

🕒 Создано: 20.02.2026 в 22:28

🔄 Обновлено: 20.02.2026 в 22:33

Калининградская область, Гусевский район, Гусев, проспект Ленина, 41А

34 950 000 ₽

Калининградская область, Гусевский район, Гусев, проспект Ленина, 41А

Улица

[проспект Ленина](#)

ОСЗ - Отдельно стоящее здание

Общая площадь

3000 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

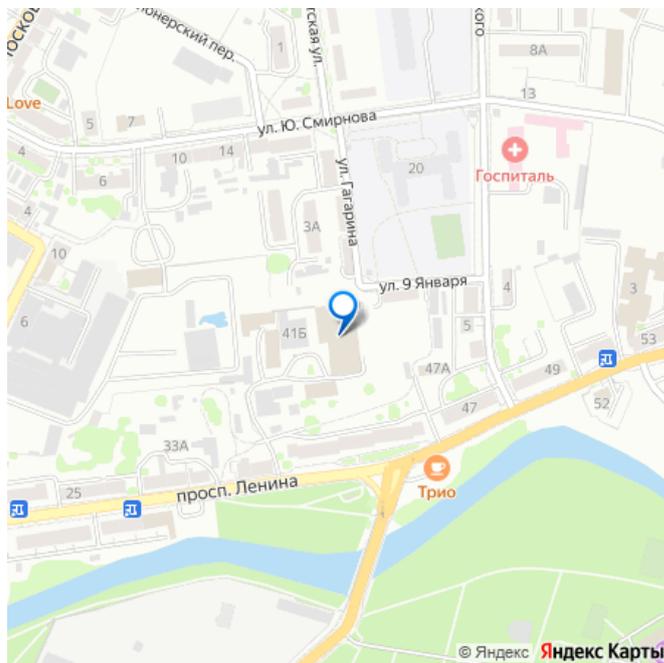
Описание

Два здания в центре Гусева + действующий арендатор + квартира 160 м² с сауной в подарок Представьте: у вас в центре Гусева — два полноценных здания общей площадью более 3000 м². Одно полностью сдано стабильному арендатору — магазину Светофор. Второе — свободно и готово под ваш бизнес или сдачу. И в подарок — квартира 160 м² с сауной и бассейном внутри этих же зданий. Это не просто коммерческая недвижимость. Это — готовый актив, который приносит доход и даёт свободу. Первое здание (более 1000 м², 2 этажа)

<https://kaliningrad.move.ru/objects/9290344587>

Олег Чернооков, Олег Чернооков
79814607868

для заметок



Раньше здесь был мебельный цех с офисом и выставочным залом. Сейчас — чистое, ухоженное пространство, готовое к новому бизнесу. На первом этаже: • мебельный салон с двумя входами • большое помещение с отдельным въездом для авто • покрасочный цех с вентиляцией • санузлы (мужской/женский), душевая, раздевалка • помещение под магазин или склад с возможностью организовать ещё один санузел На втором этаже: • офисы и кабинеты разной площади • санузел Все ключевые помещения имеют отдельные входы — можно сдавать по частям или использовать под свой проект. Второе здание (более 2000 м², 2 этажа) Здание работает и приносит доход. Сейчас здесь расположен магазин Светофор — известная сеть в Калининградской области. Арендатор стабильный, платёжеспособный, следит за состоянием. В здании: • складские и выставочные помещения • офисы • рампа для разгрузки грузового транспорта • удобная логистика Можно оставить всё как есть и получать арендный доход. Или использовать под свои задачи. Коммуникации (общие для обоих зданий): • Отопление: твердотопливные котлы (отапливались отходами производства — экономия) • Газ: прямо сейчас ведутся работы по подключению • Канализация: центральная • Вода: центральная, с мощной системой фильтрации — вода как из родника • Электричество: 27 кВт (380 В) на каждое здание — суммарно 54 кВт мощности Бонусы при покупке комплекса Квартира 160 м² — двухуровневое пространство с отдельным входом. В отличном состоянии, с ремонтом, полностью готова к проживанию. Сауна с бассейном — отдельное помещение внутри комплекса. Всё в рабочем состоянии, можно

использовать для себя или как дополнительный сервис для арендаторов. Локация Центр Гусева, проспект Ленина, 41А. Высокая проходимость, удобные подъездные пути, много парковки. Всё на виду. Для кого этот объект • Для тех, кто хочет запустить свой бизнес с готовой инфраструктурой • Для инвесторов, которые ценят стабильный арендный доход • Для тех, кто ищет коммерческую недвижимость с жилым бонусом • Для тех, кто понимает: центр Гусева и 3000+ м? — это актив, который будет дорожать Возможна продажа как двух зданий вместе, так и по отдельности. Хотите увидеть? Звоните или пишите — покажу в любое удобное время. Расскажу про арендатора, доход, детали планировок и помогу с расчётами.

