

דירות בשכונת נויקולן
HERMANN STRAÙE 56-57
BERLIN

- מיקום נפלא בנויקולן, בקצה שכונת "שילר קייץ" האופנתית והמבוקשת
- מרחק הליכה קצר מפארק טמפלהוף
- תחנות U-BAHN הרמן וליינה במרחק של כ-300 מטר. 12 דק' ללב העיר
- בניין אלטבאו קלאסי משנת 1900 עם פרטי חזית מורכבים
- 63 דירות + 4 יחידות מסחריות. דירות מושכרות לצד פנויות מדיירים
- מחירי קנייה אטרקטיבים ביותר.



Inspiration
Group



הבניין

הבניין נבנה בסגנון ALTBAU קלאסי בשנת 1900. מבנה בסגנון זה מייצג בניינים עוד מימי האימפריה הגרמנית בין 1850-1920. בניינים אלו מאופיינים בסגנון אותנטיות הסטורית ומוצגים לראווה בפרטיהם המורכבים שהושאלו מהארכיטקטורה הקלאסית. הבניין מכיל 63 יחידות מגורים ו-4 יחידות מסחריות.





מיקום



הבניין ממוקם בקצה שכונת "שילר קיץ", שהפכה בשנים האחרונות להיות השכונה המבוקשת ביותר באזור נויקלן. לאחר הפיכת שדה טמפלהוף - נמל התעופה של בעלות הברית בעבר - לפארק ספורט ובילויים ענקי, התגלה אזור זה כאזור אידיאלי למגורים. מדובר על אזור מרכזי המכיל מגוון בתי קפה, מסעדות ובארים.

חוץ מהעובדה כי מדובר באזור מרושת בחנויות ובמרכזי קניות, אזורי הקניות ב"אלכסנדרפלאץ" ובלב העיר ממוקמים כ-12 דקות נסיעה במטרו. השכונה מציעה הזדמנויות דוור מגוונות לאמנים צעירים וחדשים, זוגות צעירים ואנשי תרבות.





TEMPELHOF FELD



TEMPELHOF FELD



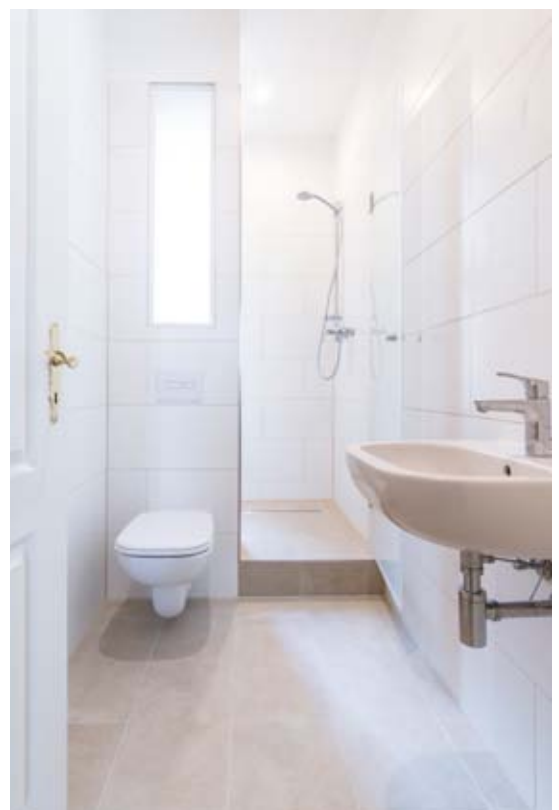
HERMANNPLATZ



MAYBACHUFER

הדירות

בבניין ישנן 67 יחידות דיור בסה"כ. מתוכן 4 יחידות מסחריות ו 63 דירות. חלק מן הדירות מושכרות וחלקן נמכרות כפנויות ללא דייר. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים מן הממוצע האזורי. הדירות באיזור זה מבוקשות מאוד לשכירות ומאפשרות השכרה מהירה בהחלפת דייר ומקסום התשואה. לרוב הדירות יש חימום גז דירתי וחלקן הקטן בעלות חימום פחם.





ניהול ההשקעה

- מעקב ופיקוח אחר התנהלות הדיירים השוכרים. העלאת שכירויות בהתאם לתקנות בברלין.
- איתור דיירים איכותיים חדשים במקרה של עזיבת דייר. וחתימה על חוזה שכירות כמקובל בשוק הגרמני
- ניתוח תקופתי של שוק הנדל"ן בברלין והמלצות למכירת הדירה בזמן הנכון, תוך הצגת אסטרטגיות מכירה שונות.
- בחינת אפשרות לפינוי דיירים במסגרת החוק.
- שיפוץ הדירות לפני מכירה או השכרה מחודשת. שיווק ומכירת הדירות.

אינספיריישן גרופ מאמינה שהשקעה טובה כוללת 2 גורמים: רכישה מוצלחת וניהול אקטיבי, אלה מאפשרים להעלות את ערכו של הנכס בפעולות יזומות מבלי להסתמך רק על כוחות השוק.

מחלקת שירות הלקוחות שלנו מהווה חלק חשוב במתן שירות איכותי יותר למשקיעים. במחלקה צוות ישראלי עתיר ניסיון בניהול בניינים שעובד בצמוד לחברת הניהול המנהלת את הבניין.

חברת הניהול ומחלקת שירות הלקוחות מעניקות שירותים שונים:

- שירותי תחזוקה שוטפים של הבניין והדירה, מעקב וגביית תשלומי שכר הדירה, תשלום מיסים לרשויות והעברת כספי השכירות למשקיעים.

אודות אינספיריישן

לאינספיריישן גרופ ניסיון מוכח ומוצלח בייזום, שיווק וניהול פרויקטי נדל"ן בברלין, עם מכירות של למעלה מ-1200 דירות בכ-45 פרויקטים, ותוך הקפדה על שקיפות ואמינות.

אינספיריישן גרופ - בית השקעות המתמחה בשוק הנדל"ן בברלין - מציע חבילות השקעה אטרקטיביות ומעטפת ניהולית. לקבוצה 3 משרדים בעולם: בברלין, בתל אביב ובהונג קונג עם צוותים מקצועיים ומנוסים, גרמניים וישראליים.





למה גרמניה? למה ברלין?

- 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)

- 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.

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 בעיה, 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 והתשואות על הנדל"ן הן מהגבוהות באירופה.

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



אינספיריישן גרופ תל-אביב

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

טלפון: 03-7949800
פקס: 03-7949801

www.inspirationgroup.biz
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
www.inspirationgroup.biz

Inspiration Group Hong-Kong Office:

20/F, CS Tower, 50 Wing Lok
Street, Sheung Wan, Hong Kong

Tel: +852 3704 7872
Fax: + 852 3704 7870

cecilia@inspirationgroup.biz
www.inspiration-asia.com

