

Создано: 19.12.2025 в 14:07

Обновлено: 19.12.2025 в 14:47

**Новосибирская область, Новосибирск,  
улица Дуси Ковальчук, 238**

**28 000 000 ₽**

Новосибирская область, Новосибирск, улица Дуси Ковальчук,  
238

Округ

[Новосибирск, Заельцовский район](#)

Улица

[площадь Дуси Ковальчук](#)

## **ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

212 м<sup>2</sup>

## **Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

## **Описание**

Код объекта: 1979768. ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ С АРЕНДАТОРОМ. ТОПОВАЯ ЛОКАЦИЯ РЯДОМ С МЕТРО Хотите пассивный доход без хлопот? Покупайте помещение в сердце активного района — арендатор уже платит, а вы получаете прибыль с первого дня! Почему это выгодная инвестиция? Рост стоимости объекта: локация с активным развитием инфраструктуры — строятся новые ЖК, ТЦ, транспортные узлы, что увеличит рыночную цену помещения в

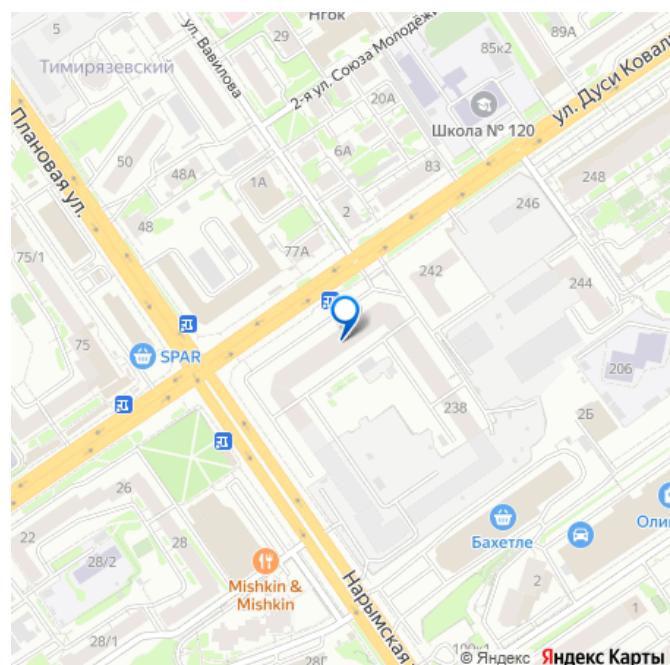
<https://novosibirsk.move.ru/objects/9287547>

257

**Ирина Адылбаева, Владис  
Центральное**

**79132021274**

для заметок



ближайшие годы. Стоимость 1 кв.м. всего 132 руб./м? — существенно ниже среднерыночной при таком уровне локации и качества объекта, также создаёт значительный потенциал капитализации. Это дополнительный источник прибыли помимо арендных платежей. Отличная окупаемость + ежегодная индексация арендной ставки на 10 % (без согласования с арендатором) + оплата коммунальных платежей арендатором. Локация всегда востребована у арендаторов: высокий трафик, плотная жилая застройка, полная инфраструктура.

Близость к метро кратно повышает спрос на помещение, текущую арендную ставку, будущую стоимость при перепродаже. Новый жилой фонд - важный фактор привлекательности. Универсальность помещения: площадь 200 кв. м., два входа, потолки 4,2 м, большие окна, свободная планировка, вытяжка, эл мощности 25 кВт с возможностью увеличения, приточно-вытяжная вентиляция, охранно-пожарная сигнализация — такие характеристики подходят для любого бизнеса (магазин, мед. центр, кафе, салон красоты, офис, детский центр, фитнес студия и пр). Почему локация — бомба? Транспортная доступность: станции метро «Заельцовская» и «Гагаринская» в 8-10 минутах ходьбы — обеспечивают спрос у арендаторов.

Плотность населения: только в этом доме более 1500 квартир, рядом новые престижные ЖК и апарт-отели: «Gagarin City», «Тайм Сквер», ЖК «Актив», «Русское Солнце», «Berkut House», «Заельцовский», «Заельцовский New» — обеспечивают трафик. Удобный подъезд с ул. Д. Ковальчук, ул. Нарымская, ул. Плановая.

Инфраструктура рядом: В соседних домах супермаркет «Бахетле», ТЦ «Олимпия»,

фитнесклуб «Апельсин». В 8 -10 минутах пешком ТЦ «Роял Парк», Зоопарк. Хотите стабильный пассивный доход? Свяжитесь со мной — подберу лучшие предложения.

Расскажу о проверенных объектах с арендаторами в топовых локациях. Создам для вас готовый арендный бизнес.

Коммерческая недвижимость • Готовый арендный бизнес • ГАБ • Инвестиции с прогнозируемой окупаемостью • Инвестиции в недвижимость • Пассивный доход •

Коммерческое помещение

