



FLOW

NEW CITY CENTER

DWUPAK KAWALEREK
W SERCU SERCA ŁODZI

ŁÓDŹ | 2w1 | UL. WOJCIECHA HASA

Zaproszenie do udziału
w grupowym zakupie lokali

ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA

**Nowe centrum Łodzi to nowe centrum Polski.
Zainwestuj w samym sercu Europy, w ścisłym centrum
Łodzi, tuż za Bramą Miasta, w bezpośrednim
sąsiedztwie imponującego centrum kultury EC1
oraz najnowocześniejszego dworca w Polsce.**



An architectural rendering of a modern urban courtyard. The scene is set at dusk or dawn, with warm lighting from the buildings and street lamps. The courtyard is filled with lush greenery, including trees and various plants. People are seen walking, sitting at tables, and interacting in the space. Bicycles are parked near the bottom right. The buildings are multi-story, featuring a mix of brick and glass facades, with balconies and large windows. A prominent white arrow points downwards from the bottom right towards the courtyard area.

ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA

Nowy kwartał miasta w samym centrum miasta. Wypełniony ludźmi, ekscytujący, inspirujący. To wielofunkcyjna przestrzeń pełna restauracji, kawiarni, zielonych placów i skwerów, skomponowana wzdłuż reprezentacyjnej alei przypominającej stylem i atmosferą stolicy zachodniej Europy.

A modern multi-story apartment building with a ground-floor cafe and outdoor seating area. The building features a mix of brick and dark grey panels, with large windows and balconies. The ground floor has arched openings housing a cafe with outdoor seating. People are seen walking and sitting at tables. A large white arrow points downwards from the text area.

ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA

FLOW New City Center to doskonała okazja inwestycyjna na rynku nieruchomości, idealna dla inwestorów szukających mieszkań na wynajem w samym sercu miasta.

INWESTYCJA

FLOW New City Center to najambitniejszy projekt mieszkaniowy w historii miasta. Najlepsza lokalizacja w Polsce, unikalne sąsiedztwo architektonicznych ikon, wyjątkowe znaczenie dla okolicy i lokalnej społeczności zasługują jedynie na to, co najlepsze – wybitnych architektów, przełomową koncepcję urbanistyczną i niepowtarzalny projekt architektoniczny.

Proponowane lokale 2w1 pozwalają na optymalizację rentowności z najmu przy jednoczesnym zminimalizowaniu formalności dzięki jednej umowie zarządzania dla całego lokalu.



**WYSOKI
STANDARD**

UDOGODNIENIA



**SMART
HOUSE**



**MONITORING
OSIEDLOWY**



**ŁADOWARKI
DO AUT**



**PANELE
FOTOWOLTAICZNE**



**PRZESTRZEŃ
CO-WORKINGOWA**



**WYPOŻCZALNIA
ELEKTRYKÓW**



**INTERNET
ŚWIATŁOWODOWY**



**KLUB
MIESZKAŃCA**

LOKALIZACJA?

NOWE CENTRUM ŁODZI NOWE CENTRUM POLSKI

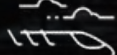
Stąd wszędzie masz blisko. Do centrum Warszawy dojedziesz w 1 h 20 min., a już wkrótce, dzięki budowanej Kolei Wielkich Prędkości, w niecałe 40 minut! Do lotniska Okęcie jest tylko 1,5 h samochodem, a do planowanego Centralnego Portu Komunikacyjnego jedynie 45 minut.





WSZĘDZIE BLISKO


Port Lotniczy Łódź —————  ————— 20 min


Lotnisko Chopina —————  ————— 1,5 h


Warszawa —————  ————— 1,5 h

Dworzec Kolejowy —————  ————— 2 min

Filharmonia Łódzka —————  ————— 10 min

Park Stanisława Moniuszki —————  ————— 5 min

Piotrkowska —————  ————— 5 min

EC1 —————  ————— 2 min

Ogólnodostępne otoczenie budynków FLOW New City Center i półprywatne przestrzenie wspólne są zaprojektowane w taki sposób, aby zapewnić mieszkańcom maksymalną intymność i spokój. Pełne wielopoziomowej zieleni, małej architektury, miejsc spotkań będą naturalnie integrować i pomogą budować przyjazną wspólnotę sąsiadów.



2

NIEZALEŻNE MIESZKANIA KAŻDE Z OSOBNYM WEJŚCIEM

KAWALERKA 1

1 800 zł*



KAWALERKA 2

1 800 zł*

*kwota najmu szacowana w II kwartale 2024r.

WARIANT 1: POZOSTAWIĆ NA WYNAJEM

Pierwszy wariant przewiduje wykorzystanie oryginalnego układu lokalu i zrobienie z niego dwupaka kawalerek inwestycyjnych na wynajem. Przewidywany przychód 52.300 zł rocznie + opłaty za media.

KAWALERKA 1

1 800 PLN*



KAWALERKA 2

1 800 PLN*

*Cały proces adaptacji lokalu oraz zarządzania najmem można zlecić naszej firmie. Orientacyjne ceny najmu w oparciu o obecnie pracujące jednostki.

WARIANT 2: SPRZEDAĆ LOKAL Z ZYSKIEM

Drugi wariant to dalsza odsprzedaż tego lokalu w celu wypracowania zysku kapitałowego (potencjalny wzrost ceny w czasie). W tym wariacie jest możliwość wskazania innej osoby, która przejmie warunki z umowy deweloperskiej oraz zwiększenia ROE wykorzystując harmonogram płatności 20/80.

Z informacji pozyskanych od dewelopera sugerowana cena sprzedaży w 2025r. to 10-12% więcej od dzisiejszej ceny nabycia (estymacja zysku 52.500 - 63.000 zł).

Obecnie branża mieszkaniowa boryka się z problemem rekordowo niskiej podaży nowych inwestycji, a w większych miastach brakuje gruntów pod budowę nowych budynków.

TEN WARIANT MA CHARAKTER SPEKULACYJNY.



PEŁNE WYKOŃCZENIE I WYPOSAŻENIE

Istnieje możliwość wykończenia lokalu do standardu pod klucz w kwocie ok od 110 000 zł.*

Mieszkania o niewielkiej powierzchni są bardzo funkcjonalne, wykończone pod klucz, całkowicie umeblowane i wyposażone w sprzęt AGD. W kuchni znajduje się lodówka, płyta elektryczna oraz kuchenka mikrofalowa a w łazience pralka.

Szafy i spora przestrzeń pod łóżkiem to wystarczająca ilość miejsca do przechowywania rzeczy nawet dla dwóch osób.

Część lokali posiada balkon lub loggie.

*kwota kompleksowego wykończenia oraz wyposażenia lokali do standardu "pod klucz" kalkulowana jest w 2 kwartale 2024 r. Kwota może ulec zmianie ze względu na zmienne otoczenie inflacyjne.

średnio **40 m²** powierzchni
lokalu

cena od **525 000 zł** koszt lokalu
w standardzie deweloperskim

25 000 zł koszt miejsca
postojowego

cena od **262 500** cena za kawalerkę
w dwupaku

**WARUNKI
WYŁĄCZNIE
DO 22.06.2024**



43 200 zł + opłaty
planowany
roczny przychód




pełna własność
z księgą wieczystą




300 zł miesięcznie
kosztów zarządzania
za jednostkę
(opcjonalnie)



IV kwartał 2025
zakończenie budowy



**WARUNKI I
HARMONOGRAM
REZERWACJI**



Pierwszym krokiem, który uruchamia procedurę zakupową, jest wpłacenie opłaty początkowej na kwotę **ok. 30 000 zł.**

Następnie podpisujemy umowę deweloperską, na podstawie której dokonywana jest pierwsza płatność do dewelopera:

- 20% kwoty ceny sprzedaży (ok. 135 000 zł*)

Forma finansowania: środki własne

*kwoty mogą się różnić w poszczególnych lokalach ze względu na metraż, piętro i stronę świata (szczegółowe dane przedstawia tabela z listą lokali)

WARUNEK KONIECZNY: umowa deweloperska musi zostać podpisana do 22 czerwca 2024 r.

2

Kolejna płatność postępuje zgodnie z harmonogramem 20/80:

Nasz harmonogram płatności:

- 80 % całkowitej ceny za lokal w IV kwartale 2025 (**ok. 390 000 zł***)
(14 dni po uzyskaniu przez dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie)

Forma finansowania: środki własne lub kredyt bankowy

*kwoty mogą się różnić w poszczególnych lokalach ze względu na metraż, piętro i stronę świata (szczegółowe dane przedstawia tabela z listą lokali)

3

Odbiory lokali planowane są na I kwartał 2026 r.
Po odbiorach lokali będziemy mogli zająć się kompleksowo wykończeniem i wyposażeniem lokalu.

Koszt adaptacji i wyposażenia AGD to **110 000 zł***

Orientacyjny termin ukończenia adaptacji oraz przekazania do najmu lokali to 2 kwartał 2026 r. (należy brać pod uwagę drobne rozbieżności w terminach odbiorów, które uzależnione są od dewelopera, wykonawców czy dostępności materiałów).

Forma finansowania: środki własne lub kredyt

*kwota kompleksowego wykończenia oraz wyposażenia lokali do standardu "pod klucz" kalkulowana jest w 2 kwartale 2024 r. Kwota może ulec zmianie ze względu na zmienne otoczenie inflacyjne.

CZY MOGĘ KUPIĆ NA KREDYT?

Minimalny wkład własny to 20% ceny nabycia (+koszt opłaty początkowej). Kwota ta wymagana jest na start przy podpisaniu umowy deweloperskiej.

Pozostałe 80% ceny nieruchomości można finansować za pomocą kredytu hipotecznego lub kredytu inwestycyjnego. Ta kwota wymagana jest dopiero w IV kwartale 2025.



**JAKIE SĄ KORZYŚCI
WSPÓLNEGO
INWESTOWANIA?**



WYGODA

INWESTYCJE Z NAMI NIE WYMAGAJĄ POŚWIĘCANIA TWOJEGO CZASU NA WYBÓR LOKALU, JEGO ADAPTACJĘ I NASTĘPNIE NAJEM.

ZAKŁADAMY, ŻE JESTEŚ LEPSZY W ZARABIANIU PIENIĘDZY W INNYCH OBSZARACH, WIĘC TAM POWINNA BYĆ SKIEROWANA TWOJA UWAGA I CZAS.

INWESTYCJE WEDŁUG SPRAWDZONEGO MODELU BIZNESOWEGO SPRAWIA, ŻE POZNASZ CZYM JEST 100% DOCHÓD PASYWNY Z NAJMU NIERUCHOMOŚCI.

#WIĘCEJ

1

KUPUJEMY TANIEJ


**JAKO INWESTORZY GRUPOWI MAMY WIĘKSZĄ
SIŁĘ NEGOCJACYJNĄ PODCZAS ROZMÓW Z DEWELOPERAMI.**

**CZĘSTO PRZY ZAKUPIE KILKUDZIESIĘCIU LOKALI RABATY CENOWE
SIĘGAJĄ NAWET KILKUNASTU PROCENT OD CENY KATALOGOWEJ.**

#WIĘCEJ

2





HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

JEDNYM Z NAJWAŻNIEJSZYCH WARUNKÓW JAKIE NEGOCJUJEMY Z DEWELOPERAMI JEST WYGODNY I BEZPIECZNY HARMONOGRAM PŁATNOŚCI.

CZĘSTO INWESTYCJE, KTÓRE REZERWUJEMY SĄ WE WCZESNEJ FAZIE BUDOWY, DLATEGO WAŻNYM DLA NAS PARAMETREM JEST PŁATNOŚĆ JEDYNIE UŁAMKA CENY LOKALU PRZY JEGO REZERWACJI I DOPŁATA RESZTY CENY PO ZAKOŃCZONEJ BUDOWIE - TUŻ PRZED ODBIOREM LOKALI.

#WIĘCEJ

3

UKŁAD LOKALI

PRZED DECYZJĄ O ZAKUPIE KILKUDZIESIĘCIU LOKALI W JEDNEJ INWESTYCJI CZĘSTO ROZMAWIAMY Z DEWELOPERAMI NA TEMAT POTENCJALNYCH ZMIAN W UKŁADZIE LOKALI, KTÓRE MOGLIBYŚMY POCZYNIĆ W CELU ZWIĘKSZENIA PRZYCHODÓW Z NAJMU.

PRZEWAŻNIE PO TAKICH ZMIANACH LOKATORSKICH JESTEŚMY W STANIE ZWIEKSZYĆ RENTOWNOŚĆ NAJMU O 40%.

KAWALERKA 1

1 800 zł*



KAWALERKA 2

1 800 zł*



BEZPIECZEŃSTWO

**INWESTUJESZ TYLKO TAM, GDZIE MY SAMI
INWESTUJEMY SWOJE PIENIĄDZE.**

**W KAŻDEJ Z NASZYCH INWESTYCJI BLISKO POŁOWA LOKALI
TO LOKALE, KTÓRE PRACUJĄ DLA NAS. DRUGA CZĘŚĆ TRAFIA DO
ZAPRZYJAŻNIONYCH INWESTORÓW.**

**WSPÓŁPRACUJEMY WYŁĄCZNIE Z DUŻYMI DEWELOPERAMI
O NIENAGANNEJ ETYCE BUDOWNICTWA I NIEZACHWIANEJ
PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ.**

#WIĘCEJ

5



KONTAKT

KAMIL MICHALIK

michalik@3qq.pl



#WIĘCEJ