

RECOMANDARI HOME STAGING

LOCUINTA LOCUITA / MOBILATA

Nume proprietar.....

Nume agent.....

Adresa proprietate.....

Telefon agent.....

Telefon proprietar.....

Atunci când te pregătești să pui o casă la vânzare, aceasta devine un produs. La fel ca orice alt produs de pe rafturile magazinului, o casa de vanzare are beneficii, plusuri și minusuri și concurează cu alte produse similare din piață.

Pentru a obține un avantaj competitiv pe piață, este esențial ca proprietatea ta să se prezinte mai bine decât orice altă ofertă concurentă.

Uneori este dificil să te gândești la casa ta ca la un simplu produs, dar ajută să gândești astfel pentru a putea obține cel mai bun preț și a o vinde într-o perioadă de timp rezonabilă pentru tine.

OBSERVATII GENERALE

Stai la ușă și privește camera prin ochii unui cumpărător. Ce observi?

- ☐ Majoritatea covoarelor trebuie curățate. Dacă este cazul, trimite-le la curățat profesional înainte de a pune casa pe piață.
- ☐ Parchetul – verifica dacă prezintă probleme punctuale și încearcă să le rezolvi; verifica plinta: dacă este deteriorată mai bine o înlocuiești.
- ☐ Verifică toate corpurile de iluminat. Funcționează corect? Înlocuiește toate becurile arse. Fii atent la holuri și colțuri întunecate și mărește puterea becurilor din acele zone.
- ☐ Asigură-te că există lămpi cu becuri adecvate în colțurile întunecate, care sunt aprinse în timpul vizionărilor.
- ☐ Repară și revopsește crăpăturile din pereți și tavane.
- ☐ Repară sau înlocuiește întrerupătoarele și plăcuțele defecte. Curăță toate zonele murdare din jurul acestora.
- ☐ Redu numărul de perne de pe canapele la zero sau două. Îndepărtează toate păturile.
- ☐ Uită-te cu atenție la plantele de apartament. În cele mai multe cazuri, acestea trebuie tăiate și/sau reduse pentru a crea mai mult spațiu. Dacă nu par sănătoase, scapă de ele.
- ☐ Curăță ușile și ferestrele și asigură-te că funcționează corect. Dacă garnitura este deteriorată la o fereastră cu geam dublu, înlocuiește-o.
- ☐ Pentru a crea mai mult spațiu, poate fi necesar să scoți un scaun, o canapea extensibilă sau alte piese de mobilier.
- ☐ Redu numărul sau elimina fotografiile de familie de pe rafturi și mese.
- ☐ Redu numărul de tablouri de pe pereți la o singură piesă mare sau un grup mic de trei, asigurându-te că sunt la nivelul ochilor.
- ☐ Fii atent la mirosuri, deoarece și cumpărătorii sunt sensibili la ele! Mirosurile puternice de mâncare, fum, animale de companie sau mușcături vor îndepărta cumpărătorii. Dacă există o problemă cu mirosurile, rezolvă cauza, folosește deodorante de cameră sau spray-uri și păstrează ferestrele deschise pentru ventilație.



- ☐ Repară orice este spart pentru a arăta că locuința este bine îngrijită.
- ☐ Nu ezita să muți mobila dintr-o cameră în alta. Un scaun în plus din sufragerie ar putea arăta foarte bine în dormitorul principal.
- ☐ În general, împachetează lucrurile mici. Ele creează dezordine.

LIVING

- ☐ Aranjeaza canapeaua astfel incat sa nu para ca tocmai s-a ridicat cineva de pe ea si asigura-te ca este curata. Eliberează măsuța de cafea, păstrând doar 2 sau 3 reviste poate și o vază mica.

DINING

- ☐ Eliberează masa, cu excepția unei piese centrale frumoase.
- ☐ Îndepărtează fețele de masă.
- ☐ Îndepărtează extensiile din masă pentru a face camera să pară mai mare.
- ☐ Dacă scaunele suplimentare aglomerează masa sau umplu colțurile camerei, îndepărtează-le. Patru sau șase scaune sunt suficiente.

BUCĂTĂRIE

- ☐ Întreabă-te: „Fără ce pot trăi în perioada asta?” Curăță blaturile, lăsând doar câteva obiecte pe care le folosești zilnic. Restul ar trebui să fie depozitate.
- ☐ Repară orice blat deteriorat.
- ☐ Curăță rosturile de gresie cu o soluție specială, dacă sunt pătate.
- ☐ Îndepărtează magnetii, fotografiile și desenele copiilor de pe frigider. Dacă există câteva obiecte necesare, pune-le pe lateral.
- ☐ Curăță aragazul, cuptorul și filtrele hotei.
- ☐ Curăță podeaua și menține-o curată pentru prezentări/vizionari.
- ☐ Păstrează chiuveta curată și goală.
- ☐ Asigură-te că robinetul funcționează bine și nu picură.
- ☐ Curăță totul de pe pervazul ferestrei. Curata fereastra, inclusiv tocul de termopan. La profilele albe, înlocuiește piesele ingalbenite sau vopseste-le în alb.
- ☐ Depozitează colecțiile de farfurii sau alte obiecte care ocupă spațiu și distrag atenția cumpărătorilor.
- ☐ Golește gunoierul regulat și mută vasele animalelor de companie pentru a nu deranja cumpărătorii.

DORMITORUL PRINCIPAL

- ☐ Fă patul zilnic.
- ☐ Dacă este necesar, cumpără o cuvertură nouă.
- ☐ Eliberează noptierele și comoda, păstrând doar câteva obiecte necesare.
- ☐ Depozitează cărțile și revistele sub pat sau în alta parte.
- ☐ Ține ușile dulapurilor închise. Dacă ai un dulap tip "walk-in", menține podeaua curată și fără dezordine.
- ☐ Redu numărul sau elimina fotografiile de familie de pe noptiere și comode.

DORMITOARE SUPLIMENTARE

- ☐ În camerele copiilor, lasă doar un poster preferat deasupra patului.
- ☐ Repară găurile și vopsește pereții.
- ☐ Asigura-te ca jucariile sunt depozitate și nu aglomerează camera.
- ☐ Dacă sunt abtipilduri pe pereți sau dulapuri este de preferat să renunți la ele
- ☐ Culoarele puternice ale peretilor (roz, bleu, portocaliu, verde) reprezintă un dezavantaj prin faptul că nu sunt general acceptate (chestiune de gust) și că micșorează vizual camerele. Ar fi de preferat revopsirea peretilor în alb sau într-o nuanță foarte deschisă.

BAIE

- ☐ Eliberează politele, lăsând doar câteva articole decorative (3-6) și pune restul în dulapuri.
- ☐ Înlocuiește săpunul uzat cu unul frumos, lichid.
- ☐ Organizează prosoapele în 1-2 culori pale și agață-le frumos zilnic.
- ☐ Eliberează dușul și cada de toate lucrurile, cu excepția unui săpun lichid și șampon.
- ☐ Curăță sau înlocuiește perdeaua de duș.
- ☐ Scapă de mușgai și pete, mai ales în zona dușului.
- ☐ Înlocuiește capacele colorate și cele deteriorate de pe toaletă (alb) și ține capacul jos zilnic.
- ☐ Evită covorașele mici și multe, folosind un covor mai mare în mijlocul băii.
- ☐ Ascunde produsele de curățenie sub chiuvetă sau scoate-le de la vedere.

BALCON

- ☐ Aglomerarea de cutii și alte obiecte nefolosite pe balcon creează imaginea unui spațiu insuficient
- ☐ Ideal este ca balconul să fie folosit pentru relaxare și putem încerca pe cât posibil să sugerăm acest lucru cu: o masă cu 2 scaune / o banchetă / ghirlande lumini ambientale / plante. Sau putem organiza un birou, mai ales dacă priveliștea exterioară este una plăcută. De multe ori balconul ajută în decizia cumpărătorilor de cumpărare.

DEBARA

- ☐ Orice spațiu de depozitare, debara sau dulap este bine să fie curat și organizat. Majoritatea are nevoie să vadă și aceste spații și în cazul în care solicită acest lucru este ideal să vadă același grad de organizare și curățenie ca în restul casei.

În concluzie, reține că orice mică reparație, în ochii unui potențial cumpărător, poate fi percepută ca o lucrare majoră, cum ar fi: înlocuirea ușilor, parchetului sau altor elemente. O casă în culori neutre, fără aglomerație și personalizări excesive, îi oferă cumpărătorului șansa de a se imagina trăind acolo. Prin urmare, este esențial să creezi un spațiu curat, îngrijit și cât mai neutru, pentru a facilita această conexiune emoțională. Astfel, vei maximiza șansele ca locuința ta să fie atractivă și să se vândă rapid.

LOCUINTA CU CURTE | EXTERIORUL

Prima impresie pe care un cumpărător o are când vede casa ta este esențială. Traversează strada și privește-o prin ochii unui cumpărător. Fii critic cu tine însuși. Ce vezi?

Privește cu atenție ușa de la intrare și detaliile casei. Acordă o atenție specială acestui aspect, deoarece aici cumpărătorii vor avea prima oportunitate de a inspecta de aproape casa ta. Are nevoie de revopsire sau re-lăcuire? O intrare impecabilă, cu un aspect îngrijit și în stare bună este una dintre cele mai ieftine modalități de a face o casă atrăgătoare.

VERANDE, TERASE SI BUCATarii DE VARA

- ☐ Curata toate aleile și terasele si p ăstrează-le curate
- ☐ Deck-urile ar trebui spălate cu un Karcher cu presiune, vopsite sau lăcuite dacă au nevoie.
- ☐ Redu dezordinea de pe deck-uri, verande și terase, astfel încât să pară mai mari. Elimină ghivecele vechi, grătarele, cărbunii, jardinierele, jucăriile, materialele de construcție și mobilierul în exces.
- ☐ Dacă ai mobilier de exterior, creează un simplu „colț de cameră” cu mobilier curat, care să le amintească cumpărătorilor de utilitatea spațiului.
- ☐ Asigura-te ca iluminatul functioneaza

ACOPERIȘ, GARDURI

- ☐ Curăță toate resturile și mușchiul de pe acoperiș și din jgheaburi.
- ☐ Dacă sunt reparatii necesare vizibile este mai bine sa le rezolvi.
- ☐ Repară gardurile rupte și vopsește-le dacă este necesar.

PEISAGISTICĂ

- ☐ Plantele sunt ca și copiii... cresc atât de repede! La început sunt mici și drăguți, apoi par perfecți, iar dintr-o dată sunt atât de mari încât nu mai știm cum să avem grijă de ei! Nu poți să-ți tunzi copiii, dar îți poți tunde plantele. Dacă au nevoie, fă-o acum.
- ☐ Greblează și plivește straturile de flori. Dacă este posibil, întinde un strat nou de mulci, cum ar fi scoarță decorativă, ace de pin, pietriș sau rocă vulcanică pentru a finaliza amenajarea peisajului.
- ☐ Îndepărtează și, dacă este necesar, înlocuiește toate plantele moarte.
- ☐ Tunde gazonul și păstrează-l tuns săptămânal în sezonul de creștere.

CURTEA DIN FAȚĂ

- ☐ Vegetatia ta a acoperit casa? Amintește-ți: „Nu poți vinde ce nu se vede!” Tunde toate tufișurile până la nivelul ferestrelor care blochează lumina sau vederea din ferestre.
- ☐ Mută toate jucăriile copiilor în curtea din spate.
- ☐ Curăță și mătură aleile pavate. Greblează, plivește sau adaugă pietriș pe alei.

CURTEA DIN SPATE

- ☐ Îndepărtează orice obiecte suplimentare din curte, cum ar fi unelte, grămezi de lemne sau piese auto.
- ☐ Jucăriile copiilor ar trebui să fie într-o singură zonă din curtea din spate.
- ☐ Dacă exista piscină, asigură-te că este curată sau macar acoperită.

GARAJUL

- ☐ Garajele ar trebui curățate și organizate. Dacă trebuie să folosești o parte sau întregul garaj pentru depozitare, este în regulă, dar păstrează-l ordonat.
- ☐ Ține întotdeauna ușile garajului închise cât timp casa ta este pe piață.
- ☐ Dacă nu folosești garajul pentru depozitare, păstrează mașinile în garaj și nu în alee.
- ☐ Mută produsele foarte mari de genul bărci sau rulote într-un spațiu de depozitare sau la un vecin, până când casa ta se vinde.

În concluzie, exteriorul casei este la fel de important ca interiorul atunci când vine vorba de a atrage potențiali cumpărători. O curte bine întreținută, cu un peisaj curat și organizat, creează o primă impresie favorabilă și îi ajută pe cumpărători să-și imagineze cum ar putea folosi spațiul. Orice mică reparație sau detaliu neglijat la exterior poate da impresia că întreaga proprietate necesită atât lucrări mari, cât și întreținere costisitoare. Asigură-te că totul este curat, îngrijit și cât mai atractiv pentru a maximiza șansele unei vânzări rapide și de succes.