

# Checkliste 4:

## Zeigen Sie Ihre Immobilie von der besten Seite.

### **Eine saubere Immobilie ist mehr wert!**

Es ist wie beim Auto: Das gleiche Gefährt wird hochwertiger eingeschätzt, wenn es zuvor geputzt wurde. Wenn Sie ein neues Auto oder Kleidungsstück kaufen, erwarten Sie, dass das Produkt sauber ist.

Sauberkeit erweckt den Eindruck, dass sich der Verkäufer auch um die nicht sichtbaren Teile gekümmert hat.

Zusätzlich helfen ein paar kleine Maßnahmen, dass sich der Interessent schnell „heimisch“ fühlt. Und dann ist er auch bereit, mehr für die Immobilie zu bezahlen ...

*Dazu zunächst ein paar Tipps vorab:*

### **1. Zielgruppe**

Definieren Sie Ihre Wunschzielgruppe für Ihre Immobilie. Wer soll hier in Zukunft leben? Familie, Ehepaar oder Student? Welche Ansprüche und Bedürfnisse haben diese Menschen? Je klarer Sie Ihre Zielgruppe vor Augen haben, desto besser können Sie die Immobilie vorbereiten. Fragen Sie sich bei jedem Raum, ob sich Ihre Zielgruppe hier wirklich wohl fühlen, sich dieses Sofa aussuchen, dieses Magazin lesen oder dieses Bild aufhängen würde.

### **2. Bewohnte Immobilien**

Kaufen Sie sich Textilien, die Sie nur bei der Besichtigung auslegen, z.B. Tagesdecken, Kissen Handtücher und Badmatten. Schaffen Sie mehr Klarheit durch weniger Möblierung. Ergänzen oder ersetzen Sie veraltete Möbel und Textilien und verleihen Sie der Immobilie so Modernität und Frische.

### **3. Aufräumen**

Das A und O für ein erfolgreiches Home Staging: Weniger ist mehr. Vermeiden Sie die Reizüberflutung des Interessenten durch zu viele oder unpassende Gegenstände. Der potenzielle Käufer soll einen freien Blick und Weg durch die Immobilie genießen. Dann fällt es ihm leichter, sich das eigene Wohnen in den Räumen vorzustellen. Das gilt besonders bei bewohnten Immobilien.

### **Tipp zum Aufräumen**

*Besorgen Sie für jeden Bewohner einen eigenen Karton für seine persönlichen Gegenstände wie z.B. Fotos, Kosmetika, Schuhe und Jacken. Diese können dann vor der Besichtigung ein- und nach der Besichtigung wieder ausgepackt werden.*

#### 4. Reinigen und Reparieren

Der Standard sollte dem entsprechen, den wir an ein Hotel stellen. Die Investition in ein professionelles Reinigungsunternehmen lohnt sich! Kleine Mängel, wie z.B. kaputte Fliesen oder Fußleisten, sollten vorher fachmännisch behoben werden. Denken Sie auch an den Außenbereich. Er vermittelt, neben dem Eingangsbereich, den ersten Eindruck von dem Objekt. Auch hier lohnt sich das Engagement von Profis wie Gärtner und Maler.

#### 5. Neutralität

Schaffen Sie eine neutrale Atmosphäre. Räumen Sie alle persönlichen Gegenstände weg. Dazu gehören beispielsweise Familienfotos, Plüschtiere oder auch Kosmetika. Die Einrichtung sollte der Zielgruppe angepasst sein und in keine extreme Farb- oder Stilrichtung gehen. So erreichen Sie die meisten potenziellen Käufer. Ihre Interessenten können sich nun besser vorstellen, wie ihr eigenes Leben hier stattfindet.

#### 6. Helligkeit

Es werde Licht. Schöpfen Sie alle natürlichen und künstlichen Lichtquellen aus. Ziehen Sie in jedem Raum alle Vorhänge und Rollos auf. Putzen Sie Fenster und Spiegelflächen. Schalten Sie alle Lampen im Haus an. Auch am Tag. Installieren Sie bestenfalls mehrere Lichtquellen pro Raum.

#### 7. Raumfunktion

Nur ca. 20% der Menschen können sich einen leeren Raum eingerichtet vorstellen und dessen Dimension erfassen. Geben Sie jedem Raum eine Funktion. Auch der kleinste Raum bietet als Gästezimmer gefühlt einen größeren Mehrwert als ein Bügelzimmer. Jeder Quadratmeter ist kostbar, das gilt insbesondere in Ballungsgebieten.

#### 8. Farben

Beim Thema Farben hat jeder Mensch einen ganz eigenen Geschmack und individuelle Vorlieben. Deshalb sollte auch hier als Maxime die Neutralität gelten. Farben können gut Akzente setzen, sollten aber einen Raum nicht dominieren. Besonders harmonisch ist es, wenn sich eine Farbfamilie durch die gesamte Immobilie erstreckt. Sie können sich bei der Einrichtung an vorhandenen Farben orientieren und so auch hellgrün geflieste Badezimmer in Ihr Gestaltungskonzept einbinden.

#### 9. Gerüche

Bei Gerüchen reagieren viele Menschen sehr sensibel. Sie können zum „Dealbreaker“ werden. Lüften Sie vor der Besichtigung und schaffen Sie so ein Gefühl von Frische. Waschen Sie Gardinen und Textilien, räumen Sie Aschenbecher und Katzenklo aus der Wohnung. Bringen Sie den Müll runter. Kochen oder rauchen Sie nicht vor der Besichtigung. Ein dezenter Raumduft oder auch der Duft von Kaffee und frisch gebackenem Kuchen können hingegen Wunder bewirken. Schnittblumen und Obst vermitteln ein zusätzliches Gefühl von Frische.

## 10. Tiere

Haustiere sind vielen Menschen die liebsten Gefährten. Bei Besichtigungen sollten Sie aber versuchen, Ihre kleinen Mitbewohner bei Freunden oder Nachbarn unterzubringen. Dies gilt auch für deren Kratzbäume, Katzenklos, Gummiknochen, Näpfe etc. So geben Sie Ihren Besuchern ein gutes Gefühl und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Und jetzt zum „Abhaken“. Die folgende Checkliste nennt häufige Punkte, die zu bearbeiten sind. Sie ist in der Regel zu ergänzen.

## Längerfristig wirkende Maßnahmen zur Vorbereitung des Verkaufs

### Außen:

- Gartenzaun und Gartentor ohne Rostflecken, gestrichen und sauber
- Fassade von Haus und Garage: Putzschäden geflickt, ggf. gestrichen
- Terrasse, Balkon: Schäden ausbessern, Algen und Schmutz entfernen
- Garten, Gartenhaus gepflegt und sauber
- Fenster und Türen: Sauber, ggf. gestrichen, schimmelfrei

### Innen:

- Jeder Raum bewußt gestaltet?
- Ungenutzte Räume säubern (inkl. Dachboden inkl. Treppe), ggf. bereits vorab entrümpeln
- Im Keller losen Wandputz bzw. -farbe entfernen, ggf. ausbessern, aufräumen, Wände, Decken, Fenster, Armaturen, Regale putzen
- Lose Tapeten befestigen ggf. entfernen, dann Wand hell, möglichst weiss streichen
- Schimmel beseitigen, ggf. Ursachen beheben
- Haustechnik: Alle üblicherweise genutzten Geräte müssen funktionieren, zum Beispiel Türklingel, Wechselsprechanlage, alle anderen elektrischen Ausstattungen (elektrische Rollläden, Leuchten etc.), Toiletten, Wasserhähne, Fenster, Zimmertüren, Türen von Einbaumöbeln ...
- Alte Gardinen möglichst entfernen, mindestens waschen,
- Möbel entstauben, ggf. vorab entfernen
- Prüfen, welche Andenken, Hobby-Utensilien an Decken oder auf den Möbeln stehen müssen: Am besten alle wegräumen
- individuell sind ggf. weitere Maßnahmen sinnvoll

## Vor jeder Besichtigung empfohlen

### Überall:

- Die ganze Immobilie sauber?
- Komfortable, nicht zu hohe oder zu niedrige Raumtemperatur einstellen
- Am besten zuvor Lüften, aber 30 Minuten vor Termin die Fenster schließen
- Keine starken Gerüche, auch nicht von Reinigungsmitteln, Keller und WCs lüften
- Entfernen aller Haustierprodukte, Futter- und Wassernäpfe
- Sorgen Sie in allen Räumen für einen neutralen oder angenehmen Duft
- Radio und Fernsehen ausschalten, keine Musik
- Kein Kinderspielzeug liegen lassen (auch nicht im Garten)
- Alle Rollläden oben

### Eingang:

- Ordentlich und sauber,
- keine Schuhe oder andere Gegenstände auf dem Boden, keine rutschenden Matten
- Nur zwei oder drei Jacken hängen lassen

### Toiletten und Bäder:

- Absolute Sauberkeit notwendig, inkl. Badarmaturen, Vorhangstangen etc.
- Entfernen der Toilettenmatten und ggf. Duschvorhänge
- Neutraler Geruch, helles Licht
- Toilettendeckel geschlossen halten
- Neue Handtücher, Toilettenpapier und Seife bereit legen
- Zahnputzsachen etc. verstauen

### Wohnbereich:

- Nichts vor die Fenster stellen, Gardinen etc. so weit als möglich öffnen
- Je mehr vom Boden zu sehen ist, umso besser. Aber: völlig leere Räume wirken oft zu „steril“ - oder zu „abgewohnt“
- Für gute, möglichst akzentuierte, nicht zu grelle Beleuchtung sorgen

### Esszimmer:

- Stühle rund um den Esstisch unterschieben
- Auf den Tisch frische Blumen oder Obst
- Keine Zeitungen, Aschenbecher, Laptops, etc. auf Tisch oder Stühle

### Küche:

- Mülleimer leeren, Geschirrspüler vor dem Termin laufen lassen
- Arbeitsplatten, Herd, Tisch frei von Geschirr, Töpfen, etc.
- Öfen, Mikrowelle sind leer, Abzugshaube fettfrei
- Boden gereinigt

### Schlaf- und Kinderzimmer

- Zimmertemperatur einige Grad tiefer stellen
- Keine privaten Dinge auf dem Nachttisch liegen lassen
- Nichts auf dem Boden oder unter dem Bett liegen lassen
- Poster etc. von den Wänden entfernen