

Beste eigenaar of bewoner,

binnenkort komen wij bij u thuis een fotoreportage maken voor de verkoop van de woning. Hierbij willen we graag wat informatie en tips ter voorbereiding meegeven.

Algemeen:

1. de reportage duurt ongeveer een uur tot anderhalf uur, afhankelijk van hoe groot en hoe fotoklaar uw woning is.
2. er komen nooit mensen of dieren in beeld, u hoeft dus niet naar de kapper te gaan voor de reportage ;)
3. best is om een dag voor de reportage goed te poetsen zodat alles blinkt. Denk er ook aan dat wij soms vragen om bepaalde dozen of meubels even te verplaatsen, dus doe overal het stof weg ;)
4. de garage wordt bijna nooit gefotografeerd, dus gebruik die ruimte om alle overbodige spullen in op te bergen
5. haal alles wat met roken, sigaren of wapens te maken heeft uit beeld en berg het ergens veilig op.
6. zorg ervoor dat overal alle gordijnen open kunnen, dat alle rolluiken omhoog zijn en dat alle poorten werken.
7. meestal werken we met natuurlijk licht, maar voor alle zekerheid controleert u best even of alle lampen nog werken en vervang de kapotte lampjes.
8. wij zijn zelf allen dierenvrienden, maar voor de verkoop van een woning is het beter om alle aanwezigheid van huisdieren even te verwijderen. Dus geen hondenmanden, kattenpalen, vogelkooien of dergelijke in beeld laten. Aquaria mogen blijven staan.
9. probeer om zoveel mogelijk seizoensgebonden zaken te vermijden: komen we half december foto's maken, wacht dan nog even met de kerstboom op te zetten. Komen we half april langs, laat dan dat jaar de gele accentjes en paasversiering in de kast zitten. Zo kunnen potentiële kopers geen exact tijdstip op de foto's plakken.
10. het is helaas niet mogelijk om aan de vraag "we willen niet dat onze meubels in beeld komen" te voldoen.
11. als u waardevolle of persoonlijke spullen/foto's in huis hebt, gelieve die dan te verwijderen of het ons te melden voor we foto's beginnen maken, dan houden we er rekening mee.
12. als we luchtfoto's gaan maken, wil u dan zo vriendelijk zijn om de burens even te verwittigen zodat zij niet verschieten?
13. plan geen vergaderingen, feestjes, meetings vlak voor of na de fotoreportage. Hoe minder mensen in huis, hoe beter.

Buiten:

1. zorg ervoor dat buiten alle muren vrij zijn: geen fietsen tegen de muur, geen bouwmaterialen in de voortuin,...
2. haal alle auto's, fietsen, bromfietsen, caravans, aanhangwagens en dergelijke van de oprit af zodat de focus op de woning ligt en niet op welk merk van auto u hebt. Zet de auto ook wat verder in de straat, niet voor de woning.
3. alle vuilbakken en vuilzakken moeten echt uit beeld, leg of zet ze desnoods in de garage want daar maken we meestal geen foto's van
4. ga even langs alle deuren en ramen, kijk in de hoeken of er geen spinnenwebben hangen en haal ze weg indien nodig
5. heb je een hond, zorg er dan ook zeker voor dat er geen "geschenkjes" meer in de tuin liggen!
6. speelgoed van de kinderen is geen meerwaarde, grote speeltuigen zoals schommels en glijbanen die je niet kan verplaatsen mogen blijven staan. De tuinslang moet ook opgeborgen worden
7. grote trampolines haal je best weg als ze meer dan 1/4 van de oppervlakte van de tuin innemen

In de zomer/lente:

8. heb je een zwembad, zorg er dan voor dat het ofwel helemaal 100% proper is rondom (we kunnen met photoshop groen water blauw maken) ofwel dat het helemaal dicht ligt. Een verouderd, niet onderhouden zwembad spreekt kopers niet aan.
9. heb je een barbecue, poets die dan of zorg voor een proper afdekzeil. Verplaats de barbecue indien mogelijk zodat hij het zicht vanuit de woning naar de tuin niet blokkeert
10. een mooi verzorgde tuin met afgereden gras oogt veel beter voor de verkoop
11. je mag zeker tuinmeubels op het terras en op het gras plaatsen. In de herfst en winter is dat niet nodig, probeer er dan wel voor te zorgen dat alles netjes opgeborgen en uit het zicht is.
12. in de lente en zomer is het belangrijk dat de tuin een mooi onderhouden indruk geeft, veeg alle bladeren bij elkaar en doe ze weg

In de herfst/winter

13. in de herfst en winter is het normaal dat er bladeren op het gras liggen, u mag 90% ervan wegdoen, maar over die laatste 10% moet u zich geen zorgen maken, zeker wanneer uw woning in een bosrijk gebied ligt.
14. maak het terras leeg en proper, dek de barbecue en/of het zwembad af

Inkomhal:

1. hier wordt meestal slechts 1 foto genomen, haal alle jassen en schoenen weg, laat 1 jas hangen en ruim zoveel mogelijk rommel op.
2. matten op de grond maken de ruimte meestal kleiner, dus haal deze weg
3. het gastentoilet wordt niet gefotografeerd.

Woonkamer/living/eetkamer/salon:

1. de woonkamer is een van de belangrijkste ruimtes van het huis, dus besteed hier zeker genoeg aandacht aan bij de voorbereiding
2. woonkamers zijn dikwijls ook een verzamelplaats voor tapijten in alle vormen en kleuren. Een gouden regel is 1 tapijt per ruimte. Dus 1 onder de eettafel, 1 onder de salontafel en verder alles weghalen.
3. het salon moet open en rustig zijn, dus haal alle magazines weg, verwijder al het kinderspeelgoed en kies voor 1 of 2 kussens in de zetel, maar zeker niet meer dan dat.
4. als je bloemen in huis haalt, is het altijd een goed idee om een mooi boeket op tafel te zetten, maar als er een lage lamp boven de tafel hangt, moet je ook een laag boeket nemen, anders blokkeer je het zicht naar de rest van de kamer
5. kijk ook even na of je alle stoelen rond de tafel wel echt nodig hebt: soms is het beter om slechts 4 stoelen rond de tafel te zetten en zo meer ruimte te creëren dan dat er 6 staan en het lijkt alsof je geen plaats meer hebt rond de tafel.
6. de open haard moet vrij zijn, haal daar ook zoveel mogelijk beeldjes, foto's, knutselwerkjes en dergelijke weg voor een rustiger, ruimer beeld van de kamer
7. kasten in de woonkamer zijn dikwijls ook verzamelplaatsen voor allerlei persoonlijke spullen, haal die spulletjes zoveel mogelijk weg en zorg voor een ruimere, opgeruimde indruk
8. computers kunnen mooi zijn, maar dan enkel als alles eromheen opgeruimd is. Verwijder zoveel mogelijk onnodige extra's zoals externe harde schijven en kabels
9. zorg ervoor dat alle stoelen gelijk zijn, haal kinderstoelen even uit beeld
10. je mag de tafel mooi dekken, maar dit hoeft niet
11. gebruik je de woonkamer ook een deel als kantoor of werkruimte, haal dan zoveel mogelijk weg zoals post, stapels papierwerk en dergelijke

Keuken:

1. poets heel de keuken grondig: gootsteen, vloer, fornuis en alle werkvlakken
2. ruim alles goed op (geen afwas meer in de gootsteen of eten op tafel)
3. haal alle tafellakens van de eettafel/ontbijttafel
4. haal alle kleine rommelspullen weg (magneten van de ijskast, tekeningen, asbakken, medicatie, kalenders, kleine bewaardoosjes,...)
5. haal zoveel mogelijk keukentoestellen weg, behalve 1 mooi apparaat. Ingebouwde toestellen moeten uiteraard blijven.
6. zet vuilbakken weg in de garage of bijkeuken
7. alle eetbakjes van de dieren moeten ook even verdwijnen

Slaapkamers:

1. maak het bed mooi op, liefst met lichte lakens zonder veel kleuren, 1 hoofdkussen per persoon die in het bed slaapt is voldoende
2. alle kleding moet weg uit de slaapkamers/berg het op in de kast of dressing, leg ze desnoods even in de gang
3. als je een mooi uitzicht hebt, mogen de glasgordijnen zeker open. Heb je uitzicht op de muur van de burens, dan is dit niet nodig
4. de oppervlakte van een slaapkamer kan meestal enkel afgeleid worden aan hoeveel vloer je kan zien. In een kinderslaapkamer kan het dus zeker geen kwaad om dat grote poppenhuis of de enorme lego-tafel even weg te halen
5. haal ook hier zoveel mogelijk persoonlijke spullen uit beeld. Laat op het nachtkastje enkel een lamp en eventueel 1 boek liggen, maar meer niet
6. wees even kritisch over de hoeveelheid speelgoed die in de kinderkamer zichtbaar moet/mag zijn. Niet elke potentiële koper heeft kinderen...
7. knuffels op bed is enkel goed in een kinderkamer, niet in die van de volwassenen
8. kinderkamers mogen herkenbaar zijn als kinderkamer, maar denk eraan dat kopers die ruimte misschien als kantoor willen gaan inrichten, dus probeer zoveel mogelijk de ruimte zelf te laten zien. Boekentassen en cursussen mogen even in de kast
9. alle medicatie, telefoonladers en speciale elementen berg je op
10. kijk ook zeker even onder het bed en haal daar alles weg wat niet in beeld mag komen
11. posters van Belgische voetbalploegen haal je ook weg (sommige supporters gaan ver in hun clubliefde), internationale teams mogen blijven
12. verstop de spullen niet achter de deur van de slaapkamer: de deur moet helemaal open kunnen

Badkamer:

1. zoals overal: haal zoveel mogelijk rommel en persoonlijke spullen weg
2. laat aan de wastafel nog 1 element staan zoals een mooi flesje parfum
3. poets en schrob de badkuip, wastafels, douchecel en alle spiegels in de badkamer
4. alle kleding die in de badkamer rondslingert (we hebben allemaal "de stoel") moet ook opgeborgen worden
5. alle zeep en producten om te poetsen moeten uit beeld
6. doe de wc bril naar beneden, zet de vuilbakken buiten
7. verwijder alle vuile en gebruikte handdoeken, leg een paar nieuwe handdoeken klaar, liefst in een neutrale kleur
8. wasmanden haal je uit beeld
9. vraag aan de huisbewoners om niet meer te douchen vlak voor de foto-graaf komt zodat alle waterdamp zeker weg is uit de badkamer
10. haal vloermatten weg

Matterport:

1. een matterport tour wordt gemaakt met een speciale 360° camera die echt alles ziet wat er in zijn buurt bevindt
2. daarom is het heel belangrijk dat er tijdens de opnames niemand zich op dezelfde verdieping als de camera bevindt, anders is de kans groot dat je mee in beeld staat
3. woon je in een appartement, ga dan even wandelen (een matterport tour opnemen duurt ongeveer 30 minuten) of neem een boek en wacht even op het toilet
4. als er toch mensen in huis blijven tijdens de opnames, is het heel belangrijk dat ze niet gaan rondlopen of in beeld komen

Wat doen we wel en wat doen we niet tijdens een fotoshoot:

Wel:

1. aangeven waar er nog zaken opgeruimd of weggelegd moeten worden
2. advies geven over hoe u uw woning nog verder kan klaarmaken voor de bezichtigingen
3. prachtige professionele foto's maken

Niet:

1. opruimen, kuisen, persoonlijke spullen vastpakken en wegleggen
2. dieren uitlaten
3. stofzuigen, bedden opmaken
4. elektriciteitskabels of opladers wegleggen
5. het gras afrijden of bladeren opvegen

HEBT U NOG VRAGEN?

We hebben onze best gedaan om zoveel mogelijk info te geven, maar we begrijpen dat het niet altijd even eenvoudig is om al deze richtlijnen op te volgen.

Hebt u nog vragen of opmerkingen, dan kan u steeds contact met ons opnemen via email, gsm of whatsapp (zie gegevens onderaan deze pagina)

U mag ook steeds een foto van uw woning of kamer doorsturen en uw vraag stellen, zodat wij beter kunnen antwoorden en mee kunnen helpen met de voorbereiding.

Veel succes en tot binnenkort!