

# הבית

מגזין הבית של הנדל"ן

בס"ד | פרשת יוגש | ג' טבת תש"פ | 31/12/2019 | גליון מס' 81



**מרכז  
הפריפריה**

**המדור החדש**

עמוד 4

לאתר ההגרלות  
של מחיר למשתכן

**לחצו כאן** 

**מחיר  
למשתכן**  
בדרך לדידה משלך  
السعر للسكان



**טור אורח עם  
שלום שטיינברג**  
עמ' 8



מועצת עיריית צפת

הפעם במדור "מרכז הפריפריה":  
**צפת שלא הכרתם**

**מאמר מערכת: בין סיום הש"ס לעסקת נדל"ן**

עמ' 2

**הבית**

מגזין הבית של הנדל"ן

מקבוצת JDN

**0533-117-585**

למחלקת פרסום ושיווק  
**לחץ כאן** 

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

כל הזכויות שמורות ©

להצטרפות

למגזין הבית של הנדל"ן

**לחץ כאן** 

טורים:

עמ' 7

**מחיר למשתכן - כל אחד יכול**

עמ' 9

**איך מתכננים תקציב שיפוץ?**

עמ' 10

**מה גורם להפסיק לגלגל חובות**

לפרסום במגזין ולקבלת הצעת מחיר לחץ כאן 

## בין סיום הש"ס לעסקת נדל"ן

מה מייחד את רבבות לומדי הדף היומי שחוגגים בימים אלו את סיום מחזור י"ג, רק דבר אחד: הצבת יעד!

הם קבעו לעצמם יעד לפני שבע וחצי שנים שבחודש טבת תש"פ הם יסיימו את לימוד כל הש"ס. וזה לא קל, יש ימים לחוצים, יש ערבי חגים, ערבי חתונות של ילדים, שמחות במשפחה לצד ימי אבל, טיסות עסקים לצד משברים אישיים - לא חסרות סיבות למה לא לשמור על הלימוד היומי.

אבל לא, הם היו עקשנים, הציבו לעצמם יעד ועמדו בזה. גם כשהיה להם קשה הם לא הרימו ידיים אלא חתרו בעקשנות אל היעד ובימים אלו הם קוטפים את הפירות!

\*

להבדיל אלף הבדלות: מה שנכון בלימוד התורה, נכון גם בעולם העיסקי והנדל"ן. ישנם רבים וטובים שאומרים לעצמם שהם חייבים לקנות נכס נוסף. הם מבינים שזה חשוב לפנסייה שלהם וסתם חבל שהדירה שלהם עומדת ריקה ללא משכנתא.

הם רק אומרים לעצמם, כשהיה לנו את הזמן הפנוי, ניתור קשר עם מתווכים, נבדוק את האופציות שקיימות בבנק למימון ונרכוש נכס נוסף.

הבעיה היא שאם לא מציבים יעד, לא מגיעים אליה. אם לא תחליטו באופן ברור: עד חודש ניסן הקרוב יש לי נכס נוסף, לא תגיעו לזה.

בחיים כל אחד צריך להציב לעצמו יעדים, וזה נכון לכל דבר ועניין. בלי זה תישארו תקועים ולא תתקדמו בחיים.

אז קדימה, תפסיקו לחלום ותתחילו להציב יעדים עם תכונות ברורות ותתקדמו ליעד.

בהצלחה!

התחייבתם  
על דירה?



## דירה לכל ילד, זה לא חלום

היכולות הכלכליות שלכם לא מאפשרות לרכוש דירה למגורים? אתם מוזמנים לפגישת ייעוץ אישית עם יועץ הנדל"ן הותיק אלי פרוש, ולבדוק כיצד גם אתם תוכלו לרכוש דירה לעצמכם או לילד שלכם בהתאם ליכולות הכלכליות שלכם.



בטחונות  
וליווי עו"ד



פתרונות  
בארץ ובחול"ל



300 דירות  
בניהול



עשור של  
אמינות

03-5336735 • מגדלי V-Tower, בר כוכבא 23, בני ברק



פותחים לך אפיקים לנדל"ן

\* אין באמור לעיל משום הצעה או הזמנה להשקעה כלשהי, אלא הצגה כללית של אפשרות הצטרפות להשקעה נכונה ואין באמור לעיל שום הבטחת תשואה ו/או חזר קרן ו/או הבטחה להצטרפות להשקעה כלשהיא.



# נתיב ברמה

## נתיב חוגגת 30 ואתם מרוויחים!



הדמויה להמחשה בלבד



פטור מהצמדה למשך  
**30 חודשים**

או

משלמים עכשיו  
15% והיתרה בעוד  
**30 חודשים**

או

הנחה של  
**30,000 ₪**

**בואו לחיות בלב העניינים!**  
**חדש!** בלב רמת בית שמש ד'3, במיקום מרכזי סמוך לפארק ירוק ורחב ידיים, מוקם פרויקט המגורים הייחודי, הכולל 230 יחידות יח"ד. לבחירתכם: דירות 3, 4, 5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים.  
**קרוב לפארק. קרוב למרכז.**

**קבוצת נתיב**  
פיתוח נדל"ן



לפרטים ותיאום פגישה:  
**\*8082**  
www.efi-natif.co.il

כתובת כשרד הנכירות: שד' הירקון, 13 רכוב"ש א'

ללא כפל מבצעים. בכפוף לתנאי החברה. החברה רשאית להפסיק את המבצע בכל עת ללא הודעה מוקדמת. ט.ל.ח.



## צפת שלא הכרתם

פחות מ- 10% הינם מצביעי תנועות שחרטו על דגלן את המלחמה בקודשי ישראל".

### מה תגיד לאברך צעיר, למה לבוא לצפת?

"קודם כל ההזדמנויות הכלכליות מבחינת דיור, וחוף מזה, אין עיר כמו צפת, ירושלים זה ירושלים כמובן, עיה"ק, מקום בו נמצא שריד בית מקדשנו, אבל מי שרוצה להתפתח ברוחניות וגם בגשמיות ללא הפרעות, פה זה המקום! יש לנו פה את המקומות הקדושים, הנוף הגלילי, האוויר שתשאף אולי רק בירושלים והאווירה המיוחדת. יש כאן דברים שלא תמצא בשום מקום. אברך שמגיע לפה היום, יש לו מגוון כוללים, בד"כ עבודה לאישה וזו פשוט הזדמנות קורצת".

### הרה"ח ר' נתן ירבולום חסיד ברסלב, אשתך מבית שמש. תספר לנו איך מסתגלים רחוק מההורים, זה לא קשה?

"כשאתה שם את היתרונות מול החסרונות, אז הכול מקבל ממדים אחרים ופתאום אתה רואה שהחיסרון היחיד, הוא המרחק. אכן, נסיעה באוטובוס להורים בבית שמש עורכת זמן רב, אבל שווה נסיעה ארוכה, אחת לכמה שבועות, בשביל לקבל מה שאתה מקבל פה. אני מלמד בחיידר צאנו ואשתי מורה. עם הכסף הדל שעמד לרשותנו, אם היינו מתפנקים, עד היום היינו מצטופפים באיזו יחידה של ד' אמות בבי"ש, עם שכ"ד בשמים, ולגבי רכישת דירה, את זה היינו משאירים לחלומות, כשפה זו מציאות קיימת ועם משכנתא סבירה. ולגבי פרנסה, כמובן שהכול משמים, אבל ספק אם לאשתי בגילה, היתה משרה קבועה בבית שמש, כי יש מאות כמוה המבקשות משרה".

### הקושי ללא משפחה באזור?

לערים החרדיות, צפת ג"כ מצטרפת. אלא מה ההבדל, שאצלנו מלבד מאור חיים אין שכונה חרדית, אלא בכל העיר מפוזרות משפחות חרדיות, מכל העדות והחוגים, כשלקהילה הליטאית יש את כל המוסדות וכבר דור שני גדל פה. רק כדי לסבר את האוזן, בבחירות לכנסת ה- 20 שהתקיימו באדר תשע"ה, יהדות התורה קיבלה בצפת 1,404 קולות, ולאחר 4 שנים בניסן תשע"ט 2,007 קולות (עליה של 43%) בבחירות באלול תשע"ט וועדת הדיור של דגה"ת יזמה כאן כנס בחירות בראשות מרן הגאון רבי ברוך מרדכי אזרחי שליט"א ותלמידו רב העיר העתיקה ובני התורה בצפת הגאון רבי מרדכי דב קפלן שליט"א. הרב צבי רבינסקי שיזם את הכנס אמר כי הציבור מחוץ לצפת בוחן את הגידול החרדי ע"פ תוצאות הבחירות וחלילה שיהיה 'ריפיון' ואכן להפתעת כולם במוצאי הבחירות התברר כי ג' קיבלה בצפת 2,317 קולות (עליה של 15% בחמישה חודשים!!!) וזה מראה את קצב הגדילה היום יומי בקהילותיה של צפת.

במקומות אחרים בהם ייסדו קהילות בערים שהיו חילוניות, הכלל הוא שאם אתה לא במרחב של הקהילה, אתה נפלט. בצפת, אתה רוצה כולל הלכה, לך לצאנו, לך לביאלה, זה עיר. בירושלים וב"ב, יש שטיבל חסידי לצד ביכנ"ס ליטאי וספרדי? גם פה. מצד אחד אנחנו קהילה גדולה, אבל מפוזרים בשש בתי כנסיות, כשאף אחד לא חייב לתת דו"ח. יש אנשים שנבנים כך. אין קהילה לוחצת ומצד שני הקהילה דואגת ומחבקת. זו עיר חרדית עם כל הקהילות. צפת היא עיר שיש בה קהילה ליטאית עם כל הצרכים לצד קהילות חסידיות וקהילות בני תורה ספרדים לרוב, כשמלבד זאת, גם הציבור הכללי מסורתי ומכבד וזאת גם רואים בבחירות לכנסת, שמלבד החרדים שהם חצי מהמצביעים בעיר,

**השבוע** נבחרה העיר צפת. במהלך הסקירה, ראינו שעשרות הקהילות, המוסדות, אישי הציבור, לצד ההיסטוריה המרתקת של המקום, יכולים למלא לא רק מדור, כי אם עיתון שלם, אך ננסה לקצר ולתמצת את עיקרי הדברים.

ישנה תפיסה שנשתרשה במהלך השנים, שכביכול לצפת הרחוקה הולכים אנשים שמבקשים את ה'שוני'. אבל הפעם הופתענו, לא עוד! יום שלם לא מספיק בשביל להכיר את העיר על מגוון קהילותיה, כוללליה, מוסדותיה ושכונותיה ואלפי דמויות חרדיות, ליטאים לצד חסידים ולצד בני תורה בני עדות המזרח. פשוט לא האמנו למראה עיננו.

צפת בזכות האקלים הנוח, הנוף הגלילי המשקיף לעבר מירון, לעבר הרי הגולן ולכנרת, גם נהפכה לעיר נופש בפרט בקרב הציבור החרדי, שמנצל את המקום לחופשות בימי 'בין הזמנים' ולשבתות במהלך השנה, עד כדי כך שהרעש הכי מוכר לאזני תושבי ה'עתיקה', הוא ה'גלגלים' של עגלות התיקים והמזוודות, "עיר על גלגלים..." וגם בהמשך יאמר לנו מתווך במקום: "יש שני צפת, צפת של הנופשים, באזור העיר העתיקה, שם נמצא גם את המסעדות והפיצריות למיניהם, ויש את מאור חיים ושכונות הדרום לצד חב"ד בהר כנען, שעליהם אומרים צפת פתאום תיבנה". שם פורחות קהילות של בני תורה, חצרות חסידים, כוללים ותלמודי תורה, אכן צפת החדשה, ביחס ל'צפת העתיקה' ..

סגרה"ע הרב ישראל סברדלוב פותח בסקירה קצרה על העיר. "ראשית, צפת היא עיר עם כ- 37,000 תושבים שחציה חרדית, לא קהילה חרדית בערי הפריפריה, היא עיר עם בשלות, עיר שיש בה הכול! תגידו לי אתם כמה אחוז מחברי מועצת העיר בית שמש חרדים? 57%? אצלנו 160%! אם בית שמש מצטרפת

"במקרה נפלת על האיש הלא נכון" כי יחד איתי מתגוררים כאן האחים הגדולים שלי וכשאני הקטן ביניהם נישאתי ובאתי לצפת, ההורים שלי החליטו גם הם ללכת איתנו, כך שכיום המשפחה, הסבא, הסבתא, הילדים והנכדים, מתגוררים כאן בצפת. ואוסיף שאבי הרה"ג ר' מאיר ירבלום שליט"א בוגר ישיבת 'תפרח', כשהגיע לצפת והשתקע בתלמודו הוא נקרא אל הקודש אל בד"ץ העדה החרדית שביקשוהו לשמש כמו"ץ מטעמים בצפת, דבר שלא היה עד בואו לשם".

### הרב דוד אדלה, אברך ליטאי, יליד ב"ב, גם הוא אשתו מבי"ש, איך ומתי אתה מגיע לכאן?

"את האמת אומר, אם לא הייתי כאן היום הייתי מנסח את שאלתך הפוך, 'איך זה שאתה לא מגיע לצפת?' היתה לי דירה ברמב"ש ג', 3 חדרים ומשכנתאות לרוב, הלחץ של ערי המרכז לא מדבר אלי ולא אגזים אם אומר כי אני סולד ממנו. בחנתי יחד עם רעייתי שתחי' את האפשרויות בערי הפריפריה, כשתנאי ראשון מצידי היה עיר שרובה חרדים, עם קהילות מגוונות ולא 'טשולנט'. לאחר שמצאנו את זה בצפת, מכרנו את דירת ה- 3 חדרים בבית שמש, כשבמקביל קנינו כאן דירת 5 חדרים עם עודף שיחזור לבנק למשכנתאות, והיום אין יותר מרוצים מאיתנו".

### הרב סברדלוב, ממשיך ומפרט:

"לפני 40 שנה הוקמו במקום, מוסדות 'נחלת נפתלי' הכוללים את הכולל והישיבה של הגרש"א פייבלזון שליט"א, ועד היום לומדים בכולל עשרות מאברכי המקום וכן בישיבה שבראשות בנו הגר"ב שליט"א, בחורים הבאים לתקופת 'חיזוק' בעיה"ק צפת. יש את מוסדות 'יתד התשובה' בהם כוללים, רשת גני ילדים, רשת מעונות יום רב תכליתי, ת"ת 'פרחי כהונה' ועוד. יש את מוסדות 'אור יקר' לבעלי תשובה, כשהיום התרחבו המוסדות לקהילה גדולה עם כוללים לבעלי תשובה ולבעלי בתים וכן תלמוד תורה. לפני כ- 20 שנה ייסד הגר"ד קפלן את הכולל בישיבת צפת,

עם שבעה אברכים, שכיום מסתופפים בו כמאה אברכים, ובהמשך את כלל מוסדות החינוך של הקהילה הליטאית, בעידודו ותמיכתו של מרן רה"י הגרא"ל שטיינמן זצוק"ל, אליו היה כפוף בכל ענייני הקהילה וכן קהילות חסידיות לרוב הקהילה הוותיקה היא כאמור קהילת צאנז שכולם מכירים אותה בזכות השטיבלאך הגדול והמקווה, חסידות ביאלה שצפת זכתה שכ"ק האדמו"ר שליט"א יתגורר בה, כן ישנן קהילות חסידיות נוספות כמו, סערט ויז'ניץ, אמשינוב, לעלוב, טשרנוביל, דושינסקי ובויאן וכמובן חב"ד עם 800 משפחות, יש פה הרבה קהילות של ברסלב ונזכיר את ברסלב בעיר העתיקה, כשאת מקום רבם האהוב הרה"צ ר' אלעזר קניג זצ"ל, ממלא אחיו יבלחט"א הרה"צ ר' אפרים שליט"א. בכלל, יש בתי כנסת הפזורים בכל פינה בעיר, שירותי דת ברמות כשרות גבוהות ביותר (כשכמובן כדאי לברר תמיד בכל מקום על רמת ההידור), מוסדות חינוך מצוינים לכלל הקהילות וכוללים, ליטאים, חסידיים וספרדים בהם הוגים בתורה מאות עמלי תורה. מעבר לזה צפת התברכה ברבנים ומו"צים חשובים של הקהילות המפוארות ורבים וחשובים הם".

### חבר מועצת העיר חסיד סערט ויז'ניץ הרב אליעזר לזר, מוסיף:

"הנתון החשוב הוא שבצפת 3,000 בתי אב חרדיים שמתוכם 1,000 אברכים. צפת היא עיר חרדית. יש בה את כל מה שצריך. אין אברך ללא כולל שמשלם טוב. יש פה הרמוניה מלאה בתוך הקהילות ובין הקהילות, תראה בבתי הכנסת חסידים, ליטאים וספרדים



הגר"ב מ'מ ארזחי שליט"א בביקור בעיר

זה פשוט מדהים. יש פה דיור זול עם עתודות רבות לבניה ואויר טוב. אם אתה רוצה קצת מה'דינמיקה' של המרכז אז עשר דקות מפה 'מירון', שם גם תתפלל וגם תפגוש את כל מי שחשבת לפגוש בב"ב או י-ם. צפת זה מקום פנטסטי, פשוט לקום לארוז מזוודות ולבוא, כמו עשרות אחרים שעושים את זה כל חודש, חסידים, ליטאים ובני תורה ספרדים".

**תעסוקה:** "מרבית נשות הקהילה מועסקות בתחום החינוך, כמו גננות, מורות וחינוך מיוחד וכן בהנהלת חשבונות, מזכירות, הנדסאות, יעוץ מס, גרפיקה וכד' בצפת ובישובים סמוכים. מלבד זאת יש משפחות שמפעילות קייטרינג, מכירות וכיו"ב. בימים אלו אנו עובדים יחד עם הקהילות האחרות על פילוח מדויק של נשות הקהילה, יכולותיהן ע"פ חלוקה לתחומי התמקצעות ואפשרויות תעסוקה, מול גורמים המעוניינים לפתוח חברות הייטק, מחשבים או שירותי לקוחות בעיר, ובכך נוכל לאייש עוד עשרות משרות לנשות הקהילה. יש לציין שראש העיר מר שוקי אוחנה, נרתם ע"מ להביא משקיעים לעיר והודיע שעיריית צפת תעשה את המירב ע"מ לקדם מיזמי תעסוקה לנשים חרדיות, בהתאמה לדרישותיהן ההלכתיות".

**תחבורה:** "ברכב, עד ירושלים דרך כביש שש החדש כשעתיים. תח"צ: יש לב"ב וירושלים זרימה חופשית 15 קווים ביום וכן רכבת לתל אביב מכרמיאל, שבקרוב יוארך הקו עד ל'ראש פינה' הסמוכה לצפת. בסופי שבוע, חמישי ששי ומוצ"ש לכל הריכוזים החרדיים".

**מחירי הדירות:** "מאור חיים החרדית, מתחיל ב- 750 אלף ש. דירת שלושה חדרים של 50 מ"ר בערך ברחוב שפרינצק, אצ"ל, דוד רמז, לוחמי הגיטאות וכדו' 530-620 אלף ש. ברחוב קרן היסוד דירת שלושה חדרים 60-80 מ"ר מחירה נע בין 550 ל- 700 אלף ש"ח, כמובן תלוי במצב וגודל הדירה, בקומה ובנוף. ברחוב השבעה וזלמן שז"ר שבמרכז שכונת 'כנען' 380 עד 620 אלף ש"ח לכל היותר. הכל תלוי כמובן בנתוני אוויר, נוף, קומה ומצב הנכס. אבל זהו הכיוון הכללי של המחירים".



חבל להסתבך במהלך שגוי  
משכנתא בצפון  
רק אצל המומחים!

## מקסימום משכנתא במינימום ריבית ואפס בירוקרטיה

עד 75% גם לדירה  
שלישית ורביעית

עד 90% מימון  
בהלוואות משלימות

גם לבעלי הכנסה  
נמוכה ולמסורבים

הערכת שווי נכס לפני  
מכירה/חתימת חוזה

משכנתאות  
לבניה

משכנתאות  
לנכסים בעייתיים

# הכוארת

מרכז מקצועי לכל תחומי הנדל"ן



ושיפוטים  
כניה



נכסים  
ניחול



ועיצוב פנים  
אדריכלות



שכונות



נכסים  
חינוך



שיעור  
משכנתא

f.shalom@hacaveret.co.il 058-6544449

# מחיר למשתכן - כל אחד יכול

אמנם לא בכל ההגרלות ניתן להשתתף כמשפר דיור. בחלקן יש צורך להיות דווקא חסר דיור. אך עדיין ברוב האפשרויות הכדאיות, ניתן להשתתף. בעיקר בדירות ללא הגרלה - כן, יש כזה דבר: רשימה של מאות דירות שניתן לרכוש באופן מיידי, בלי הגרלה, בלי המתנה, ובד"כ בלי לשלם שכירות בינתיים.

אז רגע לפני שהיאוש משתלט עליכם, ניתן להגיע לדירה חדשה בהליך פשוט נוח ובטוח.

מעולם לא הצלחתי להבין אברכים שיש להם אפשרות לרכוש דירה חדשה וטובה במחיר למשתכן, והם מעדיפים תחתיה דירת שיכון מחולקת בשכונת פשע בסוף הארץ. תשאירו את הדירות הללו למשקיעים ותרוצו לנצל את הפייס שנשלח אליכם משמיים.

רכשתם כבר במחיר למשתכן? אשמח לשרת כל אחד בייעוץ בבחירת הדירה, בדיקת החוזים, וליווי משפטי עד קבלת המפתח.

בשבוע הבא: רשימת הכללים לזכאות במחיר למשתכן. ומה עושים כשזה מסתבך.



ושישיות, אם זה מה שמאריך את הגן עדן הזה עוד ועוד בחסדו יתברך.

החיסרון המרכזי שידוע, הוא שהתכנית חסומה בפני בעלי דירות. אם קנית בטעות דירת עמידר בבית שאן, לא רק שנתקעת עם נכס שמחירו ירד והשכירות אפסית. עוד הפסדת בגללו את המחיר למשתכן.

אז זהו, שלא הפסדתם כמעט כלום. בתקופה האחרונה משרד השיכון מפרסם בכל הגרלה, גם אפשרות להתמודד בתור "משפר דיור". אין צורך כרגע למכור את הדירה. אתה ממשיך להיות בעלים של אותה דירה אומללה בדימונה. אך בו זמנית יכול להתמודד ולזכות בדירת חלומות חדשה במיקום שתגריל משמיים. רק אחרי שהדירה החדשה תהיה מוכנה תתפנה למכור את הישנה.

**מכל התכניות והפרוייקטים שצצו בעשור האחרון לפתרון מצוקת הדיור החרדית, אין ספק כי התכנית הטובה ביותר הינה מחיר למשתכן.**

במסגרת זו רכשו להערכתי כ-6000 משפחות חרדיות קורת גג, במחירים זולים, באיכות נדירה, ובתנאי תשלום מעולים.

הרבה דרכים להגיע לדירה. אך אינני מכיר עוד דרך שמשיגה לך דירת איכות (משרד השיכון מקפיד על זה מאוד ומפקח בתמידות) במחיר זול מאוד (הרווח נע בין 200.000 למיליון). אין כזה דבר בשום מקום אחר) ובתנאי משכנתא של עד 95%. ובנוסף לכל הטוב הזה, אין צורך לשלם למתווכים ולעו"ד.

מצידנו שיהיו בחירות חמישיות



עו"ד נתן רוזנבלט לתגובות הקליקו כאן 052-7632-344

# דירה להשקעה בפריפריה - איך להיזהר מליפול בפח?

מתכננים רכישת נכס להשקעה תבנו לכם אקסל הכולל את כל העלויות הצפויות בלי לשכוח כלום: שכ"ט מתווך, עו"ד, שמאי, יועץ משכנתאות, אגרות רישום, מיסוי, שיפוץ. רק אם תכניסו הכל לחישוב תוכלו לבצע עסקה כלכלית.

**7. שיפוץ:** אם המטרה שלכם היא למכור תוך זמן קצר, השקיעו בעיקר באסתטיקה. בעלויות קטנות יחסית אפשר לשדרג את הנכס משמעותית מבחינה שיווקית. אם המטרה היא להחזיק לאורך זמן - הכי חשוב להשקיע באינסטלציה ואיטום - אלה הדברים המועדים לפורענות.

**8. השכרה:** לא כדאי לבקש מחיר גבוה מידי כי זה גורם לנכס להישאר ריק זמן רב, ואובדן התשואה של נכס ריק כמעט תמיד יהיה גבוה יותר מהרווח הפוטנציאלי של התעקשות על מחיר גבוה. מצד שני כן צריך להתעקש על שוכר נורמטיבי עם שיקים תקינים. שום מחיר לא שווה התעסקות עם שוכרים סוררים. כיום יש אמצעים לבדוק מראש איכות כלכלית של שוכרים באמצעות בדיקת bdi. לדעתי זה פשוט חובה.

**9. מיסוי במכירה:** בשעה טובה אתם מוכרים את הנכס ורוצים לממש רווחים. ניתן לחסוך הרבה מאוד מס, שבח אם תקפידו לאסוף כל חשבונית שהוצאתם בקשר לדירה מהיום הראשון עד למכירה בפועל. בנוסף קיימת טכניקה של פריסת מס שבח שעשוי ליצור חיסכון של עשרות אלפי שקלים במס השבח. התייעצו היטב לפני הדיווח למיסוי מקרקעין.

שיהיה בהצלחה רבה

הנכס, בחריגות בנייה שלא נראות לעין ובסופו של דבר גם יציל אתכם ממצב שהבנק לא ירצה למשכן את הנכס. אני בעצמי נפילתי 3 פעמים עם נכסים שאילו הייתי לוקח שמאי לפני החוזה הייתי מציל עצמי מעוגמת נפש שנים רבות לאחר מכן. (לפני שהייתי שמאי...)

**4. מיסוי:** בדירה יחידה אין מס רכישה אבל בדירה שנייה יש מס של 8%, וברכישת נכס שאינו לדיור יש מס של 6%, וברכישת נכס מסחרי קיים חבות מע"מ. חשוב מאוד לבצע בדיקת מיסוי מלאה לפני ההחלטה על רכישה. עניין המיסוי יכול במקרים רבים להפוך עסקה מרווחית למופסדת.

**5. משכנתה:** חיוני להוציא אישור עקרוני לפני חתימת חוזה בכדי לוודא היתכנות כלכלית. יועץ משכנתאות טוב גם יוכל למקסם את גובה המשכנתה למקסימום (לעיתים עד 100% מימון), כמו"כ יוכל לתכנן משכנתה באופן מותאם למשקיעים כך שבמכירה תוך זמן קצר - קנסות היציאה מהמשכנתה יהיו מזעריות, כל זה מלבד חסכון כספי בריביות.

**6. עלויות נלוות:** כשאתם

**כשמאי** המתגורר בחיפה מגיעים אלי מאות עסקאות של אנ"ש שמחפשים דירה להשקעה בחיפה או בקריות. מתוקף כך אני נוכח בעסקאות טובות מאוד לצד עסקאות גרועות בהם אנשים נפלו בהרבה מאוד כסף.

אני רוצה בטור קצר זה לרשום מתודיקה קצרה הכוללת 9 שלבים בכדי לבצע עסקה נכון ולהימנע משגיאות קשות.

**1. חיפוש הנכס:** אל תמהרו לחתום, בצעו סקירת שוק, תראו עשרות דירות לפני שאתם חותמים. ככל שתסתובבו יותר באזור ספציפי - תבינו יותר ויותר את השוק וההחלטה שלכם תהיה מחודדת יותר.

**2. תיווך:** אל תתקמצנו על מתווכים. הפרגון למתווך לפעמים יגרום דווקא לכם לקבל את עסקת המציאה, בעוד אם תתקמצנו על שכר הטירחה שלו הוא ידלג עליכם.

**3. שמאות מקדימה:** למרות שעשיתם סקר שוק והגעתם למסקנה שהדירה נמכרת במחיר זול, בכל זאת רצוי מאוד לעשות שמאות לפני חוזה. השמאי יחסוך לכם צרות רבות שעוללות להיווצר בזיהוי



pixabay



# איך מתכננים תקציב שיפוץ?



**אין ספק** ששיפוץ הוא פרוייקט רציני שידרוש מכם מחשבה, יצירתיות ובעיקר סבלנות רבה. אחד האלמנטים החשובים ביותר בתהליך השיפוץ הוא הגדרת תקציב וחישוב עלויות מראש לשם עמידה ביעד. רבים מאיתנו נכנסו בעבר לתהליך שיפוץ שהחל בתקציב מסויים וסיים את דרכו בחריגה של אלפי אם לא עשרות אלפי שקלים. אז כיצד נמנע מחריגה שכזו ואיך נכון לחשב עלויות שיפוץ דירה?

## מגדירים הגדרות חשובות

הגדירו מראש את סדר העדיפויות. אם הכי חשוב לכם לשפץ את המטבח הרי שהוא בראש סדר העדיפויות לשיפוץ זה, גם אם מאד מתחשק לכם להחליף אמבטיה, שירותים וגם את כל ריהוט חדרי השינה. לאחר שתגדירו את אזורי השיפוץ העיקריים תוכלו להתחיל לבצע את ההכנות המוקדמות לחישוב עלויות שיפוץ.

## מקדישים זמן להכנה מוקדמת

בשלב הראשון מפנים זמן, לביצוע חישובים והגדרת עלויות שיפוץ. במהלך זמן זה יהיה עליכם לשוחח עם אנשי מקצוע, לבצע סקרי שוק, להתלבט בין סוגים שונים של מוצרים, אנשי מקצוע ועוד. זמן זה מוקדש גם לקבל חוות דעת שונות, הזמינו את אנשי המקצוע לביתכם וקבלו חוות דעת מקצועית, זו תעניק לכם פרופורציה של מחירים ותקציב.

כך יהיה לכם מושג לגבי האפשרויות העומדות לרשותכם, מול התקציב

בבית, כולל סעיפים קטנים ביותר, פנישיים וסגירות אחרונות. ציינו גם את אלו שנראים לכם מובנים מאליו. סכום העבודה כולל מע"מ וכולל כל תת סעיף חייב להיות כתוב בבירור בחוזה. על הקבלן לעמוד בעבודה שנקבעה אל מול הסכום שיקבל בתום כל שלבי השיפוץ. במקרה שדברים יוצאים משליטה והקבלן חושב לברוח או מתחיל לבקש תקציב נוסף אתם בבעיה אם אין לכם חוזה. ברגע האמת חוזה זה יעמוד לזכותכם ולטובתכם בבית המשפט.

בכתבה הבאה-מעניקה לכם מתנה-

לוח גאנט לחישוב תקציב שיפוץ!

לקבלת מדריך חינמי: "7 סודות לחוויית שיפוץ אחרת", כתבו למייל-

[revachkir@gmail.com](mailto:revachkir@gmail.com)

[www.mindipaksher.co.il](http://www.mindipaksher.co.il)

הנתון ומול הרצונות שלכם. יכול מאד להיות שבשלב זה תבינו שתוכלו לשפץ אזור נוסף בבית או להפך, תבינו שהתקציב לא יעמוד לרשותכם לכל מה שתכננתם ושעליכם לערוך חישוב מחדש של התכנית.

## בוחרים הכל מראש

אל תחכו לשיפוץ עצמו בשביל להתחיל ולבחור את חומרי הגלם השונים. גשו מראש אל החנויות הרלבנטיות ובחרו הכל, ריצוף, קרמיקה, כלים סניטריים, מטבח, שיש וכו' וכו'. רק כך תוכלו להעריך את עלויות החומרים הללו המצטברות לכדי סכומי ענק.

## חותמים חוזה עם הקבלן

בחרתם איש מקצוע? עלויות השיפוץ תלויות בו, אל תשאירו את הדברים באוויר. החתימו אותו על חוזה בו מפורטות כל העבודות שיש לבצע

מינדי פקשר לתגובות הקליקו כאן

[www.mindipaksher.co.il](http://www.mindipaksher.co.il)



# מה יגרום לכם להפסיק לגלגל חובות ולהשקיע בנדל"ן



מדוע חשוב כל כך להעניק לילדים (גם אם הם כבר גדולים) ביטחון כלכלי?

המוח לא מפריד בין דמיון למציאות- ולכן ככל שנתמקד במה שאנחנו רוצים ושואפים אליו כך הסבירות שזה יקרה!

למשל-

- לחתן את הילדים בלי צורך בהלוואה
- לעזור לנכדים לממן את התואר הראשון
- לנסוע לחו"ל יותר פעמים בשנה
- להפסיק לדאוג לגבי המחר.

למשל - מדוע חשוב לי להגיע לביטחון כלכלי משל עצמי- כדי שאוכל לסייע לבנותיי להתחתן ולסייע להם לגדל את הילדים שלהם, הנכדים שלי. זה מטרה חשובה.

20% זה איך נשיג את המטרה כאשר אנחנו מגדירים את הסיבה, זה מעלה את המוטיבציה להשגת המטרה.

ככל שתהיה לנו סיבה יותר משמעותית ועמוקה כך שיהיה לנו קל יותר לגייס את המשאבים הנדרשים לכך:

זמן, תקציב, אנרגיה.

אז מדוע כל כך חשוב לך לרכוש נדל"ן- דירה, נכס?

למה בכלל לחיות בשפע כלכלי?

"חלום שהוצמד לו תאריך הופך למטרה. מטרה שפורקה לצעדים הופכת לתכנית. תוכנית שמגובה בפעולות מגשימה את חלומותיכם" - גרג ס. רייד.

הצעד השני בהגדלת ההון שלך בעזרת נדל"ן הוא הגדלת המוטיבציה.

בכלל לא משנה מה קרה בחייך עד כה. לא משנה האם כבר ניסית לעשות דברים בחייך ולא צלחת לא משנה אם זוהי הפעם הראשונה שרעיון ההשקעה בנדל"ן עלה בראשך.

החשוב ביותר היא מה עושים עם זה עכשיו ומעתה והלאה.

80% מכל פעולה זה ה"למה"-המטרה- מדוע חשוב שהפעולה תקרה.

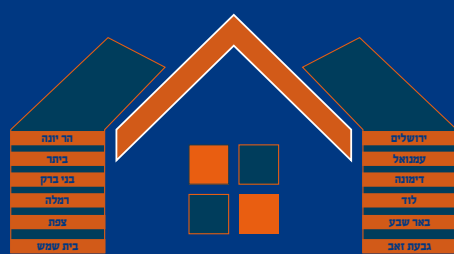
**חני שטיגליץ**

052-6335900

➔ [Chani.shw@gmail.com](mailto:Chani.shw@gmail.com)







## בני ברק עסקים

בבני ברק להשכרה ברחוב חזון איש משרד 30 מטר לכל מטרה 052-7683068 תיווך

בבני ברק להשכרה 200 מטר ברחוב רבי עקיבא מידי נגיש גם למשאיות 0527683068 תיווך

בבני ברק להשכרה באזור איצקוביץ משרד שני חדרים 30 מטר קומה א מידי 0527683068 תיווך

להשכרה בפרל 85 מטר ק"ק לכל מטרה נגיש גם למשאיות מידי 0527683068 תיווך

להשכרה חנות 34 מטר 5 מטר גובה במרכז מסחרי שברחוב יצחק מאיר הכהן+ חניה בשפע מידי 0527683068 תיווך

להשכרה ברחוב ירושלים ליד העירייה 22 מר במציאה מידי 0527683068 תיווך

להשכרה ברחוב ירושלים 17 מר + גלריה מידי 0527683068 תיווך

דרושים דירות חנויות מבנים משרדים מחסנים ללקוחות רציניים ניתן לצלצל (באין מהנה אפשר להשאיר הודעה) 052-7683068

להשכרה ברחוב הירקון מ 100 מר ועד 650 מטר נגיש מידי 0527683068 תיווך

להשכרה ברחוב רמבם להחסנה בלבד 300 מטר נגיש מידי 052 7683068 תיווך

להשכרה במגדלי שקל 120 מטר + גלריה של 20 מטר נגיש גם למשאיות כניסה מידי 052-7683068 תיווך

מבחר חנויות/מחסנים/משרדים ברחבי העיר בבני ברק בכל הגדלים 0527683068 תיווך

## בית שמש מכירה

מציאה ברמה ב' בריב"ז 3 חדרים ענקית 90מ"ר אופציות +גג במחיר מציאה רק 1,580,000 ש"ח תיווך 0583297508

בהזדמנות! בבעלז החדשה 2 דירות מחסנים 70מ"מ+מ+חצר ענק, ממוזגת, חלונות רגילות, מניב 5,500 ש"ח בחודש רק: 950,000 ש"ח תיווך 0583297508

4חד' בנחל מיכה מרווחת, מושקעת, נוף, 3כיווני אוויר קומה+חניה, קרוב לבתכנ"ס ופארקים רחוב שקט+גג בטאבו 60מ"ר. "אליעזר-נכסים" משה דנסקר 0525770895

## בני ברק מכירה

בפרל 3 חדרים 75 מר ק"ב + אופציה ממשית של 25 מר (ביחד עם השכנים) -052-7683068 תיווך

ברב קוק השקט ק"ב משופצת ויפה 80 מר+ אפציה + סוכה + יחידת הורים + מזגנים + חניה בבנין 052-7683068 תיווך

דרושים דירות חנויות מבנים משרדים מחסנים ללקוחות רציניים ניתן לצלצל (באין מהנה אפשר להשאיר הודעה) 052-7683068

בסמטת רחל דירה מחולקת לשני דירות של 3 חדרים + משרד + משופצת ומושכרת ק"ק מידי לפרטים 0527683068 תיווך

בר' אמי בק"ק שטח של כ 40 מר לבניה בן העמודים בחצר 052-7683068 תיווך

מבחר דירות ונכסים נוספים למכירה ולהשכרה בכל רחבי העיר -052-7683068 תיווך

## בני ברק השכרה

באהרונוביץ דירת גג 5 חדרים 120 מר + מרפסת גג גדולה של 80 מטר+משופצת -052-7683068 תיווך

באהרונוביץ 5 חדרים 130 מר + משופצת +מעלית כניסה מידי לפרטים 052-7683068 תיווך

בשחל שיכון ה' 4.5 חדרים 120 מטר + מעלית +חניה לפרטים 0527683068 תיווך

במעונות ויזניץ 3 חדרים ק"ק 60 מר ברמה גבוהה מידי 052-7683068 תיווך

ברחוב הר סיני 4 חדרים משופצת ק"א כניסה מידי 052-7683068 תיווך

בחברון 4 חדרים 110 מטר חזית + משופצת + ריהוט 052-7683068 תיווך

בגבעת פנחס 4 חדרים + מרפסות + סוכה ק"ק 90מטר מידי (לא משופצת) 0527683068 תיווך

מבחר דירות ונכסים להשכרה ולמכירה ברחבי העיר בכל הגדלים 052-7683068 תיווך

דרושים דירות חנויות מבנים משרדים מחסנים ללקוחות רציניים ניתן לצלצל (באין מהנה אפשר להשאיר הודעה) 052-7683068

## ירושלים מכירה

ברייכמן 65 או 75 מ"ר קומה נוחה+ מרפסת גדולה קליין-רכטשפר 0527619160

בחכמי לובלין 3 חד' בבניה קומה ב' + 2 מרפסות קליין-רכטשפר 0527619160

מציאה במאה שערים 3.5 חד' גדולה וחדשה רק 23.500 למטר קומה נוחה קליין-רכטשפר 0533130732

בבית ישראל כ-125 מטר קומת כניסה ללא מדרגות מצוין לחלוקה [ללא משכנתא] קליין-רכטשפר 0533130732

דירות מחסן חדשה ומושקעת כ-40 מ"ר קומת כניסה 670.000 ₪ קליין-רכטשפר 0504107728

בזכרון משה 3 חד' קומה נוחה+מעלית מחיר מצוין קליין-רכטשפר 0527619160

בבית ישראל 3 חד' מקבלן קומת קרקע כ-65 מ"ר רק 1.650.000 קליין-רכטשפר 0527619160

בבית ישראל מקבלן כ-108 מ"ר קומה ב' 5 חד' +מרפסת גדולה קליין-רכטשפר 0527619160

בבית ישראל דופלקס כ-120 מ"ר קומה א' מצב חדש רק 2.5 מליון ₪ גמיש קליין-רכטשפר 0527623401

בבית ישראל בבניה כ-100 מ"ר 2.2 מליון גמיש קליין-רכטשפר 0527619160

בבית ישראל פרידמן 4 חד' חדשה ויפיה + יחידה גדולה קומה נוחה קליין-רכטשפר 0504107728

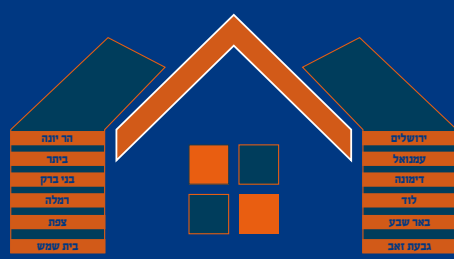
פרויקט בוטיק בפולנסקי 4 חד' רק 2.100.000 ₪ הקודם זוכה קליין-רכטשפר 0533130732

במאה שערים דמ"פ 3 חדרים קומת כניסה במצב מצוין רק 1.100.000 ₪ קליין-רכטשפר 0533130732

ביואל חגי 135 מ"ר בבניה רק 2.900.000 ₪ הקודם זוכה קליין-רכטשפר 0527619160

מציאה ביואל-חגי בבניה 3 חד' רק 1.580.000 ₪ קליין-רכטשפר 0527619160

דירה כ-40 מ"ר+ סוכה בחפץ חיים טאבו [ללא משכנתא] קומה 4 רק 820.000 ₪ קליין-רכטשפר 0504107728



ביצחק רבין 5- חד', קומה 3, 115 מ"ר, מאורת ומרווחת ליד קניון נעימי - מיקום מרכזי ומבוקש. מרפסת סוכה + ממ"ד דירה שמורה מאד במחיר מציאה. "אליעזר-נכסים" איציק כהן 0587687382

בדוד רזיאל - 3 חד' אוכלוסיה צעירה ומגוונת בקרבת בתי"ס, בתי כנסת וגני משחקים. בית מרווח סלון ומטבח נפרדים. מרפסת שירות, במחיר אטרקטיבי. "אליעזר-נכסים" איציק כהן 0587687382

### בית שמש השכרה

יחידת דיור: בנחל שמשון, יחי' דיור יפה ומרווחת בעל דירה נחמד מאוד! (מחפש רק זוג חרדי). מחיר: 3,000 ₪ כולל הכול חוץ מחשמל. "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בנהר הירקון, דירת 3 חד' קומה 1 מרוהטת ויפה, + חצר גדולה, כניסה קומת קרקע, מייד! מחיר: 3,800 ₪ "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

הרב מרדכי אליהו - דירת 3 חד', קומה 2, דירה חדשה וסלון ענק, מאורת ומרווחת. יחידת הורים, מרפסת סוכה כ- 17 מ"ר. מחיר: 4,000 ₪ "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בעין גדי - דירת 3 חד' קומה 1, מרפסת סוכה, נוף מדהים. מחיר: 3,700 ₪ "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בנחל שמשון - דירת 3 חד' קומה 3, יפה מאוד אם נוף. מחיר: 3,800 ₪ "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בנחל רביבים - דירת 4 חד', קומה 2, יחידת הורים, שכונה מעולה, מרפסת סוכה, מחסן וחניה. מחיר: 4,300 ₪ "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בשכונת המשקפיים - דירת 4 חד', גדולה ומרווחת, יחידת הורים נפרדת הכוללת מקלחון, שירותים וחדר ארונית, מרפסת נוף. מחיר: 4,300 ₪ "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בשכונת המשקפיים - דירת 5 חד' דופלקס, קומה 7, 135 מ"ר בנוי, 3 מרפסות נוף גדולות. יחידת הורים + מרפסת צמודה, פארק גדול מתחת לבניין. דירה מרווחת מאוד. מחיר: 6,300 ₪ "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

במשה רבינו-דירת 3 חד'+מחסן גדול+חניה מקורה צמודים לדירה-אפשרות ליחידה מניבה, קומת כניסה, נוף, מיקום מרכזי. "אליעזר-נכסים" נתי אוסטרי 0584412142

יונה בן אמיתי-3 חד', סלון מרווח, מרפסת סוכה גדולה+מחסן וחניה 1.290.000 "אליעזר-נכסים" נתי אוסטרי 0584412142

בנחום הנביא- 4 חד', מרווחת + מרפסת + גינה + מחסן צמוד לדירה + אופציה. נוף מדהים, ברחוב הולנדי ושקט, מיקום מרכזי 1,635,000 גמיש "אליעזר-נכסים" נתי אוסטרי 0584412142

בחבקוק הנביא- 4 חד' דירה גדולה ויפה עם נוף מיוחד בבניין יוקרתי עם מטבח משודרג במיוחד חדרים יפים וגדולים נוף מדהים עם מרפסת סוכה והמחיר כל כך זול שפשוט שווה לבוא ולראות. "אליעזר-נכסים" יעקב בן דוד 0585000225

ביואל הנביא- דירת 4 חד' רחוב הולנדי שקט, מטבח משודרג, סלון מורחב, מרפסת ממוזגת ונוף מרהיב "אליעזר-נכסים" -יעקב בן דוד 0585000225

ביואל הנביא - 4 חד' מרווחת, משודרגת, 2 מרפסות סוכה, מטב למכירה בבלעדיות. "אליעזר-נכסים" נתי אוסטרי 0584412142

בצפניה הנביא- דופלקס 5 חד', מושקע ומרווח, מטבח משודרג נוף מדהים, ממוזגת, פינתי, כניסה פרטית, מרפסת ענקית, מרפסת נוף + אופציה + חניה מקורה, קרוב לרמה א', בקרבת גינה ומרכז מסחרי. "אליעזר-נכסים" נתי אוסטרי 0584412142

במרים הנביאה - 4 חד', חדשה מקבלן, 2 מרפסות, פונה לנוף פתוח, קומה נוחה, איכלוס מהיר! "אליעזר נכסים" אהרן פכטר 0545853732

ביונה בן אמיתי- 5 חד', נוף יפה עם כיווני אוויר, יחי' הורים גדולה, בית מושקע וגינה גדולה. אפשרות לכניסה פרטית. אפשרות ליחידת דיור, מחיר שווה לכל כיש. "אליעזר-נכסים" -יעקב בן דוד 0585000225

ברחוב השבעה- 5 חד' משופצת ומרווחת, כניסה פרטית. אזור מרכזי ומבוקש, קירבה לחניות ומרכזי קניות, בניין מעולה. במחיר מעולה!! "אליעזר-נכסים" איציק כהן 0587687382

בנחל תמנה-4 חד' קומה 2 נוף, יחידת הורים, חניה ומחסן-יכול להתאים למשרד מחיר מעולה. "אליעזר-נכסים" משה דנסקר 0525770895

בנחל דולב-4 חד' למשפחה עם ילדים, סלון מואר מטבח+פינת אוכל, 2 מרפסות ונוף מהמם, יחידת הורים ומרפסת "אליעזר-נכסים" מנחם-מענדל פרימאק 0526609770

בנחל ערוגות-4.5 חד' מרווחת, מוארת ומאווררת, נוף מהמם סלון ומטבח גדולים. סמוך למרכז המסחרי "אליעזר-נכסים" משה דנסקר 0525770895

בנחל קישון-3.5 חד', מושקעת, מרווחת, יפה, מרפסת סוכה גדולה. (מושכרת ב3,300 ש"ח) +יחידת דיור עם מרפסת סוכה(מושכרת ב3,200 ש"ח) ניתן לחבר לדירה אחת. "אליעזר-נכסים" משה דנסקר 0525770895

בנחל עין גדי-רמת שילה 5 חד', קומה 2. 3 חד' אמבטיה, מרפסת, חדר שירות, מטבח רחב, אזור מעולה. +חניה ומחסן "אליעזר-נכסים" משה דנסקר 0525770895

בפרוייקט דונה 5 חד', קומה 1, משודרגת, 2 מרפסות גדולות, מטבח ויחידת הורים יפה, מחסן+חניית. "אליעזר-נכסים" מנחם-מענדל פרימאק 0526609770

בנחל דולב-5.5 חד', נוף מטורף, 3 מרפסות+מטבח משודרג וסלון מרווח. "אליעזר-נכסים" בצלאל אזרק-0583200335

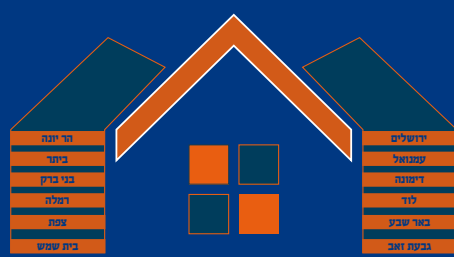
בנחל לכיש-5.5 חד', מרווחת+2 מרפסות גדולות במיקום מצוין אופציות רבות להרחבה. "אליעזר-נכסים" מנחם-מענדל פרימאק 0526609770

במשקפיים-דירת גן מדהימה! דופלקס 6 חד', מושקעת ומשודרגת, יחי' הורים גינה גדולה+חניה ומחסן. "אליעזר-נכסים" מנחם-מענדל פרימאק 0526609770

בנחל צאלים-7 חד', 184 מ"ר, גינה מושקעת 80 מ"ר, מרפסת 12 מ"ר, כיווני אוויר ונוף מהמם+יחי' דיור מניבה, אופציה להרחבה. "אליעזר-נכסים" בצלאל אזרק-0583200335

בנחל אוריה-7 חד', בקומה 1 לעלות, נוף מהמם, מרפסות גדולות (+אפשרות ממשית ליחידות דיור) למשפחה גדולה. "אליעזר-נכסים" בצלאל אזרק-0583200335





בטרומפלדור קרית ים ג' דירת חדר 322 מ"ר, עליונה אמצעית בבניין רכבת דו קומתי. מושכרת ב1,400 שח. טל שוורצגלס 050-5321112

דירת קרקע 70 מ"ר ברחוב בקרית ים ג'. חצר גדולה כניסות מזרחיות מעולה לפיצול טל שוורצגלס 050-5321112

באסף שמחוני קרית אתא (צמוד למרכז שביט) בקומה 4 דירת 2.5 חדרים כ50 מ"ר, מושפצת יפה נעימה ומושכרת ב1500 שח מבוקש 430,000 שח.

מציאה בקרית ביאליק ברחוב ההגנה דירת 2.5 חדרים כ50 מ"ר, קומה ראשונה ואחרונה ברכבת דו קומתית. מושכרת ב1850 שח לתקופה ארוכה רק 525,000 שח 050-5321112

דירה מפוצלת ל2'ח' מושפצות קומה 4 ברחוב ורבורג קרית חיים כ60 מ"ר מכניסה 3,100 שח נטו מבוקש 650,000 שח טל שוורצגלס-ניהול ב"ראש שקט" 050-5321112

דירה מפוצלת ל2'ח' קומה ראשונה ברחוב יוספטל קרית אתא- ציר המטרונית מכניסה 3,000 שח מבוקש 640,000 שח לפרטים 050-5321112

בקרית ים ב' רחוב צהל מרחק 5 בניינים מהים בקומה 3 דירת 3 חדרים כ65 מ"ר, זקוקה לרענון מבוקש 630,000 שח בלבד. טל שוורצגלס- "ראש שקט" 050-5321112

מושכרת ב3,200 שח מבוקש 850,000 שח באיזיק מאנגר קרית שמואל 4 חדרים כ80 מ"ר מושפצת קומפלט. רק 4 דירות בבניין. טל שוורצגלס-תיווך וניהול דירות להשקעה בקרית 050-5321112

מציאה באזור פינני בינוי בשדרות דגניה קרית חיים דירת 2.5 חדרים, כ50 מ"ר בקומה ראשונה לא מושפצת, יש מזגנים רק 550,000 שח טל שוורצגלס-איתור, תיווך וניהול דירות להשקעה בקרית ב"ראש שקט" 050-5321112

דירה מבוקשת 3 חדרים מושפצת יפה קומה 2 בבניין קובייה ברחוב שלום עליכם קרית ביאליק מושכרת שנים ב2,200 שח מבוקש 640,000 שח. טל שוורצגלס 050-5321112 ועוד אחת זהה בקומה 4 רק 600,000 שח

דירה קלאסית לפיצול קומה ראשונה ברחוב שי עגנון קרית ביאליק מבוקש 580,000 שח. טל שוורצגלס- ראש שקט 050-5321112

### מודיעין עילית השכרה

יחידה להשכרה במודיעין עילית שני חדרים קומת כניסה כניסה פרטית מרוהטת וממוזגת בסוף ריה"נ 0527126322

### אשדוד מכירה

למכירה באבוהצירא 3 חדרים. 70 מ"ר פינתית, מושפצת, ק"ד, 1.180.000 ש"ח. יעד נדל"ן - 0548510004

למכירה באברהם שפירא 2.5 חדרים 62 מ"ר, מושפצת, ק"ג. 1.170.000 ש"ח. יעד נדל"ן - 0548510004

מציאה באשדוד מחולקת ל-2, מושכרת, רק 870,000 ש"ח. 052-7600583 m פלוס.

להשקעה באשדוד 2 חד', מושכרת, פינני בינוי, 860,000 ש"ח, 052-7600583 m פלוס.

### השקעות

למכירה מתחם מסחרי ועליו בנויה תחנת דלק בחיפה מיקום סופר לוקיישן מושכרת 5 שנים עם אופציה ל5 שנים מחיר מצויין 0525133045

חזרה לשוק כל הקודם זוכה בקרית אתא 120 מר משרדים בניין חדש מושכר 6000 ש"ח פלוס מע"מ לטווח ארוך הערכת שמאי על סך של 1.2 מיליון מחיר לסגור 1.050 ש"ח כל הקודם זוכה טלפון 0525133045

בקרית אתא רחוב בן עמי דירת 4 חדרים 70 מר פלוס מחסן מצוינת לחלוקה ותשואה גבוהה מאוד מחיר סופי 520 אלף ש"ח טלפון 0525133045

לא פורסמה מעולם ליזמים וקבלנים שטח לבניית 5 יחידות. דיור בניין בוטיק ברחוב חרדי מחיר סופי 2.050 מיליון ש"ח טלפון 0525133045

בחיפה דירת 30 מר פלוס גינה 50 מר מושכר 1600 ש"ח מחיר סופי 350 אלף ש"ח טלפון 0525133045

בצפת דירת 45 מ' סלון וחדר, מושפצת קומפלט במיקום מרכזי ונוח מתאימה להשקעה סופש משרדים וכו' 0527135625

מגוון דירות להשקעה החל מ330,000 שח. טל שוורצגלס- איתור, ליווי וניהול דירות להשקעה בקרית ב"ראש שקט" 050-5321112

בנחל מטע - דירת 5 חד' 140 מ"ר בנוי. דירה מושפצת ויפה כולל יחי' הורים, 3 חדרים שירותים ומקלחת, מרפסת סוכה, עליית גג, מזגן בכל חדר, קומה 3 בבניין שקט. מחיר: 5,500 ₪ "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בירמיהו הנביא, יחידת דיור מרהוטת קומפלט בעל דירה נוח מאוד. מחיר: 2,900 ₪ "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בחבקוק הנביא - יחידת דיור חדשה איזור טוב, כניסה עוד כשבועיים. מחיר: 3,000 ₪ "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בהושע הנביא - דירת 3 חד' קומה 2, דירה יפה ומושפצת מטבח חדש. "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923 מחיר: 3,700 ₪ נב. אפשרות לקנייה: ב 1.39 גמיש! "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בעמוס הנביא - דירת 4 חד', קומה 2, יפה מאוד מחיר: 4,100 גמיש. "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

במרים הנביאה - דירת 4 חד' יפה ומרווחת, מאורת מאוד, יחידת הורים, סלון ומרפסת גדולים! מחיר זול מאוד! 3,700 ₪ גמיש לרציניים בלבד! "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בנריה הנביא 4- חד', קומה 3, דירה יפה, מאוררת ומוארת, מרפסת שמש, מידי מחיר: 4,000 ₪ "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בנריה הנביא - דירת 4 חד' קומה 3, דירה יפה, מזגן מרכזי, נוף מדהים, חניה מקורה. מחיר: 4,300 ₪ "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

בגאון מוילנא, קוטג' 6 חד' 4 מפלסים ברמת גימור גבוהה מאוד! עם אופציה ליחידה למטה, חניה מקורה ענקית! מטבח וסלון ענקיים, 2 מרפסות גדולות עם נוף יפה, קרוב לתחבורה ציבורית, איזור שקט ופסטורלי, בעל דירה נוח מאוד! "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923

ברחוב נחל עין גדי דופלקס גן 6 חד' גדולים, גינה ענקית עם כניסה פרטית, מטבח וסלון ענקיים, 2 חניות פרטיות, מחסן צמוד, קרוב למרכז מסחרי ולתחבורה ציבורית. "אליעזר-נכסים" שלום אפללו-0546917923