



תקציר מנהלים

חברת Real Aria Global בע"מ אשר עוסקת בייעוץ נדל"ן בגרמניה מזה 6 שנים שמחה להציג את הפרויקט Goethestraße 5, 08525 Plauen. הבניין, אשר מוכן לשיפוץ ועם כל האישורים הנדרשים לתחילת העבודה, מוצע למכירה "על הנייר" כך שהבניין יתקבל לידי המשקיעים כאשר הוא משופץ ברמת גימור גבוהה, מאוכלס על ידי דיירים נבחרים ומושכר ובתשואה מוערכת של כ-8%. הבניין ממוקם במרכז העיר במרחק קצר 10 דק הליכה מהאוניברסיטה וסמוך למרכז העסקי באזור עם עליית ערך גבוהה מאוד! ממוצע עליית הערך לבניינים שלמים שאינם משפוצים הייתה ב-2018 24% (לינק מצ"ב). ואנו מאמינים שעליית הערך עבור בניינים משופצים עד סוף הפרוייקט תהיה אף גבוהה יותר! החברה מתחייבת לסיים את עבודתה ולהשכיר את כל הדירות בבניין בתוך 16 חודשים מיום ביצוע העסקה!

מחיר הרכישה לבניין משופץ, מושכר ומניב על הנייר - כולל הוצאות רכישה: €752,287

העסקה מוצעת למשקיעים המעוניינים בהזדמנויות עם:

- ✓ מחיר נמוך ביחס לשוק הדירות החדשות באזור ועם תחזיות עליית ערך גבוהות.
- ✓ עתיד נקי מעלויות תחזוקה היות והמבנה יהיה חדש ויש אחריות על השיפוצים והחומרים.
- ✓ ביקוש גבוה לשוכרים משום שמדובר בנכס חדש ומגוון דירות (גדולות וקטנות).
- ✓ יש התחייבות מצד החברה היזמית לתקופה ארוכה ולתשואה גבוהה!

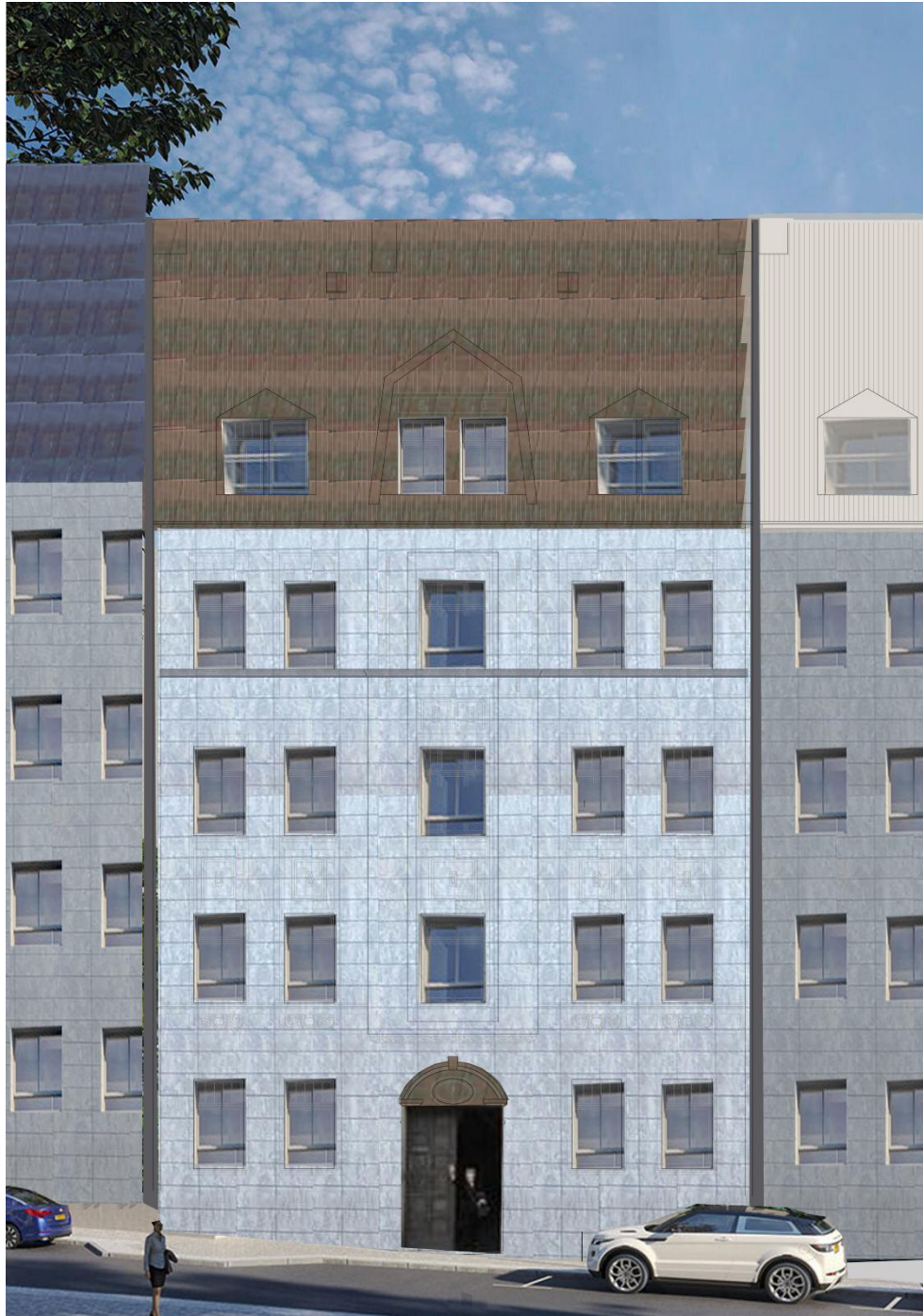
הרווח הצפוי בפרוייקט אפשרי במספר אסטרטגיות אשר יפורטו גם בהמשך, הנתונים לקוחים מאתר immobilienscout24 הסוקר מגמות נדל"ן לפי הרחוב והאזור:

1. מכירת הבניין בשלמותו לאחר סיום עבודות השיפוץ והשכרתן עשוי להניב למשקיע רווח של €1,471,313! שווי בניינים שלמים באזור גבוה פי 6 ממכירת דירות בנפרד)
2. מכירת הדירות בבניין, או חלקן, כיחידות נפרדות ומושכרות ללקוחות שונים עשוי להניב למשקיע רווח של €230,310!
3. המשקיע יוכל לבחור גם באחזקת הבניין והשכרתו בתשואה שנעה בין 7.62% - 11.43% עם הכנסה חודשית של €6750 - €4500 (השכרה לתקופות קצרות או לתקופות ארוכות).

כל האסטרטגיות משקפות רווח גבוה והזדמנות באזור מתפתח עם עליית ערך שנתית גבוהה ואטרקטיבית! ממוצע עליית המחירים באזור משנת 2014 בגובה של 6%-24% בשנה במכירה ובעליית ערך של 2%-3% בשנה בשכירות.



Goethestraße 5, 08525 Plauen



2

חברת ריאל אריה גלובל בע"מ
רחוב יגאל אלון 94, תל אביב
www.Real-Aria.com
077-789-0080

נתוני עליית הערך והתשואה נאספו מאתר immobilienscout24.de
ט.ל.ח.



למה להשקיע במזרח גרמניה?

בשנים האחרונות חלה עלייה משמעותית במספר המשקיעים במזרח גרמניה – בעיקר בזכות הפיתוחים המאסיביים וההשקעות שהממשלה בגרמניה מפנה למזרח. המחירים במזרח גרמניה, ובאזורי המפתח בהם, אנו משקיעים ופועלים נמצאים בעלייה מתמדת. הפיתוחים הרבים מזמינים משקיעים ממקומות שונים בעולם ועם יכולות השקעה במנעד רחב ומגוון של תקציבים ואפשרויות השקעה. מזרח גרמניה מציעה השקעה עם תשואות גבוהות מאוד ביחס לשוק הגרמני ועם אפשרות לקבל החזר עבור ההשקעה בתוך זמן יחסית קצר. עכשיו זה הזמן!

עליית הערך באזור מושפעת ממספר גורמים; ראשית, הממשלה משקיעה סכומי כסף גדולים בכוונה לפתח את הערים הגדולות במזרח (לייפציג ואחרות) וערי הלוויין הסמוכות אליה. בשנים האחרונות נבנו כבישים חדשים, תשתיות ותחבורה ציבורית מפותחת. במזרח גרמניה ובאזורי הפעילות בהם אנו עובדים קיימים פרויקטים עצומים ובתקציבי עתק לחיזוק תשתיות, לעידוד תיירות ופיתוח האקדמיה והתעסוקה האזורית. בנוסף, כח השוק החופשי, אשר שבע מהשקעות במערב גרמניה היקרה ועם עודף החקיקה בנושאי פיתוח, שכירות והגבלות רווח מנווט השקעות בהיקפים חסרי תקדים למזרח גרמניה ואשר יצר תנופת בניה ופיתוח.

העיר פלאון – עיר בפיתוח במזרח גרמניה, המקום הנכון להשקיע בו היום!

פלאון היא אחת הערים הגדולות במחוז פורטלנדקרייס, יש בה כ-70,000 תושבים ותיירים רבים מידי שנה, העיר נמצאת במשולש אטרקטיבי במיוחד. היא נמצאת במרחק 30 דקות נסיעה מהעיר הוף במדינת בוואריה הגרמנית וכ-80 דקות נסיעה בלבד מהעיר קרלובי וארי התיירותית שבצ'כיה. פלאון ממוקמת כ-30 דקות מהעיר האוניברסיטאית צביקאו המהווה מטרופולין של 322,000 תושבים.





פיתוח עסקי מואץ!

פלאון מוכרת מהעברה לאחת המרכזים הכלכליים העשירים ביותר בגרמניה. בנוסף לתעשיית הטקסטיל שבה התפתחו גם תחומי הנדסת מכונות עוצמתיות ומגוונות, הרבה מהנדסים ומומחים בחרו לגור ולעסוק בעיר שם, שכן היא מציעה מגוון חללים מסחריים ותעשייתיים בגדלים ומיקומים שונים. מעניין להוסיף שחברות גלובליות רבות בחרו בפלאון כמיקום השקעה מכוון לעתיד.

לקריאה נוספת בנושא פיתוח וצמיחה עסקית בעיר, נא ללחוץ על [הקישור המצ"ב](#)!



פיתוח מקומות עבודה נוספים ומענקים נדיבים לעסקים!

בעיר יש מקומות עבודה רבים ומעודדים בה צמיחה של עסקים קטנים וגדולים בפתיחת עסקים ומפעלים בתחומים שונים ואף במתן מענק בגובה של 50% מההשקעה עד € 200,000. עידוד ההשקעה משפיע גם על עליית מחירי הנדל"ן והפיתוח העסקי והאנושי באזור.

לקריאה נוספת על תנופת תעסוקה ומענקים ממשלתיים לעסקים, נא ללחוץ על [הקישור המצ"ב](#)!





פיתוח עירוני!

בפלאון יש תכניות פיתוח עירוניות חדשות, חידוש שכונות מגורים, חידוש מבנה העירייה, כבישים, גשרים וקשרי תחבורה נוחים. בנוסף, בעיר מחדשים את בתי הספר ומוסדות ציבוריים נוספים. כל אלו תורמים משמעותית לכלכלת העיר ורווחת התושבים ובכך, לעליית הערך באזור.

הנכס ממוקם מרחק הליכה קצר ממרכז העיר, סמוך לפרויקטים מושקעים בפיתוח עירוני ומרחק הליכה מאזורי הפיתוח המרכזיים.

לקריאה נוספת על פיתוח עירוני בעיר וחידוש מבנים נא ללחוץ על [הקישור המצ"ב!](#)





תיירות ותרבות בעיר!

מידי שנה נערכים בעיר מצעדי פסטיבלים גדולים בהם משתתפים כ- 20,000 תושבים מהעיר וסביבתה, במצעדים יש להקות ריקודים, קרנבל, דוכני מזון ודוכני עבודות יד. פסטיבלים ואירועי תרבות בעיר מביאים איתם תיירים רבים, מחזקים את הכלכלה ובאופן ישיר גם את שווי הנדל"ן בעיר ובאזורי המסחר. בנוסף, הם הופכים את הנכסים לאטרקטיביים מאוד באופן כללי ולהשכרה לתקופות קצרות באזור בפרט.

לקריאה על הפסטיבלים ואירועי התרבות בעיר נא ללחוץ על [הקישור המצ"ב!](#)

לקריאה נוספת על הפסטיבלים ואירועי התרבות בעיר נא ללחוץ על [הקישור המצ"ב!](#)

לקריאה נוספת על הפסטיבלים ואירועי התרבות בעיר נא ללחוץ על [הקישור המצ"ב!](#)

לפי אתר *Google Maps* הנכס ממוקם מרחק הליכה קצר של כ-15 דקות ממרכז העיר וסמוך לרוב הפסטיבלים ואירועי התרבות המתקיימים בעיר.





חינוך ואקדמיה!

בעיר פלאון יש אוניברסיטה בינלאומית שנוסדה ב-1991, בה יש תכניות תואר ראשון בתחומי הנדסה, מנהל עסקים, ניהול בנלאומי, מדעי המחשב, כלכלה, שירותים חברתיים ושירותי בריאות. באוניברסיטה צוותי הוראה עם רקע מדעי ומקצועי אשר מביאה אליה סטודנטים גרמנים ומחוץ לגרמניה עם עשרות אלפי בוגרים. האוניברסיטה בפלאון מציעה חילופי סטודנטים והיא ממוקמת בלב העיר קרוב לבתי הקפה, ברים, מסעדות וחנויות. באוניברסיטה יש רכזי בורסה בינלאומיים שעוזרים בכל ההיבטים הניהוליים ובין היתר גם באיתור מגורים לסטודנטים ועוד.

לפי אתר *Google Maps* הנכס ממוקם מרחק הליכה קצר מהאוניברסיטה *BA*, במרחק של כקילומטר בלבד, 10-15 דקות הליכה!

לביקור באתר האוניברסיטה יש לחוץ על [הקישור המצויב!](#)

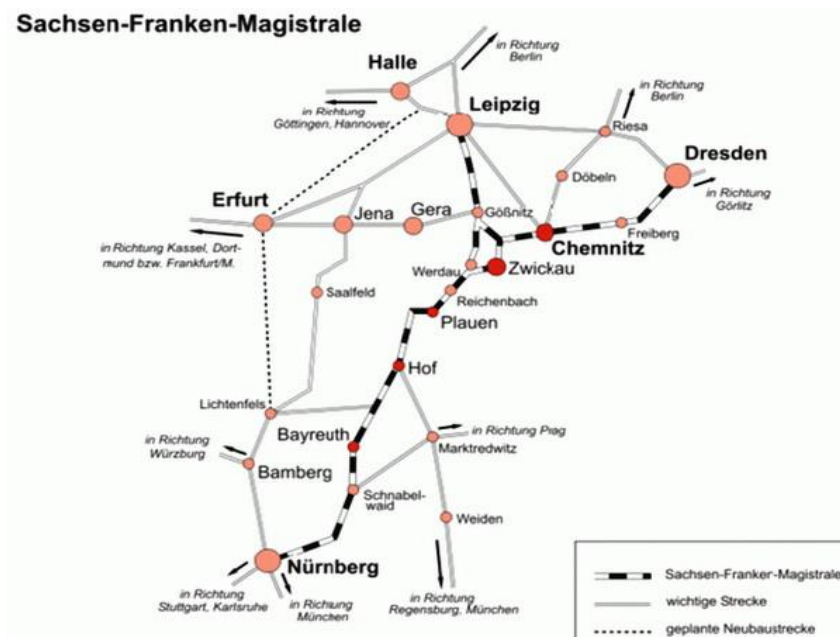




תחבורה ציבורית בעיר!

פלאון היא עיר עם מוקד תנועה חשוב, היא מחוברת לערים הגדולות סביבה ואליהן ניתן להגיע בקלות באמצעות תחבורה ציבורית מפותחת. בין היתר פלאון מחוברת בצירי תחבורה לעיר דרזדן, קמניץ, צביקאו, לייפציג וכפי שניתן לראות במפה, מיקומה מרכזי. ממנה גם ניתן להגיע לגבול עם צ'כיה ולמדינת בוואריה – נתון אשר הופך את העיר לציר מעבר לחלק ניכר מהתיירות באזור.

ניתן לראות את תרשים התנועה הבא:





לסיכום,

מיקומה של העיר פלאון והפיתוח המואץ בו היא נמצאת, לצד הפיתוחים וההשקעות הלאומיות בה הופכים אותה ליעד אטרקטיבי מאוד להשקעה ובמחיר נגיש מאוד. בנתונים שנאספו מאתר סקירת עליות המחירים immobilienscout24.de עולה כי בשנת 2018 לבד חלה עליית ערך של 6% לדירות. למכירה ברחוב בו ממקום הנכס ועלייה של 24% לבניינים שלמים. בנוסף, באותה תקופה חלה עלייה של 2% במחירי השכירות! (צילומי מסך, לינקים ופירוט בהמשך המסמך)

חברת **Real Aria Global** מכרה בפלאון מאות יחידות נכסים והפכה לקוחות רבים בישראל, בגרמניה ובעולם למרוצים ורווחיים!

חברת REAL ARIA GLOBAL:

חברת Real Aria Global בע"מ הוקמה ע"י היוזמים שיראל סינטובה, קורל גוטר ויניב שנהב, על מנת לחבר בין משקיעים פוטנציאלים לנדל"ן מניב בעולם. שיראל וקורל, מקימות החברה בתחילתה הגיעו למזרח גרמניה עם הון התחלתי של כ- €25,000 בלבד וצעד אחר צעד, במקצועיות וחוש עסקי מפותח הפכו את החברה למעצמת נדל"ן באזור עם עשרות פרויקטים, מאות לקוחות וכ-1,000 נכסים בניהולן. לחברה הצטרף היועץ האסטרטגי יניב שנהב, ויחד הם מובילים את החברה בהצלחה ובשירות מקיף.

צוות ריאל אריה גלובל יאתר עבורך את ההשקעה המתאימה ביותר לדרישותיך ומחויב למקצועיות ברמה הגבוהה ביותר, שקיפות והגינות!

החברה ליוותה מאות משקיעים בהצלחה רבה עם ניסיון מקצועי ופרויקטים קודמים בהיקפים קטנים, בינוניים וגדולים ובימים אלו החברה נמצאת בפיתוח מואץ. בין היתר, ניתן ללמוד על פרויקטים קודמים

[בקישור המצ"ב!](#)



יניב שנהב



שיראל סינטובה



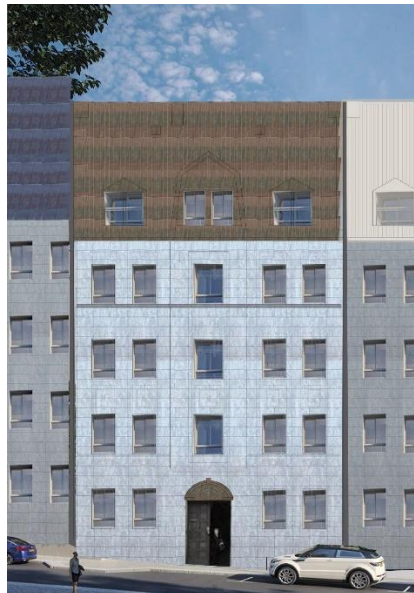
קורל גוטר



על הפרוייקט ומספרים!

אנו מזמינים אותך לקחת חלק בהזדמנות נדירה לפרוייקט מגורים חדש באזור שקט ויוקרתי בעיר פלאון, בבניין מגורים עם 5 דירות והרחבה לדירה נוספת בעליית הגג. סה"כ הבניין עם 6 דירות רווחיות מאוד. בקומת הקרקע 2 דירות של 2 חדרים, האחת בשטח של כ- 31 מ"ר והנשייה בשטח של כ- 43 מ"ר. ב-4 הקומות מעל יוצעו 4 גדולות בשטח של כ- 100 מ"ר כל אחת, הדירות יהיו עם מרפסת שמש מפנקת ובעיצוב מודרני כמו שהגרמנים אוהבים ועם אופציות מכירה ומינוף יוצאות דופן!

- ✓ סה"כ שטח בנוי ברוטו כולל שטחים ציבוריים ומרתף: כ- 898 מ"ר
- ✓ סה"כ שטח בנוי נטו כולל קומת הגג - מגורים: 750 מ"ר
- ✓ סה"כ שטח בנוי קיים נטו לא כולל קומת הגג שתורחב בבנייה (מגורים): 600 מ"ר
- ✓ מחיר הרכישה לפני הוצאות רכישה: €675,000
- ✓ מחיר רכישה למ"ר בנוי לאחר שיפוץ ומושכר: €900
- ✓ ממוצע מחיר רכישה באזור למ"ר בנוי לאחר שיפוץ ומושכר: €1,555 (המחירים נעים בין 1,000 – € 2,000 למ"ר מתוך מאגר הנכסים החדשים באזור הלקוח מהאתר immobilienscout24.de)
- ✓ מחיר הרכישה כולל הוצאות רכישה: €752,287
- ✓ (3.5% מס רכישה: € 23,625, 2% נוטריון ואגרות: € 13,500, 5.95% עמלת תיווך: € 40,162)
- ✓ יודגש שהמחיר משקף עלות נמוכה ביחס לשווי שוק כבר היום ואנו מעריכים ששווי השוק עד סוף הפרוייקט עוד יהיה גבוה מכך ובזכות עליית הערך המואצת באזור.





immobilienscout24.de שווי שוק לפי נתונים שנאספו מהאתר

- ממוצע שווי שוק לבניין שלם שאינו חדש עומד על כ- €1,555 למ"ר וקיימת עליה של 24% בשנה במחירי הנדל"ן. קישור לאתר [לחץ כאן!](#)
- ממוצע שווי שוק לדירות בודדות שאינן חדשות עומד על כ-€695 למ"ר וקיימת עליה של 6% בשנה במחירי הנדל"ן. קישור לאתר [לחץ כאן!](#)

הנתונים נלקחו מתוך סקר שוק ושווי הנכסים באזור.





סטטוס אישורי הבניין מול הרשויות

הבניין נמצא בבעלותם של שני שותפים אשר ייפו את כח החברה למכירה ויזמות בבלעדיות. בנקודת הזמן הזו אדריכל בדק את הבניין, תכניות הפרצלציה הוגשו לעירייה לאישור ובהמשך התהליך יוגשו תוכניות והיתרים להוספת דירה נוספת בקומת הגג ובעליית הגג ומרפסות שמש שיתרמו משמעותית לערך הנדל"ן. תכנון הדירות יהיה מבוסס על עיצוב מודרני ומתאים לצרכים בגרמניה. אנו מעריכים שדירות המגורים הגדולות יהוו הזדמנות השקעה אטרקטיבית לקהל לקוחות רחב היות ויש ביקוש גבוהה והיצע נמוך לדירות גדולות באזור.

אסטרטגיית רווח למשקיע עם סיום הפרוייקט (הרווחים לפני מס):

חישובי התשואה ועליית הערך נאספו בחישוב ממוצע מהאתר - immobilienscout24.de

- **אסטרטגיית רווח 1: מכירת כל דירה בנפרד כאשר הדירות מושכרות (נמכר מהר יותר)**

מחיר מכירה מוערך של כל הנכסים מיידית עם סיום הפרוייקט: € 825,000

הרווח המוערך במכירה מיידית: € 72,713

מחיר מכירה מוערך לאחר 3 שנים: € 982,588

הרווח המוערך במכירה לאחר 3 שנים: € 230,310

- **אסטרטגיית רווח 2: מכירת הבניין המשופץ והמושכר כיחידה אחת**

מחיר מכירה מוערך מיידית עם סיום הפרוייקט: € 1,166,250

הרווח המוערך במכירה מיידית: € 413,963

מחיר מכירה מוערך לאחר 3 שנים: € 2,223,600

הרווח המוערך במכירה לאחר 3 שנים: € 1,471,313

(הרווחים נובעים מהדרישה לבניינים שלמים ומעליית הערך של 24%)

- **אסטרטגיית רווח 3 - אחזקת הבניין וקבלת תשואה**

מידי ובהתאם למחירי השוק היום:

הכנסות שנתיות מוערכות מהשכרה ארוכת טווח: € 54,000 המהווים תשואה של 7.18%

החברה מתחייבת לתשלום של 6% תשואה לפחות ל-12 החודשים הראשונים.

הכנסות שנתיות מוערכות מהשכרה קצרת טווח: € 81,000 המהווים תשואה של 10.77%

בעוד 3 שנים עם עליית מחירי הדיוור בשכירות ב-2%:

הכנסות שנתיות מוערכות מהשכרה ארוכת טווח: € 57,305 המהווים 7.62% תשואה!

הכנסות שנתיות מוערכות מהשכרה קצרת טווח: € 85,957 המהווים 11.43% תשואה!



שלבם בפרויקט ומסגרת זמנים:

1. שלב ראשון - רכישה:

בשלב הראשון ולאחר חתימת הסכם המכר, נעביר את הבניין על שמו של המשקיע בטאבו הגרמני, תהליך זה צפוי לקחת כ-3 חודשים.

2. שלב שני שיפוץ הדירות והמבנה:

עם העברת הבעלות ובמסגרת 3 החודשים עד להשלמתה, נאשרר את תוכניות הבניה, חומרי הבניה ומיצוי של השטח למינוף מקסימלי ובכפוף לאישור הבעלים. אנו מעריכים שתהליך השיפוץ יסתיים בתוך 12-14 חודשים.

לקראת סוף תהליך השיפוץ הדירות ישווקו להשכרה. אנו מעריכים שהדירות יושכרו במהירות, הן בזכות המיקום האטרקטיבי של הבניין והן בזכות היותן חדשות "מהקבלן". התשואה המוערכת על דירות אלו היא לכל הפחות 8% והחברה בכל מקרה מתחייבת ל-6% מיום ההתחייבות למסירת הבניין ולמשך השנה הראשונה.

3. שלב שלישי השכרת הדירות והעברת מפתח למשקיע:

עם סיום השיפוצים החברה תוודא את איכלוסן של כל הדירות עם שוכרים בתשואה מינימלית של 6% אם כי ההערכה כאמור, לתשואה גבוהה יותר. החברה בטוחה בהצלחת הפרוייקט ולכן מתחייבת להשכרת כל הבניין, או לחלופין לשלם בעצמה את הפערים!

התחייבות החברה בחוזה:

החברה מתחייבת כלפי המשקיע לתשואה בגובה 6% לפחות עבור הבניין בשלמותו ולמשך שנה שלמה, מיום סיום השיפוצים ולמשך 12 חודשים קדימה. במקרה בלתי סביר בו חלק מהנכסים לא יושכרו, וככול שהמשקיע יבחר להישאר הבעלים של הנכס, החברה תשלם את הפערים להשלמת התשואה המובטחת.

תנאי תשלום ורכישת הנכס:

סכום רכישת הנכס:

מחיר הרכישה לפני הוצאות רכישה: € 675,000

מחיר רכישה למ"ר: € 900

מחיר הרכישה כולל הוצאות רכישה: € 752,287

(3.5% מס רכישה: € 23,625, 2% נוטריון ואגרות: € 13,500, 5.95% עמלת תיווך: € 40,162)



שלבי העברת תשלומים:

- תשלום ראשון עם חתימת הסכם הרכישה 10% מקדמה ע"ס € 75,228
- תשלום שני עד מועד הרכישה בנוטריון 60% מסכום הרכישה ע"ס € 451,372
- תשלום שלישי ואחרון עם קבלת מפתח וסיום השיפוץ 30% € 225,686.

ביטחונות כנגד התשלום:

- התשלום הראשון יופקד בחשבון החברה כמקדמה.
- התשלום השני יופקד אצל עורך דין נאמן.
- 20% מהסכום ישוחרר לחברה עם העברת הבעלות על שם המשקיע
- 50% יועברו עם תחילת השיפוצים ולמימונם
- 30% נוספים יועברו עם התקדמות השיפוצים ולמימונם (השלבים בשיפוץ יוגדרו בחוזה)
- תשלום שלישי – יועבר רק עם סיום השיפוצים בהצלחה ובכפוף להתחייבות החברה לתשואה בגובה 6% לפחות למשך 12 חודשים מיום השלמת הפרוייקט.

סיכון מול סיכוי בעסקה

1. העיר פלאון היא עיר בתהליכי פיתוח מתקדמים, זאת בשונה מעיר מפותחת כמו ברלין או לייפציג, מחירי הנדל"ן בה עדיין לא מימשו את שיאם והם נמכרים במחיר נמוך מערים מפותחות בגרמניה. פערים אלו מאפשרים את הרכישה במחיר מוזל והופכים את ההשקעה לאטרקטיבית עם הזדמנויות לצמיחה.
2. בעיר פלאון חלק מהתשתיות ישנות וקיימים מבנים ישנים שאינם משופצים, הממשלה משקיעה כספים רבים לקידום התשתיות -רכבת חדשה, סלילת כבישים, פיתוח של העיר ועוד, בנוסף קמו יזמים מהעולם שרוכשים ומשפצים בה בניינים לאכלוס. אנו עדים ליזמים שונים בעיר אשר מבצעים רכישות ופיתוחים בדומה להצעה זו והעיר נמצאת בתנופת פיתוח מרשימה מאוד.
3. בפלאון התושבים הם עם רקע סוציו-אקונומי המאופיין במעמד ביניים או נמוך, לצד זאת יש בה מכללה/ אוניברסיטה שמעודדת סטודנטים רבים מכל המחוז להגיע אליה ולהתגורר בה, וממשלה שתומכת ועוזרת לתושבים שבה.
4. בפלאון יש כ- 70 אלף תושבים ולעיר יש עוד מקום לצמיחה ואכלוס גדול יותר של תושבים, היא עיר תיירותית שמושכת אליה סוגים שונים של תיירים מידי שנה בין היתר, בזכות מיקומה המרכזי בציר תחבורה גדול ובזכות הפסטיבלים והפיתוחים הקיימים בה.
5. בחודשים האחרונים חלה התעוררות בשווקים במזרח גרמניה, בפרט על רקע החוקים החדשים במערבה בכלל ובברלין בפרט אשר הוציאו חלק ניכר מהמשקיעים והפנו אותם לאלטרנטיבות טובות יותר.



למכור או להישאר עם הנכס?

האתר immobilienscout24.de מראה כי פלאון בעליה שנתית של בין 4%-6% במחירי הנדל"ן לשכירות ועלייה של 24% במחירי הבניינים באזור הנכס, אנו מאמינים שמידי שנה המחירים ייעשו יקרים יותר וצפוי לה עתיד מזהיר, אם תרכוש נכס מראש ("על הנייר") תהיה לך אפשרות למכור את הנכס ולהרוויח את הפער או להישאר עם הנכס בשלב המימוש, להשכירו עם תשואה יפה ואף להמתין לעליית הערך בעיר ובאזור שזוכים לקפיצות ערך משמעותיות.

אופציות מימון לפרויקט:

- קבלת מימון אפשרית יחסית בקלות בצורה רטרואקטיבית, כאשר תהליך השיפוץ הסתיים והדירות מאוכלסות.
- בחלק מהמקרים ניתן לקבל גם מימון בנקאי או חיצוני באמצעות חברות מקשרות או חברות השקעה כבר בשלב הרכישה. לקוחות מתעניינים נוכל להפנות לאנשי מקצוע בתחום.

מסמכים נוספים לפי דרישה

בכפוף לדרישתך נוכל לספק:

1. תכניות אדריכליות
2. אישור טאבו
3. אישורי בניה
4. אישור הגשת פרצלציה

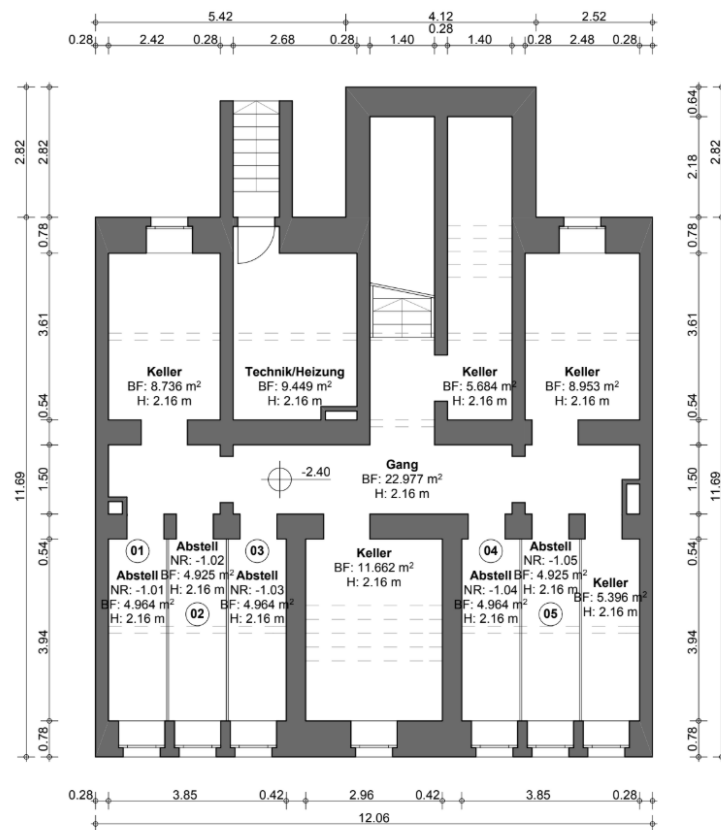


תוכניות המבנה

לפניך תוכניות המבנה כפי שעוצבו על ידי האדריכל מטעם החברה.

קומת המרתף:

חלוקה ל- 5 מחסנים לכל דירה לאחר אישור הפרצלציה יוגש היתר לדירה מס' 6 בקומת הגג ולמחסן נוסף בקומת המרתף. בקומת המרתף נמצא חדר הבקרה עם המערכות של הבניין.



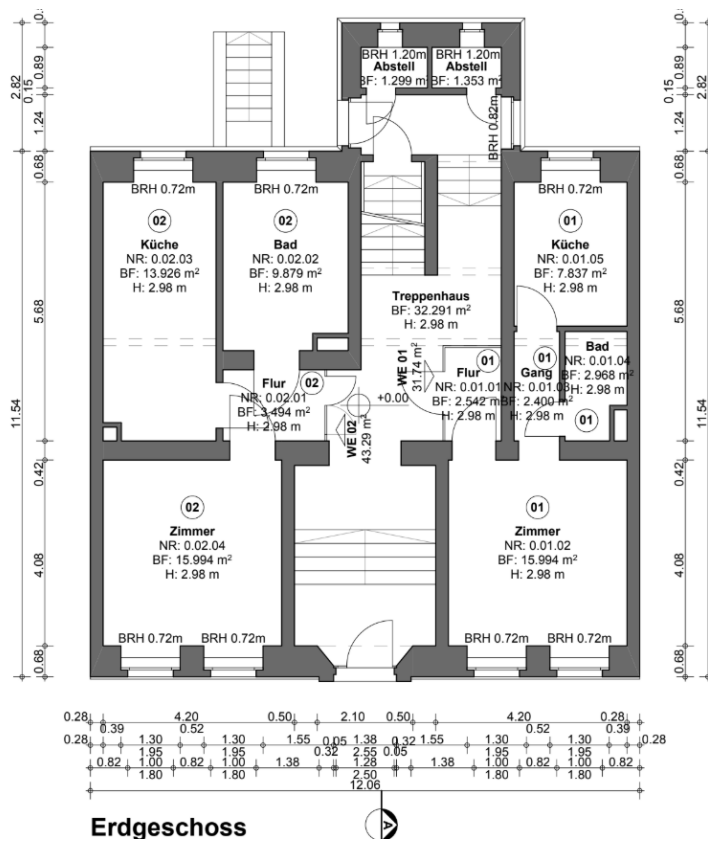
Kellergeschoss



קומת הכניסה :

הקומה מחולקת ל- 2 דירות של 1.5-2 חדרים, דירה מס' 1 ודירה מס' 2

הכניסה לבניין רחבה ומרווחת, בקומה יש 2 מחסנים נוספים לדירות.

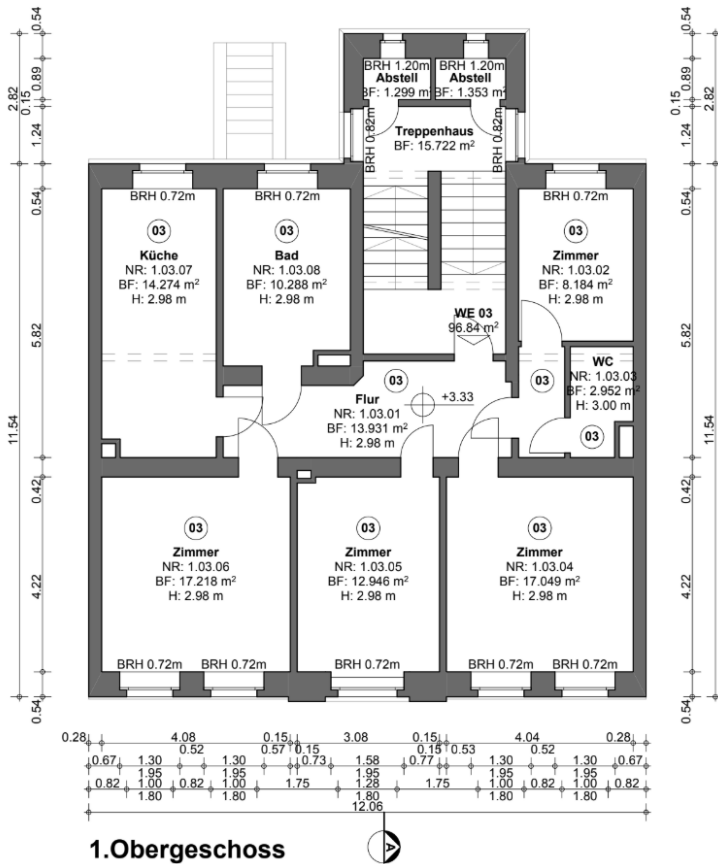




קומה ראשונה:

בקומה יש את דירה מסי' 3 דירה גדולה ומרווחת עם 4 חדרי שינה, 2 חדרי רחצה ומטבח מרווח

מחוץ לדירה יש 2 מחסנים בקומה בנוסף למחסן בקומת המרתף.

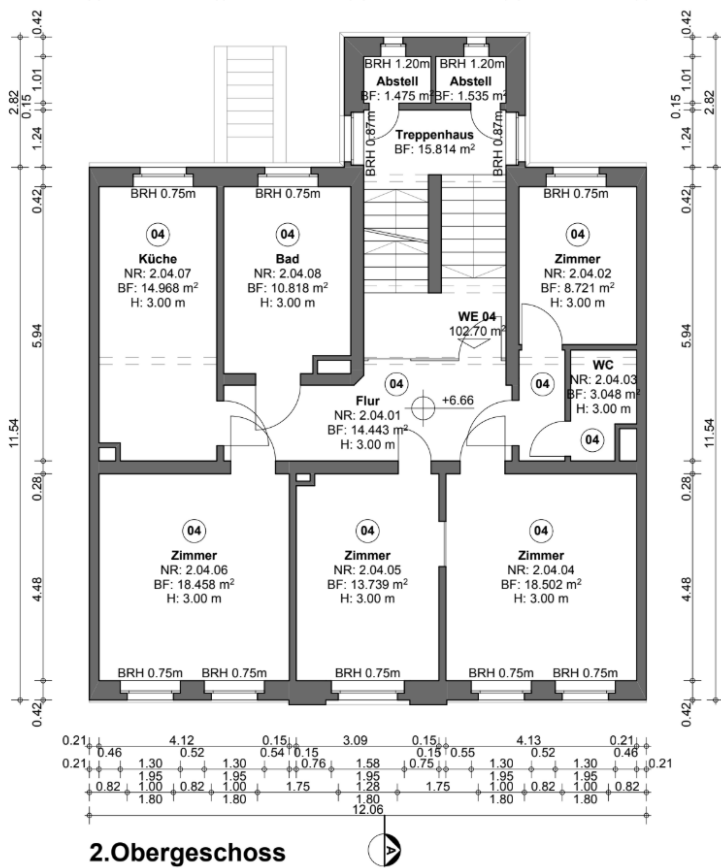


קומה שנייה:



בקומה יש את דירה מס' 4 דירה מרווחת עם 4 חדרי שינה, 2 חדרי רחצה ומטבח מרווח

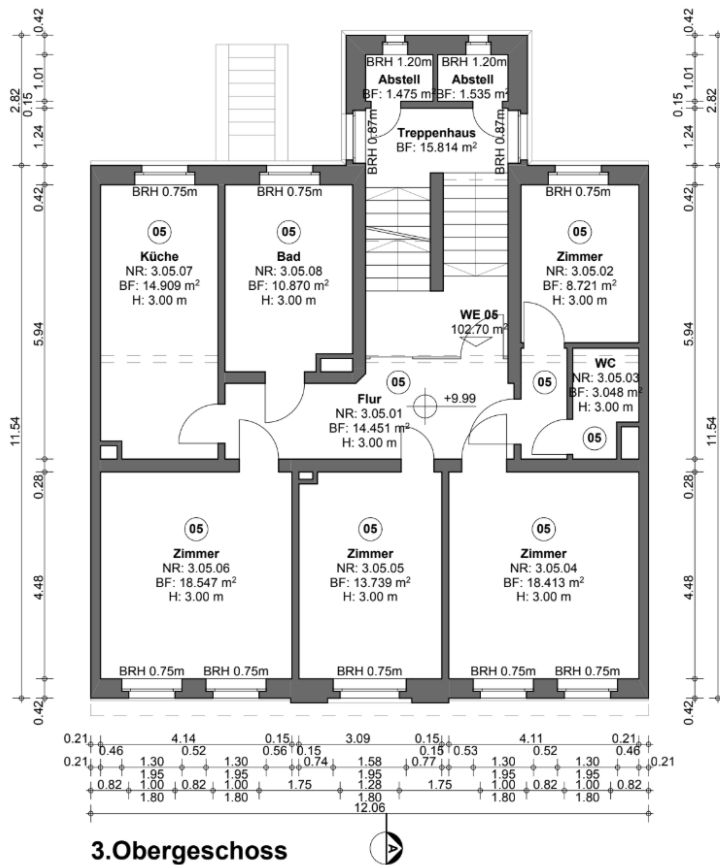
מחוץ לדירה יש 2 מחסנים בקומה בנוסף למחסן בקומת המרתף.



קומה שלישית:

בקומה יש את דירה מס' 5 דירה מרווחת עם 4 חדרי שינה, 2 חדרי רחצה ומטבח מרווח

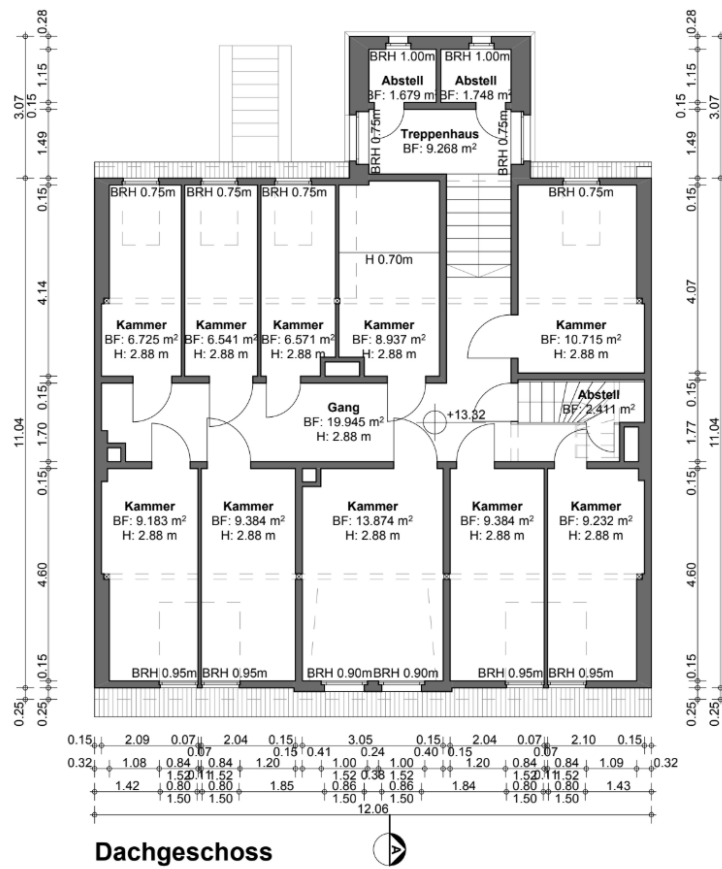
מחוץ לדירה יש 2 מחסנים בקומה בנוסף למחסן בקומת המרתף.





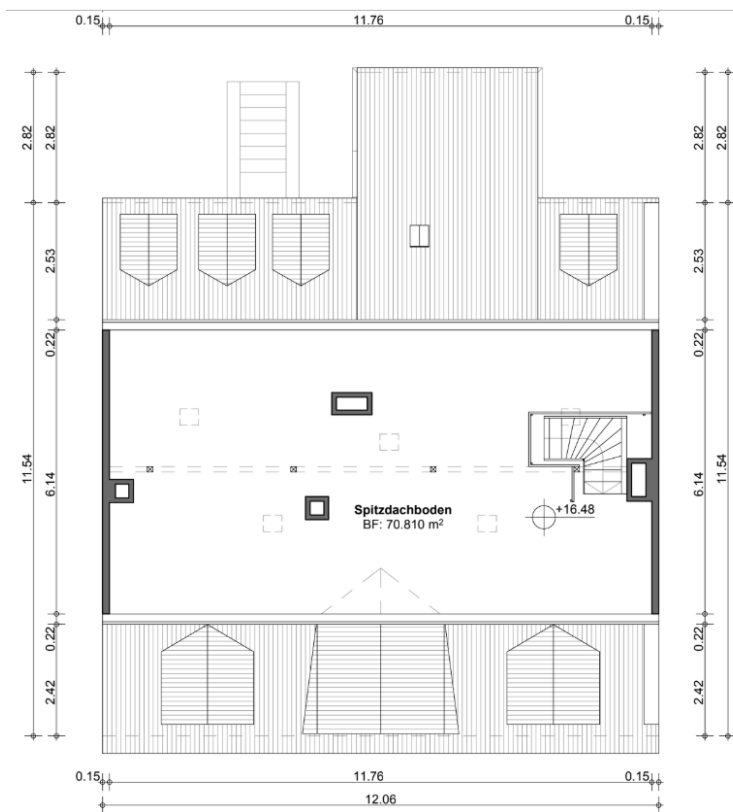
קומה רביעית:

בקומה העליונה יש תמומש האופציה לדירה נוספת (בכפוף לאישורי העירייה) דירה מס' 6 דירה הינה דירה מרווחת עם 4 חדרי שינה, 2 חדרי רחצה ומטבח. לדירה יהיה מחסן בקומת המרתף. כמו כן, הדירה תעוצב בעיצוב ייחודי ומודרני אשר תזמין דיירים בעלי ממון ורצון להתגורר בדירה עם עיצוב אדריכלי, נוף פתוח ומרחב מזמין של העיר.

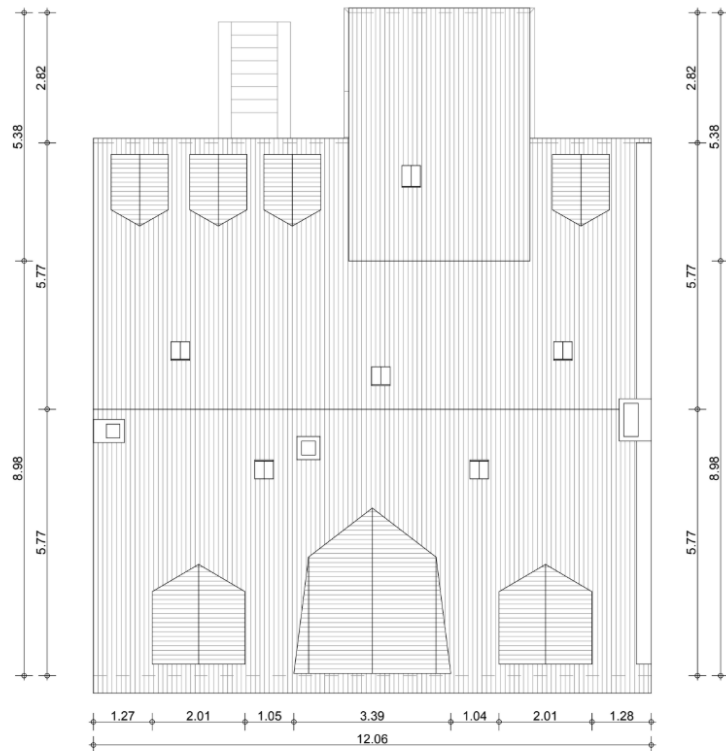


קומת הגג

בקומת עליית הגג ישנה גלריה עם אופציה לאחסון או יחידת מגורים קטנה כמו שהגרמנים אוהבים כתוספת לקומה מס' 4, כך שהדירה תהיה דו מפלסית.



Spitzdachboden



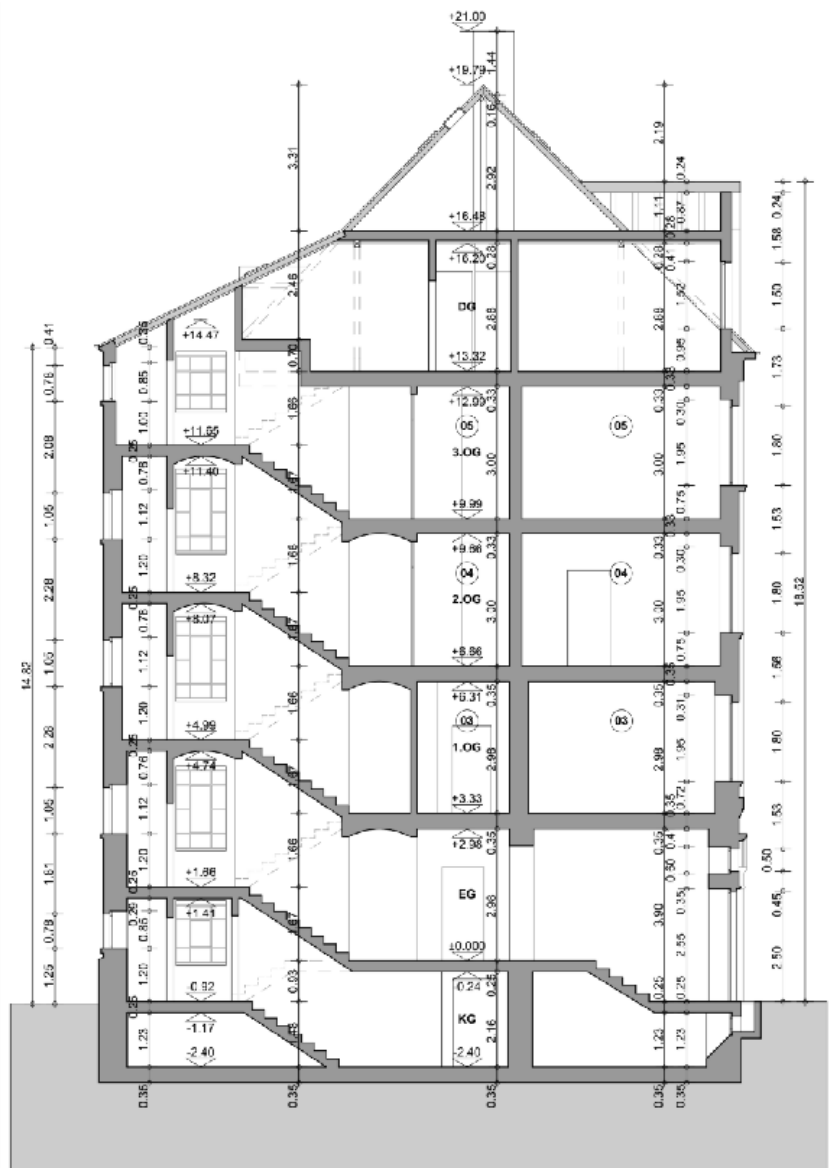
Dachaufsicht



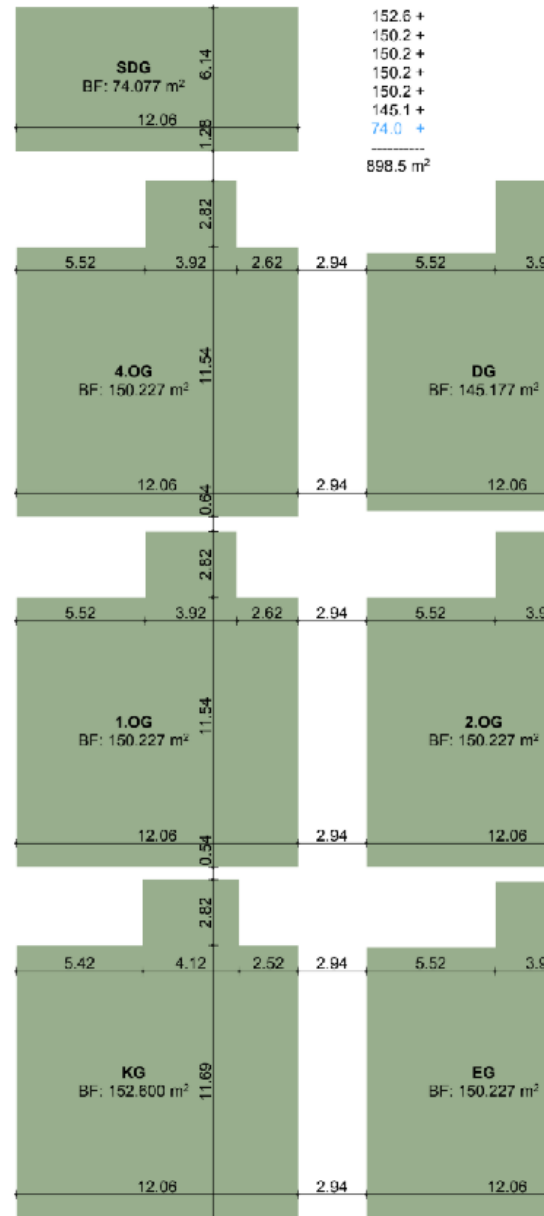


שרטוטי סך השטחים הבנויים במבנה וחתך המבנה

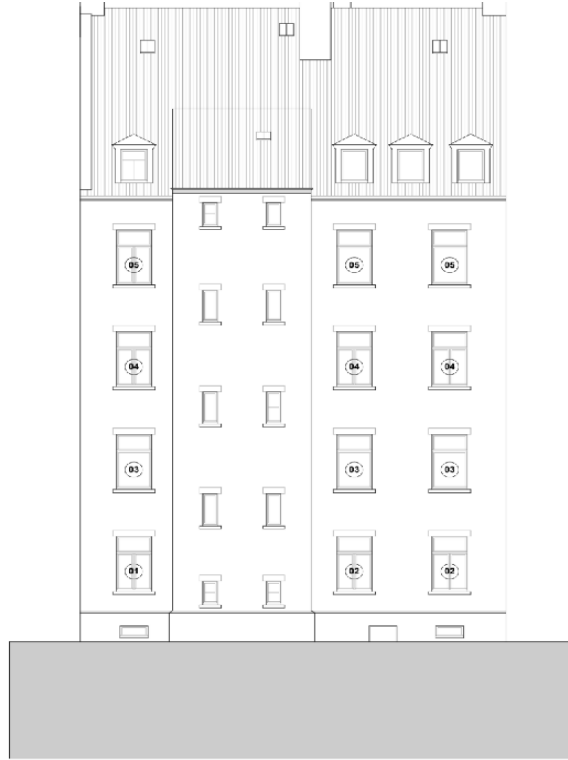
ניתן לראות שהתקרות בקומות גבוהות והתחושה שתקבל היא של חלל גבוה רחב ויוקרתי.



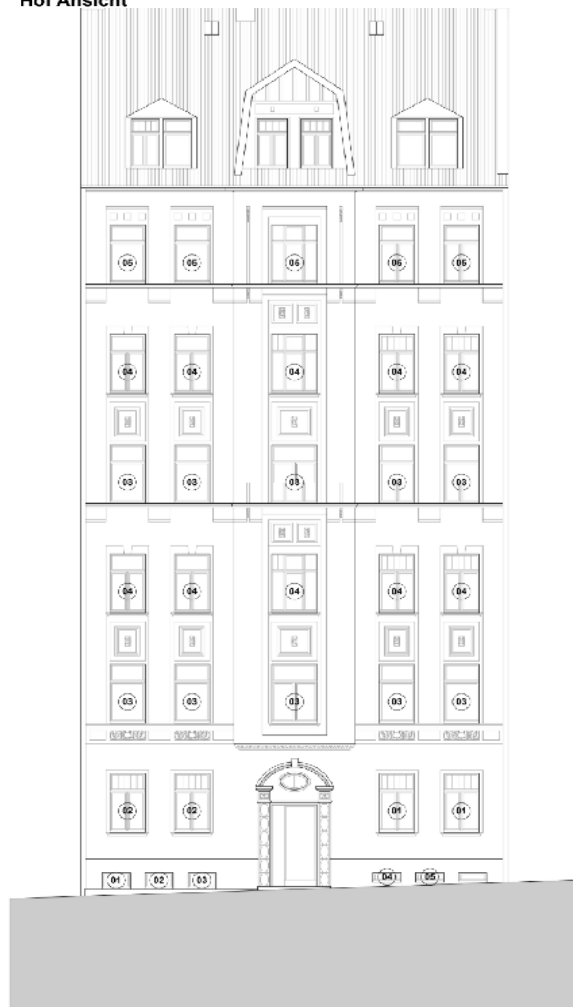
Schnitt A-A



חזית בניין קדמית ואחורית



Hof Ansicht



Straße Ansicht

חברת ריאל אריה גלובל
רחוב יגאל אלון 94, תל
www.Real-Aria.com
077-789-0080

נתוני עליית הערך והתש
ט.ל.ח.



השיפוצים והבנייה:

החומרים בבנייה איכותיים וברמת גימור גבוהה:





עיצוב פנים של הדירות להמחשה:

דוגמא לחדר רחצה



דוגמא לחדר שינה

26

חברת ריאל אריה גלובל בע"מ
רחוב יגאל אלון 94, תל אביב
www.Real-Aria.com
077-789-0080

נתוני עליית הערך והתשואה נאספו מאתר immobilienscout24.de
ט.ל.ח.



תכנון מטבח לדוגמא



