

# FUZJA

## LOFTY W MURACH FABRYKI SCHEIBLERA

**DWUPAK KAWALEREK  
W SERCU SERCA ŁODZI**

**ŁÓDŹ | 2w1 | UL. TYMIENIECKIEGO**

**ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA**

Fuzja, nowa łódzka mikrodzielnica, przyciąga i inspiruje tych którzy chcą w pełni korzystać z energii miasta. Łączy historyczną, industrialną tkankę Łodzi z nowoczesną, w 100% przyjazną człowiekowi architekturą.



## ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA

W samym centrum Łodzi, w unikalnej przestrzeni łódzkiej Fuzji, w oryginalnych, XIX-wiecznych murach fabryki Scheiblera powstaje niezwykle miejsce do wyjątkowego życia. To przestrzeń pełna ludzi i zieleni, to miejsce spotkań i miejsce przeżyć. Jedyne takie miejsce w jedynym takim mieście.



An architectural rendering of a courtyard. The scene is dominated by two-story red brick buildings with a series of large, arched windows and doorways. The ground is paved with light-colored tiles, and there are several tables and chairs set up for outdoor seating. Lush green plants and trees are scattered throughout the courtyard, adding a natural feel. In the background, more brick buildings and a clear sky are visible. A green banner with white text is positioned in the upper right corner, and a white hand icon pointing down is in the lower right corner.

**ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA**

**NAJWYŻSZY STANDARD WYKOŃCZENIA BUDYNKU.**

Przestrzeń wspólna otaczająca Lofty i Apartamenty Loftowe zostaną wykończone w minimalistycznym, oddającym szacunek industrialnemu dziedzictwu stylu przy wykorzystaniu wyłącznie najlepszych materiałów - najwyższej klasy betonów, hartowanej stali i szkła. W murach Loftów ekskluzywna elegancja stroni od złota i marmurów.

# INWESTYCJA

**FUZJA** to nowoczesna minidzielnica w centrum Łodzi, idealna dla inwestorów szukających nieruchomości na wynajem. Projekt łączy historyczny urok XIX-wiecznej fabryki Scheiblera z nowoczesną architekturą przyjazną mieszkańcom. Otoczona zielenią i dynamicznymi przestrzeniami publicznymi, Fuzja oferuje wysokiej jakości lofty i apartamenty wyposażone w inteligentne rozwiązania, gwarantując wygodę i luksus. Ta inwestycja obiecuje atrakcyjny zwrot, przyciągając osoby ceniące połączenie historycznej elegancji z nowoczesnymi udogodnieniami.

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**



**PUNKT  
ODBIORU PACZEK**



**WYPOŻCZALNIA  
ELEKTRYKÓW**



**INTERNET  
ŚWIATŁOWODOWY**



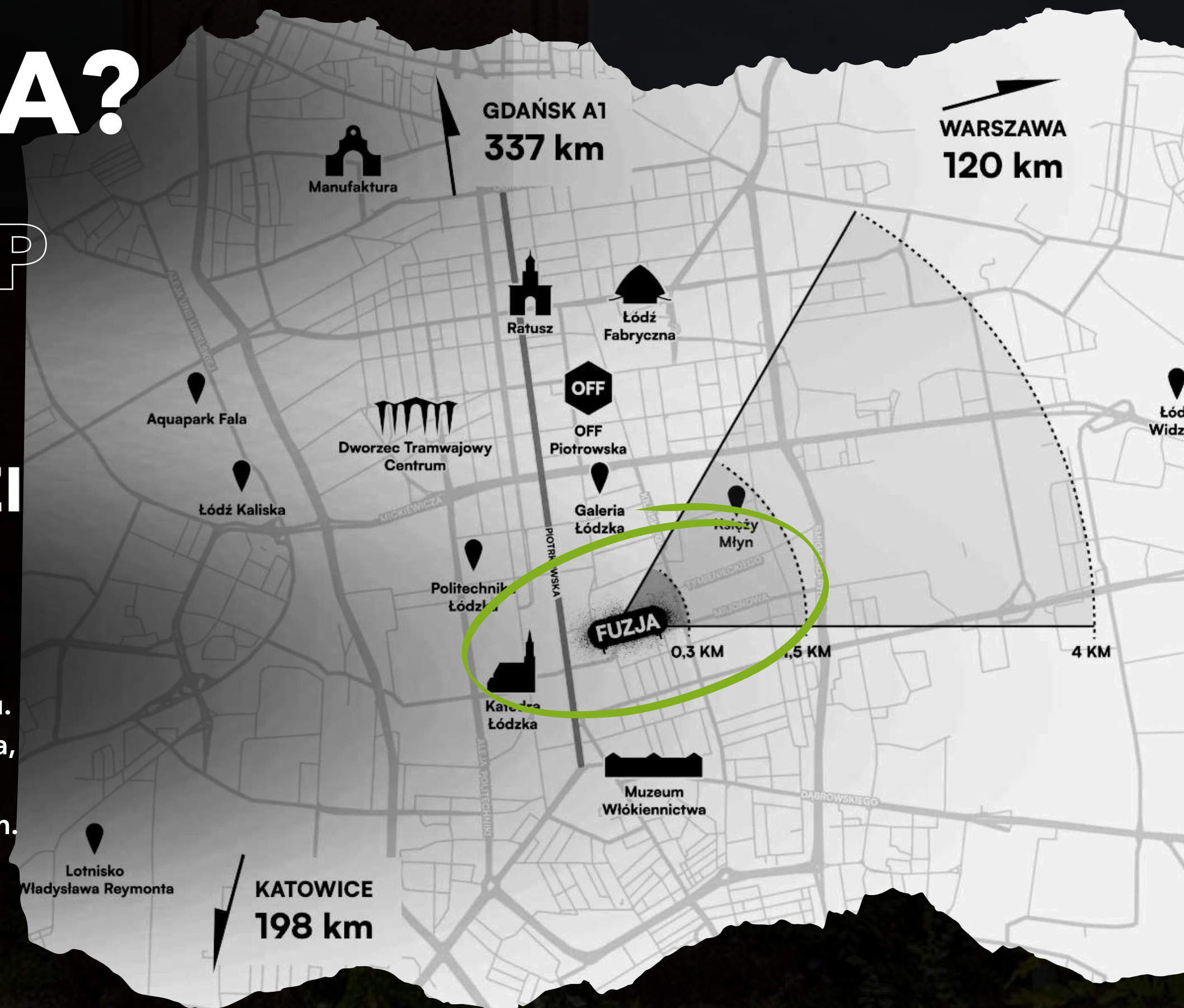
**KLUB  
MIESZKAŃCA**

# LOKALIZACJA?

## ABSOLUTNY TOP

### W SAMYM SERCU ELEKTRYZUJĄCEJ ŁODZI

Między Piotrkowską, Tymienieckiego, Kilińskiego i Milionową życie toczy się własnym rytmem. Sklepy, punkty usługowe i kawiarnie czekają na miejscu. Najlepsze restauracje pięć minut spacerem. Filharmonia, teatry, muzea, galerie parę minut na rowerze albo kilka przystanków tramwajem. Pełnia życia w samym centrum.



# 2

## NIEZALEŻNE MIESZKANIA KAŻDE Z OSOBNYM WEJŚCIEM

**KAWALERKA 1**

**1 800 zł\***



**KAWALERKA 2**

**1 800 zł\***

\*kwota najmu szacowana w III 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 43.200 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 wariancie 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 **45 m<sup>2</sup>** powierzchni  
lokalu

cena od **600 000 zł** koszt lokalu  
w standardzie deweloperskim

cena od **300 000** cena za kawalerkę  
w dwupaku

**WARUNKI  
WYŁĄCZNIE  
DO 30.07.2024**



**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. 25 000 zł.**

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

- 20% kwoty ceny sprzedaży (ok. 145 000 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 30 lipca 2024 r.**

# 2

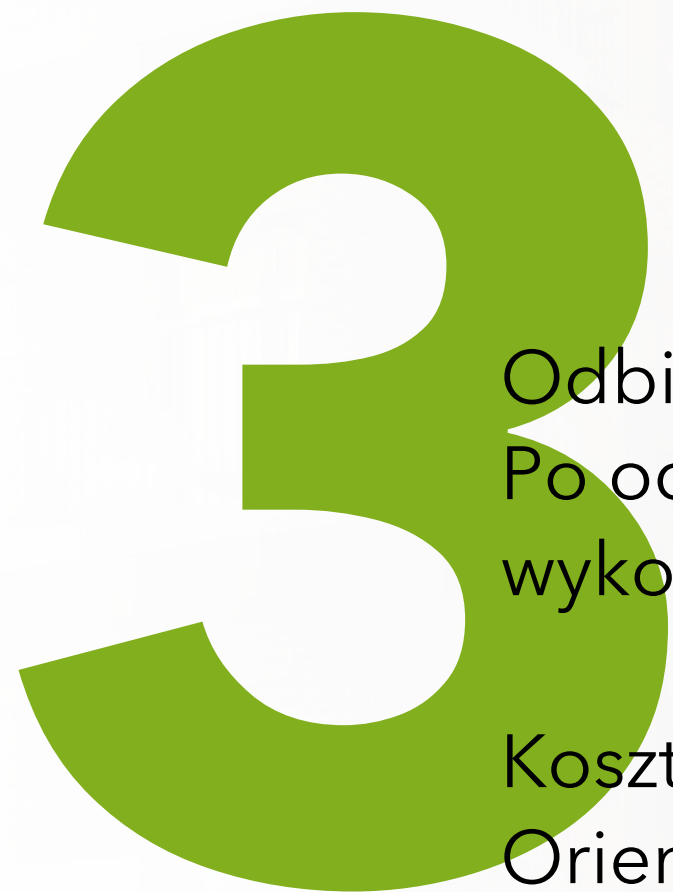
Kolejna płatność postępuje zgodnie z harmonogramem 20/80:

## Nasz harmonogram płatności:

- 80 % całkowitej ceny za lokal w IV kwartale 2025 (**ok. 455 000 zł\***)  
(7/14 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)



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  
PŁYNNOCI FINANSOWEJ.**

**#WIĘCEJ**

**5**



# KONTAKT

**KAMIL MICHALIK**

michalik@3qq.pl



**#WIĘCEJ**