



VIVO

בניין אלטבאו איכותי במערב היוקרתי של ברלין

DAMASCHKESTR. 39 / JOACHIM - FRIEDRICHSTR. 30

BERLIN



Inspiration
Group

המפגש בין איכות ומלוכה בשארלוטנבורג

במאה ה-13 העניק פרידריך הראשון, שמלך בפרוסיה, את הכפר 'ALT-LIETZOW' לרעייתו סופיה שארלוטה מהנובר והקים במקום את ארמון שארלוטנבורג. במהלך השנים הוקמו בשכונה מבני תרבות כבית האופרה והבלט, האוניברסיטה לאומנויות וגם גן החיות של ברלין. מאז ועד היום משמש האזור כמוקד הבילויים המועדף על המקומיים ועל המבקרים בעיר ומציע טיולים בחיק הטבע בשל הפארקים הנרחבים שבו, שדרות החנויות, בתי הקפה והמסעדות האיכותיות.

31 יחידות - 26 דירות
ו-5 יחידות מסחריות



הדירות בגדלים שונים, החל מ-
30 מ"ר ועד 228 מ"ר



בניין ALTBAU קלאסי, נבנה בשנת
1914

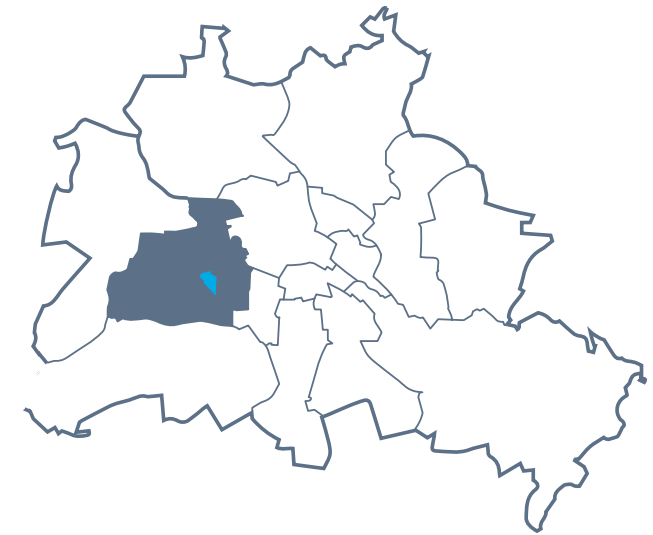


מיקום מרכזי על גבול שכונת
CHARLOTTENBURG -
WILMERSDORF





LIETZENSEE אגם פסטורלי
במרחק הליכה מהפרייקט



בין יוקרה לטבע קסום



מסעדות ובתי קפה איכותיים
מאפיינים את השכונה

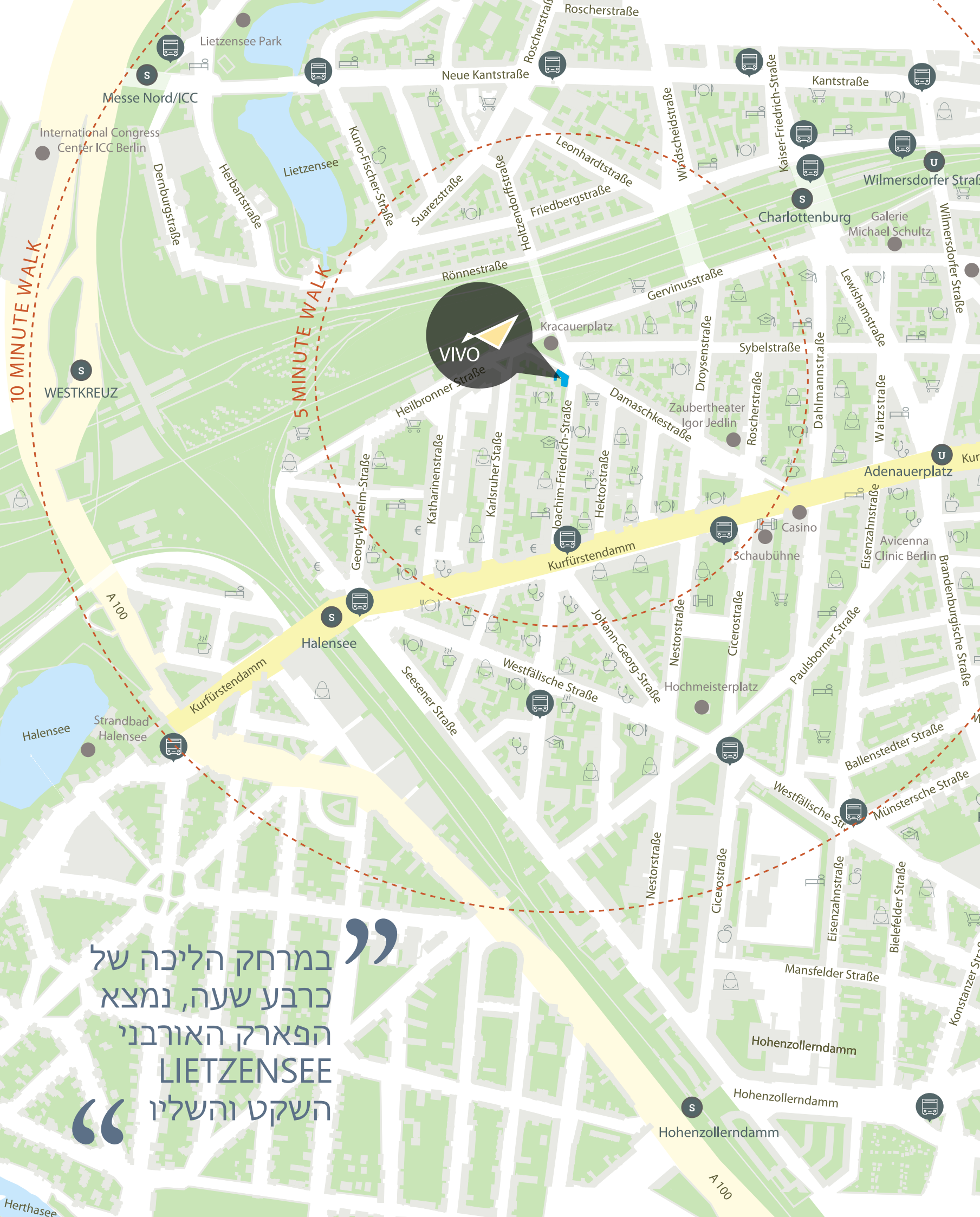
שדרת KU'DAMM
איזור מרכזי ומטופח עם רחוב קניות פופולארי ומוכר, המסמל את מערב העיר.

שכונת HALENSEE נושקת לרחוב KU'DAMM ממזרח וצופה ליער GRUNEWALD הציורי ממערב - הפנינה של מערב ברלין.

HALENSEE מהאזורים הייחודיים ביותר של העיר בשל גודלו הקטן ומיקומו המרכזי, ממוקם על הקצה המערבי של מרכז ברלין בעודו מחובר באופן אידיאלי אל שאר העיר, עם נגישות גבוהה לתחבורה הציבורית וחיבור מצוין ל-A100 רשת הכבישים המהירים.

במרחק הליכה של כרבע שעה, נמצא הפארק האורבני LIETZENSEE השקט והשלין, אשר שימש בעבר כפארק שעשועים מפורסם.





LIETZENSEE



HALENSEE



KU'DAMM

” במרחק הליכה של
כרבע שעה, נמצא
הפארק האורבני
LIETZENSEE
השקט והשלו “

יופי גלוי לעין אלטבאו +

פרויקט המגורים **VIVO** נבנה בשנת 1914, בסגנון ALTBAU יוקרתי. הדירות הקלאסיות שמרו על אופיין מהתקופה של טרום המלחמה.

האלמנטים של העיצוב בבניין נשמרו באופן מקורי לסגנון האלטבאו – אלמנטים קישוטיים מלכותיים עם פיתוחי עץ אלגנטיים בדלתות המעטרים את מרבית הדירות. בשנת 1993 נוספו פנטהאוזים בסגנון מודרני עם חלונות גדולים מהרצפה ועד התקרה המשקפים את הנוף האורבני הפתוח.

הבניין פינתי וממוקם באיזור נפלא, אשר חזיתו האחת פונה לפארק וחזיתו השנייה אל רחוב חנויות של שכונה תוססת. לבניין המרווח חצר מטופחת המתחברת פנימה לכניסות ולשטחים משותפים.

”האלמנטים של
העיצוב בבניין
נשמרו באופן מקורי
לסגנון האלטבאו“



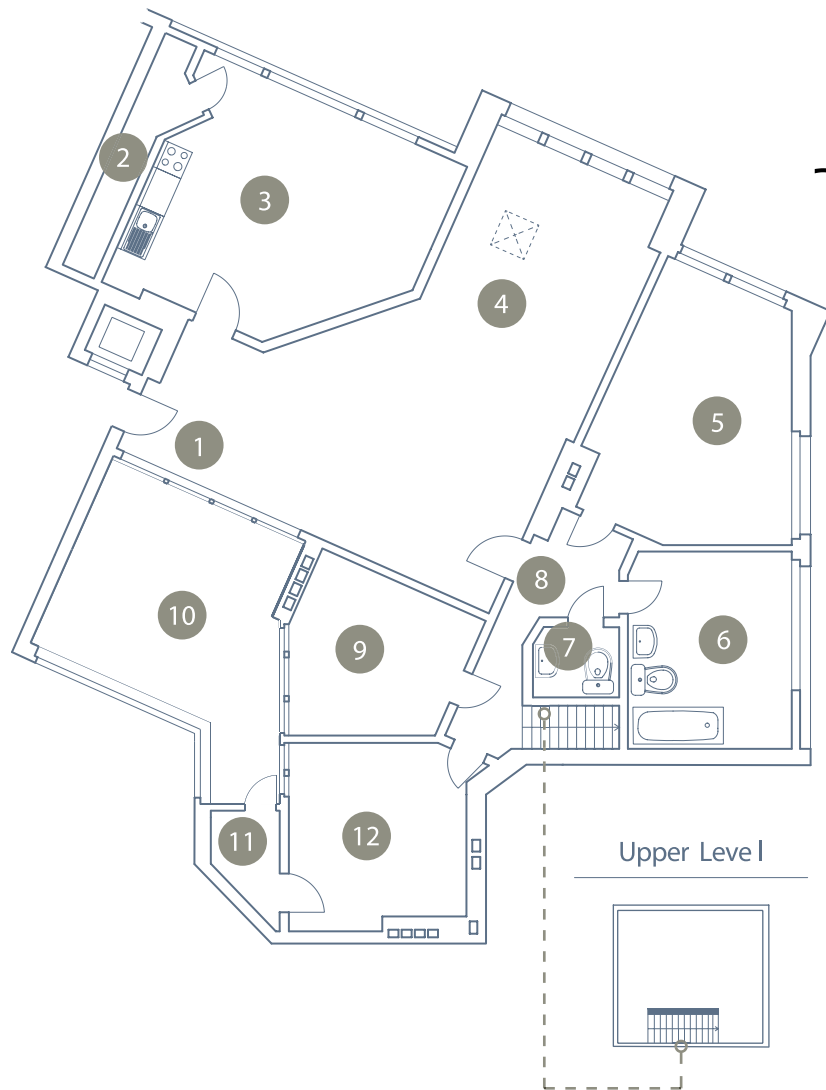
מגורים מרווחים



1. מבואה
2. חדר ארונות
3. חדר שינה
4. סלון
5. מסדרון
6. חדר אוכל
7. חדר רחצה
8. מרחב עבודה / ישיבה
9. מטבח
10. חדר שינה
11. שירותים



#11
161.10 מ"ר



#15
195.70 מ"ר

1. מבואה
2. מזווה
3. מטבח
4. סלון
5. חדר שינה
6. חדר רחצה
7. שירותים
8. מסדרון
9. חדר עבודה / ישיבה
10. טרסה
11. מסדרון
12. חדר שינה



פנטהאוזים
מודרניים



הבניין

גינות - כל בעלי הדירות יכולים להשתמש בגנים המשותפים ובשטחים הציבוריים בתוך החצר המרכזית.

המוכר - הבעלים הנוכחי של הדירות לפני המכירה הנוספת היא:
18 TG Inspiration Grundstücks GmbH & Co. KG.

השכרה - באפשרות אינספיריישן גרופ לבצע השכרות מחדש לדירות ריקות או כאלו שהתפנו, לתקופות שונות. כמו כן, תנהל החברה חוזים קיימים של דיירים תוך כדי מעקב צמוד של שוק השכירות בעיר והעלאת שכירויות תקופתיות במידה וניתן.

חברת הניהול - חברת הניהול של הבניין היא:
Centré Haus - und Grundbesitz Verwaltungs GmbH Bessemerstraße 24-26, 12103 Berlin
Tel: +49 (0) 30 756 568 27

חימום - לכל הדירות יש הסקה מרכזית. מערכת החימום שופצה ב 2017 וממוקמת במרתף.

חימום מים - בכל היחידות מערכת חימום דירית המחוברת למערכת חימום מרכזית (למעט דירות 14,15).

חלונות - החלונות הם שילוב של חלונות עץ מקוריים בשילוב PVC עם זיגוג כפול.

טלוויזיה בכבלים - חיבור כבלים זמין בבניין Vodafone/Kable Deutschland.

טלפון ואינטרנט - חיבורים מודרניים מסופקים על ידי Vodafone/Kable Deutschland.

כספים - עבור שריון הדירה לקנייה יש לחתום על הסכם רכש ישראלי ולהעביר 10% מקדמה. לאחר מכן יחל תהליך הרכישה הגרמני כשבסופו יתבקש הלקוח להעביר את יתרת התשלום והדירה תרשם על שמו בטאבו הגרמני. כל הכספים מועברים לחשבונות נאמנות באירו בלבד וניתן לבצע את ההעברה בישראל או בגרמניה, לבחירת הלקוח.

מצב הדירות - הדירות נמכרות כפי שהן ובמצבן הקיים. חלקן שופצו, בעוד אחרות דורשות שיפוץ בהתאם לצורך. אינספיריישן מציעה חבילות שיפוץ מלאות, כל שיפוץ ייבחן לגופו ע"י המחלקה הטכנית, ניתן לקבל דוגמאות וקטלוג שיפוצים לפי דרישה.

מרפסות - לכל הדירות יש מרפסות ולפנטהאוזים טרסות.

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. לאינספיריישן גרופ ניסיון מוכח ומוצלח בייזום, שיווק וניהול פרויקטי נדל"ן בברלין, עם מכירות של למעלה מ-1,600 דירות בכ- 45 פרויקטים, תוך הקפדה על שקיפות ואמינות.

שיפוצים אחרונים - הגג שופץ, חלונות חדר המדרגות הוחלפו, חזית החצר האחורית נצבעה, הגינה המשותפת שופצה כולל רענון שטח הפסולת.

תעודת אנרגיה - השימוש הנוכחי של הבניין הוא 113kWh / (m2a) תעודת האנרגיה הנוכחית בתוקף עד 17/06/2018. תעודה חדשה תהיה זמינה לאחר שתונפק.

תקרות - גובה התקרה משתנה מקומה לקומה:
קומה ראשונה: 3.3m - 3.7m
קומה שניה: 3.5m - 3.7m
קומה שלישית: 3.5m - 3.7m
קומה רביעית: 3.5m - 3.6m
גג: 2.8m - 4.16m

נוטריון - ההיבטים המשפטיים של מכירת הדירות נמצאים תחת פיקוח: ד"ר מיינל, נוטריון
Dr. Meinel, Notar - BMH BRÄUTIGAM
Schlüterstraße 37, 10629 Berlin
www.bmh-partner.com

עלויות חודשיות - ניתן לספק תוכנית ניהול עם סקירה כללית של כלל העלויות.
Wohngeld (עלויות דירה שוטפות) כולל חימום + הפרשה לקרן התחזוקה כ- € 2.8/m² הכספים יגבו החל מהשנה השלישית.

עליית גג - שטח הגג פותח בשנת 1993, ישנן 5 יחידות גג עם גישה למעליות.

צנרת - צנרת המים וצנרת השפכים הוחלפה בספטמבר 2017.

קרן תחזוקה - קרן התחזוקה של הבניין תעמוד על כ- € 50,000 שיועברו על ידי הבעלים הנוכחי לקרן עד לתאריך 31.12.2018.

ריצוף - בדירות ישנו שילוב של רצפות עץ מסורתיות עם ריצוף פרקט עץ איכותי ו/או למינציה.



Inspiration Group 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:

Level 19, Cheung Kong Center,
2 Queen's Road Central, Central,
Hong Kong

Tel: +852 3469 5155
Fax: +852 3469 5000

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

