Prodaja poslovni prostor TABOR, TITOVA CESTA, BLIŽINA CENTRA, 774,40m²

cca1.150.000,00 EUR





Transakcija:	**Prodaja**
Tip:	**Poslovni prostor - Kombiniran prostor**
Velikost:	**774,40m²m²**
Nadstropje:	**K+P+1+2+M**
Lokacija:	**TABOR, TITOVA CESTA, BLIŽINA CENTRA, Podravska**
Šifra:	**490321081-12**
Država:	**Slovenija**
Leto izgradnje:	**zgrajeno leta 1980, adaptirano leta 2025**
Energetski razred:	**D (60 - 105 kWh/m2a)**

774,4 m², kombiniran prostor, zgrajen l. 1980, adaptiran l. 2025, 584,4 m² zemljišča, K+P+1+2+M, Odlična investicijska priložnost v neposredni bližini centra mesta Maribor, delno prenovljena poslovno-stanovanjska stavba s 3 poslovnimi prostori in 3 stanovanji, zasedenimi z najemniki, donosna naložba z razvojnim potencialom, prodamo. Cena: cca 1.150.000,00 EUR

Na eni najbolj prepoznavnih mestnih vpadnic v Mariboru je naprodaj celotna poslovno -stanovanjska stavba na Titovi cesti, ki predstavlja redko priložnost za nakup nepremičnine z že vzpostavljenim najemnim portfeljem, stabilnim denarnim tokom in dodatnim potencialom za ustvarjanje višje vrednosti.
Stavba združuje poslovne in stanovanjske enote ter se prodaja kot celota, skupaj z veljavnimi najemnimi pogodbami. Večina enot je že oddanih v najem, posamezni najemniki pa v objektu uspešno poslujejo/bivajo že več kot 13 let, kar potrjuje kakovost lokacije in dolgoročno stabilnost naložbe.
Osnovni podatki
Neto površina stavbe: 774,4 m² (brez neizdelane mansarde - podstrešja)
Površina zemljišča: 584,4 m²
Leto gradnje: del objekta 1900, novejši del 1980, in prizidek, zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja iz leta 2013
Razporeditev prostorov:
Prva etaža - Klet
- Kletni prostor: 33,6 m²
Druga etaža - Pritličje
- Poslovni prostor 1: 79,3 m²
- Poslovni prostor 2: 180,9 m²
Tretja etaža - Prvo nadstropje
- Poslovni prostor 3: 162,7 m²
- Stanovanje 1 (s teraso): 94,8 m²
- Skupni prostori: 48,0 m²
Četrta etaža - Drugo nadstropje
- Stanovanje 2 (z balkonom): 82,0 m²
- Stanovanje 3 (z balkonom): 38,6 m²
- Podstrešje: 42,8 m²
- Skupni prostori: 11,7 m²
Peta etaža:
- Neizdelana mansarda z dodatnim razvojnim potencialom.
Izvedene prenove
V zadnjih letih so bile izvedene naslednje investicije:
- poslovni prostor 1 prenovljen leta 2024,
- poslovni prostor 3 prenovljen leta 2023,
- poslovni prostor 2 prenovljen leta 2018,
- stanovanje 1 prenovljeno leta 2018,
- fasada je bila pretežno obnovljena leta 2025, zaključek obnove preostale fasadne strani pa je predviden v letošnjem letu,
- streha novejšega dela objekta je bila obnovljena leta 2018.
Tehnične značilnosti
- opečna konstrukcija,
- večkapnica, strešna kritina opečna, opremljena s kleparskimi izdelki iz pločevine,
- ogrevanje z IR paneli in hlajenje s klimatskimi napravami,
- PVC okna z dvoslojno termopan zasteklitvijo,
- zunanja ALU in PVC vrata, notranja lesena in PVC vrata,
- keramika in parket,
- betonsko stopnišče,
- priključki: elektrika, vodovod, kanalizacija in telekomunikacije.
Lokacija
Stavba se nahaja v mestni četrti Tabor ob eni najbolj prometnih mestnih vpadnic. Dostop je urejen po asfaltirani cesti z javno razsvetljavo in pločniki.
V neposredni bližini se nahajajo poslovni objekti, trgovine, storitvene dejavnosti, industrijska cona, avtobusna postajališča, železniška povezava ter druga pomembna infrastruktura, center Maribora pa je oddaljen približno 2 km.
Nepremičnini pripada 5 parkirnih mest, neposredno ob stavbi pa je po ugodni ceni možen tudi najem dodatnih parkirnih mest.
Investicijski potencial
Ob upoštevanju obstoječih najemnih razmerij ter ocenjene tržne najemnine poslovnega prostora, ki ga trenutno uporablja lastnik, znaša potencialni mesečni prihodek približno 6.500 EUR (brez DDV), kar predstavlja letni prihodek približno 78.000 EUR (brez DDV). Glede na prodajno ceno predstavlja to okvirni potencialni bruto letni donos približno 6,8 %. Zaradi varovanja poslovnih interesov podrobnejši podatki o najemnih razmerjih niso javno objavljeni, temveč so na voljo resnim interesentom izključno ob ogledu nepremičnine.
Zakaj je to odlična priložnost?
Nakup celotne stavbe predstavlja tudi pomemben razvojni potencial. Po vzpostavljeni etažni lastnini bo mogoče posamezne enote prodajati ločeno, pri čemer je skupna tržna vrednost posameznih stanovanj in poslovnih prostorov praviloma višja od vrednosti objekta, prodanega kot celote.
Dodatno vrednost predstavlja tudi neizdelano podstrešje, ki omogoča nadaljnji razvoj nepremičnine in povečanje njene tržne vrednosti.
Takšne poslovno-stanovanjske stavbe z vzpostavljenimi najemnimi razmerji, dolgoletnimi najemniki in možnostjo nadaljnjega razvoja se na trgu pojavljajo izjemno redko. Če iščete naložbo, ki združuje stabilne prihodke, kakovostno lokacijo in dolgoročni potencial rasti vrednosti, je to priložnost, ki jo velja izkoristiti.
Za dodatne informacije, podrobnejše podatke o najemnih razmerjih ter dogovor za ogled nas kontaktirajte.

RE/MAX Avenija, Nepremičnine Maribor d.o.o.
Cafova ulica 2
2000, Maribor, Slovenija

Telefon: **070 346 861** - Belmina Halvadžić
belmina.halvadzic@re-max.si