ERA IMMOBILIEN

Zeigen Sie Ihr Haus von der
Schokoladenseite

Zeigen Sie Ihr Haus von der Schokoladenseite

Eine Immobilie ist immer so gut, wie sie präsentiert wird. Viele Kleinigkeiten können beim Haus- oder Wohnungsverkauf falsch gemacht werden. Damit wir gemeinsam von Anfang an alles richtig machen, legen wir Ihnen eine Reihe Punkte ans Herz.

Jeder einzelne der nachfolgenden Hinweise spielt beim Verkauf Ihrer Immobilie eine Rolle. Sollte der Zustand Ihrer Immobilie zu wünschen übrig lassen, Geld oder Zeit für umfangreichere Arbeiten jedoch knapp sein, ist es umso entscheidender, dass Sie Ihre Immobilie verkaufsfreundlich präsentieren.

Möbeln Sie das Äußere auf.

Verputz: Der erste Eindruck ist der Wichtigste. Kaum etwas erhöht die Chance der Verkäuflichkeit Ihres Hauses so sehr wie ein Neuanstrich. Schauen Sie sich den jetzigen Zustand kritisch an.

Reparieren Sie Dachrinnen und Regenabflüsse. Wechseln Sie verwittertes Holz aus.

Auch wenn diese Maßnahmen Kosten verursachen – das Verkaufsresultat wird die Investitionen rechtfertigen.

Hauseingang: Schenken Sie ihm besondere Aufmerksamkeit. Kaufinteressenten tun es auch. Denn der erste kritische Besichtigungsblick fällt auf den Eingangsbereich.

- Risse und Flecken in Putz und Mauerwerk unbedingt beseitigen
- Holzverkleidungen einschließlich Eingangstür frisch und sauber lackieren
- Abgenutzte oder defekte Klingelknöpfe auswechseln
- Messingteile an der Eingangstür polieren, verkratzte Beschläge austauschen
- Neue Fußmatte auslegen
- Unansehnlich gewordene Briefkästen ersetzen

Plattenbelag

- Schiefe Platten richten, lose Steine festsetzen, zerbrochene Platten ersetzen
- Zwischen den Fugen Unkraut entfernen
- Verschmutzte Fugen säubern, fehlende ersetzen

Umzäunung

- Fehlende Pfähle, Latten, oder Lamellen ersetzen
- Umzäunung säubern oder neu streichen

Garten

- Mähen Sie den Rasen
- Unkraut aus Beeten sowie abgestorbene Pflanzen, Äste und Bäume entfernen
- Vergewissern Sie sich, dass alles einen gepflegten Eindruck macht – ob Ziergarten, Nutzgarten oder Rasenfläche

Dach

- Sichtbare Schäden beheben
- Die Dachfläche von Ästen, Blattwerk und Schmutz befreien
- Falls nötig, die Antenne oder den Parabolspiegel richten und reinigen

Swimmingpool

- Schmutzablagerungen beseitigen
- Gegenstromanlage, Filter etc. auf Funktion prüfen

Klima-, Lüftungsanlagen

- Hervorstehende Metallteile säubern, überlackieren oder auswechseln
- Defekte Abzugseinrichtungen reparieren, Filter reinigen
- Lüftungsgitter reinigen

Garage, Autostellplatz

- Versuchen Sie, Schmierfett- oder Ölflecken zu entfernen
- Das Garagentor sollte sich problemlos und leise öffnen lassen
- Bei automatischem Türöffner Funktionstüchtigkeit überprüfen
- Parken Sie das Auto nicht direkt vor dem Haus oder in der Einfahrt
- Überhaupt sollten so wenig Autos wie möglich in der Nähe des Hauses abgestellt sein
- Halten Sie die Garage für eine Besichtigung leer
- Ungenutzte Fahrzeuge, Fahrräder, Boote, Campingausrüstung etc. gehören nicht ins Blickfeld

Außen hui – innen auch
Der erste Eindruck muss der beste sein

Fenster und Jalousien

- Verbogene Fenstergitter reparieren, auswechseln oder beseitigen
- Gesprungene oder zerbrochene Scheiben ersetzen
- Blattwerk beschneiden für mehr Lichteinfall
- Vorhangstangen und -Schienen sollten mühelos zu betätigen sein; auf saubere und adrette Vorhänge achten
- Alle Rolläden auf Funktion prüfen und verschlissene Gurtbänder oder Kurbeln austauschen

Türen

- Türen ausbessern oder gegebenenfalls austauschen
- Alle Türen müssen sich problemlos öffnen und schließen lassen, auch Schiebetüren
- Quietschende Türangeln ölen
- Schrauben und Beschläge anziehen, besonders Griffe und Klinken

Teppichböden

- Verschmutzte Teppiche oder Teppichböden reinigen. Extrahierverfahren bevorzugen
- Bei Tiergeruch Teppiche und Teppichböden rechtzeitig reinigen, damit Gerüche vollständig getilgt sind, wenn es darauf ankommt
- Lose Teppiche sorgsam befestigen

Böden

- Beschädigte Fliesenteile reparieren, ersetzen
- Fugen reinigen oder ersetzen
- Lose Treppenstufen oder Beläge instand setzen

Wände

- Tapeten sollten sauber sein und glatt anliegen
- Löcher verputzen oder übertapezieren
- Kein Flickwerk an den Wänden: Flecken ganzflächig überstreichen, gegebenenfalls neu tapezieren
- Fliesenfugen reinigen oder ersetzen
- Lose Treppengeländer fest in die Wand verschrauben
- Deckel über Luftabzügen reinigen, ersetzen oder überlackieren

Installation und Beleuchtung

- Ob Beleuchtung am Haus, vor dem Haus, in der Garage: in jede Fassung gehört eine intakte Glühlampe mit ausreichender Wattzahl
- Auch an Lampen denken, die man gerne vergisst – in Abstellräumen, im Backofen, unter der Dunstabzugshaube
- Defekte Lichtstrahler, Steckdosen, Beleuchtungskörper reparieren, vor allem abgebrochene Schalterplatten
- Angeschlagene oder nicht mehr zu reinigende Waschbecken, Toiletten und Wannen austauschen
- Undichte, besonders laute Wasserhähne und Toilettenspülungen austauschen

Stets wohnfreundlich präsentieren!
ERA gibt Ihnen wichtige Tipps!

Freier Raum verkauft sich besser.

Aufräumen: Die Vorzeigbarkeit Ihrer Immobilie verbessern Sie am kostengünstigsten, wenn Sie soviel Räumlichkeit wie möglich anbieten können. Überfüllte Räume und zugestellte Kammern erwecken den Eindruck von Enge. Schaffen Sie möglichst viel Blickfreiheit mit dem bestmöglichen Lichteinfall.

Wegwerfen: Einer der am meisten geäußerten Wünsche von Kaufinteressenten ist der nach ausreichend Raum. Richtiges Aufräumen schafft Raum und noch mehr, wenn Sie sich zum Wegwerfen nicht mehr gebrauchter Gegenstände und Möbel entschließen. Durchforsten Sie am besten gleich alle Räume.

Mehr Platz schaffen: Wenn die Garage dem Käufer nützlich erscheint, bezahlt er gerne mehr dafür. Nicht gemeint ist hier die Garage, die zur Rumpelkammer wurde. Sehen Sie zu, dass Ihre Garage wie ein „Wohnzimmer" für das Auto aussieht.

Der Haushalt muss in Schuss sein.

Fenster: Blitzblanke Fenster sind absolute Grundvoraussetzung, wollen Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung im Bestzustand präsentieren. Das wird allzu oft übersehen.

Küche: Die Küche ist wichtiges Besichtigungsobjekt für die zukünftigen Eigentümer. Nehmen Sie sich Zeit. Reinigen Sie den Backofen innen und außen, achten Sie auf saubere Herdplatten, verstauen Sie Küchengeräte und Geschirr und denken Sie vor allem an die Dunstabzugshaube. Ihr Zustand gilt oft als Maßstab sauberer Haushaltsführung.

Bad und Toilette: Bäder und Toiletten sind die Visitenkarte eines Hauses. Blanke Wannen, Becken und Spiegel sind ein Muss. Seien Sie auch hier penibel: Seifenrückstände in Seifenschalen, ausgefranste Badematten, vermoderte Duschkabine, befleckte Toilettenumrandung sind unappetitliche Erscheinungen, die einem Kaufinteressenten ein Dorn im Auge sind. Vor jeder Besichtigung – Toiletten spülen!

Geruch: Gehen Sie Gerüchen im Haus auf den Grund. Ersetzen Sie im Bad gebrauchte Handtücher und Waschlappen durch saubere, trockene Wäsche. Küchengeruch stösst ab, leeren und reinigen Sie die Mülleimer. Vermeiden Sie strengen Geruch in Abstell- oder Speisekammern. Bei Kanalgeruch im Haus unbedingt vor der Besichtigung Abhilfe schaffen.

Wenn Sie Tiere halten, entfernen Sie Katzenstreu und Hundekörbe – alles was nach Tier riecht.

Kleine Ursache – große Verkaufs-Wirkung
Ein paar wichtige Tipps vor der Besichtigung

Wertsachen: Bei Haus- oder Wohnungsbesichtigung muss man Fremden wertvolle Gegenstände nicht unbedingt vorzeigen. Auch kleine Kostbarkeiten sollten nicht offen herumliegen. Wertvolles Eigentum gehört – soweit möglich – außer Sichtweite. Auf diese Weise lassen sich unnötige Bedenken zerstreuen.

Nichtverkäufliches: Fertigen Sie eine Liste der Dinge an, die nicht im Verkaufspreis eingeschlossen sein sollen. Im Allgemeinen gehören dazu alle beweglichen Gegenstände – im Zweifelsfall muss Klarheit geschafft werden.

Schlüssel: Wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung zum Verkauf vorbereiten, sollten alle Schlüssel für das Haus mit den zugehörigen Schrank-, Garagen-, Kellerschlüsseln samt beschrifteten Schildern bereit liegen. Informieren Sie den Käufer auch über die tatsächlich existierende Anzahl Schlüssel.

Gebrauchsanweisungen: Tragen Sie Gebrauchsanweisungen, Garantiescheine und Wartungsverträge für die technischen Einrichtungen des Hauses zusammen. Dazu gehören Anleitungen für Küchengeräte, Wasseraufbereiter, Wasserenthärter, Schwimmbecken, Filteranlagen, Heizung, Waschmaschine etc. Diese Dokumente werden in einem Ordner übergeben.

Bilder: Wir leben in einem toleranten Zeitalter. Doch was für den einen Kunst ist, kann für andere störend sein. Dies muss sorgfältig bedacht werden.

Aschenbecher: Verschmutze Aschenbecher sehen nicht nur schlecht aus, für Nichtraucher sind sie eine Quelle das Anstoßes. Also sauber halten oder ganz wegräumen.

Tipps für die Besichtigung

Licht: Öffnen Sie alle Vorhänge, erst recht, wenn die Aussicht ansprechend ist. Schalten Sie (auch im Sommer) überall die Lichter an, um alles in strahlendem Glanz erscheinen zu lassen.

Haustiere: Haustiere sollten nicht im Haus oder auf dem Grundstück sein. Nicht jeder mag Hunde, noch weniger, wenn sie Fremde anspringen. Andere sind allergisch gegen Katzen und reagieren auf ihre Anwesenheit mit großer Abneigung. Die Vorstellung, dass Tiere in dem Haus gelebt haben, ist für Leute ohne Haustiere oft schwer nachvollziehbar.

Musik: Leichte Hintergrundmusik sorgt für eine entspannte Atmosphäre. Sie regt Kaufinteressenten an, länger zu verweilen und sich wohl zu fühlen.

Blumen: Stellen Sie Blumen auf. Sie bringen Farbe und guten Duft in die Räume.

Aufgebrühter Kaffee duftet gut und strahlt Gemütlichkeit aus!

Ihre Anwesenheit

Gehen Sie mit den Kaufinteressenten nicht auf Tuchfühlung. Leicht entsteht dadurch eine gezwungene Situation.

Seien Sie freundlich, geben Sie sachliche Antworten und bleiben Sie auf Distanz. Spielen Sie nicht den wortreichen Fremdenführer. Für den Verkauf haben Sie ERA engagiert. Ihr Immobilienberater weiß am besten, wie er Interessenten auf Ihr Haus oder Ihre Wohnung einstellen muss.

Vertrauen Sie ihm – denn ERA Berater sind professionell geschult.

ERA Büros in Europa

Die ERA Makler gehören dem weltweit größten Partnerverbund selbstständiger Immobilienbüros an. In Europa finden Sie 1.100 ERA Büros.

www.ERAimmobilien.de