

Создано: 07.11.2025 в 21:10

Обновлено: 08.11.2025 в 14:52

**Калининградская область, Калининград,
улица Багратиона, 73А**

15 000 000 ₽

Калининградская область, Калининград, улица Багратиона, 73А

Округ

[Калининград, Московский район](#)

Улица

[улица Багратиона](#)

Квартира

Количество комнат

5

Высота потолков

3.2 м

Жилая площадь

58 м²

Площадь кухни

2 м²

Общая площадь

65 м²

Этаж

1/4

Детали объекта

Тип сделки

Продам

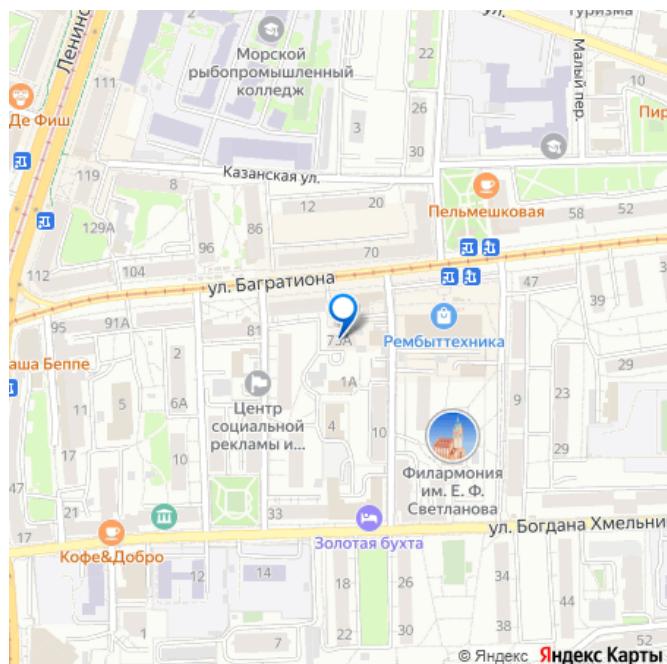
Раздел

<https://kalininingrad.move.ru/objects/9286405>
202

Собственник

79118522897

для заметок



[Квартиры](#)

Тип санузла

совмещенный

Вид из окна

во двор

Ремонт

евро

Покупка в ипотеку

да

возможна ипотека, парковка

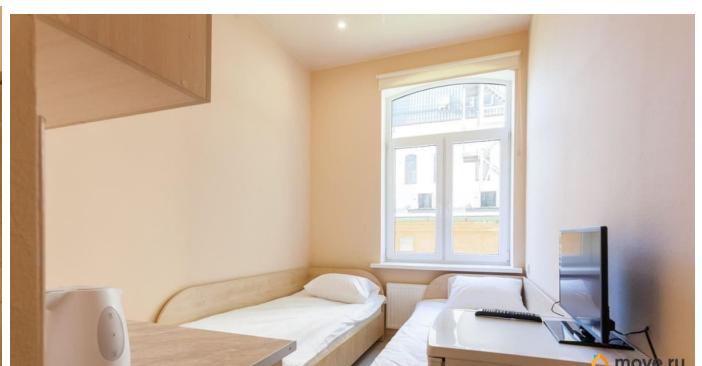
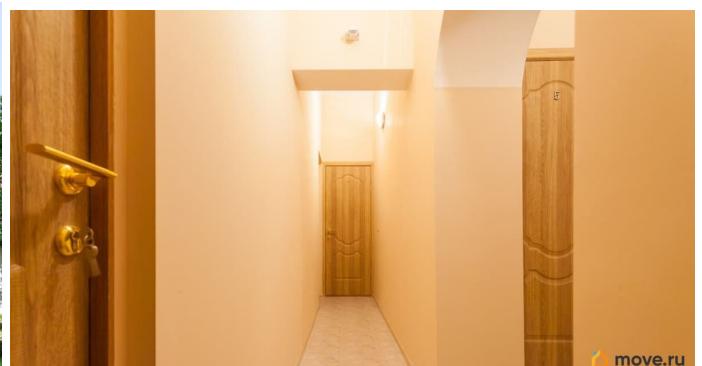
Описание

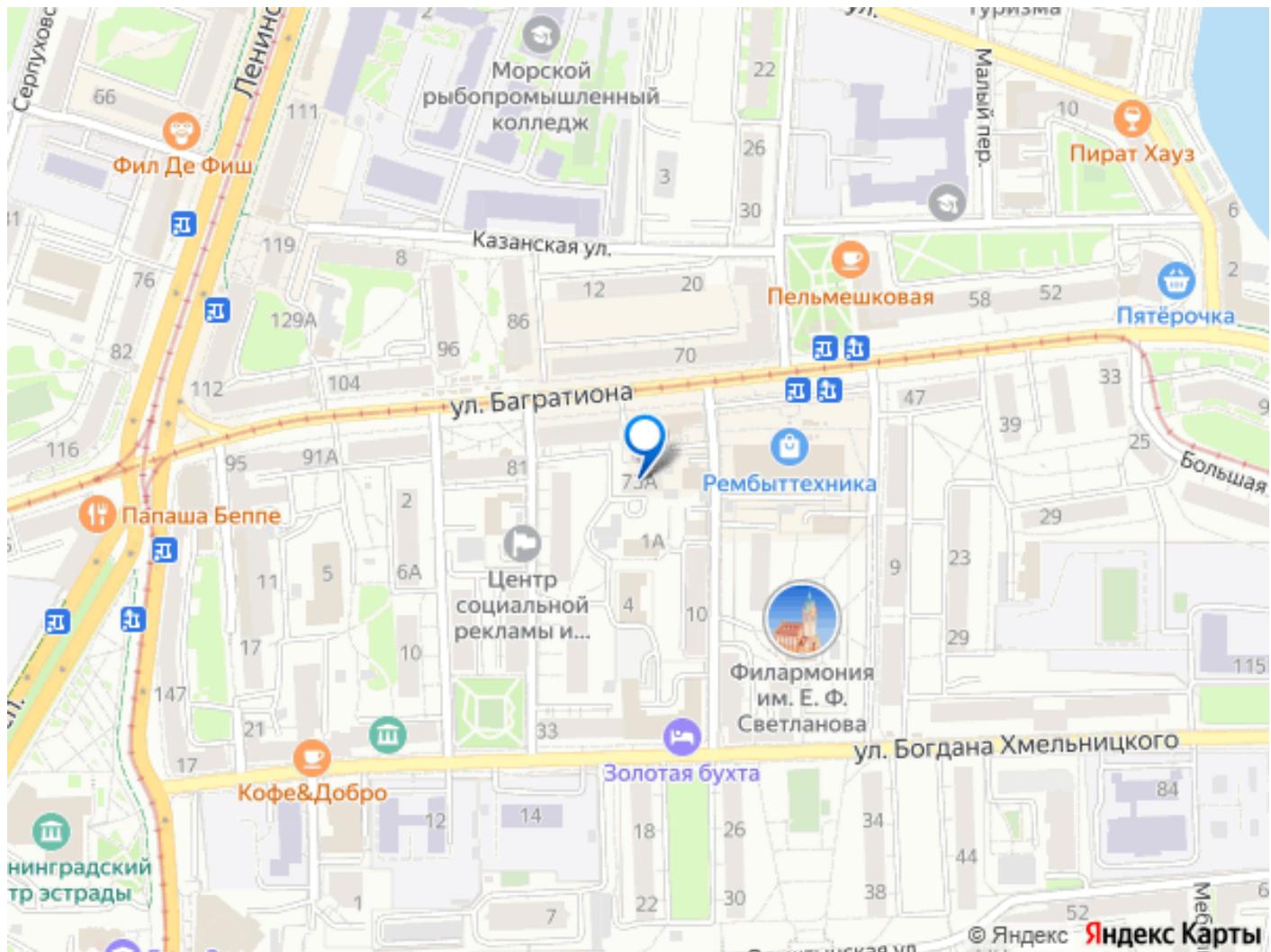
Продаётся действующий гостиничный бизнес. Апартаменты в собственности, включают 5 студий (перепланировка узаконена). Расположение - центральная часть города, где сосредоточен максимальный спрос на аренду жилья. В шаговой доступности Рыбная деревня, Филармония, магазины, кафе и остановки. Отель работает 7 лет. В настоящий момент переведён на помесячную сдачу и заполнен на 100%. Есть положительная история с высоким рейтингом! Доходность от помесячной сдачи 10% в год. Доходность от посуточной 25-35% в год (в зависимости от сезона). Каждая студия оснащена санузлом с душем, а также кухней, плиткой, холодильником, ТВ, WiFi и кроватью (от 1 до 2 в зависимости от номера). Установлено внутреннее и наружнее видеонаблюдение. Потолки 3,2 метра. Был проведен капитальный ремонт, проложена новая электропроводка с увеличенной мощностью, новые трубы, установлен котел BOSHE с автономным баком на 200 литров под горячую воду. Натяжные потолки. Основа пола - новая цементная стяжка. Везде выполнена качественная отделка. Обои под

покраску (можно легко восстановить в случае загрязнения). Удобства есть в каждом номере, поэтому студии не имеют отношения к понятию хостела, а относятся к иным средствам размещения и соответственно не попадают под запрет размещения в жилых домах. Наличие первого этажа и уникальная планировка доходной квартиры позволила разместить максимальное количество душевых и обустроить студии в соответствии с нормами снипа. Далеко не каждый объект пригоден для подобной реконструкции.

Квартиры в этом районе снимают очень активно. А экономия на уплате коммунальных платежей и близость к центру для многих являются решающим фактором при выборе студии, не смотря на её скромные размеры. Поэтому студии постоянно заняты, простоев не бывает. Клиенты в помесячной аренде - в основном студенты, проживание которых оплачивают родители, либо иногородние, которым важна близость к центру или работе. За несколько лет ведения этого бизнеса появился бесценный опыт и практические наработки, которыми поделимся с покупателем. Этот бизнес не зависит от кризисов. Спрос на недорогое жилье, как показал опыт, есть всегда, даже в период самоизоляции. Очень выгодное и надёжное вложение средств! На рынке недвижимости Калининграда на сегодня нет объекта с рентабельностью такого уровня и фактическим отсутствием простоев, что сильно влияет на общий показатель доходности квартир в данной ценовой категории. По тем же показателям вне конкуренции в сравнении с обычными гостиницами, где заполняемость редко доходит до 70-80%. Управление очень простое, готов передать все знания и опыт новому хозяину. Показываю всю сумму по

договору.





Move.ru - вся недвижимость России