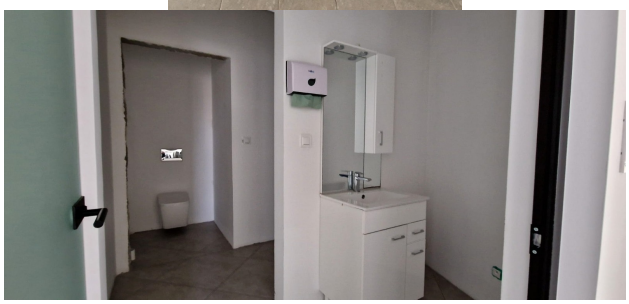
Hala magazynowo-produkcyjna – wysoka przestrzeń i doświetlenie naturalne.



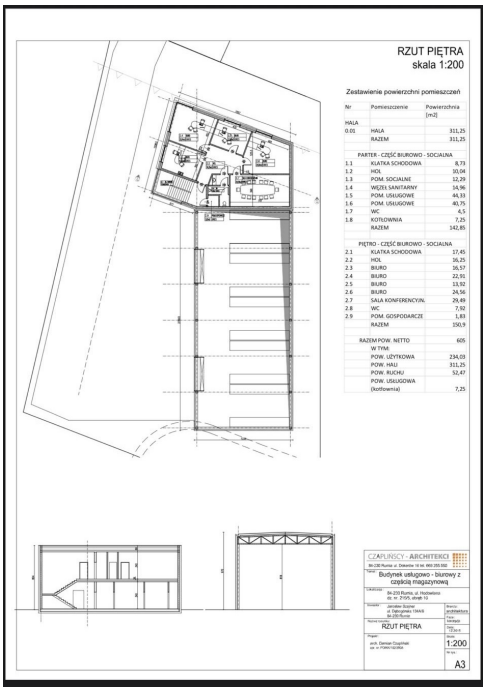
Przykładowa przestrzeń biurowa.

ZAPLECZE I RZUTY ARCHITEKTONICZNE

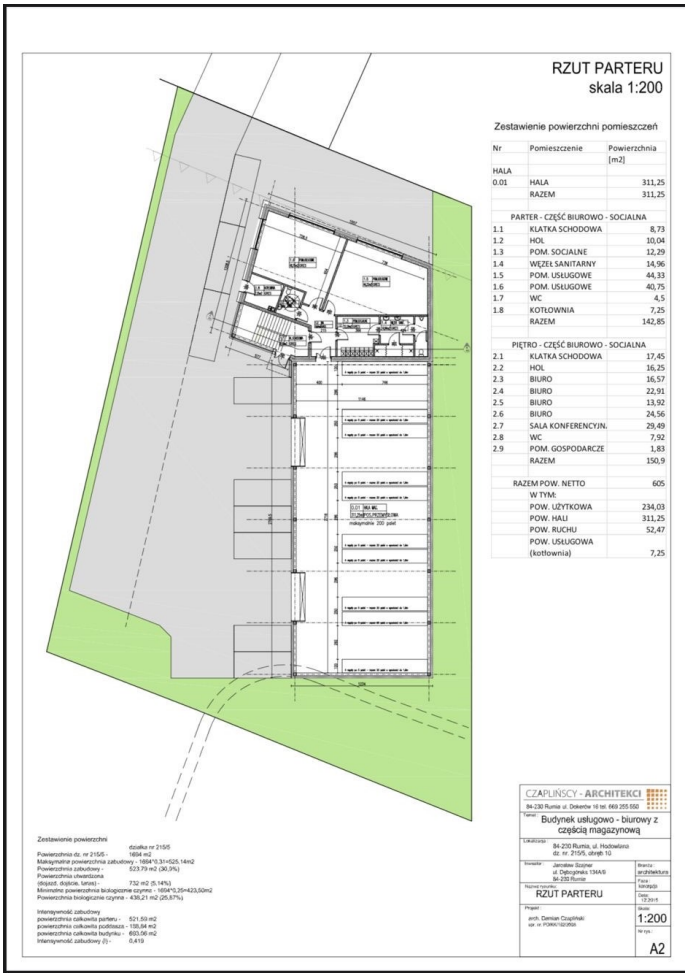




RZUT PIĘTRA



RZUT PARTERU I WARUNKI INWESTYCJI


RZUT PARTERU
skala 1:200

Zestawienie powierzchni pomieszczeń

Nr	Pomieszczenie	Powierzchnia [m2]
HALA		
0.01	HALA	311,25
	RAZEM	311,25
	PARTER - CZĘŚĆ BIUROWO - SOCJALNA	
1.1	KLATKA SCHODOWA	8,73
1.2	HOL	10,04
1.3	POM. SOCJALNE	12,29
1.4	WĘZEŁ SANITARNY	14,96
1.5	POM. USŁUGOWE	44,33
1.6	POM. USŁUGOWE	40,75
1.7	WC	4,5
1.8	KOTŁOWNIA	7,25
	RAZEM	142,85
	PIĘTRO - CZĘŚĆ BIUROWO - SOCJALNA	
2.1	KLATKA SCHODOWA	17,45
2.2	HOL	16,25
2.3	BIURO	16,57
2.4	BIURO	22,91
2.5	BIURO	13,92
2.6	BIURO	24,56
2.7	SALA KONFERENCYJN.	29,49
2.8	WC	7,92
2.9	POM. GOSPODARCZE	1,83
	RAZEM	150,9
	RAZEM POW. NETTO	605
	W TYM:	
	POW. UŻYTKOWA	234,03
	POW. HALI	311,25
	POW. RUCHU	52,47
	POW. USŁUGOWA (kotłownia)	7,25

CZAPLIŃSCY - ARCHITEKCI
Budynek usługowo - biurowy z częścią magazynową
RZUT PARTERU
1:200
A2

WARUNKI I WYPOSAŻENIE

Media: prąd, woda, kanalizacja i internet światłowodowy. Bezpieczeństwo zapewniają ogrodzenie, monitoring i system alarmowy. Dodatkowe opłaty eksploatacyjne i szczegółowe warunki umowy najmu wymagają potwierdzenia z właścicielem.

POTENCJAŁ INWESTYCYJNY

Przy cenie ofertowej 4 500 000 zł i czynszu 30 000 zł netto miesięcznie, roczny przychód z czynszu wynosi 360 000 zł netto. Daje to orientacyjną rentowność brutto 8% rocznie i prosty okres zwrotu około 12,5 roku. Wyliczenie nie uwzględnia podatków, kosztów właściciela, ewentualnych pustostanów, finansowania ani nakładów inwestycyjnych.

KONTAKT

Weronika Piskorek | +48 728 162 601
Agnieszka Kaszyńska-Kaczkan | +48 513 167 673
kontakt@deluxbrokers.pl

DELUX BROKERS | YOU DESERVE IT!

Materiał informacyjny. Powierzchnie i warunki najmu należy potwierdzić na podstawie dokumentacji nieruchomości oraz aktualnej umowy.