

# דירות בבניין יוקרתי בשכונת פרנצלוארברג HEINZ-KAPELLE STRAÙE 6 BERLIN

- 25 דירות בבניין משופץ כולל מערכת חימום מרכזית
- גודל הדירות - 37-97 מ"ר
- נסח טאבו לכל הדירות - אפשרות ל 50% מימון
- מיקום שקט ומרכזי, קרוב לתחבורה ציבורית
- בניין קדמי עם מעלית, חצר פנימית פתוחה ומוארת

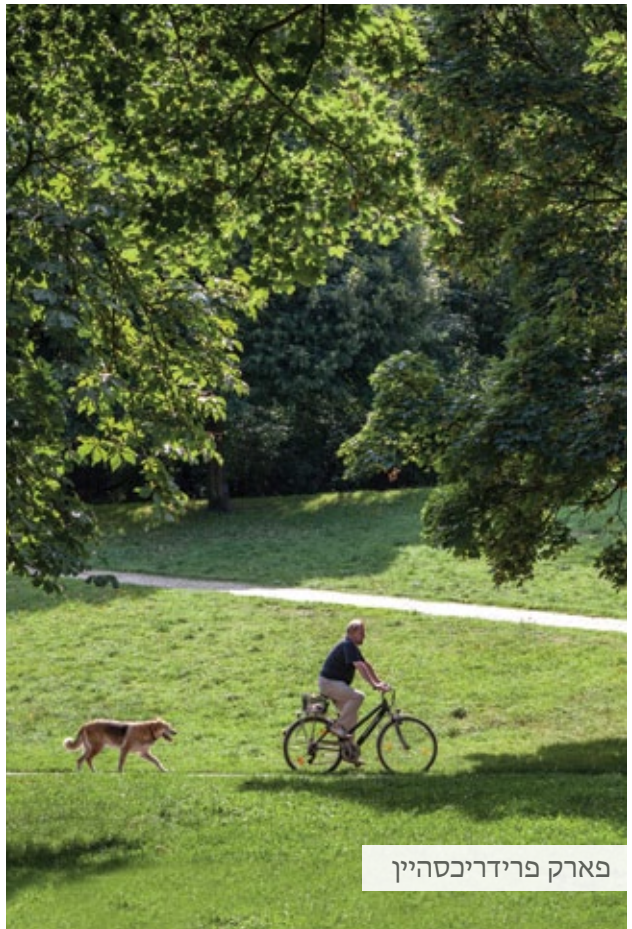




תצפית לרחוב היינץ-קפלה ממרפסת הקומה השניה



פארק מאואר



פארק פרידריכסהיין



# הבניין

הבניין נבנה בשנת 1905 ומכיל 25 דירות ויחידה מסחרית אחת. הבניין שופץ בשנים האחרונות ונמצא במצב טכני ואסתטי טוב עם מערכת חימום מרכזית מודרנית. במהלך השיפוץ האחרון, הושם דגש מיוחד על חידוש אלמנטים מקוריים כגון, אריחים, מעקה, דלתות עץ וריצוף. הבניין הקדמי והאחורי מחוברים על ידי אגף וכתוצאה מכך הצד הפתוח של החצר הפנימית מאפשר תאורה רבה לדירות שפונות אליו.

בנייני Altbau מראשית המאה ה 20 זוכים לביקוש גבוה בקרב רוכשים ושוכרים גרמנים ובינ"ל עקב סגנון הבנייה הקלאסי, התקרות הגבוהות, רצפות העץ והאלמנטים העיצוביים האסתטיים הקיימים בהם.





# מיקום

פרנצלואארברג נחשבת ליעד מבוקש ביותר גם למשפחות עם ילדים, בתי ספר איכותיים ואוכלוסייה גדולה של משפחות צעירות ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-גבוה ממשיכים לדחוף את הביקושים החזקים לדירות ואת עליית המחירים.

רחוב היינץ-קפלה הוא רחוב שקט ביותר ומאופיין בבניינים אלט-באו משופצים. השכונה נעימה וקרובה מאוד לפארק הגדול 'מאואר פארק'. תחנת הרכבת התחתית והעילית 'שונהוזר אלה' ממוקמת במרחק הליכה מן הבניין.

שכונת פרנצלואארברג מתאימת בחיי יום ולילה עשירים במיוחד שנוצרים ע"י מספר רב של פאבים, מסעדות, בתי-קפה, גלריות וחנויות קטנות וייחודיות. השכונה, הנמצאת סמוך לרובע מיטה במרכז ברלין הינה אחד האזורים הפופולריים והיקרים בעיר. השכונה נחשבת ליפה ושקטה במיוחד, ועם זאת מאוד מרכזית. פרנצלואארברג, יחד עם שכונת מיטה, היו השכונות הראשונות במזרח ברלין שהתפתחו בהן ביקושים גבוהים כבר לפני למעלה מעשור. מחירי הנדל"ן בשכונה נחשבים מהגבוהים בברלין והם עדיין נמצאים במגמת עלייה חזקה וברורה.

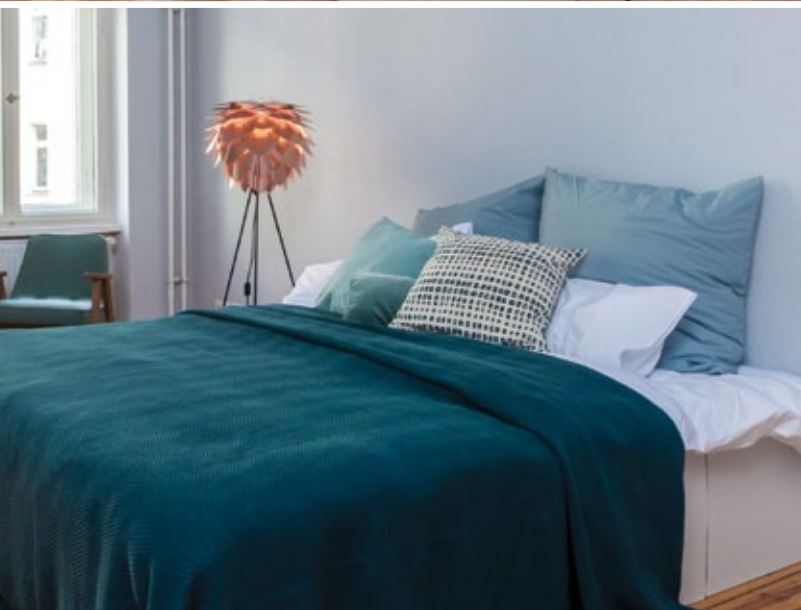




# הדירות

בבניין 25 יחידות, מתוכן יחידה מסחרית אחת. תמהיל הדירות נע בין דירות סטודיו ודירות של 3-4 חדרים בגדלים שבין 37-97 מ"ר. ברוב הדירות ישנם אלמנטים עיצוביים מקוריים כגון, תקרה גבוהה עם פיתוחי סטוק, רצפות עץ מלא וקרניזים בתקרה. לכל הדירות יש נסח טאבו עקב ביצוע תהליך חלוקת הבניין. לכל הדירות ניתן לקבל מימון בגובה של עד 50% דרך בנק מקומי.







# ניהול ההשקעה

בחברת אינספריישן אנו מאמינים כי השקעה טובה כוללת בתוכה שני אלמנטים: רכישה מוצלחת, וניהול אפקטיבי אשר מאפשרים את העלאת ערכו של הנכס מבלי להסתמך על כוחות השוק בלבד. על מנת לספק ללקוחותינו את התמורה הטובה ביותר להשקעתם הקמנו מחלקת ניהול בניינים In House. המחלקה מורכבת מצוות גרמני בעל ניסיון רב בתחום, כאשר מחלקת שירות הלקוחות מאפשרת קשר ישיר בעברית עם חברת הניהול.

## חברת הניהול ומחלקת שירות הלקוחות אחראים ל:

- שירותי תחזוקה שוטפים של הבניין והדירה, מעקב וגביית תשלומי שכר הדירה, העברת מיסים לרשויות וכספי השכירות למשקיעים.
- מעקב ופיקוח אחר התנהלות הדיירים השוכרים. העלאת שכר הדירה במסגרת האפשר על פי התקנות הקיימות בברלין.
- איתור דיירים איכותיים חדשים במקרה של עזיבת דייר. נדאג לחוזה איכותי המקובל בשוק הגרמני.
- ניתוח תקופתי של שוק הנדל"ן בברלין והמלצות למכירת הדירה בזמן הנכון, תוך הצגת אסטרטגיות מכירה שונות.
- בחינת אפשרויות ל-relocation של דיירים במסגרת החוק.
- שיפוץ הדירות לפני מכירה או השכרה מחדשת. שיווק ומכירת הדירות.



# הסדרי תשלום

באינספיריישן יצרנו את מודל הרכישה הבטוח ביותר האפשרי עבור משקיענו. כספי הרכישה מופקדים בחשבון נאמנות בגרמניה טרם רכישת הדירה. 7 ימים לאחר החתימה על הסכם רכישת הדירה יופקדו 2% מסכום הרכישה כפיקדון באירו לחשבון נאמנות בגרמניה. לאחר קבלת האישורים הנוטוריונים לקניית הדירה, תועבר יתרת הסכום עבור הרכישה. משקיעים אשר יבחרו לקבל מימון בנקאי יעבירו בהעברה השנייה את ההשלמה להון העצמי הנדרש, בהתחשב בהלוואה.

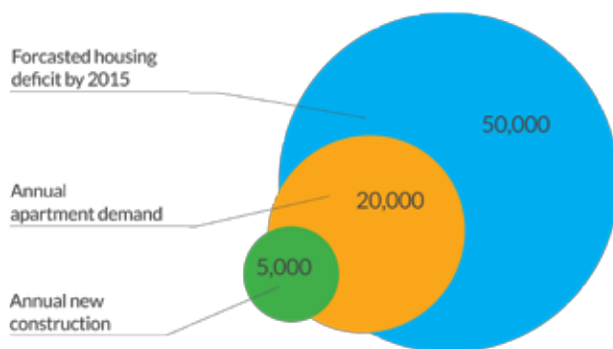




# למה גרמניה? למה ברלין?

- ברלין הפכה למרכז הממשלה וההשכלה של גרמניה ובזירה הכלכלית ברלין ממצבת את עצמה כמרכז לשירותים חדשניים וטכנולוגיה מהדומיננטיים ביבשת. בעיר מתגוררים ולומדים קרוב ל-150,000 סטודנטים מרחבי העולם.
- שינויים בתרבות המגורים בברלין מעידים על מעבר הולך וגדל ממגורים בשכירות לרכישת בעלות על יחידות דיור. ממשלת גרמניה מעודדת את ההתפתחות הזו ע"י תקינה וחקיקה, דבר אשר צפוי להגביר אף יותר את התהליך, תוך העלאת רמת הביקושים לדירות באופן משמעותי.
- ברלין מספקת בטחון במבנה המשפטי של הכלכלה הגדולה באירופה.

## Berlin housing demand



Source: CBRE - GSW, Housing Market Report 2014

- מחירי הנדל"ן בברלין עדיין נמוכים בצורה משמעותית מאשר בערים כגון מינכן, פרנקפורט והמבורג, ובוודאי בהשוואה ללונדון ופריז. מומחי נדל"ן מעריכים שמחירי הנדל"ן בברלין יעלו בצורה משמעותית בשנים הקרובות בשל הביקושים הגבוהים הקיימים בעיר, מצבה הכלכלי האיתן של גרמניה, ועלויות הריבית הנמוכות באופן היסטורי.
- ממשלת גרמניה פועלת להפיכתה של ברלין לבירתה של אירופה. ההשקעות הממשלתיות בפיתוח פרויקטים ציבוריים ותשתיות גבוהים מבכל עיר אירופאית אחרת. שדה התעופה הבינ"ל החדש של העיר, מהגדולים בעולם, צפוי להיפתח באביב 2017, כאשר כבר היום ברלין מהווה את יעד התיירות ה-3 בפופולריות שלו באירופה.

- מחירי הדירות למגורים בברלין עלו במוצע במהלך השנה האחרונה ב-10.5% והשכירות הממוצעת נעה כיום סביב 9 אירו למ"ר (JLL 2015).

- בברלין נמצא דיור בר השגה ביותר בעולם המערבי והתשוואות על הנדל"ן הן מהגבוהות באירופה.

- ישנו ביקוש הולך וגדל לדיור איכותי כתוצאה מגידול באוכלוסיה והגירה חיובית לעיר של כ-45,000 תושבים חדשים בשנה.

- הגידול באוכלוסיה ומספר נמוך של התחלות בנייה מתרגם למחסור שנתי של 15,000 יחידות דיור בברלין, ולתפוסה כמעט מלאה של דירות להשכרה. "למרות הביקוש הגבוה, מספר אישורי הבנייה לדירות חדשות בעיר בשנת 2015 לא היה כמצופה ויהיה זה בלתי מספיק על מנת לספק את השלמות הבנייה הנחוצות, כדי לענות על פערי הביקוש, העומדים על 20,000 דירות לשנה" (JLL 2015)



# אודות אינספיריישן

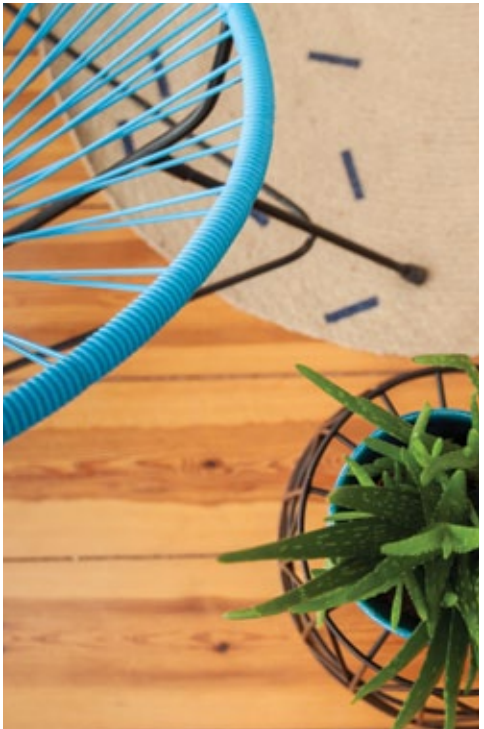
חברת "אינספיריישן" הינה בית השקעות המתמחה בשוק הנדל"ן בברלין ומציע חבילות השקעה אטרקטיביות ומעטפת ניהולית. לחברה משרדים מאויישים בברלין, בתל אביב ובהונג-קונג ובהם צוות מנוסה - גרמני וישראלי.

לאינספיריישן ניסיון מוכח בייזום, שיווק וניהול פרויקטים בברלין. אינספיריישן מכרה עד כה למעלה מ-1000 דירות בכ-40 פרויקטים. פעילות "אינספיריישן" מתבצעת תוך הקפדה על הסטנדרטים המקצועיים הגבוהים ביותר, ושימת דגש על עקרונות של יושרה, שקיפות ואמינות.





תמונות מהדירה לדוגמא





# צור קשר

## אינספיריישן גרופ תל-אביב

דרך מנחם בגין 7, רמת גן,  
בית גיבור ספורט קומה 23.

טלפון: 03-7949800  
פקס: 03-7949801

[www.inspirationgroup.biz](http://www.inspirationgroup.biz)  
[info@inspirationgroup.biz](mailto:info@inspirationgroup.biz)

## Inspiration Group Berlin Office:

Mehringdamm 33, 10961  
Berlin, Germany

Tel: +49 30 698 19 3980  
Tel: 072-2419880/1  
Fax: +49 30 698 19 39811

[info@inspirationgroup.biz](mailto:info@inspirationgroup.biz)  
[www.inspirationgroup.biz](http://www.inspirationgroup.biz)

## Inspiration Group Asia Shanghai Office:

Room 2009 Jing'an China Tower,  
1701 Beijing West Rd.  
Jingan, Shanghai 200040 China

Tel: +86 21 6157 4952

[www.inspiration-asia.com](http://www.inspiration-asia.com)  
[info@inspiration-asia.com](mailto:info@inspiration-asia.com)



**Inspiration  
Group**