

IN 5 STAPPEN JE HUIS VOOR DE HOOGSTE PRIJS



VERKOPEN

PAULARUTGERS DESIGN

prijs €14,95

IN 5 STAPPEN JE HUIS VOOR DE HOOGSTE PRIJS VERKOPEN

paula rutgers design en vormgeving
sam van boort tekst en opmaak
pro-book druk & bindwerk
paula rutgers design copyright © 2014

alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

Inhoud

* Voorwoord

* Introductie

* Eerste Indruk

1 Herstellen

2 Opruimen

3 Schoonmaken

4 Thuis word Huis

5 Presentatie

bijlage:

Tips voor een succesvolle Open Huis

Voorwoord

Vastgoedstyling of verkoopstyling is snel in opkomst in Nederland en België, terwijl dit in Amerika, Engeland, Duitsland en Denemarken heel gebruikelijk is. Er wordt bijna geen huis verkocht zonder homestaging.

In Amerika begon in 1972 Barb Schwarz met HomeStaging, het bleek heel goed te werken en werd snel algemeen geaccepteerd.

Waarschijnlijk ben je bezig met een nieuw huis of ben je al verhuist, maar je wilt je huis snel en voor de beste prijs verkopen. Een misvatting is dat vastgoedstyling heel duur is en dat ze niet meer willen investeren in een huis dat te koop staat.

In de praktijk is het een zeer wijze investering!

Houd in gedachte dat je investering waarschijnlijk stukken minder is dan de eerste prijsverlaging.

De meeste verkopers verlagen de prijs een keer, twee keer en soms drie keer! Waarom dan geen vastgoedstyling voor een fractie van de kosten?

Hoe de huizenmarkt ook is, "HOT" or "NOT" je zal altijd baat hebben van vastgoedstyling.

Veel succes met de Tips & Tricks en de verkoop van je huis! Je bent van harte welkom om je ervaringen, vragen en opmerkingen te delen, Mail me!



Paula Rutgers, Interieur en Vastgoedstylist
V L E U T E N
0622107495 / 0306055692
prd@kpnmail.nl

Paula Rutgers is een officieel gecertificeerd LNV vastgoedstylist en heeft jarenlange ervaring als interieurstylist. Paula werkt als conceptdesigner voor verschillende grote retailers, is eigenaar van een webshop in unieke en bijzondere woonaccessoires en schrijft als gastblogger op verschillende interieur blogs.

www.paularutgersdesign.com

Introductie

Je huis gaat de verkoop in, dan is het goed om op de hoogte te zijn van een paar feiten waar je rekening mee moet houden:

Kopers oriënteren zich eerst op internet, de eerste indruk is de foto presentatie.

Wanneer deze er niet op en top uitziet, klikt de koper door naar het volgende huis!

Kans verkeken! Kijkers beslissen binnen 15 seconden of een woning hen aanspreekt, daarom is het zo belangrijk dat de eerste indruk super goed is. Kijkers zijn uitermate kritisch!

Het is dus heel belangrijk na de styling goede foto's te laten maken, dit kan een professionele interieur fotograaf het beste verzorgen. Het is bijna niet mogelijk om met amateur camera's (deze hebben een beperkte groothoek/lichtsterkte) professionele foto's te maken. Denk ook aan 360° foto's en/of hoogte foto's. Dit is heel mooi bij grote tuinen of een bijzondere omgeving.

Het begint dus bij het presenteren van je huis, beschouw je huis vanaf nu als een marketing product dat verkocht moet worden, niet als je Thuis!

Als we het zien als een marketing produkt, dan hoort hier ook een doelgroep bij.

Het is uitermate belangrijk om deze te bepalen, want hier ga je de styling op aanpassen.

80% van de kopers kan niet door een interieur heen kijken, ze worden afgeleid door de persoonlijke inrichting en bij 95% van de kopers beslist de vrouw!

Eerste indruk

Bekijk je huis door de ogen van een koper.

Wat zijn de sterke en zwakke punten.

Dit zijn de punten die de makelaar mee laat tellen in het vaststellen van de vraagprijs.

Bekijk het huis aan de buitenkant en loop door elke kamer, maak een lijst van de sterke en zwakke punten.

De sterke punten gaan we benadrukken en presenteren in de fotoreportage.

Voor welke kopers is de woning geschikt? denk aan:

- STARTERS
- JONGE GEZINNEN
- GEZINNEN MET OUDERE KINDEREN
- GROTE GEZINNEN
- 2 VERDIENERS
- SENIOREN
- GEHANDICAPTEN
- DIERENLIEFHEBBERS
- PRAKTIJK AAN HUIS GEZINNEN

Sluit de omgeving hierop aan, zijn er genoeg voorzieningen?

Denk aan:

- GROENVOORZIENING
- KINDEROPVANG
- WINKELS
- OPENBAAR VERVOER
- SCHOLEN, LAGER, VOORTGEZET EN HOGER ONDERWIJS
- SPORTMOGELIJKHEDEN
- ZIEKENHUIS
- RESTAURANTS, UITGAANS GELEGENHEDEN

Na de eerste positieve indruk op internet gaan de potentiële kopers in de straat kijken zonder dat jij of de makelaar dat weet.

Zorg dus dat de buitenkant er op zijn allerbest uitziet, dit is weer een eerste indruk! Als deze ook positief is wordt er een afspraak gemaakt.

Bekijk je huis door de ogen van een kritische koper, loop een stukje de straat uit, en kijk wat je van je huis vindt?

Is het goed zichtbaar? maakt het een gesloten of juist uitnodigende indruk? is het huisnummer goed zichtbaar? Hoe ziet de tuin/ terras eruit?

- Zorg dat het pad en stoep bladvrij en aanslag vrij zijn
- houtwerk strak in de lak (wit heeft voorkeur)
- ramen gezeemd
- gras gemaaid, onkruid vrij, kale plekken inzaaien
- bloeiende planten bij voordeur, kan in alle jaargetijden
- Haal losse objecten weg, denk aan kabouters, windmolens, en ander decoratie
- spinrag verwijderen
- fietsen weg zetten
- containers uit het zicht
- zorg dat heg/ hagen, bomen en struiken het zicht op het huis niet belemmeren, anders snoeien
- Herstel achterstallig onderhoud, denk aan houtwerk, voegen, kapotte tegels ed
- zorg dat de vitrage niet gesloten is, het huis moet een open en uitnodigende blik geven
- zorg voor voldoende verlichting s'avonds, zodat het er ook in het donker gezellig uitziet

Thuis wordt Huis

Na de buitenkant gaan we door naar binnen. Je gaat afscheid nemen van je thuis, je gaat het veranderen in een HUIS wat te koop staat. Als je het moeilijk vindt (dit geldt voor de meeste mensen) kun je het volgende doen:

Maak foto's van je favoriete plekjes, kamers, planten ed en verzamel staaltjes van behang/ stof en verfstaaltjes die je mooi vindt. Maak hier een plakboek of moodboard van.

Dit kan je ook gebruiken als leidraad voor je nieuwe thuis. Wat wil je veranderen, of wil je juist hetzelfde houden?

Waar beginnen?

Je gaat kamer voor kamer het huis door met de blik van een koper.



1 Herstellen

Kijkers zijn super kritisch en letten op alle details die twijfelachtig zijn en de prijs kunnen drukken. De meeste zaken zie je zelf al lang niet meer, denk aan dat peertje waar je lang geleden een spot zou monteren? Of dat scheefhangende/ piepende/klemmende keukendeurtje, een wc die blijft doorlopen, kranen die lekken, lekkage plekken (die allang gemaakt is) maar nog geverfd moet worden.

De kijker zal deze gebreken zien als veel werk en sneller afhaken, ook worden er vraagtekens geplaatst bij het algehele onderhoud van het huis.

Ga het hele huis door, en maak kamer voor kamer een lijst met klussen die gedaan moeten worden. Maak ook een planning, probeer niet alle grote klussen in 1 dag te doen. Probeer grote en kleine klussen te combineren zodat je ook snel klussen van je lijst kan schrappen, dit werkt motiverend.



2 Opruimen

Nadat alle klussen geklaard zijn ga je opruimen, potentiële kopers zijn vooral op zoek naar ruimte.

Loop weer alle kamer door en let op de volgende zaken:

- wat staat er allemaal op de grond? Alle losse dingen van de grond halen, denk aan: stapels tijdschriften, dozen, manden, (te kleine) potten, tassen en andere spullen.

- zijn de vensterbanken leeg?

- wat hangt er aan de muren?

- hoe vol zijn de kasten? inbouw en vaste kasten?

- overtollig meubilair

- staan er spullen/ meubels in de looproute?

Haal alles weg wat teveel is en de looproute staat.

Beslis wat je wilt houden en mee wilt nemen naar je nieuwe huis.

Overtollige meubels, verhuisdozen kun je opslaan bij vrienden, familie of opslagbedrijven zoals:

www.citybox.nl

www.inboxstorage.nl

www.shurgard.nl

www.allsafe.nl

www.huureenbox.nl

Maak een indeling van alle spullen die teveel zijn:

* spullen die je wilt houden in het nieuwe huis en nu nog nodig hebt, zonodig in kasten opbergen

* spullen die je wilt houden maar nu niet nodig hebt, sla deze op

* spullen die stuk, overbodig, of niet meer wilt, deze kan je weggeven, verkopen
via marktplaats/kringloopwinkel of weggooien.

Probeer zoveel mogelijk ruimte te creëren.

Haal alles wat teveel is weg! Overvolle (boeken) kasten wekken de indruk dat er niet genoeg kastruimte is. Zet boeken op kleur of grootte, dit geeft rust en zorg voor lege plekken.

Zijn de meubels in verhouding? geen kleine eettafel met 8 stoelen of een enorme hoekbank in een klein appartement.



3 Schoonmaken

Algemeen, je zorgt dat alle vloeren schoon zijn, gestofzuigd, gedweild en evt vlekken verwilderd, je kan ook overwegen om de vloer te reinigen met stoomreiniger of met een shampoo reiniger (te huur bij DHZ of stomerijen)

De trappen moeten ook schoon zijn, en als er tapijt op zit, dan goed opborstelen met stofzuiger, zodat het er niet vertrapt uitziet.

Zeem ook de ramen, binnen en buiten. Neem het houtwerk af.

Alle (vaste) kasten dienen opgeruimd en schoon te zijn.

Dit geldt ook voor schuurtjes en garages.

Let ook op geuren, denk aan huisdieren, rook, etensluchtjes en vocht!

Vaak ruik je het zelf niet meer, dus vraag iemand anders of die wat ruikt.

Ga niet aan de slag met elektrische geur verspreiders, deze geven vaak een chemische lucht waar je het benauwd van kan krijgen.

Lucht goed, zet de ramen een tijdje open, zodat frisse lucht binnen komt, zorg dat je voordat er een bezichtiging is geen eten maakt dat sterk ruikt zoals gebakken vis, currys ed., zet verse bloemen neer.



3 Schoonmaken/ Keuken

Niet alleen het aanrecht en de vaste kastjes moeten schoon zijn, maar alles moet blinken! Bedenk dat je op vakantie altijd als eerste de badkamer en keuken checkt op viezigheid! Dit doet de kijker bij jouw huis ook, dit geeft een goed gevoel.

Alle kasten moeten binnen, buiten en ,bovenop schoon zijn. Denk ook aan open planken.

Belangrijk is dat de inbouw apparatuur blinkt, dus haal de koelkast en vriezer helemaal leeg, sop en poets tot alles schoon is en eventuele aanslag verwijderd is.

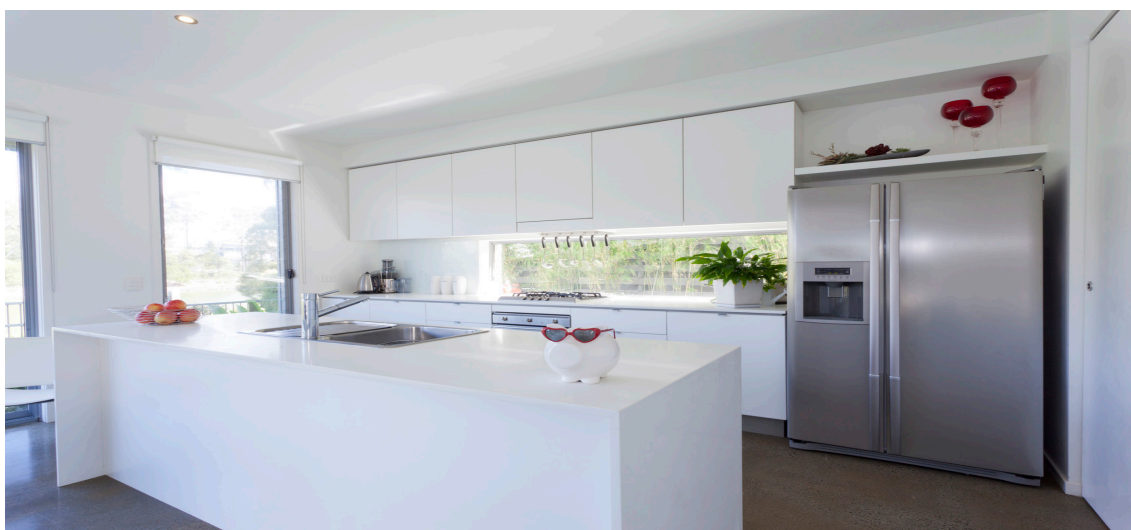
Doe dit ook met de vaatwasser: denk ook aan de zijkant deuren, bedieningspaneel ed, deze worden nogal eens vergeten!

Hang er een afwasmachine geurblok in, ook de vaatwasser moet fris ruiken.

Dit geldt ook voor de oven, maak deze vlek en vetvrij, zodat deze er als nieuw uitziet. Als je deze eenmaal schoon hebt, gebruik hem dan zo min mogelijk, je weet nooit wanneer er kijkers komen.

Moet je hem gebruiken, maak hem dan direkt schoon.

Besteed veel aandacht aan de kookplaat/fornuis en afzuigkap, vervang indien nodig de filters van de afzuigkap.



Zorg ook dat alles er kalkvrij is, de vaatwasser, gootsteen en kranen.

Haal alles van het aanrecht en leg niets bovenop kastjes. Zet alleen een koffiezet apparaat op het aanrecht, een mooi messenblok of olie/azijn setje. Verse kruiden in potjes brengen wat leven en geven een frisse aanblik.

Je wilt de indruk wekken van een luxe keuken voorzien van alle gemakken en meer dan genoeg ruimte, dus geen overvolle kastjes/ planken/ koelkast/ vriezer. Deze geven de indruk dat je niet genoeg ruimte hebt!

3 Schoonmaken Badkamer / toilet

De badkamer is een van de belangrijkste aandachtspunten wat betreft hygiëne! Denk aan rondslingerende baddoeken, wasgoed, tandenborstel, haarborstels, badmatjes, washandjes en badjassen.

Ga aan de slag, haal alles uit de badkamer, maak alles goed schoon, heb je schimmelplekken? Vraag advies bij de bouwmarkt om dit te behandelen. Kalkaanslag is een andere boosdoener, zorg dat alle kalkaanslag weg is, dit gaat prima met Antikal, pas wel op want niet alle steensoorten kunnen hiertegen. Glazen douche wanden zijn dikwijls niet goed schoon, kalkaanslag op het glas en in de randen, bij hardnekkige aanslag goed laten intrekken en na een paar uur afspoelen.

Bij bezichtiging haal je alle spulletjes van de planken, bad en douche randen, (tanden)borstels, potjes, flesjes en tubes.

Bij meerdere huisgenoten is het makkelijk om een aantal (gekleurde) bakjes te hebben, waar iedereen zijn spulletjes in doet bij bezichtiging.

Zo kan ieder snel zijn eigen spulletjes weer terug zetten.

Toilet

Zorg dat de toilet schoon, fris en vlek-vrij is. Haal hier ook alle losse spulletjes weg. Ook geen matjes, tijdschriften en kranten. Voor de badkamer en toilet geldt, zijn de tegels erg gedateerd, ga deze dan schilderen, er zijn erg goede coating beschikbaar, die een groots effect geven, informeer bij de vakhandel.



4 Thuis wordt Huis

Maak van je Thuis een HUIS, dit houdt in dat je persoonlijke spulletjes verwijdert, en zorgt voor een neutraal ogend huis dat een aangename sfeer uitstraalt. Dit gaan we bereiken door een goede afstyling.

De meeste mensen moeten zich een voorstelling kunnen maken van de mogelijkheden van het huis!

Algemeen voor het hele huis geldt:

Verwijder alle persoonlijke foto's, grote blow ups of foto verzamelingen op muren, plankjes en kastjes. Kijkers worden hierdoor erg afgeleid en dat is niet de bedoeling. De focus ligt op het HUIS.

Verder verwijder je alles wat religieus is, zoals kruizen, religieuze schilderijtjes, -beeldjes, -spreuken en -boeken. kinderkamers.nl



Verwijder alles wat met sport te maken heeft. Stel je voor dat de kijkers een dochter hebben van 6 die alleen van poppen houdt. Bovenstaande kamer wordt dan gezien als een probleem en veel werk....negatieve gevoelens!

4 Thuis wordt Huis

Verwijder alle dieren en toebehoren (voer, manden, kattenbak, etensbakjes) als er kijkers komen, ook dieren in een kooi.

Een groot deel van de bevolking is bang voor huisdieren!

Dit wekt negatieve associaties op, dit wil je natuurlijk niet! Ook worden kijkers afgeleid.

Breng de huisdieren, hond en/of kat(ten) tijdelijk bij een oppas, buren of vrienden. Ook kooien met vogels, hamsters, ratten ed. tijdelijk uit het zicht.



Zorg ook dat de huisdier luchtjes het huis uit zijn, vaak ruik je dat er honden, katten of andere dieren in huis leven.

Hier zijn verschillende mogelijkheden voor, ga niet aan de slag met geurverspreiders die in het stopcontact moeten. Dit is erg chemisch en kijkers kunnen het benauwd krijgen van de lucht.

Verwijder posters, folders ed van politieke partijen. Dit lijdt allemaal af van waar het om gaat, nml je HUIS.

Verwijder foto's, schilderijen van naakte mensen. zelfde reden als hierboven. Focus moet liggen op het HUIS.

4 Thuis wordt Huis/ de entree

De entree is je visitekaartje van de woning, hier kom je binnen en is de eerste kennismaking met de woning.

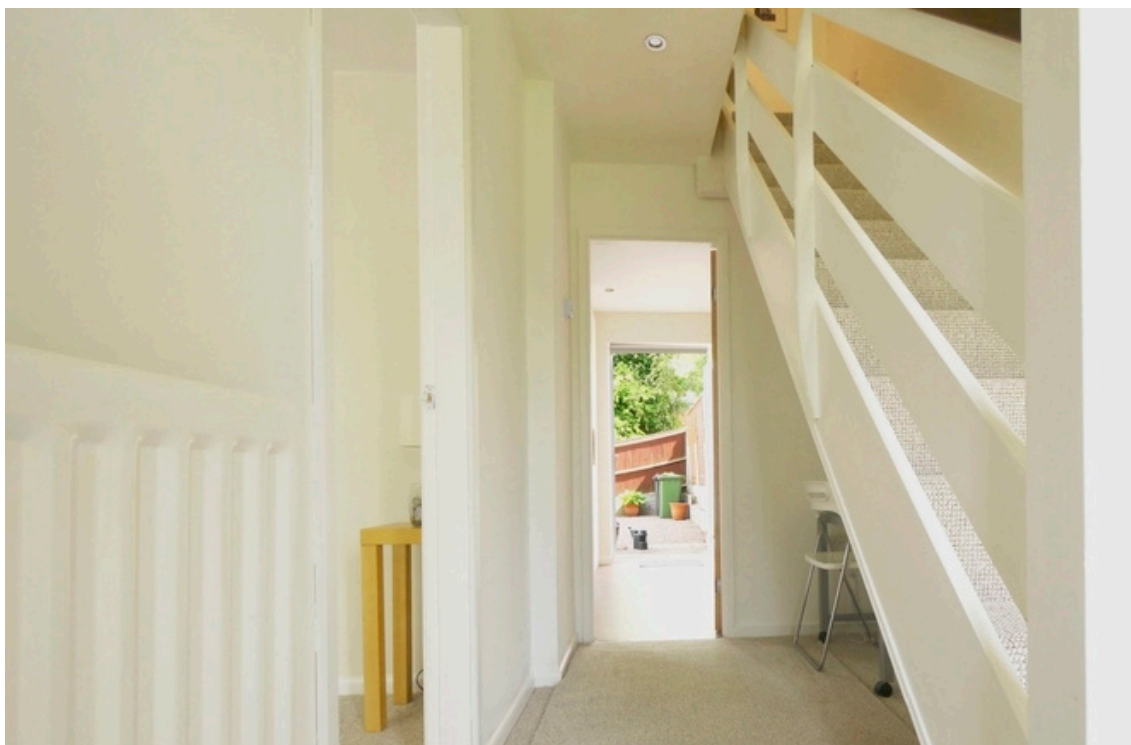
De entree moet licht, schoon en opgeruimd zijn, vervang evt de (cocos) mat als deze vies, versleten is. Muren die gevlekt en beschadigd zijn heb je natuurlijk al gerepareerd, anders nu doen! Maak de wanden wit.

Vaak hangt/staat er een kapstok in de hal, zorg dat deze niet overvol is, hang maximaal 3/4 jassen neer, afhankelijk van het aantal bewoners.

Berg losse schoenen op, zet niets op de grond. Geen fietsen, kinderwagens ed in de hal.

In de meeste woningen is de hal klein, hang een spiegel op, dit creëert ruimte, zet deuren open.

Heb je genoeg ruimte, zet dan een mooie groene plant neer, deze zorgt voor sfeer en leven.



4 Thuis wordt Huis, de woonkamer

De woonkamer is de belangrijkste ruimte van het huis, deze moet zo groot mogelijk ogen. Kijkers kopen ruimte!

Haal alle losse spullen van de grond, van kasten en tafels. In boekenkasten en planken zorg je dat niet alles vol staat, laat wat lege plekken, zo creëer je het idee dat je ruimte genoeg hebt. Zet boeken op kleur of grootte, dit geeft rust. Haal stapels tijdschriften, boeken en kranten weg.

Kijk kritisch naar de indeling, is de looproute logisch, loop je nergens tegenaan, staan er niet teveel meubels? Sla anders wat meubels op, of verkoop ze als je ze niet mee wilt nemen.

Stofzuig stoffen meubels, zet hout in de was. Leg luxe kussentjes op de banken(max 2 per bank)

Haal verdorde, oude planten /bloemen weg en zet een mooie grote plant neer, het liefst met fris groen blad. Bij bezichtiging zet je ook een verse bos bloemen neer, in een kleur die bij je interieur past!

Doe de gordijnen open, zonneschermen ophoog en deuren van slot, zet niets in de vensterbanken.

Zijn de gordijnen gedateerd of van een opvallende kleur/dessin, haal deze weg en hang neutrale lichte gordijnen neer. Deze zijn heel goedkoop te koop bij IKEA< Leen Bakker en bouwmarkten)

De muren en vloeren moeten een lichte neutrale kleur hebben, accessoires kunnen een kleuraccent hebben, gebruik alleen niet teveel verschillende kleuren, dit werkt onrustig. Beter is het om een kleurengamma van 1 kleur te nemen en dit in het hele huis te gebruiken.

Mocht je een openhaard hebben, moet je hier de focus leggen, leg blokken hout in de haard, en zorg de haard het middelpunt van de woonkamer is

Zet bij bezichtiging de muziek zacht aan, en zorg dat het 20° is.

De ramen heb je al gezeemd, en klemmende en piepende deuren gemaakt.



4 Thuis wordt Huis/ de keuken

De keuken is een werk en leefplek, deze moet in eerste plaats schoon zijn en daarnaast gebruiksvriendelijk.

Aanrecht leeg, en geen afwas in gootsteen of aanrecht!

Alleen een koffieapparaat en evt mooi messenblok of olie/azijn setje kan je neerzetten. Voor wat groen kunnen verse kruiden zorgen.

Haal persoonlijke spulletjes weg, denk aan tekeningen, briefjes, magneten op koelkast. De kasten zijn schoon en opgeruimd. Denk ook aan voorraad- en trapkasten. Sorteert en ruim op.

In de vuilnisemmer zit een lege vuilniszak.

Haal de vaatdoekjes, afwasborstels en sponsje weg, hang als er kijkers komen een mooie schone nieuwe handdoek en theedoek op.

Zet een schaal vers fruit neer in frisse kleuren, denk aan frisgroene appels of sinaasappels en mandarijnen.

Check de (cocos) matten bij de keukendeur, vervang deze indien nodig.

Hier geldt ook : Gordijnen open, deur van slot, muren en vloeren hebben een lichte neutrale kleur, er zijn vele nuances wit, kijk eens bij de vakhandel, Sikkens heeft een erg goede waaier.



4 Thuis wordt Huis, de slaapkamers

De slaapkamers moeten een duidelijke leef functie hebben, dus geen strijk, sport of hobby attributen. Het is belangrijk dat de master bedroom een hotel uitstraling heeft.

Heb je nog een kamer die onbestemd is, en nu in gebruik is als rommelhok, verander deze dan in een slaapkamer. Kijkers zien alleen rommel en niet de mogelijkheden. Heb je genoeg slaapkamers maak dan van de rommelkamer een study of inloopkast afhankelijk van de doelgroep.

Verwijder alle losse voorwerpen van de grond, kasten en planken. Berg persoonlijke spullen op.

Ruim ook de kledingkasten op, kleding die je nu niet aan doet, kan je alvast inpakken, dat scheelt weer ruimte.

Doe de gordijnen open, en haal alles uit de vensterbank.

De muren, gordijnen en vloeren hebben een neutraal kleuren. Plaats nachtkastjes met bedlampjes. Zorg voor rust en symmetrie!

Maak de bedden allemaal volgens een vaste methode op, werk altijd met spreien, je hoeft je dan nooit druk te maken over het beddengoed!

Leg een neutraal gekleurde sprei over het bed (kijk bij de IKEA of soortgelijke winkels) plaats een paar sierkussens in bijpassende kleur en over het voeteneind een voetensprei (deze kan evt. in een donkerdere kleur)

Zo kan je met een kleurengamma variëren, doe dit ook met de kinderkamers!



4 Thuis wordt Huis, de kinderkamer

De kinderkamers moeten ook neutraal van kleur zijn, zie je in de onderstaande foto's al een tiener wonen of een klein meisje in de PSV kamer? Hoe mooi de muurschildering ook is (zoals onder), deze kan je toch niet meenemen, dus haal hem weg! Maak foto's voor je album. Je kan de accessoires een kleur geven, maar houd het rustig.

Ruim hier ook alle losse spullen op, doe speelgoed in opbergboxen, deze zijn stapelbaar en erg handig.



4 Thuis wordt Huis, de badkamer & toilet

De badkamer en toilet moeten een hoteluitstraling hebben.
De badkamer en toilet zijn al schoongemaakt, eventuele reparaties uitgevoerd.
Zorg dat de ruimtes schoon, droog en fris ruiken als er kijkers komen.

Natte / oude handdoeken heb je opgeruimd en een nieuwe set handdoeken opgehangen, opgerold op plankje of over de badrand gehangen.
Leg ook wat gasten doekjes met zeepjes neer, dit kan ook in de toilet.

Haal halflege douche gels en shampoo weg, zet een nieuwe luxe set neer. Een schaal met badzout geeft ook een luxe uitstraling en ruikt lekker

Wanneer je een douchegordijn hebt, vervang deze voor een nieuw wit exemplaar.

De toiletbril is altijd dicht!

Je hangt zorgt dat het klepje van het toiletpapier naar beneden is en het toiletpapier in een puntje gevouwen is. Dit geeft een luxe en frisse sfeer.
Ook hier geen matjes!



4 Thuis wordt Huis, de garage & schuur

Deze worden nogal eens vergeten! Besteed hier ook aandacht aan, ruim alles op, dit moet je toch doen als je gaat verhuizen. Het is belangrijk dat je de ruimte ziet en geen dozen en troep!

De auto zet je uit de garage, fietsen ed kan je ophangen, dit oogt ruimtelijker dan allemaal op de grond.

Ruim gereedschap op en zorg ook hier dat er lege plekken zijn, je laat zien "er is ruimte genoeg"

Zorg voor voldoende verlichting, en doe de verlichting aan voordat de kijkers komen.

De muren zijn wit, de vloer evt geveerd met betonverf.



5 Presentatie, foto reportage

Voor de fotoreportage neem je het beste een professional in de arm. Deze beschikt over betere (groothoek) lenzen. Ook zijn 360° foto's of hoogtefotos een optie.

Deze verhogen allemaal de ranking op internet. Je kan ook overwegen een website te laten maken speciaal over jouw huis.

Dit is ook een hele goede en betaalbare optie, bijv. www.janvantoorstraat30.nl Hier kan je veel meer (sfeer) informatie kwijt dan op Funda. Je hebt al een site vanaf 19,95 pm, en dit is na een half jaar per maand opzegbaar.

Als voorbereiding op de fotoshoot kun je al wat doen, denk aan de auto voor het huis te zetten en deze voor de shoot weg te halen, zo ben je zeker dat er geen "vreemde" auto voor je huis staat.

Open de gordijnen.

De specifieke kenmerken van je huis moeten op de foto's benadrukt worden, denk aan openslaande deuren, een prachtige tuin (hoogte foto kan hier voor gebruikt worden) open haard, luxe keuken en badkamer, specifieke antieke details,

denk aan glas in lood, kamer en suite met mooie deuren,

bijzondere trap/ hal,

ligging van de woning, bijv aan meer, bos of park

parkeren op eigen terrein

zwembad, whirlpool

Er zijn ook een aantal zaken die absoluut niet op de foto kunnen: denk aan het jaargetijde, geen sneeuwfoto's in de lente, zomer of herfst of andersom.

versieringen zoals kerst, pasen & verjaardagen,.



5 Presentatie, de verkoop

Verzamel informatie over de omgeving, dit is info die interessant is voor potentiële kopers. Welke scholen zijn er, moet je dus ook weten als je zelf geen kinderen hebt!

Welke en wat voor soort winkels zijn er, uitgaansgelegenheden, restaurants ed. Maak een lijst en verzamel info van de plaatselijke VVV.

Het huis is klaar, de foto's gemaakt en de eventuele website is klaar, dan kan het bord in de tuin.

Veel verkopers vinden dit niks, maar het werkt wel! De meeste kopers gaan door de wijk rijden waar ze willen wonen en de kans is stukken groter dat ze jouw zien als er een bord in de tuin staat. Hier kan ook een QR code op komen, dan komen de kijkers meteen op jouw site als ze deze scannen met hun mobiel of tablet.

Maak het o makkelijk mogelijk!

Doe ook mee aan de Open Huizen Route, deze wordt een aantal keer per jaar georganiseerd door verschillende organisaties, als de NVM, ERA en Makelaarsland.

Hierdoor is de kans op verkoop 30% hoger! Je verlaagt de drempel, je kan overal zonder afspraak kijken.

Tips voor een succesvolle Open Huis

2 Keer per jaar is het zover. Dan vindt de landelijke Open Huizen Dag plaats. Staat jouw woning al te koop of heb je plannen om te gaan verkopen? Mijn advies..... Doe mee!

Doe zo vaak mogelijk mee aan een Open Huis.

Open Huis is de meest laagdrempelige manier om kijkers te trekken. Kopers kunnen meerdere woningen, zonder afspraak en zonder makelaar, op 1 dag bezoeken.

Communiceer duidelijk en 2 weken van te voren op internet en alle ingezette social media dat jouw woning aan de Open Huis meedoet.

Maak het ook goed zichtbaar met behulp van posters op de ramen van je woning en borden in je tuin aan de straatkant.

Je kan appeltaart bakken, maar belangrijker is dat je woning fris ruikt en schoon is. Dierengeuren, rook of andere vieze geurtjes zijn uit den boze.

Zorg dat er tijdens een Open Huis geen huisdieren, visite of kinderen rondlopen.

Niet iedereen is gecharmeerd van een kat of hond in huis en kan er zelfs allergisch voor zijn.

Een Open Huis kun je het beste alleen doen.

Zo worden kijkers niet afgeleid door drukke kinderen en gezellige onderonsjes van familieleden.

Heb je zelf geen tijd om aanwezig te zijn tijdens een Open Huis?

Huur dan een 'Open Huis gastvrouw' in. Zij ontvangt alle bezoekers en zorgt voor een complete rondleiding door jouw woning. Zij zorgen voor feedback en reacties van kijkers verzamelen.

Maak je woning perfect in orde voor een Open Huis.

Check ook of jouw presentatie op internet nog up to date is. Des te aantrekkelijker de presentatie, des te groter de kans op kijkers.

Heb je eerder meegedaan maar geen kijkers gehad tijdens een Open Huis?

Wellicht zegt dat iets over jouw presentatie op internet. Als je mij de link naar je woning mailt, krijg je van mij een gratis 'second opinion'.

Wil je vaker deelnemen aan een Open Huis?

Via Openhuizenlink.nl kun je elke 2 weken zelf een Open Huis organiseren.

