

הנוסחה הבלעדית המשתלמת
עוד היום בחשבון!

02-580-5-580

וגשל
משכנתאות והלוואות

הלוואה בפריים +1 (2.6%), בפריסה לעשר שנים
"הלוואה בנקאית בכפוף לתנאים בליווי אישי ללקוחות כל הבנקים
פרוצדורה מהירה לאישור הלוואה תוך יום

P+1
10

הבית

עיתון הנדל"ן של הציבור החרדי

בס"ד | יום שני כ"ח סיון תשע"ח 11/06/2018 | גליון מס' 10

לוח הבית
עיתון הנדל"ן של הציבור החרדי

עמודים
4-5

ככה תדעו
לזהות
השקעה
מוצלחת
בנדל"ן

אפשר
נדר"ן זה אמשי"ר כשכילד
עמ' 3 <<

הבית

עיתון הנדל"ן של הציבור החרדי

מחלקת שיווק ומכירות
0533-117-585

אין מערכת העיתון אחראית
לתוכן המודעות, סגנון, אמיתותן
וכשרותן ואין בשום פרסום
משום נתינת גושפנקא כלשהיא.

כל הזכויות שמורות ©

להצטרפות

לעיתון הנדל"ן של הציבור החרדי
habait.nadlan@gmail.com

אחיסמך



דירות 5 חדרים
במחיר מיוחד
החל מ-1,250,000 ₪
לקראת בניה

זה הזמן לקנות!



סמוך למבני ציבור וקהילה
ולמרכז מסחרי.



סטנדרט
גבוה



בתחום מלא
רישום כטאבו



מיקום מצוין
באחיסמך

ארליך-טייטלבוים פיתוח ובניין
054-7700936 | 052-6213000



ונהנים

לפרטים
לחץ כאן

מקבלים



תושבי ירושלים!

בואו לחשוב

בגדול

גרים בדירה קטנה בירושלים והמשפחה ב"ה גדלה?
עכשיו ההזדמנות שלכם להגיע לאיכות חיים במיקום מושלם!

עוברים לפרויקט יוקרה בלב גבעת זאב החדשה במרחק נגיעה ממרכז ירושלים

דירות גדולות ומפוארות, 4,5,6 חדרים
2 דירות בקומה, 8 דיירים בבניין

מיקום מרכזי, צמוד למרכזי המסחר ולמוסדות מפרט עשיר וגימור יוקרתי

החברה היחידה שבונה ומשווקת כעת דירות בלב גבעת זאב החדשה

5 חד'
+ גינה + מרפסת גדולה + חניה
החל מ-
1,780,000



הבניה בעיצומה!



ליוו בנקאי:
בנק הפועלים

02-5866913
052-3594434

קניה בטוחה - ערבות בנקאית ע"פ חוק מכר



ככה תדעו לזהות השקעה מוצלחת בנדל"ן

קומה- קשה להשכיר וקשה למכור דירה בקומה רביעית ללא מעלית. בדרך כלל, הדירות האלו תוצענה לכם במחיר נמוך הרבה יותר מהרגיל, והמחיר עלול לפתות אתכם. אל תתפתו! המחיר הזה עלול לעלות לכם ביוקר כשהדירה תעמוד ריקה בגלל שהשוכרים מעדיפים דירה בקומה נוחה יותר. גם כשתרצו למכור את הדירה אתם עלולים להידרש להוריד משמעותית את המחיר, ושוב- בגלל הקומה. חפשו דירה בקומה נוחה ותראו את ההבדל המשמעותי כשתציעו אותה להשכרה.

"בבחירת דירה להשקעה, יש כמוזן לקחת נתונים נוספים כמו: מקורות המימון שלכם, מסרת ההשקעה- האם היא השקעת אקזיט או השקעה פסיבית. חשוב גם לברר

השוואתית בין מקומות פוטנציאליים את היחס בין הדירות הריקות לנפש, נתון שיכול לספר לכם כמה דירות בעיר המדוברת אכן מושכרות, וכמה מהן עומדות ריקות משוכרים.

"לאחר שהחלטתם על עיר בה אתם מעוניינים להשכיר, חשוב לסמן לעצמכם דירות טובות במחיר הנראה לכם מתאים ועל פי הקריטריונים שהגדרתם לעצמכם. אני ממליצה מאוד לברר בלי סוף, ולא לוותר על מקור המידע האמין ביותר: משקיעים נוספים שיכולים לתת לכם ידע מבפנים על אופי העיר

והתנהלות התושבים, ואולי גם על נקודות שלא נתתם את דעתכם עליהן בבואכם לקנות דירה להשקעה.

"אל תסמכו על מתווכים. בררו כל דבר בעצמכם. מתווכים הם בעלי אינטרס מובהק, שעלול לגרום להם להסתיר מכם מידע חיוני. סעו אל המקום, בדקו את השטח, הכינו לעצמכם טבלה שבה תרשמו על כל דירה אם שמעתם עליה ממתווך או שהגעתם אליה בעצמכם, מה שטח הדירה, באיזו קומה מה מצב הבניין והדירה. האם הדירה מושכרת, ואם כן- למי ובאיזה סכום. מהי התשואה על ההצעה הזו, ועוד פרטים שנראים לכם חשובים. בסופו של יום נסיעה כזה, שבו עם עצמכם או עם מומחים לנדל"ן, השוו את הנתונים, וכך תוכלו לקבל החלטה איזוהי הדירה הטובה ביותר בעבורכם. בהצלחה!"

לקבלת מדריך מתנה "אפשר להתחיל מאפס"
שלחו מייל לכתובת moc.liamg@777rahsfe



ח. ברנדווין, מלווה לקוחות ברכישה ובבחירת דירת ההשקעה ונתן את ראשי התיבות אותם יצר כדי לסייע לקונים לזכור ולסכם את הדברים החשובים ביותר בבחירת דירה להשקעה: "כדי לרכוש את הדירה שבס"ד תניב את התשואה ההולמת ביותר עבור ההשקעה, אנחנו ממליצים לבחון תחילה חמישה פרמטרים, אותם אנחנו מכנים הממת"ק: התחרדות, התחדשות עירונית, מקומות עבודה, מצב ביטחוני, תחבורה ציבורית, קומה.

"כדי שהשוכר יבחר לגור דווקא בדירה שלך, כדי שהכסף שתקבלו מהדירה ייתן את המענה על ההשקעה, כדי שהדירה שלכם באמת תהיה טובה היא צריכה את כל המרכיבים הללו, שהם בעצם שאלות שהשוכר שואל את עצמו כשהוא נתקל

במודעת פרסומת לדירת ההשקעה שלך. "התחרדות והתחדשות עירונית- שני מרכיבים אלו יקבעו את המחיר העתידי אותו תוכלו לקבל כשתרצו למכור את הדירה

מקומות עבודה- מי נראה לך יכול לשלם היטב על הדירה שלך? האנשים המבוססים קונים בדרך כלל דירות לעצמם. אלו המובטלים- נו, שוין, לא כדאי להשכיר להם, כי אין הם ישלמו לך? הכי טוב, להשכיר לאנשים נחמדים שיש להם עבודה מסודרת ויש להם הכנסה קבועה אבל אין להם מספיק כסף

עכשיו כדי לקנות לעצמם דירה. לכן- ככל שיהיו באזור יותר מקומות עבודה כמו מפעלים, בתי ספר, מכללות ועסקים יהיה לשוכרים שלכם פוטנציאל למקומות עבודה טובים, וכסף לשלם לכם כל חודש.

מצב בטחוני- למצב בטחוני רעוע ישנן השלכות רבות על ההשקעה. ככל שהאזור נמצא קרוב יותר לקו התפר, כך יהיה קשה עד קשה מאוד להשכיר את הנכס בתקופות מתוחות. בעיר מעורבת של יהודים וערבים עלול להיות קושי בהשכרת הדירה.

תחבורה ציבורית- עיר שיש בה קו רכבת לתל אביב היא עיר שמטבע הדברים יש בה פחות מובטלים. קו הרכבת מחבר את הפריפריה למרכז. גם בתוך העיר עצמה, דירה שקרובה לתחנה למטרופוליט או לרכבת קלה תהיה בעלת ביקוש גבוה יותר. כאשר שוכר מחפש דירה- תהיה לו עדיפות ברורה לדירה שיש בה גישה לתחבורה ציבורית.



בית שמש | מכירה

בהזדמנות. ברמת בית שמש ג' 2, חלק מדירה מחולקת, שלוש חדרים פלוס חניה צמודה לסוכה, ללא מרפסת, (טאבו מלא, משכנתא מוגדלת), במחיר 1.050.000
058-3297508

בהזדמנות ! בפרוייקט של כרמל
 ברמב"ש ג2 דירת 3חד' פינתית נוף מהמם, 15 חודש לאכלוס 1.110.000 ש"ח בלבד. כ"כ דירות אחרונות למכירה 3/4/5/6 חדרים במחירי טרום אכלוס **תיווך**
 053-3168686

בהזדמנות **רמב"ש ב'** דירת 130 מ"ר + 2 גינות צמודות במחיר מציאה מתאימה במיוחד לחלוקה ל3 יחידות מניבות **מיטב הארץ ייזום ושיווק ותיווך נדל"ן**
 054-8435073 053-4101024

3 חדרים + גג + סוכה גדולה **מול לב הרמה**
 053-4110405 1.650.000 ש"ח לל"ת

ביתר עילית | מכירה

דירה 120 מ"ר 4 חדרים סלון גדול נוף 2 מרפסות **מצליח נכסים**
 053-3106589

B1 מיקום מרכזי 3 חדרים עם אופציה והיתרי בנייה עם המון אפשרויות 1,370,00 **0 מצליח נכסים**
 053-3106589

במרכז גבעה B בשותפות 3 חדרים מיקום מרכזי עם מרפסת גדולה נוף 80 מ"ר **850,000 מצליח נכסים**
 053-3106589

בישמח ישראל 4 חדרים עם גינה 120 מ"ר מושכרת 6500 ש"ח רק 1,650,000 **מצליח נכסים**
 053-3106589

בנדבורנה 4 חד' מושקעת מאוררת קומה נוחה + יח"ד מושכרת רק 2.000.000 **052-7159515**

בני ברק | מכירה

ברמח"ל יהושע 4 חד' ק"א 900 מ"ר משופץ בסטנדרט גבוה כחדשה 1.950.000 ש"ח גמיש **ביבלה נכסים**
 03-5600-900

4 במהרש"ל בניה מתקדמת ק"ד נוף פתוח 100 מ"ר 2.100.000 ש"ח **איצקוביץ נכסים**
 054-8472251

באיזור מיכה דירת גג 6 חד' 2.180.000 ש"ח **אפיין נכסים**
 03-5791514

בברטנורא 3.5 חד' קומה אחרונה +חדר גג + מחסן + אופציה רק 2.030.000 ש"ח **תיווך זינגר**
 03-619-0004

בסוקולוב 4 חד' / בגמר בניה ק"ב גדולה במיוחד 2.100.000 ש"ח **איצקוביץ נכסים**
 0548472251

דופלקס מושקע במיוחד בסוקולוב + יחידה מושכרת + מרפסת ענקית 2.650.000 ש"ח **054-8472251**

בני ברק | השכרה

דירה יפה ומרוהטת 40 מ"ר עם חזית לרח' בן יעקב קומה ב' עם סוכה מיידית לתקופה ממושכת 3,250 ש"ח **050-4125761 תיווך**

דירה יפה ומרוהטת 40 מ"ר עם חזית לרח' בן יעקב קומה ב' ללא סוכה מיידית לתקופה ממושכת 3,150 ש"ח **050-4125761 תיווך**

במרכז ב"ב 2 חדרי שינה + מרפסת שמש+ חזית מרוהטת מלא קומה 3.5 **050-4197070**

באבני נזר יח"ד 2 חדרים מרווחת מטבח נפרד 3000 ש"ח **050-4163302**

אלעד | מכירה

3 חדרים מרפסת ענקית שמורה ומושקעת 1.385.000 ש"ח גמיש **0527615052**

ירושלים | מכירה

בדוד ילין 2 חד' כ-50 מ"ר + מרפסת סוכה קומה נוחה רק 1,400,000 ש"ח **תיווך עזר לדיור**
 053-3180183

מוסררה שבטי ישראל במתחרד דירת 3 חדרים כ 80 מ"ר קומה נוחה רק 1,550,000 **תיווך א.נכסים**
 058-3282555

מא"ש החומה השלישית דירת 4 חדרים ק"ג תמ"א 38 מתקדם חייבת להימכר **תיווך א. נכסים**
 058-3282555

מאה שערים החומה השלישית 4 חדרים 85 מ"ר רק 1,550,000 **תיווך א. נכסים**
 058-3282555

דירה מצויינת להשקעה במאה שערים
70 מ"ר מחולקת ל3 יחידות מושכרת
64000 ש"ח רק ב 1,700,000 ש"ח ללא
תיווך 052-7158024

במעלות דפנה להשקעה 28 מ"ר מיקום מרכזי מושכר 3200 ש"ח רק 1.000.000 ש"ח **052-7171468**

בשמאל הנביא 5.5 חד' ק"ק מרפסת ענקית + חצר פרטית מפוצלת ל3 דירות רק 2.070.000 ש"ח **050-4102542**

ירושלים | השכרה

בנוה צבי - בוכרים 3 חד' שמורה, מרוהטת, מרפסת סוכה, קומה נוחה, רק 5600 ש"ח **הר ירושלים**
 054-8492659

בעובדיה 3 חד' גדולים ק"א +סוכה מרוהטת קומפלט ירדו במחיר 5800 ש"ח **תיווך עזר לדיור 0533-180183**

בשרי ישראל 4 חד' 1000 מ"ר + 4 מרפסות 3 כ"א + חניה רק 6800 ש"ח **תיווך 052-7657732**

טלז סטון

דירות אחרונות בפרוייקטים חדשים לדוגמא : 5 חד' 1.600.000 ש"ח **כיכר השבת** 052-7171468 מיכאל

גבעת זאב

גבעת זאב החדשה 7 חדרים, כניסה פרטית, 3 כ"א, נוף מדהים, אפשרות לחלוקה, 190 מ"ר + 2 מרפסות 80 מ"ר + 50 מ"ר, מיקום מרכזי, מושקעת מאוד, למבנינים, רק 2,700,000 אבי 0548460534

אשדוד | מכירה

הכי זולה בשוק הזדמנות בג' 3 חדרים *הזדמנות להשכרה וילה ענקית מיוחדת ב'ט' קרוב לז' **תיווך בית עם לב** 050-410-0200

קרית גת | מכירה

מציאה במתחרד 3 חדרים + שלד מצויין להשקעה אופציה למגורים לל"ת 054-8506640

הכי זולה בשוק השקעה מיוחדת עם אופציה למגורים ק"א 3 חדרים ענקית קרובה לקריה **תיווך בית עם לב** 050-410020

ברחבת יששכר להשקעה 3 חד' משופחת שוכרים טובים 670.000 ש"ח לל"ת 054-8450780

הר יזנה

דירה חדשה **בהר יזנה** 3 חדרים + מרפסת + אופציה 80 מ"ר נטו במחיר מציאה 052-7678755

עמנואל | מכירה

דירת 4 חדרים כחדשה נוף מרהיב שכנים אנ"ש **בית יוסף נדל"ן** 0548476888

בפרוייקט החסידי נוה אור למכירה דירות 3 חדרים 97 מ"ר עם אופציה לעוד 2 חדרים 630.000 ש"ח עם גג 660.000 ש"ח איכלוס בקיץ הקרוב לפרטים 054-8446671

חיפה והסביבה

להשקעה בחיפה דירת חדר וחצי, מושכרת 18500 ש"ח, מציאה רק ב350.000 ש"ח **מצליח נכסים** 053-3106589

בגאולה בחדרי 90 מ"ר 3.5 חד' + יציאה לגינה, משופצת, צמודה לבית כנסת, 810.000 ש"ח 054-4995489

רכסים

למכירה **ברכסים** בבלעדיות 3.5 חדרים 78 מ"ר משופצת קומפלט וממוזגת קומה ראשונה רק 940,000 גמיש (ועוד מגוון דירות למכירה והשכרה) **זאב - תיווך הקהילה רכסים** 050-4166976

למכירה **ברכסים** בית קרקע מפואר וחדש 7 חדרים, 3 מפלסים, מרפסות גדולות, אופציה ליחידה, חניה, רחוב שקט, רק 1,660,000 שקל (ועוד מגוון בתי קרקע) **זאב - תיווך הקהילה רכסים** 050-4166976

למכירה בקריות מגוון דירות להשקעה **בקריות**, טיפול בבכס, ואחזקתו, יעוץ משכנתאות, הכל תחת קורת גג אחת **יעדים - תיווך הקהילה רכסים** 077-3006097

דימונה

מחיר מציאה: 400,000 ש"ח, דירת 4 חדרים 90 מ"ר, קומה 3/3. דירה במצב טוב, בבניין עם שכנים טובים. באזור הכי טוב שדרות הרצל 117. לרציניים בלבד - 052-7185360.

ברחוב בן גוריון 3 חד' זקוקה לשיפוץ במחיר מציאה רק 300.000 ש"ח תיווך 050-4103706

בני תקווה

בהזדמנות!!! בגני תקווה דירת 5 חד', חדשה מהניילון, סטנדרט גבוה, ק"ה, נוף פתוח, 3 כ"א, 2.190.000 ש"ח בלבד! לפרטים 053-317-7272 / 052-762-7237

צפת | מכירה

בעיר העתיקה דירות נופש למכירה דירה עם חצר ונוף מדהים 5 חדרים הזדמנות שלא תחזור 054-4970748

במנחס בגין בית פרטי 115 מ"ר 5 חדרים מחולק ל2 יחי' 052-7630755

צמוד למאור חיים דירת 2.5 חד' במצב טוב מעולה להשקעה 460.000 ש"ח 052-6484923

שונות

האחים ירושלמי צביעת דירות ברמת גימור ואיכות מעולה, מחירים נוחים, פוליש מתנה, המלצות בשפע 050-4101236

שיינעס הצבע שיעשה לכם את הבית צבע ועיצובים בגבס בסגנון חדש ומתקדם 0548523233

יש לכם נכס ? גג? בעיות? כל הביורוקרטיה מול העירייה היתרים רישומי טאבו טופס 4 וכו' 054-849-1114

הבית
ציון נדל"ן של הציבור המחיר

**מוכר דירה / נכס ?
הבית זה המקום שלך !**

רק בנחלה 24 בחדרה

קרקע מיועדת למגורים בתכנית מאושרת

הזדמנות חד פעמית להצטרפות להשקעה המשתלמת בישראל.
רכשו יחידת קרקע למגורים לדירת 5 חדרים בגודל 122 מ"ר בלב חדרה

320,000 ₪
בלבד

תשלום ראשון: 145,000 ₪ והיתרה רק לאחר אישור התב"ע הסופי!

שמאות לפי
תקן 22



תב"ע בהליך תכנוני
מתקדם מאוד



תב"ע שאושרה להפקדה
ע"י ועדת התכנון המקומית



תכנית מתאר
מאושרת!



בליווי משרד עו"ד
אופיר עזרי ושות'



רישום
טאבו



קרקע
פרטית



ביזום עירונית
חדרה



הצטרפו עוד היום ותוכלו להגיע לדירת 5 חדרים במחיר הנמוך בלמעלה מ-400,000 ₪ ממחיר השוק!

רכישת דירה בראש שקט

- מאמר חמישי - חלק 1 -

במקרים רבים ישנן הצמדות של שטח מסוים (מחסן, חדר כביסה, שירותים וכד') למספר דירות ובמקרה זה יש לבדוק מה השימוש שנעשה בפועל בהצמדה זו.

לאחרונה סערו הרוחות סביב הצעת חוק להלאמת קרקעות שהכנסיות מכרו לאחר 1 בינואר 2010. מדובר בקרקעות שהכנסיות החזירו לתקופה של 99 שנים ועליהם נבנו שכונות שלמות (רחביה למשל). בחלק מהמקרים החכירה אמורה להסתיים בעוד כ- 17 שנים וחוכרי הדירות יצטרכו להחזיר אותם לכנסייה על כל הבנוי עליהם. הכנסיות חששו מהלאמה וכד' והם מכרו שטחים נרחבים לגורמים עלומים שדרשו מאות אלפי שקלים מהחוכרים כתנאי להמשך השכירות.

הצעת החוק באה לקבוע שקרקעות שנמכרו ליזמים פרטיים יולאמו ויועברו לבעלות המדינה וכך השכירות תוארך כפי שנעשה ביתר מקרקעי ישראל.

בחלק השני של מאמר זה נפרט מה צריך לבדוק בהסכם שיתוף או בחכירה צולבת.

במאמר הקודם סקרנו את הרישום בפנקס הבתים המשותפים. במאמר זה נסקור את הבדיקות הנדרשות בעת רכישת דירה הרשומה בטאבו.

סוג הזכות:

זכות הבעלות: ישנו הבדל מהותי האם מדובר בזכות בעלות או בזכות חכירה. זכות הבעלות אינה מוגבלת בזמן ומאפשרת לבעלים חופש פעולה רחב יותר. החוק קובע שזכות הבעלות משתרעת על כל חלק במקרקעין שבו יש לכל שותף חלק וע"כ יהיה צורך בפתרון של הסכם שיתוף או חכירה צולבת כפי שיפורט להלן.

זכות החכירה: זכות חכירה מוגבלת בזמן וכפופה לתנאי החכירה וע"כ צריך לבדוק היטב מתי החכירה מסתיימת, מה התנאים להארכתה ומהן יתר המגבלות הקבועות בתנאי החכירה. ככל שתקופת השכירות קצרה יותר - מחיר הדירה יהיה בהתאם, ולהיפך.

כמו כן צריך לבדוק היטב את התשריט הצמוד לשטר השכירות כדי לוודא שאין חריגה בגבולות הדירה. ככל שקיימת חריגה, יוכלו הבעלים לדרוש החזרת חלק זה.

מאמר זה נכתב לשם סקירה כללית ואין לראות בו משום ייעוץ, המלצה או חוות דעת משפטית כלשהם. ככל שאלה, הבהרה, הערה או הארה ניתן לפנות אל עו"ד אברהם אייזנברג. דוא"ל: 7171466@GMAIL.COM | טלפון: 02-5953326/8 | נייד: 052-7171466. *תחומי עיסוק: מקרקעין, דיני חוזים, תמ"א 38, חברות (הקמה ופירוק) ודיני סייבר.

אומן נכסים, לגשת לרבה בראש שקט



בלבד \$ 39,000

לקניית מגרש לבניית וילה 100 מ"ר
בקריית הוילות באומן



יזמות / מגורים / השקעות

100%

שביעות
רצון



שירות
ומקצועיות



המחירים
הזולים בשוק



ליווי עו"ד
צמוד



תשואה
גבוהה

058-3242-148 | 3242148@gmail.com



ארונות נגריה במבצע מדהים!



אחריות
מלאה



ניתן
לפירוק
והרכבה
מירב'



מסילות בלום



חיבורי
ברזים
בלבד



כמל
הגבהה
מהרצפה



ארון
מחולק
ליחידות



סנדוויץ'
אדום

סגנון מטבחים" מתמחים בייצור ארונות ומטבחים,
בשימת דגש על איכות גבוהה וגימורים מושלמים.

לקביעת פגישה ללא התחייבות חייגו:

052-7655118

מייל: Signonw@gmail.com אתר: Signon-kitchens.co.il

סגנון
מטבחים ועבודות עץ

הבית

עיתון הנדל"ן של הציבור החרדי

מקבלים

עיתון נדל"ן בימי שני וחמישי

ונהנים

מחופשה זוגית משני עד חמישי





אצולת צפת

בכל חדרי האירוח, מיטות איכותיות ומושקעות, ספה נפתחת לילדים, פינת ישיבה ומרפסת נעימה עם נוף פסטורלי להרי גליל העליון ולכנרת.

כמו כן תמצאו במקום מטבח מאובזר, ריהוט גן יוקרתי, פינות ישיבה, בית כנסת, חצרות ענקיות על פני 5 דונם, וחניה צמודה חינם.

ניתן לשכור את כל המתחם עבור שבתות חתן, בר מצוות, ושבתות התאחדות למשפחות וקבוצות. אפשרות לסעודות שבת בהשגחת בד"צ העדה החרדית.

// השקעה והקפדה מיוחדת בניקיון והגיינה לרווחת האורחים //

במרומי העיר צפת, למרגלות הר כנען, שוכן מתחם אירוח חדש, הכולל 21 חדרי אירוח חדשים מרווחים ומאובזרים



קבוצת 'אצולת אירופה'

קבוצת

מחירי השקה אטרקטיביים! לפרטים: 04-6037370