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

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

M. Kolb

Naples News August 2008

Naples Bay Ressort wird lebendiger

Im Juni hat das Restaurant „Bonefish Grill“ in dieser neuen Anlage am Hafen von Naples eröffnet. Das Restaurant ist auf marktfrischen Fisch spezialisiert, der über Eichenholz gegrillt wird. Auch einige Läden haben inzwischen eröffnet.

Air Berlin bietet weitere Verbindungen an

Seit Mai wird der Flughafen in Fort Myers zwei Mal in der Woche (Mittwoch und Freitag) direkt ab München angeflogen. Seit Ende Juni wird die Direktverbindung nach Düsseldorf drei Mal in der Woche (Dienstag, Donnerstag und Samstag) angeboten.

Sommer Golf in Naples

Der neue Golfclub Del Webb in Ave Maria bietet spezielle Sommerangebote. Bis Ende September ist Dienstag Lady’s Day und Donnerstag Senior’s Day mit einer Rate von 15 Dollar pro Runde. Normalerweise zahlt man von Montag bis Freitag 20 Dollar und am Wochenende 25 Dollar. Verschiedene Golfclubs wie Arrowhead oder Lakewood bieten auch eine Sommermitgliedschaft für unter 300 Dollar an.

Botanischer Garten in Naples wird aufgewertet.

Seit Juni ist der botanische Garten am Bayshore Drive geschlossen. Ein Team von bekannten Landschafts-architekten, Gartenbauingenieuren und Umweltspe-zialisten hat das Konzept erarbeitet. Bis Ende 2010 sollen Mosaik-Gärten mit Pflanzen aus der Karibik, Brasilien, Asien und einheimischen Pflanzen angelegt werden. Sehr hilfreich war auch eine anonyme Spende über 21.345 Dollar, die die Gartenverwaltung im Mai erhielt.

Neueröffnung im früheren “Rooms to go” Gebäude

Seit die bekannte Möbelkette Ende 2006 Ihren Laden in einen Neubau ca. 500 m südlich verlegt hatte, stand das große Gebäude leer. Seit damals wurde oft die Frage gestellt, was mit diesem Gebäude passieren wird. Nun hat man einen neuen Mieter gefunden. Im Juli hat die Kette Office-Max in dem renovierten Gebäude ihren zweiten Markt für Bürobedarf in Naples eröffnet.

Neues Haus in Strandnähe

- 400 qm Wohnfläche in neu gebautem Haus
- 5 Schlafzimmer, 5 Bäder, Pool
- Luxuriöse Einrichtung (z.B. Medienraum mit voller Audio-/Videoausstattung), Außenküche, Parkett und Fliesen, Granitarbeitsflächen)
- Moorings ist ein freies Wohngebiet ohne Gebühren, nur wenige Autominuten zur Innenstadt
- Ca. 3 Minuten zum Strand
- Haus wurde im Juni um 350.000 Dollar reduziert
- Mehr Informationen und Bilder unter: **nicht mehr verfügbar**

Preis: $ 1.947.440

Sonnenenergie an der Florida Gulf Coast University

Bald wird die Universität nahe des Miromar-Outlet-Centers das größte Solarprojekt auf einem Universitätsgelände weltweit haben. Der Staat Florida stellt mit 8,5 Millionen Dollar die noch fehlende Hälfte der Investitionssumme bereit. Der Baubeginn ist für Herbst geplant. Die Solarmodule werden eine Fläche von knapp 7 Hektar (beinahe 14 Fußballfelder) bedecken und sollen 2 Megawatt Energie erzeugen. Damit wird 1/3 des Energiebedarfs der Universität gewonnen, was jährliche Einsparungen von 1 Million Dollar bringen wird.

Erste neue Läden in Miromar eröffnet

Die 6. Ausbaustufe des Outletcenters ist fast fertig und schon haben die ersten neuen Läden eröffnet. Bis Herbst sollen ca. 20 weitere Läden zu den bereits 140 bestehenden hinzukommen. Planen Sie bei Ihrem nächsten Besuch etwas mehr Zeit ein, damit Sie sich auch im neuen Bereich umsehen können.

Basis für Grundsteuererhebung nach 53 Jahren erstmals gesunken

Obwohl Neubauten mit einem Wert von 2 Milliarden Dollar hinzugekommen sind, hat sich der Wert des Grundbesitzes im Collier-County um 4% gegenüber der Schätzung in 2007 reduziert. Der für die Grundsteuererhebung ermitteltete Gesamtwert der Immobilien liegt bei 102 Milliarden Dollar. Ohne die Neubauten wäre der Rückgang mit 7,5% sogar noch deutlicher ausgefallen. Da der zur Ermittlung der Grundsteuer verwendete Prozentsatz vermutlich gleich bleibt, wird auch die Steuerbelastung für viele Hausbesitzer sinken. Wie stark der einzelne Hausbesitzer entlastet wird, hängt von der Entwicklung des Immobilienmarkts im entsprechenden Teilgebiet ab.

Neues Haus mit Pool in Bonita Springs

- 2006 gebautes Haus mit 4 Schlafzimmern und 3 Bädern in Villagewalk of Bonita Springs
- Fliesen in Wohn-/Essbereich, Teppichboden in den Schlafzimmern
- Ca. 200 qm Wohnfläche, Doppelgarage
- Großzügige Anlage mit vielen kleinen Seen und einem kleinen Stadtzentrum
- Ca. 15 Minuten zum Strand
- Mehr Informationen und Bilder unter: **nicht mehr verfügbar**

Preis: $ 375.000

Wir Makler hatten eigentlich noch mit einem stärkeren Rückgang gerechnet, da die Preise im letzten Jahr sicherlich um mehr als 7,5 % gefallen waren. Wenn Ihnen der geschätzte Wert für Ihr Haus zu hoch erscheint, sollten Sie auf alle Fälle Einspruch einlegen. Versuchen Sie Vergleichsobjekte zu finden, die im letzten Jahr verkauft wurden.

Nach Buschfeuern im Mai neue Brücken geplant

Nachdem schwere Buschfeuer im Mai ca. 300 ha Land verwüstet und drei Wohnhäuser niedergebrannt haben, sind nun neue Brücken über verschiedene Kanäle in den Golden Gate Estates in der Diskussion. Durch die Schaffung weiterer Ost-West-Verbindungen soll die Reaktionszeit für die Feuerwehr verringert werden. Für einige Hausbesitzer, deren Haus dann schneller von der Feuerwehr erreicht werden kann, wird dies auch zu einem Rückgang der Versicherungsprämie führen.

Neue Einreisebestimmungen ab Januar 2009

Gemäß einem Bericht im „Focus“ müssen sich europäische Touristen ohne Visum aus 27 Ländern ab Januar 2009 mindestens 3 Tage vor der Einreise auf einer Internetseite registrieren. Die einzugebenden Daten entsprechen dem bisher bei der Einreise auszufüllenden grünen Visa-Waiver Formular. Das Online-Formular soll ab August zur Verfügung stehen und für weitere Einreisen innerhalb der nächsten 2 Jahre gültig sein.

Zwangsenteignungen im Collier und Lee-County am Steigen

Ausgelöst durch die Bankenkrise und wirtschaftliche Probleme sind im letzten Jahr verschiedene Hausbesitzer in Südwestflorida in Zahlungsschwierigkeiten gekommen. Diese Probleme führen nun mit einer entsprechenden Zeitverzögerung zu Zwangsenteignungen dieser Grundstücke. Im Juni wurden insgesamt 716 Anträge auf Zwangsenteignung durch Banken eingereicht. Im Lee-County fiel die Anzahl der Anträge höher aus (insgesamt 2158 Anträge) Im Collier County sind viele Einheimische, die Ihre Häuser in den Golden Gate Estates oder in Immokalee haben, betroffen.

Seit Juni finden Sie auf meiner Webseite eine Zusammenstellung mit interessanten Objekten aus Zwangsenteignungen (auf amerikanisch: Foreclosure). Es handelt sich dabei meistens um recht günstige Objekte. Der Kauf unterscheidet sich aber in einigen Punkten von einem regulären Kauf. Die wichtigsten Unterschiede finden Sie ebenfalls auf meiner Webseite.

Küchenstudio mit deutschen Küchen

Poliform Naples (4651 Mercantile Avenue, Tel. 239 659 3007) zeigt in seinen Ausstellungsräumen unter anderem Küchen des deutschen Herstellers "Sachsenküche". Die Küchen werden in Deutschland hergestellt und hier eingebaut. Nach Angaben des Herstellers kann man eine Küche in Standardgröße und mit Standardfronten einschließlich Einbau für ca. 10.000 Dollar bekommen. Scharniere und Schubladenkonstruktion sind in deutscher Qualität.
Für Schreinerarbeiten ebenfalls empfehlenswert ist die Werkstatt des Bayern Michael Siegert „Traditional Inc. in der Enterprise Avenue (Tel. 239 643-6636).

Einkaufszentrum in Bonita wird umgebaut

Das an der Nordwestecke der US 41 und der Bonita Beach Road liegende Einkaufszentrum wird in den nächsten Monaten modernisiert. Dabei werden auch einige der Mieter wie z.B. Publix umziehen. Das Einkaufszentrum soll dann nach der Fertigstellung der Mall in Coconut Point (natürlich viel kleiner) ähneln.

Neuere Wohnung mit Golfmitgliedschaft

- Schöne Vierzimmerwohnung mit offener Küche mit ca. 110 qm Wohnfläche im Obergeschoß
- Herrlicher Blick auf den Golfplatz von dem Sonnen beschienen 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 **nicht mehr verfügbar**

Preis: 255.000 Dollar

Was ist ein Taxidermist?

Letzten Monat habe ich zusammen mit meiner Familie die Werkstatt des Taxidermist Bob Dorta besucht. Diese in den USA recht verbreitete Berufsgruppe beschäftigt sich mit der Präparierung von Jagd- und Angeltrohäen. Erschreckend echt wirkte die naturgetreu aussehende Klapperschlange, bei der sogar noch die Rassel funktionierte. Für die Präparation eines ca. 40 cm langen Fisches muss man mit ca. 200 Dollar rechnen. Die ab der Schulter präparierten Wildtiere kosten zwischen 400 und 800 Dollar (je nach Größe). Weitere Infos: nicht mehr verfügbar

Ausflug nach Orlando

Familie Schira, Leser der Naples-News, bieten nahe Orlando ein Ferienhaus zur Miete an. Das Haus mit 3 Schlafzimmern, 2 Bädern und Pool wird bei einer Belegung bis 4 Personen für 100 Euro am Tag (einschließlich Steuer) angeboten. Dazu kommt die Endreinigung für 70 Euro. Weitere Informationen finden Sie unter nicht mehr verfügbar

Stromkosten steigen

Ab August 2008 wird der Strompreis um 8% steigen, im Januar 2009 dann noch einmal um weitere 8%. Damit werden die 746 Millionen an zusätzlichen Kosten, die FPL für die Brennstoffe in diesem Jahr zahlen muss, an die Verbraucher weitergegeben. Der Preis für 1000 kw/h wird damit im August auf knapp 111 Dollar, und ab Januar auf ca. 122 Dollar steigen.

Bär auf Baum entdeckt

Anfang Juni wurde auf einem Baum in Nord-Naples ein etwa 100 kg schwerer schwarzer Bär entdeckt. Das Tier, das sich bereits seit einigen Tagen in der Gegend aufhielt und auch schon mehrfach gesichtet worden war, hatte bereits Anfang Mai eine Anlage in South Fort Myers unsicher gemacht. Letztendlich konnte der Bär in beiden Fällen erfolgreich betäubt, eingefangen und zurück in die Everglades gebracht werden.

Gutes Jahr für Schildkröten

Verglichen mit dem Vorjahr hat sich die Zahl der Nester der Seeschildkröten erheblich erhöht. Waren letztes Jahr bis Mitte Juni nur 93 Nester zu finden, sind es in diesem Jahr bereits 133.

Die kleinen Schildkröten sind nach dem Schlüpfen extrem gefährdet. Hausbesitzer, die am Strand wohnen, sollten nachts alle Lichter ausschalten. Auch Strandmöbel und Abfall sollte weggeräumt werden, da dies Todesfallen für die kleinen Schildkröten sein können. Ebenfalls gefährlich ist das Ausheben tiefer Löcher. Das County schreibt übrigens vor, dass diese Löcher beim Verlassen des Strandes wieder aufgefüllt werden müssen. Es kann sonst eine kostenpflichtige Verwarnung geben.

Tendenzen im Immobilienmarkt

Die Verkaufszahlen zeigen weiterhin deutliche Erholungstendenzen. Im Juni stieg die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge im Collier-County um mehr als 60% gegenüber dem Vorjahr. Der Durchschnittspreis der verkauften Immobilien hat sich in den letzten drei Monaten auf niedrigem Niveau stabilisiert. Auch die Zahl der insgesamt angebotenen Immobilien sank im Juni um 3% auf ca. 10.500 Einheiten.

Die amerikanische Regierung arbeitet an einer Verbesserung der Situation. Staatlich garantierte Darlehen für den Hauskauf, verschiedene Steuerprogramme und die gefallenen Zinsen sollten nach Meinung von Lawrence Yun, Chef-Ökonom der nationalen Maklervereinigung, den Immobilienmarkt in diesem Jahr stabilisieren und ab nächstes Jahr wieder steigen lassen. Er sieht in den am stärksten betroffenen Gebieten wie Florida durchaus ein Steigerungspotential von 50% in den nächsten 5 Jahren.

In einigen attraktiven Gegenden ist eine Verringerung des Angebots festzustellen. Beispielsweise wurden im Naples Park zum Jahresanfang noch 8 neue Häuser (gebaut ab 2004) für einen Preis von unter 500.000 Dollar angeboten. Heute sind es noch 3 Objekte, wobei das einzige Objekt unter 400.000 Dollar fast direkt an der vielbefahrenen US 41 liegt. Ähnliche Tendenzen lassen sich auch in einigen anderen beliebten Gegenden beobachten.

Hausversicherungen – Ordinance and Law coverage

Sollte Ihre Hausversicherung zur Verlängerung anstehen, schicken die meisten Versicherungen zur Zeit einen Fragebogen mit dem Titel „Ordinance and Law changes“ mit. Die Hausversicherung bezahlt bei einem Schaden den Neuwert für den Ersatz des beschädigten Hausteils. Bei einem größeren oder einem Totalschaden verlangt die Baubehörde, dass das neue Gebäude gemäß den neuesten Baubestimmungen (z.B. ein besser gesichertes Dach) aufgebaut wird. In den meisten Hausversicherungen sind die Kosten, die auf Grund dieser veränderten Baubestimmungen entstehen, zu einem bestimmten Prozentsatz (oft 10% der Schadenssumme) abgedeckt. Die Abdeckung der Mehrkosten kann mit der Ordinance or Law coverage auf 25 oder 50% erhöht werden. Um so älter ein Haus ist, um so höher sollte diese Abdeckung sein.

In Zusammenarbeit mit Sheri Dorta von Heritage Insurance habe ich eine Zusammenstellung wichtiger Informationen zur Haus- bzw. Wohnungsversicherung erstellt. Informationen zu zahlreichen Themen finden Sie auf meiner Internetseite www.Naples-Traumhaus.com unter dem Punkt „Hausversicherungen“. Sollten Sie keine Internetverbindung haben, kann ich Ihnen diese Informationen auch faxen oder mit der nächsten Naples-News schicken (Bitte kurzer Anruf oder Fax).

Neue Villa mit Pool in Vasari

- Golfmitgliedschaft für den 18 Loch, Par 72 Golfplatz eingeschlossen, Jahresgebühr für die Familie 3700 Dollar
- 2007 gebaut mit 3 Schlafzimmern, Arbeitszimmer und 2 Bädern, Doppelgarage, mehr als 200 qm Wohnfläche
- Luxuriös eingerichtet und sehr gute Bauqualität
- Großzügige Anlage mit großem See, Golfplatz, Driving Range, Golfshop und Trainer, Clubhaus mit Restaurants, Tennisplätze, Fitnessraum, großzügige Poolarea und vieles mehr, knapp 10 km zum Strand
- Mehr Informationen und Bilder unter: **nicht mehr verfügbar**

Preis: $ 549.000

Wo gibt es denn noch deutsche Zeitungen? Deutsche Zeitungen und Magazine gibt es bei folgenden Geschäften:
Book store von Mina Hemingway im Up Town Center an der Kreuzung Airport Pulling und Immokalee Road (Danke an Peter Bach und Rainer Herrmann).
Boutique im Ritz Carlton Hotel (Danke an Klaus Hoffmann)
Publix an der Radio Road (Danke an Klaus Hoffmann)
Barnes und Nobles in den Waterside Shops (Danke an Tilo und Gabriele Weger)

Nachgehakt: Das in der letzten Ausgabe vorgestellte Kundenprojekt (Kauf und Abriss eines älteren Hauses in Coquina Sands und Bau eines neuen Hauses) hat bereits Nachahmer gefunden. Letzte Woche haben holländische Kunden über mich ein älteres Haus auf einem 2000 qm großen Grundstück in der gleichen Strasse gekauft, das Sie in den nächsten drei Jahren abreißen wollen.

Neuerungen auf meiner Webseite www.Naples-Traumhaus.com

Seit Juni veröffentliche ich monatlich Statistiken über die Entwicklung des Immobilienmarktes im Collier County und in Bonita Springs. Außerdem gebe ich seit Juli einmal im Monat einen Newsletter mit interessanten Immobilienangeboten in deutscher Sprache heraus. Sie können diesen auf meiner Internetseite anfordern.