

## خرید خانه در تهران و راهنمای خرید خانه

یکی از زمان هایی که بازار ملک و املاک اصطلاحاً به راه می افتد و مشتری ها زیاد می شوند فصل تابستان است. در این برهه ی زمانی هر دوی خریداران ملک و نیز کسانی که به دنبال اجاره کردن خانه هستند شروع به جستجو برای پیدا کردن منزلی ایده آل و مطابق با شرایطشان می کنند تا بالاخره بتوانند آن را پیدا کنند. اگر هنگام خرید خانه یا انتخاب خانه ی مورد نظر برای اجاره برخی موارد را رعایت کنیم می توانیم انتخاب درستی داشته باشیم و در بلند مدت آرامش را برای خود و خانواده مان به ارمغان بیاوریم. در مقابل اگر برخی از نکته ها در هنگام انتخاب خانه در نظر گرفته نشوند قطعاً سبب پشیمانی خواهند شد. یکی از پلتفرم هایی که در آن می توانید به راحتی به دنبال خانه ی مورد نظر خود بگردید شیپینو است. برای آشنایی بیشتر با شیپینو و بررسی موارد موجود در آن می توانید به آدرس <https://shepino.com> مراجعه کنید. در ادامه قصد داریم به مواردی که لازم است هنگام **خرید خانه**، خصوصاً **خرید خانه در تهران** مورد توجه قرار گیرد رعایت شوند بپردازیم. اگر شما هم درگیر **خرید آپارتمان در تهران** هستید مطالب این مقاله را از دست ندهید.



## چه مواردی باید در زمان خرید باید در نظر گرفت؟

یکی از با اهمیت ترین مولفه هایی که در هنگام خرید یک ملک حال میخواهد خانه ی ویلایی باشد یا آپارتمان باید به آن توجه شود محله ای است که در آن قرار گرفته است. در ادامه به بررسی برخی از فاکتورهای مهم در این زمینه می پردازیم:

• **کوچه ای که ملک در آن قرار دارد:** نخستین موردی که در هنگام **خرید خانه** باید به آن توجه داشته باشید کوچه ای است که بنا در آن قرار گرفته است. دقت کنید کوچه خیلی باریک نباشد چرا که ممکن است در رفت و آمد شما را دچار مشکل کند. این امر مخصوصا در زمان اسباب کشی می تواند به یک معضل غیر قابل حل تبدیل شود. همچنین به میزان رفت و آمدها در کوچه نیز توجه داشته باشید. عموما کوچه هایی که در آنها مطب پزشکان، مردسه، رستوران و مواردی از این قبیل وجود داشته باشد شلوغ تر از کوچه های معمولی هستند. علاوه بر این این موضوع سبب مزاحمت و حتی گاهی گرفتن جای پارک شما جلوی درب خانه یا ایجاد مزاحمت برای پارکینگ نیز خواهد شد.

• **همسایه های ملک مورد نظر:** یکی از ارکان آرامش در جایی که زندگی می کنید همسایه ی خوب است. این مورد را حتی می توان به عنوان مهمترین رکن در **خرید خانه در تهران** نیز بیان کرد. بهتر هنگام جستجو برای خانه ی مورد نظرتان حتما در مورد همسایه های آن نیز تحقیق کنید. این امر خصوصا در هنگام **خرید آپارتمان در تهران** بیشتر نمود پیدا می کند، چرا که شما قرار ات سال ها با همسایه ی دیوار به دیوار تان زندگی کنید. برای این کار می توانید از همسایه ها در این مورد تحقیق کنید یا اینکه از ملک مورد نظر چندین مرتبه بازدید کنید تا بتوانید شناخت نسبی در مورد همسایه ها به دست آورید. این را به یاد داشته باشید گاهی حتی داشتن همسایه ی خوب از خانه ی خوب نیز بهتر است. در هنگام جستجو برای آپارتمان بهتر است به کفش هایی که جلوی درب خانه ی همسایه ها قرار دارد، تمیزی راهروها، سالم بودن ادوات روشنایی راهروها و غیره نیز توجه داشته باشید. درست بودن این موارد می تواند نشانگر این باشد که ساختمان مورد نظر دارای قواعد و قوانین است و نیز ساکنانی قانونمند دارد که به این قوانین احترام می گذارند.



## خانه

• آیا از این خانه حس آرامش و آسایش می گیرید؟: اگر شما و خانوادتان در دسته ی افراد بدون هیاهو و آرام هستید قطعاً آرامش محلی که قرار است آن را بخرید نیز برایتان بسیار با اهمیت است. برای این منظور بهتر است به درصد شلوغی خیابان، کوچه، محله و حتی ساختمانی که می خواهید در آن خانه بخرید توجه ویژه ای داشته باشید. این درست است که اگر مکانیت ملک مورد نظر شما در مرکز شهر باشد از نظر رفت و آمد کمتر دچار مشکل می شوید و نیز دسترسی های بیشتری به همه چیز دارید اما در عوض اینها باید شلوغی و عدم آرامش و آسایش را تحمل کنید. علاوه بر این اگر قصد **خرید آپارتمان در تهران** را دارید حتماً به تعداد واحدهای آن و خصوصاً تعداد واحدها در یم طبقه دقت داشته باشید. قطعاً تعداد واحدهای زیاد سبب شلوغی و ازدحام شده و می تواند آرامش شما را مختل کند.

• آیا ملک مورد نظر به وسایل حمل و نقل عمومی دسترسی خوبی دارد؟: برای عموم مردم خصوصاً افرادی که از به هر دلیلی از وسیله های نقلیه ی شخصی استفاده نمی کنند دسترسی آسان به وسایل حمل و نقل عمومی اعم از مترو، اتوبوس، تاکسی و غیره یکی از مولفه های مهم در هنگام **خرید خانه** است. حتی افرادی هم که ماشین شخصی دارند گاهی ترجیح می دهند به علت ترافیک با غیره از وسیله های حمل و نقل عمومی بهره ببرند. بنابراین دسترسی خوب به آنها می تواند یک پوئن مثبت برای یک خانه یا آپارتمان به شمار بیاید.



## اهمیت خرید خانه

• **دسترسی به امکانات رفاهی:** این مورد را می توان از جمله ی مواردی دانست که برای همه حائز اهمیت است. قطعاً این موضوع که شما بتوانید به راحتی به مراکز خرید، هایپر مارکت ها، میوه فروشی و غیره دسترسی داشته باشید و نیازی نباشد تا برای هر خرید کوچکی از ماشین استفاده کنید بسیار مهم است و حتی در طولانی مدت می تواند سبب احساس رضایت یا نارضایتی شما از منزلتان شود. به همین علت هنگامی که برای بازدید خانه ای می روید پیرامون آن را برای وجود نانوائی، میوه فروشی، سوپر و غیره بررسی کنید. حتی وجود یک پارک محلی نیز برای برخی افراد مهم است و دوست دارند در جایی زندگی کنند که حتماً در نزدیکی آن یک پارک یا فضای سبز موجود باشد. حتی برخی از افراد که در منزل خود مریض دارند اولویت را با نزدیکی به درمانگاه ها یا مراکز درمانی اختصاص می دهند. پس به طور کلی باید شرایط و نیازها خود را مدنظر داشته باشید و بر اساس آنها تصمیم گیری کنید.

## اهمیت وضعیت عمومی در زمان خرید خانه

هنگام **خرید خانه** علاوه بر بررسی محیط و پیرامون آن که مفصلاً در بالا راجع به آن صحبت شد لازم است مواردی را در مورد وضعیت عمومی خود ساختمان بنا نیز مورد توجه قرار داد و آنها را بررسی کرد. برخی از این موارد در ادامه آورده شده اند:

• **پهنای ورودی ساختمان مورد نظر:** برای اینکه هنگام اسباب کشی به راحتی بتوانید وسیله هایی را که از نظر ظاهری کمی بزرگتر هستند مانند یخچال ساید بای ساید، بوفه، کمد، کتابخانه، مبلمان و غیره

را جابجا کنید لازم است حتما به عرض ورودی ساختمان دقت داشته باشید و آن را اندازه بگیرید. اگر این عرض دست کم صد و ده سانتی متر باشد برای حمل و نقل وسیله ها مناسب است. علاوه بر این بهتر این است که در ورودی بنا به صورت دو لت باشد تا وسیله ها راحت تر رد شوند. همچنین خوب است نیم نگاهی هم به عرض راهروها و ارتفاع سقف بیندازید تا ببینید آیا وسیله های بزرگ شما به راحتی از آنها عبور می کنند یا خیر.

• **تعداد واحدهای یک ساختمان:** همانطور که در بالا هم گفتیم تعداد طبقه ها و نیز واحدهای موجود در هر ساختمان و هر طبقه یکی از موارد مهمی است که در **خرید خانه** باید به آن دقت شود. قطعا هر چه تعداد واحدها کمتر باشند میزان سرو صدای تولیدی نیز کمتر است و در عین حال رعایت بهداشت و تمیزی ساختمان نیز بهتر صورت می گیرد. به علاوه دقت کنید فاصله ی واحدها در یک طبقه از یکدیگر مناسب باشد و ترجیحا درب ورودی هر واحد به دیگری مشرف نباشد.

• **پهنای راه پله ها:** این مورد بیشتر در هنگام جابجایی و حمل و نقل وسیله های شما اهمیت پیدا می کند. چرا که در اکثر ساختمان ها اجازه ی جابجایی وسایل با آسانسور را به شما نمی دهند چرا که ممکن است آسانسور دچار مشکل شود یا اصلا به قدری کوچک باشد که وسیله ها در آن جا نشوند. برای همین دقت به عرض راه پله ها و این که حداقل این عرض ۹۰ سانتی متر باشد مورد مهمی است.

• **شرایط ایمنی بنا:** یکی از فاکتورهای مهم **خرید خانه** خصوصا **خرید آپارتمان در تهران** وضعیت ایمنی آن است. بهتر است برای این امر از فردی که در این امر تخصص دارد بهره ببرید تا از مالک در مورد موارد مهم د این زمینه اطلاعات کسب کند. همچنین می توانید با بررسی نقشه ی بنا، وضعیت ستون های ساختمان و واحد مسکونی، بررسی سطح کیفی ساخت بنا، شرایط ستون های پارکینگ و غیره تا حدودی در مورد وضعیت ایمنی ساختمان اطلاعات به دست آورید. علاوه بر این مقاومت ساختمان و ایمنی آن در برابر زلزله هم از اهمیت بالایی برخوردار است.

• **رعایت حریم شخصی هر واحد:** یکی از مهمترین مولفه هایی که برای **خرید خانه** باید به آن توجه شود حفظ حریم شخصی برای هر واحد است. از جمله مواردی که باید در این زمینه به آن دقت شود می توان به روبروی هم نبودن درب های ورودی آپارتمان ها به یکدیگر، استفاده از پنجره های دوجداره و نیز عایق های صدا اشاره کرد.

• **پارکینگ:** شاید بتوان گفت یکی از مهم ترین چالش های **خرید آپارتمان در تهران** همین داشتن یا نداشتن پارکینگ و یا داشتن چند جای پارکینگ است. هنگام **خرید خانه** بهتر است این نکته ها را در مورد پارکینگ ان به خاطر بسپارید:

○ اینکه پارکینگ مسقف بوده و یا در قسمت روباز قرار داشته باشد مهم است. قطعا پارکینگ های مسقف بسیار بهتر از پارکینگ های روباز هستند. چرا که خودروی شما را در برابر باد و باران و برف و آفتاب و غیره محافظت می کنند.

- بهتر است به شیب ورودی پارکینگ نیز توجه داشته باشید. هرچه میزان این شیب کمتر باشد پارکینگ بهتر است.
  - بعضی ساختمان ها دو یا چند جای پارک به شما ارائه می دهند که این مزیت بسیار بزرگی است.
- بهتر است پیش از اینکه **خرید خانه** را قطعی کنید در مورد پارکینگ کاملا به توافق برسید تا بعدا به مشکل برخوردید.



پارکینگ خانه

- **کنتورهای آب و برق و گاز:** دقت کنید که این کنتورها برای هر واحد مجزا باشد. اگر در غیر این صورت بود بهتر است از مشاور املاک و مدیر ساختمان چگونگی تقسیم هزینه ها را جویا شوید.
- **شارژ ماهیانه:** این فاکتور هر قدر پایینتر باشد قطعا بهتر است. همچنین تناسب آن با هزینه های ساختمان نیز امری ضروری است.
- **انتخاب بهترین طبقه در آپارتمان ها:** عموما طبقه ی اول و آخر بدترین انتخاب ممکن برای طبقه ها بوده در حالی که طبقات میانی بهترین گزینه هستند. طبقه ی نخست از نظر امنیتی و نیز سرو صدا و رفت و آمد و گرمایش آن در زمستان دارای مشکلاتی است. طبقه ی آخر نیز از نظر سرما و گرما به آن

ایراداتی وارد است و همچنین اگر آسانسور دچار مشکل شود ساکنان این طبقه ها به زحمت بسیاری می افتند.