

BULWAR POŁNOČNY

FLAGOWY ADRES

DWUPAKI INWESTYCYJNE
W SAMYM CENTRUM

WROCŁAW | 2w1 | UL. BROWARNA

Zaproszenie do udziału w grupowym zakupie lokali

**ZOBACZ JAK TO
BĘDZIE WYGLĄDAŁO**



DWUPAKI INWESTYCYJNE

WROCŁAW | 2w1 | UL. BROWARNA

15 MINUTOWE MIASTO W MIEŚCIE

Bulwar Północny to nowa dzielnica Wrocławia, w której codzienne życie toczy się w promieniu 15 minut.

Wszystko, czego potrzeba, jest blisko, wygodnie i na wyciągnięcie ręki.

Miastotwórcza inwestycja z bezpośrednim dostępem do brzegu Odry.





PROJEKT RENOMOWANEJ PRACOWNI MPP MAĆKÓW

Osiedle we Wrocławiu, które stanie się najbardziej pożądanym adresem w mieście! Za projektem stoi renomowana pracownia MPP Maćków, realizująca takie projekty jak rewitalizacja Renomy, Bernardyńska czy Młyn Maria. Wybierając mieszkanie na Bulwarze wybierasz najlepszą jakość i nowoczesną architekturę w samym sercu Odry.

A romantic couple stands on a modern balcony, embracing and gazing at a sunset over a river and a green park. The man, with a beard and hair in a bun, wears a green shirt. The woman wears a light-colored sweater. The balcony has a dark metal railing and is decorated with a large potted plant and a cushioned chair. The background shows a wide river, a path, and a city skyline under a dramatic, cloudy sky.

BLISKOŚĆ ODRY I PIĘKNE WIDOKI

Zielona przestrzeń, która pozwala odetchnąć i naprawdę poczuć się jak u siebie. Bliskość Odry, niczym nieprzysłonięte widoki i otwarta przestrzeń pozwalają złapać oddech od codziennego pośpiechu. To miejsce sprzyja aktywności, liczne trasy spacerowe, kilometry ścieżek i dróg przyjaznych dla jednośladowców.



LIFE-BALANCE PANUJE TUTAJ

Bulwar Północny to równowaga między miejską energią a prywatnością, której potrzebujesz na co dzień. Adres, wokół którego powstaje nowe miasto i do którego chce się wracać po pracy.

TOPOWA LOKALIZACJA

Zaledwie 10 minut od Rynku,
w bezpośrednim sąsiedztwie
nadrzecznego deptaku, beach
barów, restauracji, kawiarni
i miejsc spotkań nad Odrą.
To miejsce która pozwala
korzystać w pełni z życia
wielkiego miasta, ale, gdy
potrzebujesz, gwarantuje Ci
maksimum prywatności
i doskonałego spokoju.





LOKALIZACJA? SAMO CENTRUM!





Rynek → 2,5 km

7 min autem



Wyspa Słodowa → 2km

8 min rowerem



Uniwersytet Wrocławski → 2,5 km

11 min rowerem



Galeria Korona → 3,3 km

6 min autem



Pasaż Grunwaldzki → 2,6 km

7 min autem



Beach Bar Prostu z Mostu → 2 km

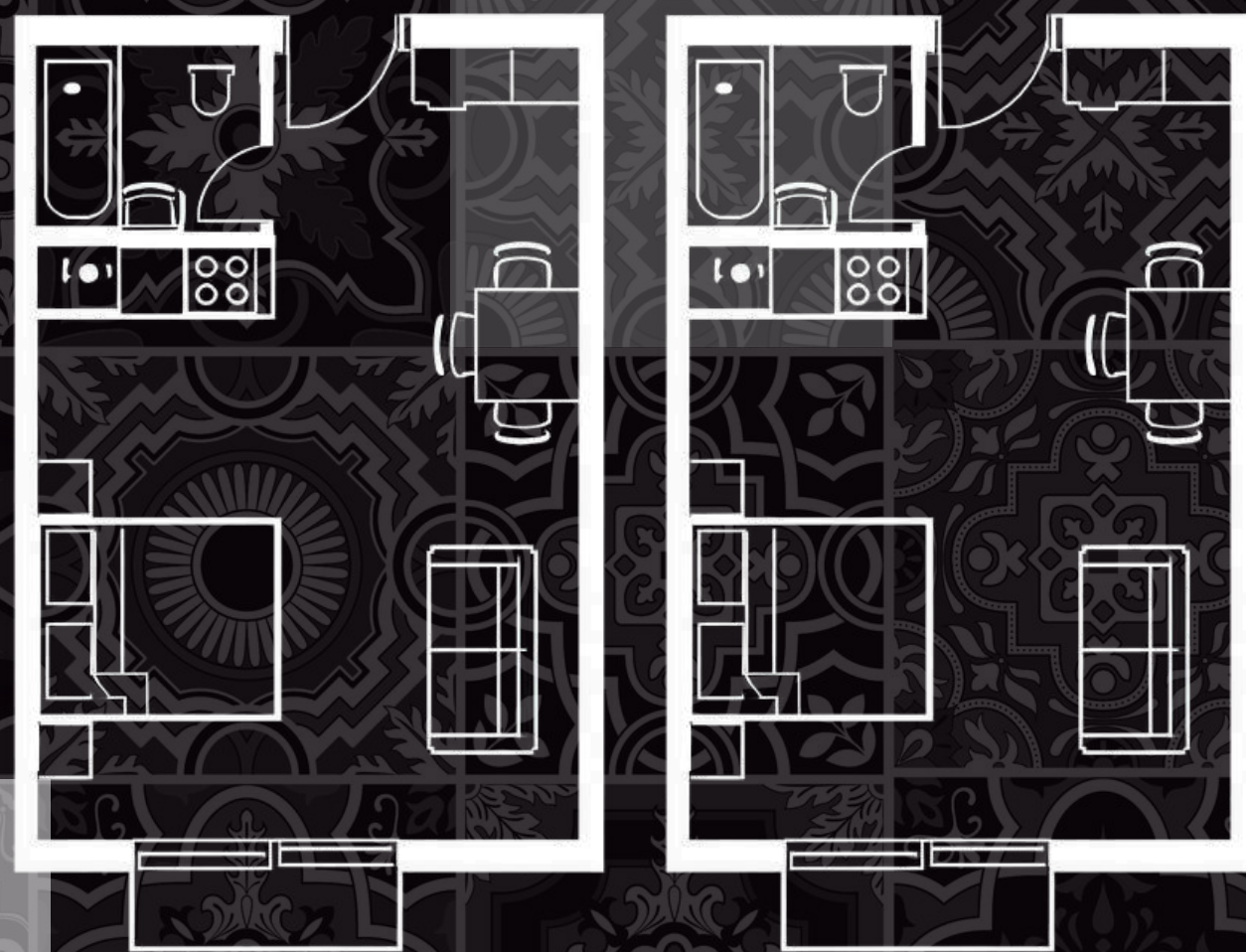
10 min pieszo



MIASTOTWÓRCZA INWESTYCJA



W CO INWESTUJEMY?

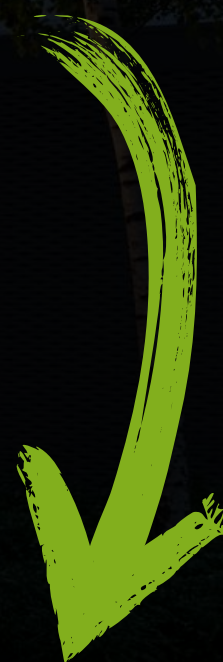


W CO INWESTUJEMY?

Inwestujemy w lokale o powierzchni ok. 40 m² w dwóch w pierwszym budynku "SYRIUSZ" w inwestycji Bulwar Północny.

Układ mieszkań pozwala nam przekształcić je w tzw. dwupak jednostek, co znacząco zwiększa przychody z najmu – nawet o kilkadziesiąt procent względem standardowego układu.

Dodatkowo, nowoczesne rozwiązania, udogodnienia, oraz przestrzenie zewnętrzne, takie jak tarasy i balkony, sprawiają, że każde mieszkanie jest gotowe, by stać się dobrą kotwicą dla najemców.



2 DWUPAKI INWESTYCYJNE NIEZALEŻNE JEDNOSTKI KAŻDE Z OSOBNYM WEJŚCIEM

JEDNOSTKA 1

2 500 zł*
+ opłaty



JEDNOSTKA 2

2 500 zł*
+ opłaty

*Szacowane stawki najmu w 1Q2026 na 3Q2027

WARIANT 1: POZOSTAWIĆ NA WYNAJEM

Pierwszy wariant przewiduje wykorzystanie oryginalnego układu lokalu i zrobienie z niego dwupaka jednostek inwestycyjnych na wynajem. Przewidywany przychód 60.000 zł* rocznie + opłaty za media.

JEDNOSTKA 1

2 500 zł*



JEDNOSTKA 2

2 500 zł*

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

*Szacowane stawki najmu na podstawie danych z 2Q2025

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 orientacyjna cena sprzedaży w 2027r. to 9-15% więcej od dzisiejszej ceny nabycia.

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.

UDOĞODNIENIA? NAJLEPSZE!



UDOGODNIENIA

BULWAR PÓŁNOCNY. NOWOCZESNOŚĆ
WPISANA W CODZIENNOŚĆ.



SMART
HOUSE



MONITORING
OSIEDLOWY



ŁADOWARKI
DO AUT



MOBILNY
DOSTĘP



OŚWIETLENIE
LED



STEROWANIE
OGRZEWANIEM



INTERNET
ŚWIATŁOWODOWY

PARAMETRY DOSTĘPNYCH JEDNÓSTEK

B BROWARY
WROCŁAWSKIE

icecream

cafe&restaurant



średnio **40 m²** powierzchni
lokalu

cena od **645 200 zł**

koszt lokalu (dwupak)
w standardzie deweloperskim

cena od **322 600 zł**

cena za studio
w dwupaku - 180.000 zł
taniej niż standardowa
kawalerka

HARMONOGRAM
PŁATNOŚCI

20/80

WARUNKI
WYŁĄCZNIE
DO 30.04.2026

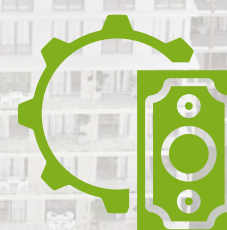
ZGODA
NA CESJĘ



60 000 zł + opłaty
planowany
roczny przychód



pełna własność
z księgą wieczystą



300 zł miesięcznie
kosztów zarządzania
za jednostkę (opcja)



III kwartał 2027
zakończenie budowy
(wymagana płatność)

*Szacowane stawki najmu na podstawie danych z 4Q2025



PEŁNE WYKOŃCZENIE I WYPOSAŻENIE

Istnieje możliwość wykończenia lokalu do standardu pod klucz.

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.

An aerial photograph of a city, likely Warsaw, showing a river in the foreground and a dense urban landscape in the background. In the middle ground, there are several modern, multi-story buildings with glass facades and green roofs, surrounded by trees and green spaces. The text "WARUNKI I HARMONOGRAM REZERWACJI" is overlaid on the image in a large, bold, black font. The word "WARUNKI" is partially covered by a green square.

WARUNKI I HARMONOGRAM REZERWACJI



Pierwszym krokiem, który uruchamia procedurę zakupową, jest opłacenie zadatku rezerwacyjnego na kwotę **15 000 zł.**
(w tej kwocie zawierają się koszt harmonogramu 20/80).

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

- 20% kwoty ceny sprzedaży **ok. 146 000 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)

2

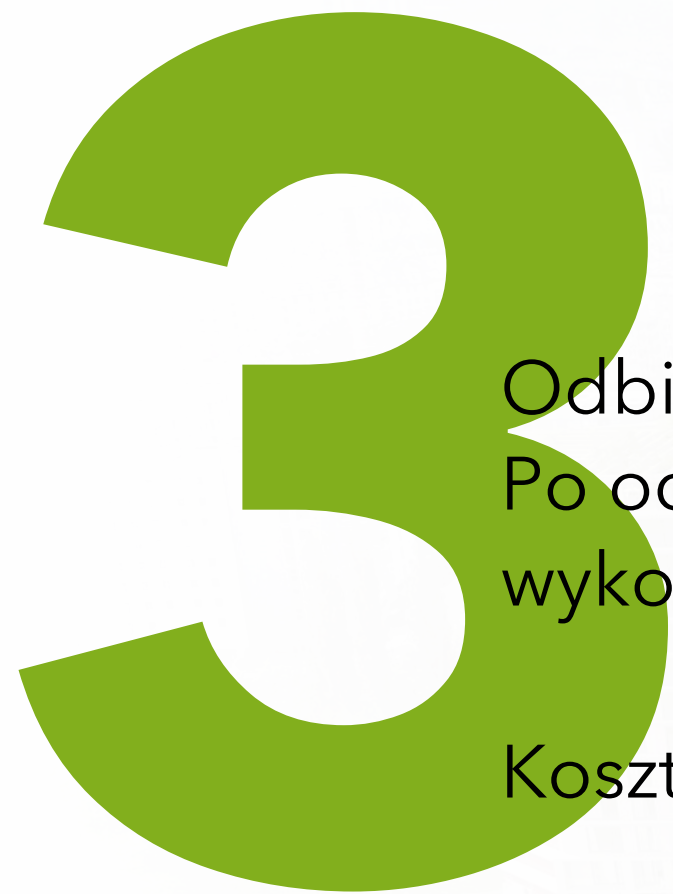
Kolejna płatność postępuje zgodnie z harmonogramem 20/80:

Nasz harmonogram płatności:

- 80 % całkowitej ceny za lokal w III kwartale 2027 r.
(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 III kwartał 2027 r.
Po odbiorach lokali będziemy mogli zająć się kompleksowo
wykończeniem i wyposażeniem lokalu.

Koszt adaptacji i wyposażenia AGD to ok. **170 000 zł.**

Orientacyjny termin ukończenia adaptacji oraz przekazania do najmu lokali to III kwartał 2027r. (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 IV kwartale 2025 r.
Kwota może ulec zmianie ze względu na otoczenie inflacyjne.
Usługa wykończenia lokalu nie jest obligatoryjna.

LISTA LOKALI W HARMONOGRAMIE 20/80

Numer lokalu	Powierzchnia	Piętro	Cena sprzedaży	Na teraz	IIIQ2027
D1 25	40,70	2	663 918,70 zł	144 783,74 zł	519 134,96 zł
D1 24	38,15	2	665 795,17 zł	145 159,03 zł	520 636,14 zł
D1 23	37,84	2	660 506,93 zł	144 101,39 zł	516 405,55 zł
D1 37	37,79	3	666 268,07 zł	145 253,61 zł	521 014,46 zł
D1 36	37,90	3	671 603,51 zł	146 320,70 zł	525 282,81 zł
D1 35	37,59	3	669 710,29 zł	145 942,06 zł	523 768,23 zł
D1 49	37,79	4	673 949,59 zł	146 789,92 zł	527 159,67 zł
D1 48	37,90	4	679 347,96 zł	147 869,59 zł	531 478,37 zł
D1 47	37,59	4	677 432,41 zł	147 486,48 zł	529 945,93 zł

START

04-2026

Dokonujemy płatności pierwszej transzy - 20% ceny nieruchomości na konto dewelopera (kwota ok. 146.000 zł).

3 kwartał 2027

Deweloper kończy proces budowy i uzyskuje decyzję pozwolenia na użytkowanie (PNU).

3 kwartał 2027

Odbieramy klucze od lokali i możemy zająć się kompleksową adaptacją i przygotowaniem jednostek do najmu.

04-2026

Dokonujemy rezerwacji wybranych jednostek i podpisujemy umowy deweloperskie (kwota 15 000 zł).

3 kwartał 2027

Dokonujemy płatności pierwszej transzy - 80% ceny nieruchomości na konto dewelopera (kwota ok. 520.000 zł).

MOŻLIWY KREDYT BANKOWY

CZY MOGĘ KUPIĆ NA KREDYT?

Minimalny wkład własny to 20% ceny nabycia (+koszt harmonogramu płatności).

Kwota ta wymagana jest na start przy podpisaniu umowy deweloperskiej/przedwstępnej.

Pozostałe 80% ceny nieruchomości można finansować za pomocą kredytu kredytu inwestycyjnego.

Ta kwota wymagana jest dopiero w II kwartale 2027r.

IDEALNE POD MULTIPROJEKT

WKŁAD
WŁASNY

500.000 PLN

DŹWIGNIA
KREDYTOWA



Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

2.500.000 PLN

WARTOŚĆ
NIERUCHOMOŚCI

The background is a dark, atmospheric architectural rendering of a modern urban development. It features a multi-story building with a mix of residential balconies and ground-floor commercial spaces. Signs for 'BROWARNA' and 'NORTH CAFE' are visible. The foreground shows a paved pedestrian plaza with people walking, a person on a bicycle, and a row of parked bicycles. Trees and landscaping are interspersed throughout the scene. A large, bright green arrow is painted on the right side, pointing downwards from the text area towards the bottom of the image.

JAKIE SĄ KORZYŚCI WSPÓLNEGO INWESTOWANIA?

WYGODA

Inwestycje z nami nie wymagają poświęcania twojego czasu na wybór lokalu, jego adaptację i następnie najem.

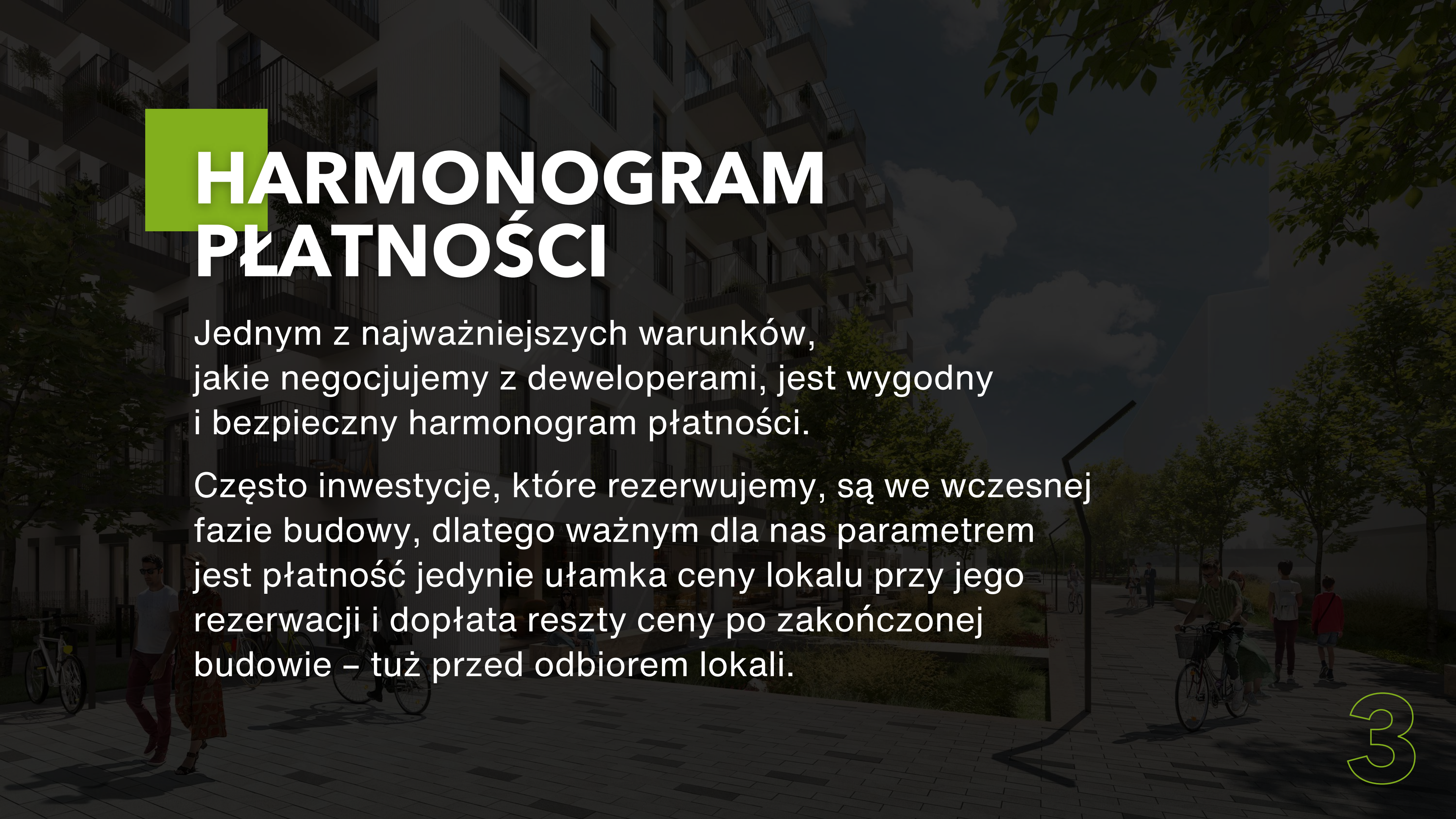
Zakładamy, że jesteś lepszy w zarabianiu pieniędzy w innych obszarach, więc tam powinna być skierowana twoja uwaga i czas.

Inwestycje według sprawdzonego modelu biznesowego sprawiają, że poznasz, czym jest 100% dochód pasywny z najmu nieruchomości.

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.



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.

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 nawet o 40%.

JEDNOSTKA 1

2 500 zł*



JEDNOSTKA 2

2 500 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 zaprzyjaźnionych inwestorów.

Współpracujemy wyłącznie z dużymi deweloperami o nienagannej etyce budownictwa i niezachwianej płynności finansowej.

**NIERUCHOMOŚĆ NIE
JEST BLISKO CIEBIE?**



NIEWAŻNE →

DOCHÓD PASYWNY

BEZ TWOJEGO WYSIŁKU I CZASU



SPRAWDŹ JAK DZIAŁA
USŁUGA ZARZĄDZANIA NAJMEM

KONTAKT

KAMIL MICHALIK

michalik@3qq.pl



#WIĘCEJ