

SW Florida hat viel zu bieten!





Vom Urlaub bis zu Ihrem Traumhaus,
die Entscheidung im Paradies zu wohnen
ist hier einfach!

Egal ob Sie nach einem Ferienhaus oder einem Renditeobjekt suchen, der Immobilienmarkt in Cape Coral und Umgebung hat viel zu bieten. Einwohner nennen es Paradies, Besucher nennen es oft ein Wunder. Mit mehr als 400 Meilen schiffbaren Kanälen, Seen und Häfen bietet Ihnen die Stadt ein Leben das Sie nirgendwo anders finden werden. Mit ihren unzähligen Golfplätzen, Tennisplätzen, Bootsrampen, Sportparks, Naturschutzgebiete und kilometerlange Strandstrände bietet Ihnen die Gegend rund um Cape Coral-Fort Myers eine unübertroffene Lebensqualität.



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org
+1 239-888-1199
<https://sw-florida-realestate.com/>

Ich wurde in Wolfenbüttel geboren, und begann meine Karriere in der Hotelbranche.

In 2006 beschlossen meine Familie und ich, dass es an der Zeit war, sich neuen Herausforderungen zu stellen, und zogen von den bayerischen Alpen nach Seattle, Washington. Durch meine Arbeit in Seattle entwickelte ich ein einzigartiges Verständnis für Kulturen aus der ganzen Welt. Ich unterrichtete Deutsch an einer privaten Schule und war viele Jahre lang Tutorin für Rosetta Stone.

Im Jahr 2011 entschieden wir uns, ein Ferienhaus in Florida zu suchen, und verliebten uns in Cape Coral und begann meine neue Karriere als Immobilienmaklerin. Ich besitze mein eigenes Maklerbüro und bin Mitglied des Women's Council of REALTORS® und der Royal Palm Coast REALTOR® Association. Zu meinen Hobbys gehören Schwimmen, Inlineskaten, Kajakfahren, die Erkundung der örtlichen Kanäle mit meinem Paddelboot und Zeit mit meiner Familie und Freunden verbringen.



- 2022 Global Business Council Chair of Royal Palm Coast REALTOR® Association
- 2021/2022 Director of Florida Realtors®
- 2021/2022 Director of Royal Palm Coast REALTOR® Association
- 2020/2021 District Vice President Women's Council of REALTORS® Florida
- 2019 President of Women's Council of REALTORS® Cape Coral-Fort Myers
- 2018 Global Business Council Chair of Royal Palm Coast REALTOR® Association



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org
+1 239-888-1199
<https://sw-florida-realestate.com/>



Was kann ich Ihnen bieten?

- Ich biete Ihnen eine unverbindliche Erstberatung durch fachkundiges Wissen über den aktuellen Immobilienmarkt.
- Nach dem Gespräch werde ich Ihnen ein Portal mit allen auf dem Markt angebotenen, für Sie passenden Immobilien einrichten.
- Dieses Online-Portal ist immer up-to-date.
- Sie können mich jederzeit kontaktieren, um so im regelmäßigen Austausch gemeinsam das für Sie ideale Objekt herauszukristallisieren und zu einem erfolgreichen Abschluß zu bringen.

Sollten Sie sich für einen Neubau entscheiden, stehe ich Ihnen gerne zur Seite.



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org
+1 239-888-1199
<https://sw-florida-realestate.com/>

Welche Art von Immobilien gibt es?



Von geräumigen und hellen Einfamilienhäusern, die extra für ein Leben im Freien entworfen werden, bis zu gemütlichen Eigentumswohnungen für einen sorgenlosen Lebensstil in einer Community.

Hier finden Sie immer genau das Richtige für Sie!

Unsere Immobilien kommen in einer Vielzahl von Variationen: spanischer Baustil, Mittelmeer Baustil, ultra-modern bis zum traditionellen Baustil. Wenn Sie davon träumen können, wir können es bauen!



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org
+1 239-888-1199

<https://sw-florida-realestate.com/>

Wo und wie finde ich das passende?



Der erste Schritt zum Kauf einer Immobilie in Cape Coral und Umgebung ist einen zuverlässigen und ausgebildeten Immobilienprofi zu kontaktieren. Da der Kauf- und Verkaufsprozess von Land zu Land unterschiedlich ist, können internationale Immobilientransaktionen kompliziert sein.

Hier brauchen Sie einen Profi der Sie bei Währungstausch und Finanzierung, Visa- und Steuerrecht, Verträgen, Pflichten und Grundbucheintragungen berät und Sie durch den Prozess des Kaufes von Immobilien in Cape Coral und Umgebung begleiten kann.



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org

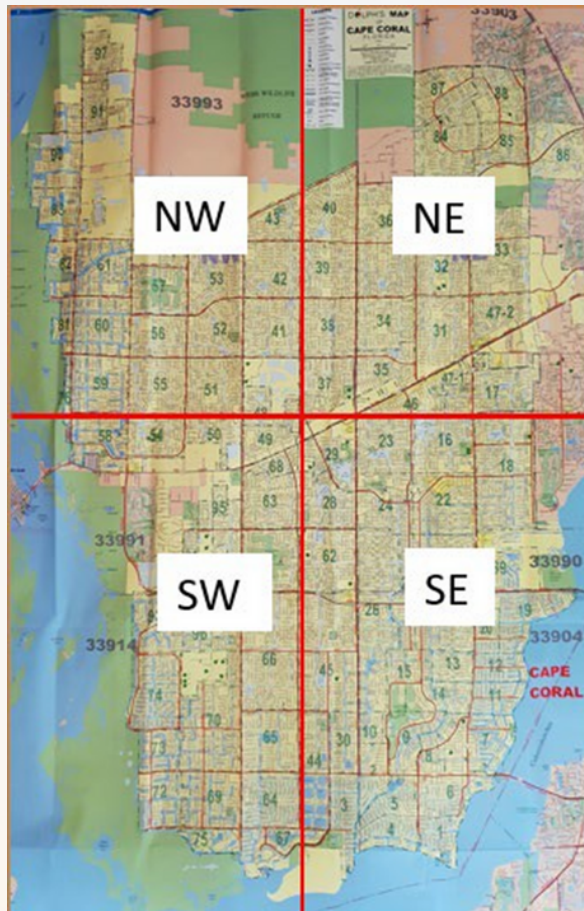
+1 239-888-1199

<https://sw-florida-realestate.com/>

Wo und wie finde ich das Passende?

Der **Nordwesten** ist gerade teilweise an das Städtische Wasser und Abwassersystem angeschlossen und wird daher mehr erschlossen und die Preise werden steigen.

Der **Südwesten** ist sehr beliebt und wird immer teurer.



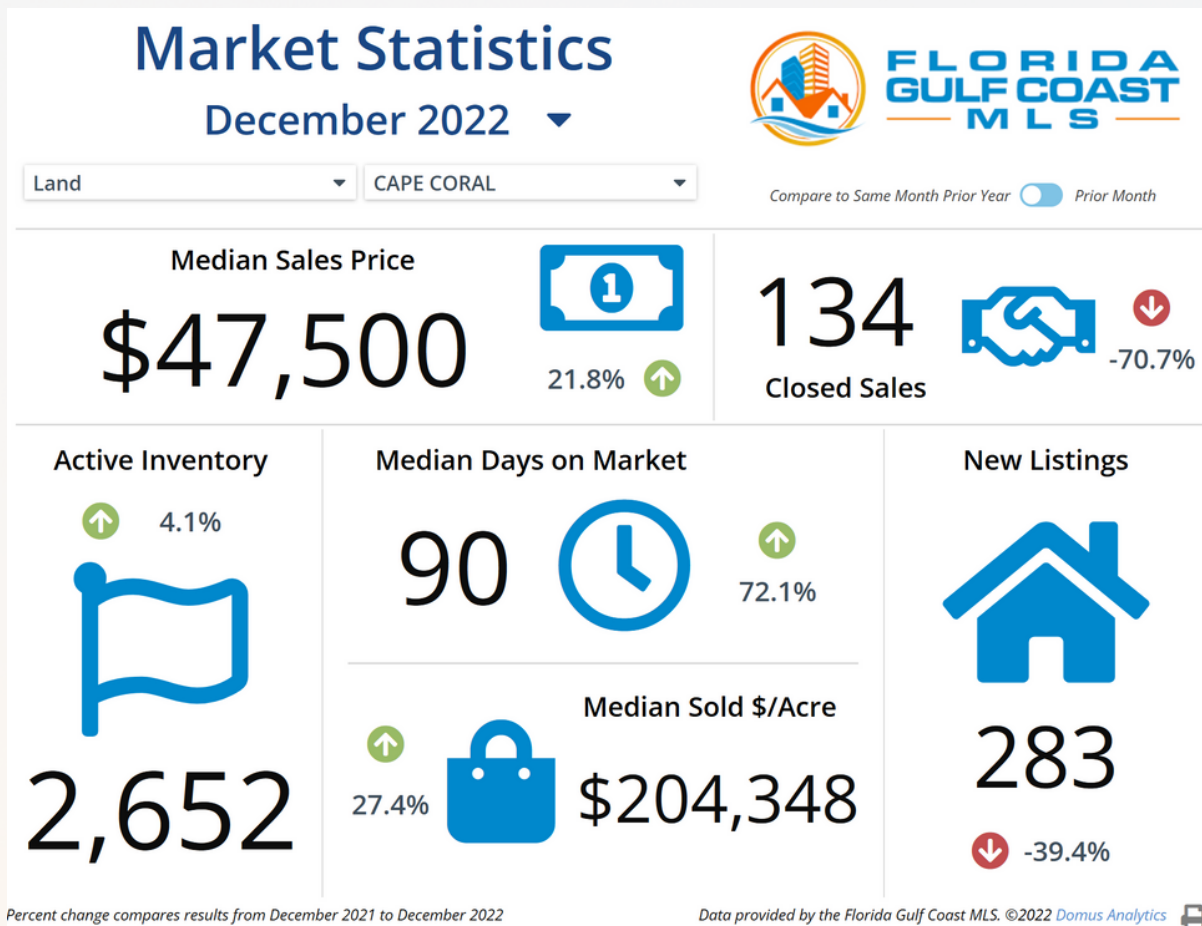
Der **Nordosten** wurde durch die Anbindung mit North Fort Myers schon früh bebaut, und die Preise sind hier erschwinglich. Achtung es gibt Immobilien die bereits an Städtische Wasser und Abwassersystem angeschlossen sind!

Der **Südosten** ist am Ältesten und hat den schnellsten Weg zum Golf von Mexiko. Daher sind hier die Preise auch höher.



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org
+1 239-888-1199
<https://sw-florida-realestate.com/>

Was kostet ein Grundstück?



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org
+1 239-888-1199
<https://sw-florida-realestate.com/>

Wie baut man Häuser in Cape Coral und Fort Myers?



Klicken Sie auf das Bild um das Video zu starten.

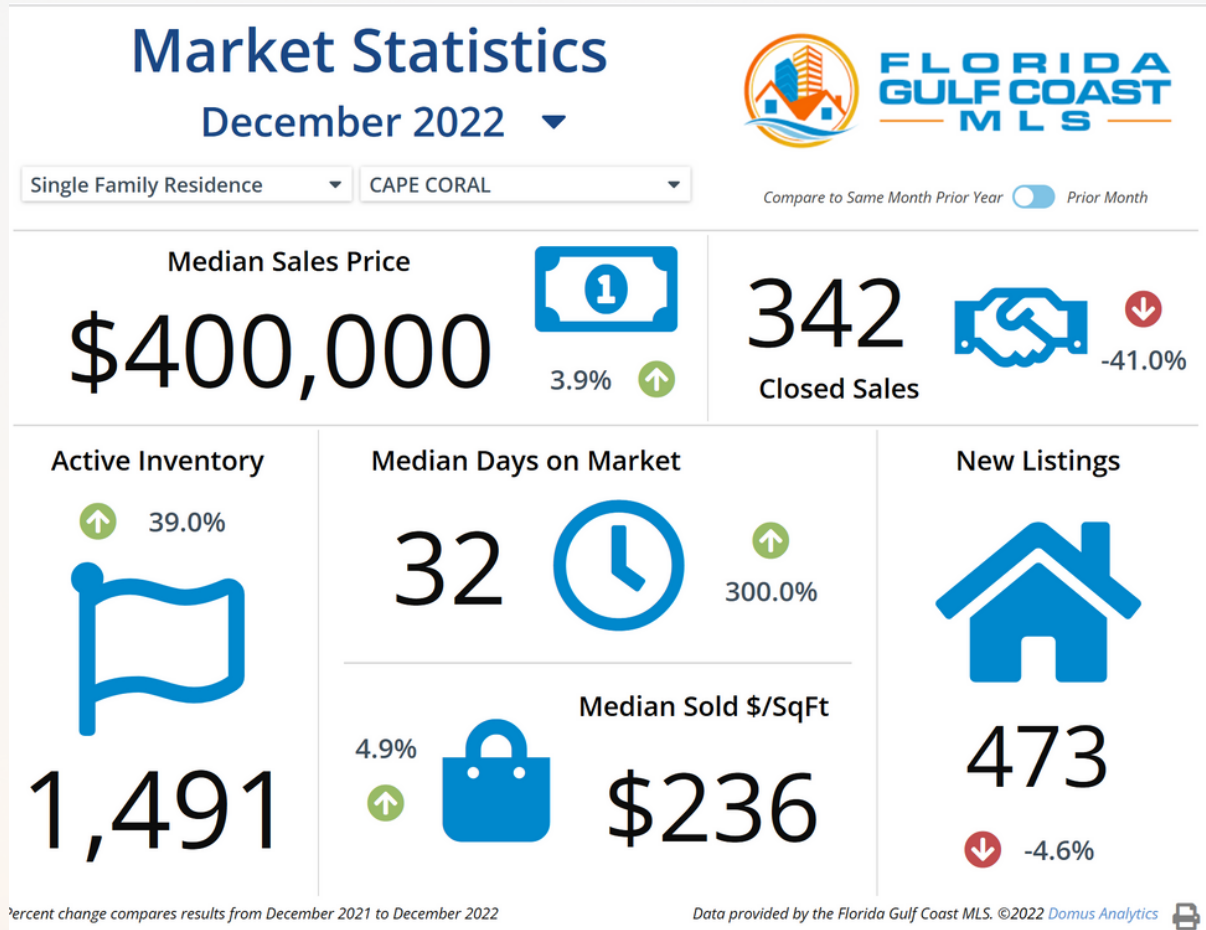


Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org

+1 239-888-1199

<https://sw-florida-realestate.com/>

Was kostet ein Haus?



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org

+1 239-888-1199

<https://sw-florida-realestate.com/>

Wie entwickelt sich der Markt?



Pricing Insights

Includes Single Family Residence in CAPE CORAL > multiple Areas > multiple Zip Codes

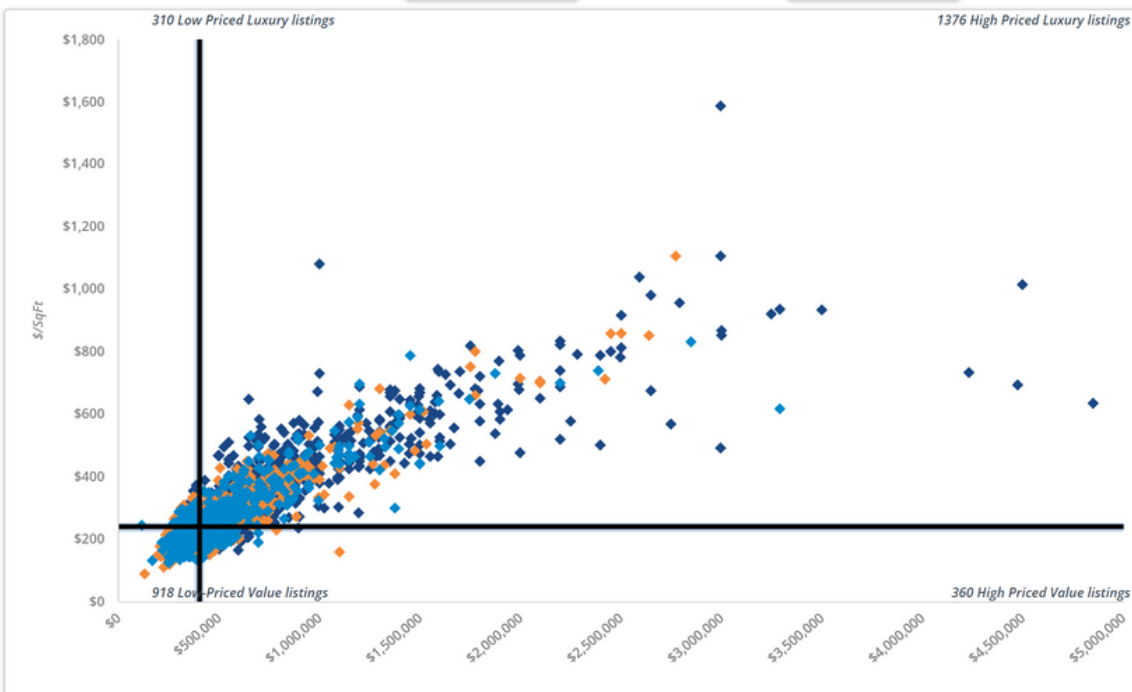
Includes Active, Closed, Pending listings between October 1, 2022 and January 23, 2023 for listings in all price ranges.

Proposed List Price is higher than 40% of prices, and higher than 40% of \$/sqft.

Show Filters:

Proposed List Price

Total Square Feet



40%

listings below \$400,000



40%

listings below \$238/sqft

\$405,995

Median Sales Price

\$241

Median Price per SqFt

2,964

Selected Listings

Click once on a specific data point from the chart to display details about the listing.

Data provided by Florida Gulf Coast MLS and updated 01/22/23. By using this dashboard, you agree to the [End User License Agreement](#). ©2023 [Domus Analytics](#)



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org

+1 239-888-1199

<https://sw-florida-realestate.com/>

Wie mache ich ein Angebot?

- In den USA schreibt der REALTOR den Vertrag, der gleichzeitig als das Angebot gilt.
- Der “Listing Preis” ist ein “Asking Price” – man kann natürlich auch weniger bieten, muss aber immer daran denken, dass wenn man die Immobilie wirklich haben möchte, dann sollte man nicht zu niedrig rein gehen.

Der REALTOR braucht die folgenden Angaben:

- Namen, die in das Grundbuch eingetragen werden sollen
- Die Summe die angeboten werden soll
- Höhe der Kautions – wie schnell kann sie bezahlt werden (Checks sind hier erlaubt)
- Wie wird bezahlt (Bar oder mit Kredit)
- Wie lange soll der Verkäufer die Möglichkeit haben über den Preis nachzudenken
- Wie schnell kann „geclosed“ werden (bitte daran denken, dass man evtl. Geld aus dem Ausland überweisen muss, was bis zu 5 Tagen dauern kann).
- Soll die Möglichkeit bestehen, den Namen für den Deed zu ändern
- Wer soll die Kosten für das „Closing“ bezahlen
- Wie viele Tage soll die Feasibility Study (in dieser Zeit kann man noch aus dem Vertrag kommen, sollte die Immobilie nicht den Vorstellungen der Bebauung entsprechen)

[deutsch-der-prozess-des-hausverkaufs.pdf \(rpcra.org\)](https://www.rpcra.org/deutsch-der-prozess-des-hausverkaufs.pdf)



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org
+1 239-888-1199
<https://sw-florida-realestate.com/>

Der Vertrag



Vacant Land Contract

- 1* **1. Sale and Purchase:** _____ ("Seller")
2* and _____ ("Buyer")
3 (the "parties") agree to sell and buy on the terms and conditions specified below the property ("Property")
4 described as:
5* Address: _____
6* Legal Description: _____
7 _____
8 _____
9 _____
10 _____
11* SEC ___/TWP ___/RNG ___ of LEE County, Florida. Real Property ID No.: _____
12* including all improvements existing on the Property and the following additional property: _____
13 _____
- 14* **2. Purchase Price:** (U.S. currency) \$ _____
15 All deposits will be made payable to "Escrow Agent" named below and held in escrow by:
16* Escrow Agent's Name: _____
17* Escrow Agent's Contact Person: _____
18* Escrow Agent's Address: _____
19* Escrow Agent's Phone: _____
20* Escrow Agent's Email: _____
- 21 **(a) Initial deposit (\$0 if left blank) (Check if applicable)**
22* accompanies offer
23* will be delivered to Escrow Agent within _____ days (3 days if left blank)
24* after Effective Date \$ _____
- 25 **(b) Additional deposit will be delivered to Escrow Agent (Check if applicable)**
26* within _____ days (10 days if left blank) after Effective Date
27* within _____ days (3 days if left blank) after expiration of Feasibility Study Period \$ _____
- 28* **(c) Total Financing** (see Paragraph 5) (express as a dollar amount or percentage) \$ _____
29* **(d) Other:** _____ \$ _____
- 30 **(e) Balance to close** (not including Buyer's closing costs, prepaid items, and prorations)
31* to be paid at closing by wire transfer or other Collected funds \$ _____
- 32* **(f) (Complete only if purchase price will be determined based on a per unit cost instead of a fixed price.)** The
33* unit used to determine the purchase price is lot acre square foot other (specify): _____
34* prorating areas of less than a full unit. The purchase price will be \$ _____ per unit based on a
35* calculation of total area of the Property as certified to Seller and Buyer by a Florida licensed surveyor in
36* accordance with Paragraph 8(c). The following rights of way and other areas will be excluded from the
37* calculation: _____
- 38 **3. Time for Acceptance; Effective Date:** Unless this offer is signed by Seller and Buyer and an executed copy
39* delivered to all parties on or before _____, this offer will be withdrawn and Buyer's deposit, if
40 any, will be returned. The time for acceptance of any counter-offer will be 3 days after the date the counter-offer is
41 delivered. The "Effective Date" of this contract is the date on which the last one of the Seller and Buyer has
42 signed or initialed and delivered this offer or the final counter-offer.
- 43* **4. Closing Date:** This transaction will close on _____ ("Closing Date"), unless specifically
44 extended by other provisions of this contract. The Closing Date will prevail over all other time periods including, but
45 not limited to, Financing and Feasibility Study periods. However, if the Closing Date occurs on a Saturday,
46 Sunday, or national legal holiday, it will extend to 5:00 p.m. (where the Property is located) of the next business
47 day. In the event insurance underwriting is suspended on Closing Date and Buyer is unable to obtain property
48 insurance, Buyer may postpone closing for up to 5 days after the insurance underwriting suspension is lifted. If
49 this transaction does not close for any reason, Buyer will immediately return all Seller provided documents and
50 other items.



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org

+1 239-888-1199

<https://sw-florida-realestate.com/>

Muss ich dafür vor Ort sein?

- Florida erlaubt das sogenannte E-signature! Der REALTOR füllt den Vertrag aus und sendet Ihnen eine Email mit einem Link. Sie können zwischen verschiedenen Schriftarten auswählen und werden automatisch zu jeder Unterschrift „geführt“.
- Der REALTOR erhält dann eine Email, das alles unterschrieben ist, plus ein weiteres Dokument als Sicherheit mit der IP Adresse, Datum und Zeit (diese bestätigt die Rechtskräftigkeit)
- Der Vertrag/Angebot wird nun an den sogenannten Listing Agent geschickt, der wiederum alles dem Verkäufer vorlegt.
- Ist er damit einverstanden, unterschreibt dieser. Er kann natürlich auch Änderungen am Vertrag vornehmen, die der Käufer dann aber erst gegenzeichnen muss, damit das rechtskräftig ist. Sollte einer der Parteien mit etwas nicht einverstanden sein, muss diese nur nicht unterschreiben, und damit gibt es keinen Vertrag.
- Nachdem alle Parteien alles unterzeichnet haben, ist der Vertrag rechtskräftig und das ist der sogenannte Effective Date- ab jetzt zählen die Tage.
- Der Käufer muss innerhalb weniger Tage die Kautions hinterlegen (dies geht auch mit einem Check einer US Bank)



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org

+1 239-888-1199

<https://sw-florida-realestate.com/>

CLOSING

- Die Title oder Anwaltsfirma beauftragt eine „Versicherung“ das Objekt in der Höhe des Verkaufspreises gegen andere Ansprüche zu versichern (dazu wird ein sogenannter Title search über die letzten 30 Jahre gemacht) zu versichern.
- Der Käufer kann eine Firma beauftragen, die Immobilie auf deren Funktionalität zu überprüfen (feasibility Study). Sollte es nicht der Fall sein, muss der Käufer dies schriftlich dem Listing Agent mitteilen, dann ist der Vertrag aufgehoben)
- Die Title/Anwaltsfirma wird nun alle Daten wie Steuern und Gebühren ausrechnen und ein sogenanntes Settlement Statement erstellen. Hier werden alle Kosten und Einzahlungen genau aufgelistet.
- Diese Unterlagen müssen nun von jeder Partei gegengezeichnet werden. Bei einem Cashkauf brauchen die Unterschriften meistens nicht beglaubigt werden.
- Der Käufer muss sicherstellen dass das Geld pünktlich bei der Title/Anwaltsfirma ankommt. Dieses muss überwiesen werden! Kein Check or Bargeld!
- Am Tag des Closing werden alle Unterlagen gescannt und jede Partei bekommt eine Kopie. Der Deed selber wird vom Landkreis ausgestellt und kann eine Wochen dauern.



Welche Kosten entstehen bei einem Ferienhaus?

Vergleich Neubau oder ein bestehendes Haus kaufen!

	Neubau	Bestehendes Haus	Erklaerung
1 Kaufpreis	\$ 400,000.00	\$ 500,000.00	
2 Grundstueck	\$ 100,000.00		
3 Pool	\$ 70,000.00		
4 Gebuehr Grundbuchamt	\$ 18.50	\$ 18.50	
5 seawall	\$ 30,000.00		
6 Vertragsabschluss			zahlt in der Regel der Verkaeufer
7 Staatl. Gebuehr fuer Dok.			zahlt in der Regel der Verkaeufer
8 Vermessung			inkludiert beim Hausbau
9 Versicherung fuer Grundbucheintrag			zahlt in der Regel der Verkaeufer
10 Grundstueckssteuer fuer ca. 1/2 Jahr	\$ 2,000.00	\$ 4,000.00	
11 Inspektion	\$ 475.00	\$ 475.00	
12 Einrichtung	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00	
13 Kaufpreis total	\$ 617,493.50	\$ 519,493.50	
14 Haus/Haftpflichtversicherung	\$ 2,000.00	\$ 4,000.00	Alter des Hauses
15 Flutversicherung	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00	Gebietsabhaengig
16 Grundstueckssteuer	\$ 5,000.00	\$ 4,000.00	Gebietsabhaengig
17 Hausverwaltung/Vermietgebuehr	\$ 1,800.00	\$ 1,800.00	\$150/Monat
18 Gaernter	\$ 1,080.00	\$ 1,080.00	\$90/Monat
19 Pool Firma	\$ 1,080.00	\$ 1,080.00	\$90/Monat
20 Strom	\$ 900.00	\$ 900.00	\$75/Monat
21 Wasser	\$ 600.00	\$ 600.00	\$50/Monat
22 Steuerberater	\$ 500.00	\$ 500.00	
23 Reparatur Ruecklage	\$ -	\$ 1,000.00	
24 Pest Control	\$ 240.00	\$ 240.00	
25 A/C Wartung	\$ 150.00	\$ 150.00	
Jaehrl. Ausgaben	\$ 15,350.00	\$ 17,350.00	
Montl. Kosten	\$ 1,279.17	\$ 1,445.83	
Einnahmen	\$ 32,400.00	\$ 30,600.00	Haus \$170 und Neubau \$180
Umsonst Urlaub machen	\$ 5,400.00	\$ 5,100.00	30 Tage im Jahr
	\$ 37,800.00	\$ 35,700.00	
Kosten fuer Vermietungsgesell.	\$ 6,830.00	\$ 6,470.00	Vermietfirma Provision
allgemeine Kosten Line 14-25	\$ 15,350.00	\$ 17,350.00	
	\$	\$ -	
Gewinn	\$ 15,620.00	\$ 11,880.00	

alle genannten Preise sind ca. Preise!



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org

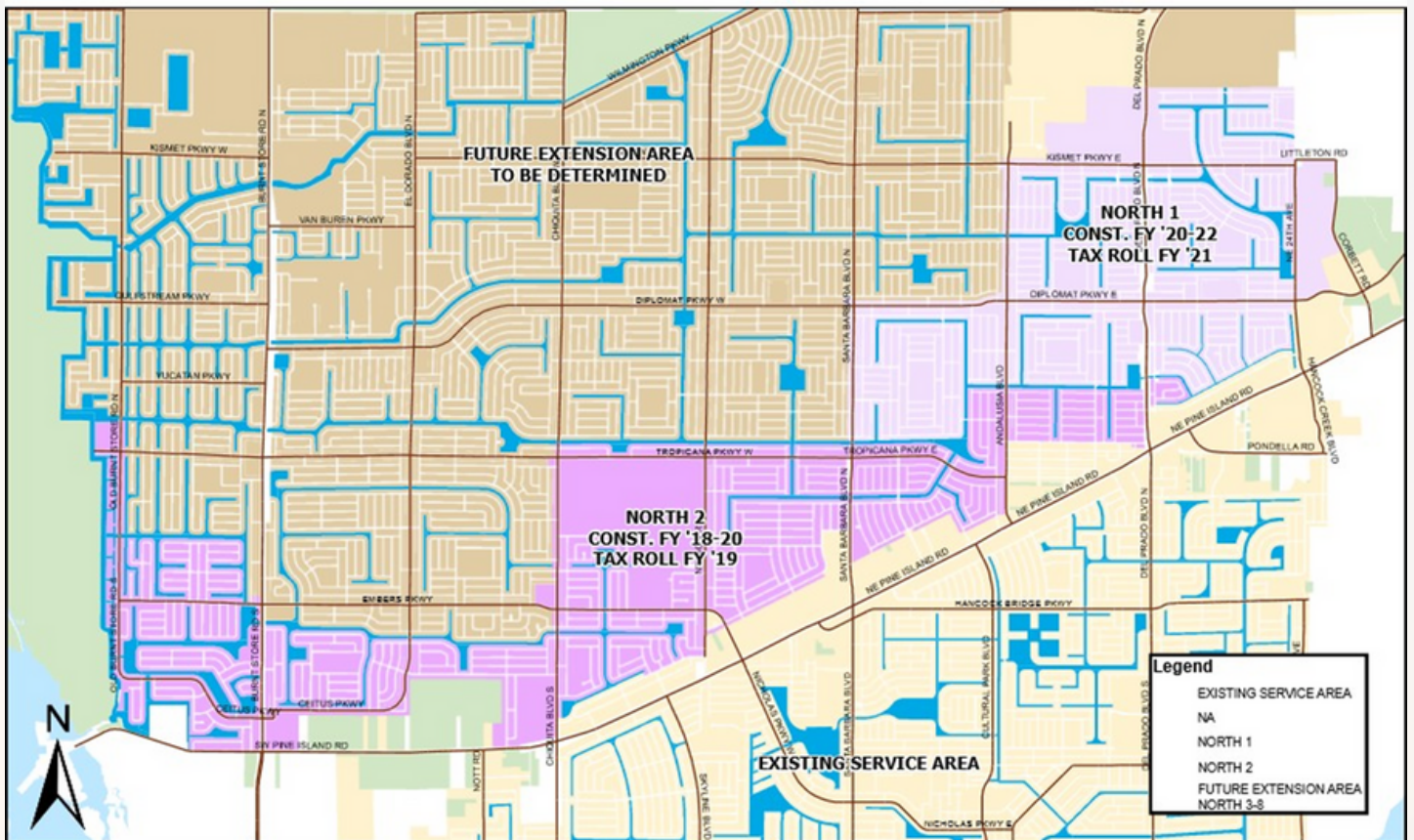
+1 239-888-1199

<https://sw-florida-realestate.com/>

Synergy Realty Inc.

Nicht alle Grundstücke sind am städtischen Wasserversystem angeschlossen.

**CITY OF CAPE CORAL
PROPOSED UTILITIES EXTENSION - REVISED
FY 2018-2022**



This map is not a survey and should not be used in place of a survey. While every effort is made to accurately depict the mapped area, errors and omissions may occur. Therefore, the City of Cape Coral cannot be held liable for incidents that may result due to the improper use of the information presented on this map. This map is not intended for construction, navigation or engineering calculations. Please contact the Department of Community Development with any questions regarding this map product.



Updated 10/02/18 hg



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org

+1 239-888-1199

<https://sw-florida-realestate.com/>

Über

- 1200 Deutsch sprachige Kunden haben ein Haus in Cape Coral
- 2091 besitzen ein Grundstück
- 60 besitzen eine Wohnung

Wann gehören Sie dazu?

<http://worldpopulationreview.com/us-cities/cape-coral-population/>



Beate Wunderer | Beate@SynergyRealty.org

+1 239-888-1199

<https://sw-florida-realestate.com/>