



Michael Kolb
829 97th Avenue N
Naples, Florida 34108-2284

Tel.: 001 239 592 5041
Fax: 001 239 687 4075
Email: Mich-Kolb@web.de
Webseite: www.naples-traumhaus.com
www.FL-Miete.com



Rufen Sie mich bitte an oder senden Sie mir eine Email, wenn Sie Fragen zu Immobilien in Südwestflorida haben.

Naples News Februar 2008

Vermietung von Ferienhäusern/-wohnungen in Naples

Wie ich in der letzten Ausgabe berichtet habe, biete ich inzwischen auch einen Vermietungsservice für Objekte in Naples an. Falls Bekannte eine Wohnung suchen, finden Sie meine Angebote unter www.FL-Miete.com.

AOL-Zugang in Naples

Ich hatte in der letzten Ausgabe um Hilfe bezüglich Problemen mit dem AOL-Zugang in Naples gebeten. Herr Weishaupt hat mir dazu folgende Informationen zugeschickt:

Die Probleme sind entstanden, weil AOL in Deutschland von Alice übernommen wurde. Alice hat leider alle internationalen Zugangsnummern und Zugänge incl. USA gelöscht. Es besteht nun keine Möglichkeit mehr, in den USA über das europäische AOL-Konto ins Internet zu kommen. Man kann sich aber bei www.worldverge.com anmelden und sich einen Zugang für einen befristeten Zeitraum kaufen. Der Preis liegt bei ca. 9 Dollar pro Monat.

Empfehlungen für europäische Lebensmittel

Im Süden von Naples bietet die französische Bäckerei „French Bread Oven“ Brot und Kuchen im französischen Stil an. Das Geschäft ist auf dem St. Andrews Square (8793 Tamiami Trail East). Öffnungszeiten: Montag – Samstag vom 8.00 – 18.00 Uhr.

An der Kreuzung Pine Ridge Road und Airport Pulling liegt der „European Food Market“ auf dem nordwestlichen Plaza (nahe Bed, Bath and Beyond). Es wird mehrmals in der Woche Brot von deutschen Bäckern in Cape Coral und Fort Lauderdale angeliefert. Auch europäische Wurstwaren sowie andere Kochzutaten, Konserven und Tiefkühlkost werden angeboten.

Sollten Sie weitere Empfehlungen haben, teilen Sie mir das bitte mit. So haben alle etwas davon.

Villa in Golf-Community



- Helles, großzügiges Haus in sehr ruhigem Umfeld
- 3 Schlafzimmer, 3 Bäder, ca. 170 qm Wohnfläche
- Sehr große Terrasse mit beheiztem Pool und Außenküche
- Sehr großzügiger Elternschlafbereich
- Voll möbliert
- Sehr weitläufige Anlage mit sehr schönem Clubhaus (Restaurant), Tennis, Fitness, usw.
- 18-Loch Golfplatz mit viel natürlicher Vegetation und kleinem Fluss
- Club hat nur 350 Mitglieder
- Mehr Infos unter <http://www.michaelsellsnaples.com/207043946>

Preis: 498.000 Dollar

Solar-Heizung für Pool oder Warmwasseraufbereitung

Die Firma Stilwell (Beispiel) in Estero vertreibt Solaranlagen zur Poolbeheizung und installiert diese auch auf Wunsch. Für einen Pool in Standardgröße kosten die Teile knapp 2.000 Dollar, die Installation noch einmal das gleiche. Wenn man bei Nacht eine Poolabdeckung verwendet, kann das Wasser im Winter so wesentlich kostengünstiger auf ca. 28° C erwärmt werden.

Die Firma bietet auch ein Paket zur Warmwassererzeugung für das Haus selbst an. Es besteht aus einem 300 Liter Tank für das Warmwasser, der Solaranlage für das Dach und einer Elektrozusatzheizung, falls die Sonne nicht ausreichend ist. Der Preis liegt einschließlich Installation bei ca. 4.000 Dollar. Der Staat Florida zahlt zur Zeit einen Zuschuss von 500 Dollar. Diejenigen, die hier eine Steuererklärung machen, können noch bis zu 1.000 Dollar von der Steuerschuld abziehen.

Unser Leser Xaver Barl hat mit der Warmwasseraufbereitung für den Pool bisher positive Erfahrungen gemacht.

Rückblick Immobilienmarkt 2007

Naples hat zwei Immobilienmärkte, die man getrennt betrachten muss. Zum einen sind dies die einheimischen Hauskäufer, die hier ganzjährig leben, zum anderen die Interessenten, die in Naples ein Objekt als Zweit- oder Alterswohnsitz kaufen. Es gibt dafür keine ausgewiesenen Statistiken. Deshalb muss man die typischen Wohngebiete als Grundlage heranziehen.

Ein gutes Stimmungsbild für einheimische Käufer bieten die Golden Gate Estates (für Einfamilienhäuser ausgewiesene Gebiete östlich der Autobahn I-75). Hier konnte man im letzten Jahr dramatische Einbrüche beobachten. Der durchschnittliche Verkaufspreis fiel von 357.500 Dollar im 4. Quartal 2006 auf 267.000 Dollar im 4. Quartal 2007. Während 2006 noch 494 Objekte in diesem Gebiet verkauft wurden, waren es 2007 nur noch 278. Schlimmer noch traf es Golden Gate City. Hier sank die Zahl der verkauften Häuser von 213 Einheiten in 2006 auf 60 Einheiten in 2007.

Die andere Gruppe kauft traditionell im Gebiet westlich der Autobahn. Hier sank die Zahl der verkauften Objekte nur minimal von 3121 im Jahr 2006 auf 2914 im Jahr 2007. Der durchschnittliche Verkaufspreis sank um 2,5% von 399.000 Dollar im 4. Quartal 2006 auf 390.000 im 4. Quartal 2007.

Die schlechten Zahlen in den Gesamtstatistiken werden also hauptsächlich durch die in Naples einheimischen Käufer ausgelöst. Der Markt für Ferienimmobilien hat sich wesentlich besser gehalten.

Ausblick Immobilienmarkt 2008

Im Markt für einheimische Käufer erwarte ich in der nächsten Zeit keine Besserung. Die Zahl der verkauften Objekte dürfte sich auf dem Wert von 2007 stabilisieren, die Preise werden weiter nachgeben. 1145 angebotene Objekte in den Golden Gate Estates (2007 wurden 278 verkauft) und 358 in Golden Gate City (2007 wurden 60 verkauft) werden den Druck auf Verkäufer mit Zahlungsproblemen erhöhen.

In dem für Europäer wesentlich interessanteren Markt für Ferienimmobilien erwarte ich im Jahr 2008 einen Anstieg der Verkaufszahlen. Das Interesse an Naples als Zweit- oder als Alterswohnsitz ist weiterhin ungebrochen. Folgende Gründe sollten deshalb zu einer Steigerung der Verkaufszahlen führen:

- Interessenten, die in Naples einen Zweit- oder Alterswohnsitz kaufen, sind von Bankenkrise normalerweise nicht betroffen. Sie finanzieren einen Teil des Kaufpreises selbst. 75 - 80% des Kaufpreises (bei wesentlich konservativerem Ansatz als früher) finanzieren die Banken immer noch sehr gerne.
- Das Interesse ausländischer Käufer (Europäer, Kanadier) hat in den letzten Monaten wegen der günstigen Wechselkurse stark zugenommen.

Neuere Wohnung mit Golfmitgliedschaft



- Schöne Vierzimmerwohnung mit offener Küche mit ca. 110 qm Wohnfläche im Obergeschoß
- Herrlicher Blick auf den Golfplatz von dem Sonnen beschienenen Balkon
- Ruhiges Umfeld
- Mitgliedschaft für den 18 Loch Golfplatz im Kaufpreis enthalten (Jahresgebühr für die Familie: 4.000 Dollar).
- Clubhaus mit schönen Innen- und Außenrestaurants
- Mehrere beheizte Pools, Tennis
- Forest Glen liegt auf einem 160 Hektar großen Gelände mit viel Wald
- Mehr Infos unter <http://www.michaelsellsnaples.com/207052366>

Preis: 255.000 Dollar

- Die Angebote für langfristige Finanzierungen (Amerikaner zahlen zur Zeit 4,95% für 15 Jahre oder 5,48% für 30 Jahre) sind so günstig, wie schon lange nicht mehr. Weitere Zinssenkungen durch die amerikanische Zentralbank sind zu erwarten, so dass sich auch der Markt für kurzfristigere Finanzierungen noch weiter verbessern wird.
- Ich erwarte für die nächste Zeit keine einschneidende Besserung an den Aktienmärkten. Viele Leute haben oder werden Ihre Aktien verkaufen und die Alternativenanlage für Aktien sind in den USA oft Immobilien.

Naples Wein-Festival ausverkauft

Bereits seit Jahren findet dieses Ereignis in Naples statt und es werden große Geldbeträge für wohltätige Zwecke (im Besonderen für Kinder) gesammelt. Das Geld wird bei 17 Dinnern in den Häusern wohlhabender Bewohner von Naples eingenommen, für die Starköche aus der ganzen USA eingeflogen werden. Eintrittskarten kosten 7.500 Dollar für ein Paar. Die 600 Plätze waren in kürzester Zeit ausverkauft und dieses Jahr gab es erstmals eine Warteliste von 100 Personen. Die Beteiligung ist international: Australien, England, Italien, Frankreich und Portugal. Außerdem finden Auktionen für 72 gespendete Gegenstände statt, die von seltenen Weinen bis zu einem Luxusaufenthalt bei den olympischen Spielen in Peking reichen. Das Festival wird zu den 10 Top-Events für wohlhabende Amerikaner gezählt.

Naples wird umweltfreundlicher

Die Stadtverwaltung von Naples hat im Januar einen Pilotversuch mit neuen Birnen für die Straßenbeleuchtung beschlossen. Naples wird die erste Stadt in den USA sein, die diese bereits in 50 europäischen Städten eingesetzte Technik nutzt. Die neuen Birnen sollen 50% weniger Energie benötigen, in der Intensität anpassbar und bei Bedarf sogar heller als die früher eingesetzten Birnen sein. Sollte der Pilotversuch erfolgreich sein, will die Stadt alle in Ihrer Zuständigkeit liegenden Straßenbeleuchtungen umrüsten.

Naples wird ruhiger

Die Stadt plant, den Einsatz von Laubbläsern durch Gartenpflegebetriebe einzuschränken. Der Betrieb dieser lautstarken Geräte ist dann nur noch von 8.00 – 18.00 Uhr zwischen Montag und Samstag erlaubt. Es wird auch bereits diskutiert, den Betrieb von weiterem lauten Gartenequipment einzuschränken. Diese Regelung gilt nicht für Privatpersonen.

Veranstaltungsausblick

- | | |
|--------------------|--|
| 01. - 03. Februar: | Everglades Seafood Festival in Everglade City mit viel Country-Live-Musik, großem Fisch- und Meeresfrüchte-Angebot und weiteren Attraktionen |
| 07. - 17. Februar: | Collier County Kirmes an der Immokalee Road (ca. 15 km östlich der I-75 Ausfahrt 111). |
| 23. + 24. Februar: | Naples National Kunst Festival im Cambier Park |
| 1. + 2. März: | Swamp Buggy Championship im Florida Sports Park in Süd Naples |
| 1. + 2. März: | Old Florida Festival im Collier County Museum mit gespielten Szenen aus der Geschichte Floridas |
| 1. + 2. März: | Donizettis "Elixir of Love" aufgeführt von der Naples Opera Group im Veranstaltungssaal der Gulf Coast High School (mehr als 1000 Plätze). Tickets: 1-800-771-1041 |
| 1. + 2. März: | Bonita Springs "Nationales Kunst Festival" in "The Promenade" |
| 8. März: | Country Jam Naples - Open Air Festival mit zahlreichen Country-Stars auf dem Gelände der Collier County Kirmes an der Immokalee Road. |
| 29. + 30. März: | Downtown Naples Art Festival auf der 5th Avenue (10.00 – 17.00 Uhr) |
| 4. + 6. April: | Mozarts "Cosi fan Tutte" aufgeführt von der Naples Opera Group im Veranstaltungssaal der Gulf Coast High School. Tickets: 1-800-771-1041 |

11.000 qm - Grundstück in Villengegend



- 11.000 qm großes Grundstück in einer Gegend mit vielen Villen in Nordnaples
- Absolut ruhige Lage in einer Sackgasse
- Ca. 15 Autominuten zum Strand
- Älteres, renovierungsbedürftiges Haus mit Pool auf dem Grundstück (ca. 130 qm mit 4 Zimmern)
- Mehr Infos unter

<http://www.michaelsellsnaples.com/208004160>

Preis: 459.000 Dollar



Strafzettel im Collier-County

Ca. 18.600 Strafzettel für Geschwindigkeitsüberschreitungen wurden im letzten Jahr im Collier County (einschließlich Stadt Naples) ausgestellt. Das ist eine Steigerung von etwas mehr als 5% gegenüber dem Vorjahr. Eine Überschreitung bis 5 Meilen wird normalerweise toleriert. Es liegt aber in der Entscheidung des Polizisten, eine Verwarnung auszusprechen. Der billigste Strafzettel bei einer Überschreitung von 6 bis 9 Meilen kostet 85,50 Dollar, bei 10 – 14 Meilen sind 160,50 Dollar fällig. Eine Überschreitung von mehr als 30 Meilen führt zu einem Gerichtsverfahren.

Insgesamt wurden knapp 80.000 Strafzettel für Verkehrsdelikte in 2007 ausgeschrieben.

Hausversicherung

Die Beiträge für Haus- und Wohnungsversicherungen sind nach nunmehr zwei Jahren ohne Hurrikan wieder gefallen, zum Teil um 25%. Immer noch hoch sind die Versicherungen für vor der Jahrtausendwende gebaute Häuser insbesondere in Wasserlage. Hier einige Beispiele für in letzter Zeit ausgestellte Versicherungen:

- Einfamilienhaus, Baujahr 2007, Deckung 270.000 Dollar – ca. 1000 Dollar pro Jahr
- Einfamilienhaus, Baujahr 2002, Deckung 270.000 Dollar – ca. 2100 Dollar pro Jahr
- Wohnung, Baujahr 1990, 1200 sqft, Deckung: 60.000 Dollar für das Gebäude, 30.000 Dollar für das persönliche Eigentum, mit Vermietungsoption: 880 Dollar pro Jahr

Sollte Ihr Haus nicht in Wasserlage und Ihre Prämie deutlich über diesen Beträgen bei vergleichbaren Objekten liegen, sollten Sie Ihren Versicherungsagenten nach Angeboten anderer Versicherungen fragen.

Für Einfamilienhäuser ist es oft auch sinnvoll, einen lizenzierten Inspektor mit einer Untersuchung des Hauses bezüglich Windstabilität zu beauftragen. Versicherungsgesellschaften gehen ohne diesen Inspektionsbericht meistens von einem schlechteren Zustand aus als das Haus eigentlich ist. Die Inspektion kostet meistens zwischen 150 und 200 Dollar. Die Versicherungsprämien sind in Einzelfällen um bis zu 40% gefallen. Sie finden einen solchen Inspektionsbericht auf meiner Internetseite www.Naples-Traumhaus.com in der Menüauswahl „Informationsmaterial“.

Weiterer Ausbau der Buslinien

Ab Ende Januar werden die Fahrpläne für die Buslinien ausgeweitet. Seit Inbetriebnahme des Services wurden mehr als 1 Million Passagiere befördert. Sie finden einen Link zur Fahrplanübersicht auf meiner Internetseite www.Naples-Traumhaus.com unter dem Menüpunkt „Naples“ und danach unter dem Menüpunkt „Verkehr“.

Nachgehakt:

Farmer-Market: Ich wurde von mehreren Lesern darauf hingewiesen, dass der Farmer-Market auf Marco Island am Mittwoch und nicht, wie von mir berichtet, am Samstag stattfindet.

Autoversicherung und Führerschein: Es ist nicht der Staat Florida, der einen Florida-Führerschein verlangt, sondern die Autoversicherungen. Wie mir Herr Stache mitgeteilt hat, bietet die Progressive-Autoversicherung auch eine Autoversicherung für Inhaber eines europäischen Führerscheins an. Da die Versicherung aber keinen Zugriff auf das Verkehrsregister hat, sind die Tarife noch höher als für einen Fahranfänger. Florida hat nur mit Deutschland einen Vertrag über die Anerkennung der praktischen Fahrprüfung. Schweizer und Österreicher müssen auch eine praktische Fahrprüfung ablegen.

Häusermarkt in Naples: Diese Rubrik muss dieses Mal leider aus Platzgründen entfallen. Ich werde Sie aber in der nächsten Ausgabe fortführen.

Doppelhaushälfte in Ibis Cove



- Haus mit 110 qm, 3 Schlafzimmer, 2 Bädern, Doppelgarage, 2002 gebaut
- 40 cm Fliesen im Wohnbereich
- Weiße Küchenschränke mit hochwertigen Küchengeräten
- Ruhige Lage, ca. 20 Autominuten zum Strand, öffentlicher Golfplatz: 5 Autominuten
- Große Terrasse in Südausrichtung
- Anlage mit Tennis, großem Pool
- Mehr Infos unter <http://www.michaelsellsnaples.com/207051820>

Preis: 234.000 Dollar

