



DAMEN

Hoe verkoop ik mijn huis?
handige tips



HOE VERKOOP IK MIJN HUIS

zo snel en goed mogelijk?

Je gaat je huis verkopen en hebt de beste makelaar in handen waarin je alle vertrouwen hebt. Het gaat immers om een grote stap in je leven en één van je meest kostbare bezittingen. De makelaar heeft veel mogelijkheden en zal alles eraan doen om je woning zo goed mogelijk te verkopen in overleg met jou.

Maar daarnaast zijn er ook stappen die je als verkoper kunt doen om je woning goed te verkopen. Wij willen je dan ook graag hierbij helpen!

De eerste indruk

Wij zien dat huizen die goed verzorgd en ingericht zijn ook goed verkopen. Hoe het er visueel uit ziet is natuurlijk heel belangrijk, maar vergeet ook zeker geur, sfeer, geluiden en temperatuur niet. De klant moet als hij een huis binnenkomt direct een klik hebben, het gevoel van “thuiskomen” ervaren. Want een huis is als een mens: de eerste indruk is allesbepalend!

Misschien heb je zelf ook al huizen bezichtigd. Bedenk eens wat je zelf prettig vindt als je een huis gaat bekijken; waar let je op en wat speelt een rol in de ervaring van een huis? Maak een lijst met wat je opvalt en kijk hoe je dit kunt aanpakken.

Objectief advies en tips

Zeker als je al een nieuwe woning hebt, is het moeilijk om nog te investeren in werk, tijd en geld om de “oude” woning op te frissen. Toch is het van belang bij de verkoop van je woning. Wij lopen graag met jou een rondje door je woning en geven je tips en adviezen om je woning optimaal verkoopklaar te maken. Soms zijn dat hele kleine dingen die jezelf als bewoner gewoon niet meer ziet maar waar een objectief oog dan heel anders naar kan kijken.



Internet

Eén ding vooraf is belangrijk om je te realiseren: 95% van de huizen wordt via internet bekeken. Potentiële kopers oriënteren zich in eerste instantie aan de hand van foto's, waarbij je maar één keer een eerste indruk kan maken!



Luister goed naar de adviezen van je makelaar.



ZIE JE HUIS ALS EEN PRODUCT

Je gaat je huis verkopen, niet het meubilair of de decoratie maar het kale huis.

Daarbij is het goed te realiseren dat 80% van de mensen niet door het interieur heen kan kijken.

Je zult dus moeten proberen het huis een beetje aan te passen zodat het zo neutraal mogelijk uit ziet en dat men niet afgeleid wordt door opvallende en persoonlijke zaken.

Vastgoed fotograaf

Internet is het belangrijkste medium om die eerste indruk te maken met je huis. De foto's moeten dus perfect zijn, zodat er niet verder geklikt gaat worden naar een ander huis en dat er mogelijk gebeld wordt voor het maken van een afspraak tot een bezichtiging.

Ga zelf maar eens na; welke woningen trokken je interesse? Juist, die waarop de woning goed tot zijn recht kwam. Om goede foto's te krijgen, schakelen wij een professionele fotograaf in. Zorg er dus voor dat je woning er tip-top in orde uit ziet.

Snel verkopen begint bij jezelf

Iedereen wil zijn huis zo snel mogelijk verkopen voor de hoogste prijs, maar daar moet je zelf ook wat voor doen. Een huis verkopen is namelijk een werkwoord, dus blijf er mee bezig!

De makelaar luistert goed naar de opmerkingen van kijkers en koppelt dit terug naar de verkopers, maar niet iedereen maakt gebruik van deze belangrijke informatie. Soms is het ook niet zo leuk om te horen, bijvoorbeeld als mensen je huis als erg vol ervaren (jij denkt: het is superknus), of wanneer er een muffe geur hangt die jezelf helemaal niet ruikt. Wij geven je hier belangrijke tips.



Deel zelf je huis op social media.

FOTO'S DIE VERKOPEN

Hoe zorg je ervoor dat jouw er huis tip-top uit ziet voor een snellere verkoop?

Onze fotograaf geeft tips:

- ✓ Zorg voor een rustige basis: ruim kranten, tijdschriften, afstandsbedieningen en andere losliggende spulletjes op.
- ✓ Doe alle lampen aan, ook overdag. Dit brengt meer sfeer in de foto en zorgt voor een vriendelijkere uitstraling.
- ✓ Richt je op het blanco canvas, niet op jouw gezellige inrichting. Iedere koper wil het huis in gedachten naar zijn eigen smaak inrichten.
- ✓ Vul de badkamer dus niet met te veel spullen, maar laat zien wat mensen gaan kopen.
- ✓ Te veel meubilair maakt een ruimte klein. Door sommige meubels aan de kant te schuiven ziet een kamer er snel ruimtelijker uit.



GOEDE VOORBEELDEN

ter inspiratie

We laten je hier een aantal voorbeelden zien van hoe je je huis optimaal presenteert. Zoals je ziet, staan er niet veel spullen die de aandacht afleiden. Alles ziet er neutraal uit.

Less is more

Het belangrijkste noemde we al: een opgeruimd huis!

Zorg dat je huis overdreven netjes is. Niet te veel jassen aan de kapstok, aanrecht zo goed als leeg. Was netjes opgeborgen, rommel op tafel weg, alle keuken- en badkamer spullen in de kast of in een mandje.

Zorg ook dat er niet te veel decoratie in huis staat. Een huis staat vol met persoonlijke spullen, zij maken het jouw thuis. Voor potentiële kopers is dit juist een struikelblok, want zij moeten zich proberen voor te stellen hoe dit hun thuis kan worden. **Neem een voorbeeld aan hotels. Hier staat niks dat overbodig is en toch zijn ze gastvrij en hangt er een fijne sfeer.**

Dus, koop wat verhuisdozen en begin alvast in te pakken wat je niet direct nodig hebt. Sla overbodige meubelstukken tijdelijk (bij familie of kennissen) op.



Voorbeeld:

- + Rustige kleuren als basis
- + Geen overbodige spullen
- + Enkele accessoires zorgen voor kleuraccent en sfeer
- + Geen persoonlijke items



Licht en ruimte

Schuif gordijnen open zodat er maximale lichtinval is en maak ruimte. Donkere kamers hebben over het algemeen een sombere uitrusting. Hoe anders is dat met een lichte kamer. In een kamer waar voldoende daglicht binnenkomt, toont ruimtelijker en komt vaak gezelliger over. Schuif ook eens met de meubels, zet eens wat weg. Haal eens een vloerkleedje weg en kijk of er meer ruimte door ontstaat. Heb je een open haard? Zet hem zeker aan in de herfst en winter. Een haard geeft extra gezelligheid en voor veel potentiële kopers is het een pluspunt. Is er een bezichtiging in de avond, zorg dan voor voldoende verlichting en steek wat (geur)kaarsjes aan en de haard, als je die hebt.



Zorg je er ook voor dat de ramen gewassen zijn?
Te grote struiken in de voortuin beperken het daglicht.

Tuin

Zorg dat de tuin er onderhouden uitziet. Zelfs in de winter. Veeg dode bladeren weg, zet (ook in de winter) de tuinset buiten en zet wat groenblijvende of bloeiende planten in potten. In de zomer is het belangrijk dat de tuin geen “bos” wordt. Het gras maaien, heg knippen en onkruid wieden is een must.



Gevel en voortuin

Vaak rijden mensen even door de straat alvorens een afspraak te maken tot een bezichtiging. Het vooraanzicht van het huis is dus van belang om iemand aan te zetten tot het maken van een afspraak. Zorg dus dat de voortuin, oprit en voorgevel netjes zijn. Houtwerk en voordeur goed in de verf. Huis goed in het zicht, dus geen hoge struiken in de voortuin. Zet vuilnisbakken/containers uit het zicht.



HERSTEL EN VERBETERPUNTEN

aan de slag!

Je krijgt straks vreemde mensen over de vloer, deze mensen zullen kritisch zijn en op alle details letten! Dingen die jezelf niet eens meer ziet, zullen zij opmerken. Deze gaan we dus aanpakken.

De makelaar maakt graag een rondje met je door het huis om een en ander vooraf te bekijken en tips te geven om zaken op een makkelijke manier en met zo min mogelijk kosten op te lossen.

Herstel piepende deuren, een lekkende kraan, dat peertje waar nog een kapje op moet. Zorg ervoor dat deuren en kozijnen goed in de verf zitten. Kortom dat alle kleine gebreken hersteld worden. Zorg dat je al deze dingen even aanpakt. Doe je dat niet dan zal de kijker deze zaken ervaren van: hier moet het nodige nog aan gebeuren. En daardoor ontstaat er twijfel, want wat moet er dan nog meer gebeuren, als deze basic zaken al niet in orde zijn?

DE BEZICHTIGING

checklist

De makelaar komt met de eerste kandidaten kijken. Zoals eerder gezegd; die eerste indruk is alles bepalend. Daarbij dient een huis schoon, fris en opgeruimd te zijn. Klanten zijn kritisch. Als je huis er netjes en opgeruimd uit ziet, geeft dat al snel een gevoel dat het huis dan ook goed onderhouden zal zijn en zal men niet snel op gebreken zal stuiten.

1. Opruimen en luchten

Dus zorg dat alles schoon is en fris ruikt voor een bezichtiging, zet ramen lekker open van te voren zodat er een frisse lucht hangt.

Ook als er niet wordt gerookt of als er geen huisdieren aanwezig zijn, is het mogelijk dat er een muffe of bedompte geur hangt. Vergis je niet, geur is zeer bepalend voor de eerste indruk van een woning!

Je kunt je woning snel en goedkoop lekker laten ruiken met een elektrische luchtverfrisser, deze doseren automatisch en zijn zeer effectief. Ook fijn als je huis geen last van vervelende geurtjes heeft. Een bosje heerlijk geurende bloemen mag natuurlijk ook niet ontbreken, al is het maar voor een gezellig effect.

2. Wees niet aanwezig bij een bezichtiging

Bij een bezichtiging hoef je niet aanwezig te zijn. Kijkers stellen vaak meer vragen aan de makelaar als de verkoper er niet bij is. We merken dat als de eigenaren aanwezig zijn, kijkers niet hun oprechte mening durven te geven.

Het is voor de makelaar van groot belang een oprechte en eerlijk mening van de mogelijke koper te krijgen, om jouw woning goed te kunnen verkopen.

3. Licht

Laat bepaalde lampen aan daar waar nodig, schuif gordijnen open, zet de verwarming een beetje aan in de winter.

4. Huisdieren

Zorg dat honden en katten bij bezichtigingen het huis uit zijn. Ga even een blokje om met ze of breng ze even weg. Dieren zijn leuk en gezellig en maken vaak deel uit van het gezin maar wist je dat 30% van de mensen bang is voor honden en/of katten?

Kooien met tamme ratten, slangen en/of spinnen geven niet de sfeer aan een woning die je wilt geven tijdens een bezichtiging.



UITGEBREIDE CHECKLIST

per woonruimte

Algemeen:

- Lucht het huis en zet de thermostaat op 20° C
- Doe de verlichting aan
- Doe alle gordijnen open
- Zet verse bloemen neer
- Vermijd 'zware' etensgeuren
- Zet de radio uit
- Steek als het buiten fris is de openhaard aan
- Zorg dat het huis schoon en opgeruimd is
- Ruim speelgoed op in boxen en probeer het even uit het zicht te zetten
- Zorg dat het hang- en sluitwerk soepel werkt
- Haal honden- en kattenmanden weg
- Haal de kattenbak weg
- Zorg dat de dieren buiten/weg zijn

BUITEN:

- Zet bloeiende planten bij de voordeur
- Verwijder al het onkruid en maak het pad naar de voordeur schoon
- Zorg dat de stoep voor het huis ook schoon is
- Verwijder alle algen aanslag
- Zeem de ramen!
- Verwijder alle spinrag
- Zorg dat alles goed in de lak staat
- Zorg dat het gras gemaaid is, zaai gaten opnieuw in
- Haal gevallen bladeren uit de tuin
- Plaats vuilnisbakken/containers uit het zicht
- Als het weer het toe laat, plaats kussens in de tuinstoelen
- Zet een bloeiende plant op de tuintafel
- Haal de beschermkap van de BBQ
- Veeg het terras
- Haal speelgoed uit de tuin breek een eventueel grote trampoline af
- Zorg dat de vijver helder is
- Zet geen fietsen tegen de gevel
- Hang geen was in het zicht te drogen
- Zorg dat er bloeiende planten in de borders staan, of vul potten met eenjarigen
- Tuinkabouters en windmolens, niet iedereen houdt daarvan, sla ze tijdelijk op
- Zorg dat het huisnummer zichtbaar is!
- Snoei planten zo dat er een goed zicht op het huis is
- Loop het voegwerk na
- Laat eventueel de gevel reinigen, dat kan zeker oudere huizen een flinke opfrisser geven
- Zorg dat 's avonds de lampen branden
- Zorg dat de auto, als deze op de oprit staat keurig gewassen is

Berging en garage:

- Haal de auto uit de garage
- Zorg dat de werkbank netjes opgeruimd is
- Hang grote objecten op, dat geeft ruimte op de vloer
- Maak ook hier schoon en wit eventueel de muren
- Zorg dat het hang- en sluitwerk soepel werkt
- Zorg dat het licht het doet

BINNEN

Hal en toilet:

- Zorg dat de doorgang vrij is
- Haal alle losse spullen van de trap
- Zet de deuren naar de kamers/keuken open
- Doe het licht aan
- Zorg dat er aan de kapstok maar enkele jassen hangen
- In een kleine hal, hang een spiegel op
- Wc schoon, toiletrol vernieuwd en schoon gastendoekje
- Haal wc mat weg
- Laat geen schoonmaakmiddelen staan
- Doe de wc-bril en deksel naar beneden

Woonkamer:

- Verwijder alle losse objecten, eigenlijk alles kleiner dan een voetbal weghalen
- Zorg dat de boekenkast niet te vol staat en zet boeken van groot naar klein
- Is de hoeveelheid meubilair afgestemd op de doelgroep en grote van de kamer
- Verwijder stapels kranten en tijdschriften
- Leg maximaal 3 kussentjes in de bank
- Ruim speelgoed op
- Doe de gordijnen open
- Zijn de gordijnen erg donker of voorzien van een drukke print, vervang ze dan voor effen neutraal gekleurde gordijnen (IKEA)
- Was de vitrages
- Doe de zonneschermen omhoog
- Zet niet te veel in de vensterbanken, zeker geen grote planten
- Geef de muren lichte neutrale kleuren
- Is de vloerbedekking schoon?

Keuken:

- Zorg dat het aanrechtblad niet te vol staat, het enige apparaat wat er op mag staan is het koffiezet apparaat
- Haal de flessen en potjes van het aanrecht
- Zorg dat het aanrecht en alle apparatuur schoon is want er wordt zeker naar gekeken
- Haal alle persoonlijke dingen weg, geen tekeningen op het prikboard of magneetplaatjes op de koelkast
- Zorg dat de kastdeurtjes en lades soepel werken.
- Ruim de kastjes op
- Zorg dat er een lege vuilniszak in de pedaal emmer zit.
- Haal de kattenbak weg
- Hang een schone set keukendoeken op
- Doe de vaatdoek en afwasborstel in een kastje
- Een schaal vers fruit, ziet er niet alleen mooi uit, het kan ook heerlijk ruiken
- Als er een vensterbank is, plaats dan wat kruidenplantjes. Zet niet te veel in de vensterbanken, zeker geen grote planten
- Hebben de muren lichte neutrale kleuren?

Slaapkamers:

- Doe de gordijnen open
- Maak het bed op!
- Gebruik neutraal bedlinnen
- Hou een neutraal kleurenschema aan
- Haal alle persoonlijke spullen weg
- Ruim de inbouwkasten op
- Zet lampjes op de nachtkastjes
- Geef een hotel uitstraling aan de Master bedroom
- Maak de muren in de kinderkamer neutraal, gebruik eventueel wat gekleurde accessoires om accent aan te brengen.
- Ruim speelgoed op
- Lucht alle kamers goed, maar zorg dat deze niet te koud zijn als de kijkers er zijn

Badkamer:

- Zorg dat het ruimte schoon is en fris ruikt
- Zorg dat de badkamer droog is als er kijkers komen
- Zijn de voegen nog fris?
- Hang een nieuw douche gordijn op (wit textiel)
- Maak de afvoerputjes schoon
- Doe de vuile was in een wasmand
- Haal alle spulletjes van de wastafel, de badrand en de eventuele rand boven het toilet
- Laat geen schoonmaakmiddelen staan
- Hang geen schoonmaakdoekje onder de wastafel
- Haal badmatten weg
- Zorg dat er nieuwe frisse handdoeken hangen
- Is het tegelwerk erg gedateerd, coat het dan wit of crème
- Zet een leuk setje met wellness producten neer

Zolder:

Heb je een echte “rommel” zolder? Nu is het moment om eens te bekijken wat er echt weg kan, dan hoef je straks minder te verhuizen!
Ruim de rest netjes op eventueel achter schotten of achter een rolgordijntje.





DAMEN

MAKELAARDIJ HYPOTHEKEN VERZEKERINGEN



www.damen-og.nl