

NİSA ESMER • REALTOR® • TAMPA BAY

FishHawk'ta yeni bir hayat

Ev seçimi, gerçek aylık giderler, okullar, parklar
ve Lithia'da günlük yaşam.

TÜRKÇE REHBER

Florida'da taşınma, ev alma, kiralama ya da yatırım planı
yapanlar için FishHawk'tan yerel notlar.

Ücretsiz 20 dakikalık planlama görüşmesi

WhatsApp veya telefon: (813) 595-5302

Let's find the place that feels like home

Nisa Esmer, REALTOR® | Elite Choice Home Group | Future Home Realty Inc.
(813) 595-5302 • @nisasellsflorida



TÜRKÇE REHBER

FishHawk • Lithia •
Tampa Bay



NİSA'DAN KISA BİR NOT

Yerel bilgi, insan odaklı hizmet

FishHawk'ta yaşıyorum. Taşınmak yalnızca bir ev bulmak değildir: günlük düzeniniz, bütçeniz ve kendinizi iyi hissedeceğiniz bir yer de en az ev kadar önemlidir.

KİMLERLE ÇALIŞIYORUM?

Florida'da ev almayı ya da kiralamayı düşünenlere yardımcı oluyorum; yerel bilgim özellikle Tampa Bay ve FishHawk çevresinde güçlü. Florida'ya ilk kez geliyorsanız çevreyi tanımanız için daha yakından destek veririm. İlk eviniz de olsa üçüncü eviniz de, uzaktan yatırım yapıyor da olsanız planınızı birlikte netleştiririz. Bu rehber ev alımına odaklanıyor; kiralama planınızı da konuşabiliriz.



Nisa Esmer, REALTOR®

NEDEN NİSA?

İnsan Kaynakları Direktörü

Gayrimenkule geçmeden önce 20 yıla yakın süre İnsan Kaynakları Direktörü olarak çalıştım. Bu deneyim bana dikkatle dinlemeyi, ihtiyaç ve beklentileri anlamayı, güven kurmayı ve ayrıntılı araştırma yapmayı öğretti.

YEREL BAĞ

PTA ve FishHawk

Yerel PTA yönetim kurulunda görev alıyorum ve FishHawk'ta yaşıyorum. Bu, hizmet verdiğim toplulukla bağımı güçlendiriyor.

NASIL ÇALIŞIYORUM?

01

Önce sizi dinlerim

Alım, kiralama ya da yatırım planınızı, zamanlamanızı ve önceliklerinizi anlarım.

02

Seçenekleri netleştiririz

Konumu, ev tipini, aylık giderleri ve önemli farkları birlikte karşılaştırırız.

03

Sonraki adımda yanınızda olurum

Florida'ya yeni geliyorsanız ya da uzaktan alım yapıyorsanız neyi nasıl kontrol edeceğinizi planlarız. Taşınma sürecinde adım adım yanınızda olurum.

HARİTADA YERİNİ BULALIM

Yeşil, iyi bağlantılı ve Tampa merkezine yaklaşık 21 mil (33 km)

FishHawk, Hillsborough County'nin güneydoğusunda, Lithia'da yer alıyor.



FishHawk Ranch giriş tabelası



Mahalleden bir hava görüntüsü

HARİTANIN GÖSTERMEDİĞİ ŞEY

Kendi rotanızı deneyin

Yürüyüş yolları, okul saatlerindeki trafik ve günlük alışveriş durakları, bir rotanın size nasıl hissettireceğini değiştirir. Taşınmayı düşündüğünüz yeri mümkünse farklı saatlerde ziyaret edin; işe ve sık gittiğiniz yerlere olan yolculuğu kendi adresinizden, kendi saatinizde deneyin.

YEREL BİR NOT

Yeşil alan, araçla günlük yaşam

FishHawk, planlı mahallelerin düzenini Alafia Nehri'ne ve korunan yeşil alanlara yakınlıkla birleştiriyor. Günlük alışveriş ve işe gidiş geliş çoğunlukla araçla yapılıyor.

MESAFE VE SÜRE

Yaklaşık 20,7 mil (33 km)

Google Maps, FishHawk ile Tampa arasını yaklaşık 20,7 mil (33 km) gösteriyor. Tampa merkezine yol çoğu zaman 30-45+ dakika sürer; varış noktası ve trafik süreyi değiştirir. Rotayı yoğun saatte kendiniz deneyin.

[Rotayı Google Maps'te açın ↗](#)

ALICILARIN İLK SORUSU

Yaşam biçiminize hangi ev tipi uyuyor?

Yalnızca bölge adını değil, tam adresi karşılaştırın.

FishHawk ve yakın Lithia'da townhome ve villa, müstakil ev, yeni yapılar ve daha geniş arsalı seçenekler bulunuyor. Her mahallenin havası, kuralları ve giderleri farklı.

PİYASA NOTU

33547 posta kodu

Eylül 2026'da 33547 için medyan satış fiyatı kaynağa göre yaklaşık \$525.000 (RealtyTrac) ile \$580.000 (Movoto) arasında raporlanıyor. FishHawk Ranch için Zillow, Ağustos 2026 sonunda tipik ev değerini yaklaşık \$492.000, medyan ilan fiyatını yaklaşık \$484.000 gösteriyor. Veriler kaynağa, tarihe ve kapsama göre değişir; bunlar genel referanstır, fiyat vaadi değildir.

DAHA AZ BAKIM

Townhome ve villa

Ortak duvar, park yeri, kiralama kuralı, rezerv ve aylık HOA aidatını kontrol edin.

DAHA FAZLA ALAN

Müstakil evler

Planın yanında arsa, çatı, klima, pencere ve yenileme geçmişini de karşılaştırın.

YENİ YAPILAR

Yeni inşaat

Tesvikleri, dahil özellikleri, garantiyi, teslim tarihini ve ileride artabilecek aidatları karşılaştırın.

DAHA GENİŞ ARSA

Büyük arsa ve çevre

Kuyu/foseptik, arazi kullanımı, sel riski, bakım ve işe gidiş süresini araştırın.

FİYAT ARALIĞI

Tek bir fiyat yok

Fiyatlar mahalleye, ev türüne, yaşa, arsaya ve yenilemeye göre geniş bir aralıkta değişir. Zillow, yakın mahallelerde tipik ev değerlerinin Ağustos 2026'da yaklaşık \$349.000 ile \$645.000 arasında değiştiğini gösteriyor. Bütçenizi belirleyin, sonra o bütçeye uyan güncel ilanları adres adres karşılaştırın.

Güncel ilanları mutlaka kontrol edin.

GERÇEK AYLIK GİDER

Bütçe yalnızca konut kredisinden ibaret değil

Bir kat planına âşık olmadan önce evin toplam maliyetini çıkarın.

$$\text{Aylık gider} = \text{kredi} + \text{vergi} + \text{sigorta} + \text{HOA} + \text{CDD}$$

HOA

Mahalle aidatı

Ortak alanları, yönetimi, rezervi ve sosyal olanakları kapsar. Tutar ve kapsam HOA'dan HOA'ya değişir.

CDD

Topluluk Geliştirme Bölgesi ücreti

Topluluğun altyapı giderleri için alınan bir ücrettir ve emlak vergisi faturasında görünebilir. Güncel FY2027 tablosunu ve evin parselini kontrol edin.

VERGİ

Emlak vergisi

Satın alma sonrası beklenen değere ve homestead (ikamet muafiyeti) uygunluğuna göre yeni bir vergi tahmini isteyin. Önceki sahibin faturası sizinkiyle aynı olmayabilir.

SİGORTA

Konut + sel sigortası

Tam adres için erken teklif alın. Çatı yaşı, rüzgâr koruması, önceki hasar ve sel teminatı tutarı etkiler.

ÇALIŞMA SAYFASI

Kendi aylık rakamlarınızı yazın

KALEM	AYLIK TUTAR	NOT
Konut kredisi (ana para + faiz)	\$	Peşinat ve faiz oranına göre
Emlak vergisi	\$	Parsel bazlı tahmin isteyin
Konut + sel sigortası	\$	Yazılı teklif alın
HOA aidatı	\$	Güncel belgeden yazın
CDD ücreti	\$	Güncel tablodan yazın
Aylık toplam	\$	Bütçenizle karşılaştırın

TEKLİF VERMEDEN ÖNCE

Rakamları netleştiren beş kontrol

En faydalı yanıtlar tam adrese özeldir; evleri acele etmeden karşılaştırırken bunları sorun.

01**Okul bölgesi**

Evin tam adresi için atanan okulu Hillsborough County Public Schools ile teyit edin.

02**HOA belgeleri**

Güncel aidatı, kısıtlamaları, kiralama kuralını, rezervleri ve olası ek aidatları okuyun.

03**CDD + vergi**

Parseli güncel CDD tablosuyla eşleştirin ve satın alma sonrası vergi tahmini isteyin.

04**Sigorta + sel**

Tam adres için teklif alın; çatı, rüzgâr indirimi, sel haritası ve kredi veren kuruluşun koşullarını kontrol edin.

05**Evin durumu**

Çatı, klima, tesisat, elektrik, termit/böcek ve büyük yenilemeler için lisanslı uzmanlara inceleme yaptırın.



Topluluk olanaklarından bir hava görüntüsü



Spor sahaları ve yeşil alanlar, havadan

OKULLAR VE YEREL ÖĞRENME

Önce adresi, sonra okul kaydını doğrulayın

FishHawk ve yakın çevresinde devlet okulları ile charter okulları bulunuyor. Charter okullar kamu fonuyla çalışır ancak kendi kabul ve kayıt süreçlerini yürütür. Aşağıdaki adresler kampüs konumlarıdır; okul ataması veya kabul garantisi değildir. Devlet okulu atamasını tam adres, sınıf düzeyi ve taşınma yılı için Hillsborough County Public Schools ile doğrulayın.

Elementary ilkökul, Middle ortaokul, High lise düzeyidir.

DEVLET OKULLARI

FishHawk çevresindeki kampüsler

FishHawk Creek Elementary

16815 Dorman Road • Lithia, FL 33547

Bevis Elementary

5720 Osprey Ridge Drive • Lithia, FL 33547

Stowers Elementary

13915 Barrington Stowers Drive • Lithia, FL 33547

Randall Middle

16510 FishHawk Boulevard • Lithia, FL 33547

Barrington Middle

5925 Village Center Drive • Lithia, FL 33547

Newsome High School

16550 FishHawk Boulevard • Lithia, FL 33547

CHARTER OKULLAR

Ayrı kabul ve kayıt süreçleri

Bell Creek Academy

13221 Boyette Road • Riverview, FL 33569

6-12. sınıflar (ortaokul ve lise)

Valrico Academy

13306 Boyette Road • Riverview, FL 33569

K-5. sınıflar (ilkokul) • eski adıyla Valrico Lake Advantage Academy

KARAR VERMEDEN ÖNCE

Okul bölgesine sorulacak sorular

- Hillsborough County Public Schools'ın adres bazlı okul bulucu (School Locator) aracında bu adrese hangi okul atanıyor; atama gelecek yıl için de geçerli mi?
- Kayıt tarihleri, gerekli belgeler ve başvuru süreci nedir?
- Ulaşım (otobüs güzergâhı) ve okul saatleri bu adres için nasıl işliyor?

MAHALLENİN GÜNLÜK AKIŞI

Market, yemek ve kahve için yerel duraklar

FishHawk Boulevard, Circa FishHawk Boulevard ve Lithia Pinecrest Road çevresindeki merkezler günlük işleri ve dışarıda yemeği kolaylaştırır. İşletmelerin saatleri ve açık olma durumu değişebilir; yola çıkmadan önce kontrol edin.



Park Square



Gölet ve mahalle, havadan

PARK SQUARE

Amici's Pizza & Pasta (16132 Church View Dr.) ve Cherry's Bar & Grill (16144 Church View Dr.); Art Monkey'de dondurma ve yaratıcı atölyeler.

FISHHAWK VE YAKINI

Pizza için FishHawk Pizza, Marco's Pizza ve Smokin' Oak; oturup yemek için Beef 'O' Brady's, Outback Steakhouse ve Canopy Road Cafe; suşi için Hokkaido Hibachi & Sushi ile Rock N Roll Sushi; hızlı seçenek olarak Wayback Burgers. Kahvaltıda The Scrambled Egg ve EggTown (Lithia) var. Çalışma saatleri değişebilir.

KAHVE VE FIRIN

Kahve molası için Chill Cawfee (16741 FishHawk Blvd.) ve Starbucks (FishHawk & Bayberry); The White Oak Cottage, 10530 County Road 39'da bir fırın seçeneği.

GÜNLÜK ALIŞVERİŞ ROTASI

Market ve temel ihtiyaçlar

Publix at FishHawk Ranch: 5642 FishHawk Crossing Blvd • Publix at Alafia Commons: 5655 Circa FishHawk Blvd • ALDI: 16751 FishHawk Blvd • Dollar Tree: 16757 FishHawk Blvd • Walgreens: 5605 FishHawk Crossing Blvd.

Whole Foods Market'in Valrico'da, 3462 Lithia Pinecrest Road adresinde yeni bir mağaza planladığı duyuruldu; açılış durumunu gitmeden önce doğrulayın.

DOĞA VE YEŞİL ALAN

Biraz daha yeşil: Alafia Nehri çevresi

Gölgeli patikalar, su kenarı ve mevsimine göre yapılacaklar.



FishHawk'ta göl kenarı

MEVSİM VE YEŞİL ALAN

Yazlar sıcak ve nemli; öğleden sonra sağanakları sık görülür. Alafia Nehri çevresindeki gölgeli patikalar ve su kenarı, kuşları ve diğer yerel yaban hayatını uzaktan gözlemlemek için güzel bir fırsat sunar. Uzun yürüyüşler için daha serin sabahları seçin; park kurallarını ve saatlerini önceden kontrol edin.

ALAFIA NEHRİ ÇEVRESİ

Alderman's Ford Conservation Park ve Nature Preserve

Alderman's Ford Conservation Park ana girişi: 100 Alderman's Ford Park Dr., Plant City, FL 33567. Kano giriş noktası: 9625 Canoe Launch Loop, Lithia, FL 33547. Alderman's Ford Nature Preserve ayrı bir alandır: 8911 Turkey Creek Road, Plant City, FL 33567. Nehir kıyısı, gölgeli patikalar ve ahşap yürüyüş yolları için ziyaret saatlerini Hillsborough County'den kontrol edin; yaban hayvanlarını beslemeyin, güvenli mesafeden izleyin.

FLORİDA'YA TAŞINIRKEN

İlk 5 adım

Acele bir ev listesi yerine önce zemini sağlam kurun. Alıcılarla izlediğim sıra şöyle:

1

Aylık toplam bütçeyi belirleyin

Ana para, faiz, vergi, sigorta, HOA ve varsa CDD dahil rahat edeceğiniz aylık tutarı hesaplayın.

2

Konum önceliklerinizi belirleyin

Burada yaşayacaksınız iş, okul ve günlük rotaları yoğun saatte kontrol edin. Uzaktan yatırımda kiralama koşullarını, yerel düzenlemeleri ve giderleri doğrulayın.

3

Ev tiplerini yerinde karşılaştırın

Townhome, villa ve müstakil evi gezin; depolama, arsa, çatı yaşı, plan ve topluluk kurallarına bakın.

4

Tam adresin masraflarını çıkarın

Parsel bazlı vergi tahmini, HOA belgeleri, CDD tablosu, sigorta teklifi ve sel bölgesi kontrolü isteyin.

5

Teklifi inceleme planıyla verin

Ev muayenesi (inspection), finansman, sigorta ve kapanış adımlarını ilgili lisanslı uzmanlarla takvime bağlayın.

ÜCRETSİZ 20 DAKİKALIK PLANLAMA GÖRÜŞMESİ

Her adımda yanınızdayım

WhatsApp veya telefonla ulaşın; 20 dakikada zamanlamanızı, bütçenizi ve alım, kiralama ya da yatırım planınızı birlikte netleştirelim. Instagram'dan FISHHAWK yazmanız da yeterli.

Ara: (813) 595-5302 • WhatsApp: (813) 595-5302 • @nisasellsflorida • AmerikaEvleri.com

NISA ESMER

REALTOR® • ELITE CHOICE HOME GROUP

CALL / TEXT
(813) 595-5302

EMAIL
nisasellsfl@gmail.com

INSTAGRAM
@nisasellsflorida

**FUTURE HOME REALTY INC.****Nisa Esmer, REALTOR® | Future Home Realty Inc.**

Fair Housing Act'e uygun olarak ırk, renk, din, cinsiyet, engellilik, aile durumu ve ulusal köken ayrımı yapılmaksızın hizmet verilir. Bu rehber genel bilgi amaçlıdır; hukuki, mali, vergi veya sigorta tavsiyesi değildir. Fiyat, aidat, okul ataması ve çalışma saatleri değişebilir. Karar vermeden önce tam adres için ilgili kurumlarla ve lisanslı uzmanlarla doğrulayın.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

Kaynaklar: RealtyTrac ve Movoto (33547, Eylül 2026) • Zillow (FishHawk Ranch, Ağustos 2026) • Hillsborough County • Hillsborough Schools • Florida DBPR • Realtor.com • bölge CDD tablosu. Rakamlar değişir; teklif öncesi tam adresi ve giderleri doğrulayın.