



Despersonaliza y Simplifica

La regla número uno en la preparación de una casa es **despersonalizarla**, no decorarla. Quita fotografías personales, reliquias familiares y trofeos de caza. Casi todos los hogares muestran su mejor cara con menos muebles. **Simplifica**, dejando sólo los muebles esenciales. Quita adornos, todo de la encimera de la cocina, retira los artículos personales del baño.

Aprovecha la primera impresión

Cuide la imagen de la entrada de su vivienda, es la parte más importante. Porche o hall de entrada limpio y con olor a fresco. Puerta principal limpia, pomos brillantados, accesos exteriores limpios de hojas durante el otoño... Acceso fácil y sin obstáculos. Impecable.

Adecentar las zonas exteriores

Si a los posibles compradores no les gusta lo que ven fuera, no se bajarán del coche y nunca podrás enseñarle el interior de la casa. Para ello mantén las aceras despejadas, corta el césped y recorta los arbustos. Planta flores de colores y asegúrate de que los posibles compradores pueden ver claramente el número de tu casa.

Invierta unas Pocas Horas para Futuros Dividendos

Limpie la sala de estar, el salón, la cocina, las ventanas por dentro y por fuera. Limpia la nevera, sustituye las alfombras gastadas y la vieja cortina de la ducha... Los posibles compradores preferirían ver lo bonita que está a oír lo bien que podría quedar "con un poco de trabajo".



Despeje el Camino

Los propietarios aprenden a vivir con toda clase de cosas por en medio: monopatines, balones, patinetes, cuerdas, cables, etc. Trate de hacer lo más segura posible la visita de sus posibles compradores. Hágales la visita lo más cómoda y segura posible.

Haga Sitio

Recuerde, los compradores potenciales están buscando más que un sitio cómodo para vivir. También buscan espacios para almacenar cosas. Asegúrese que los trasteros, garajes y cuartos de herramientas están limpios y libres de cosas innecesarias.

Tenga en Cuenta los Armarios

Los compradores abrirán armarios y muebles de la cocina. Cuanto más organizados estén los armarios más grandes parecerán. Ahora es el momento para reorganizarlos, guardar la ropa en desuso, también puede donarla a una ONG o asociación de recogida de ropa usada. Ponga los medicamentos y artículos más personales fuera de la vista.

Haga los Baños Brillar

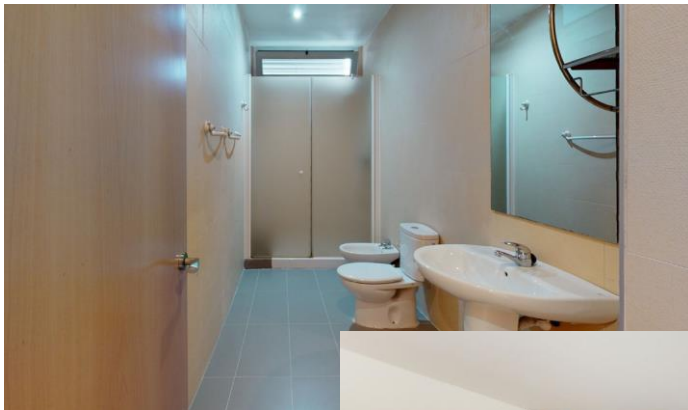
Los baños venden viviendas así que sáqueles brillo. Revise y repare las mangueras, alcachofas de las duchas y las juntas de silicona,... saque brillo a la grifería. Para una mejor impresión saque sus mejores toallas, limpie las mamparas y ventile bien los cuartos de baño.

Cree Dormitorios de Ensueño

Haga despertar a los posibles compradores con lo acogedores y confortables que son sus dormitorios. Para que parezcan espaciosos, deshágase de muebles que sobren. Utilice juegos de cama coloridos y asegúrese que las cortinas y visillos están limpios y frescos.

Durante el Día

¡Deje el sol brillar dentro de la vivienda! Recoja las cortinas y persianas para que los posibles compradores puedan ver lo luminosa y alegre que es su vivienda.



Preparación de los inmuebles

- Notificar previamente al propietario
- Limpieza
- Preparación del Espacio
- Revisión final

Notificar previamente al propietario

El inmueble debe de estar disponible durante varias horas, por si ocurre algún imprevisto. En caso de que no se cuente con mucho tiempo me lo debéis de decir para poder planificar el shooting según las situaciones que nos encontremos. Y muy importante, siempre que posible, la casa debe de estar vacía, al utilizar la tecnología 3D no podemos tener niños o mascotas correteando por la casa, en caso de que haya mascotas estas deben de estar bajo control de sus dueños.

Preparación del inmueble

El inmueble debe de ser revisado en búsqueda de elementos que puedan deteriorar la imagen con vista a la venta. Esto debe de ser realizado con tiempo, por forma a corregir los problemas detectados.

Puntos a repasar en todo el inmueble:

- Asegúrate de que en los dormitorios las almohadas y las sábanas sean de colores NEUTROS y que no tengan pliegues, etiquetas o cremalleras a la vista.
- Remover todos los objetos personales que estén a la vista.
- Verificar limpieza de espejos y superficies acristaladas, .
- Recoger todos los botes que estén a vista: botes de colonia, shampoo, jabón.
- Retira el cubos de basura y la escobas del váter.
- Si es posible añade toallas (tonos neutros y bien dobladas), si no es posible retira las que existan.
- Quita todos los pequeños electrodomésticos y objetos que estén a la vista
- Si existen terrazas o jardines, asegúrate igualmente de que el espacio esté ordenado: organiza sillas y mesas...
- Si no están en buenas condiciones, retíralas.
- Asegúrate de comentarme si existe algún punto de interese del inmueble, bien como las zonas comunes.

Para conseguir un **look Premium**, añade un toque de color por la vivienda, utilizando flores, fruta, etc..

Revisión Final

- Se realiza antes del shooting
- Repaso general a la limpieza, principalmente exteriores.
- Encender todas las lamparas: de piso, mesitas de noche, de las paredes...
- Abrir las cortinas para aprovechar la luz del día - SIMÉTRICAS
- Esconder todos los cables dentro de lo que sea posible
- Retirar algún objeto antiestético que haya quedado : principalmente baños y cocinas.
- Dejar las puertas abiertas, para un espacio más fluido
- Baja las tapas del inodoro y asegúrate de que los espejos y cristales estén limpios.

CHECKLIST PROPIETARIO MEJORAS, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

REPARACIONES PRINCIPALES

Estado del techo, paredes y suelo
Manchas de agua y/o humedades
Apariencia en general
Grietas
Suelos desiguales
Escaleras, aceras o bordillos rotos y/o agrietados
Daños por fugas de agua
Manchas
Olores a humedad
Moho y/ o verdín
Sistema de calefacción
Sistema de aire acondicionado
Sistema eléctrico
Fontanería
Grifería
Aparatos eléctricos
Toldos en terrazas y/o patios

MANTENIMIENTO

Ventanas rotas
Grifos goteando
Lámparas rotas
Focos quemados
Interruptores
Agujeros
Papel de pared
Moqueta
Cortinas rotas o descolgadas
Persianas rotas
Manchas en el suelo
Puertas, armarios y ventanas que hacen ruido o chirrían
Falta o rotura de azulejos
Falta de relleno o deterioro de juntas
Pomos flojos
Escaleras y pasamanos flojos
Pintura (fresca y de colores neutros)
Bombillas fundidas
Persianas funcionando
Eliminar cables rotos o desordenados

Para efectuar reparaciones considere o pida consejo a su agente.

CHECKLIST PROPIETARIO MEJORAS, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

DESPEJAR LOS ESPACIOS

Ordenar la vivienda

Sacar de la vista todo lo que se pueda

Tira las cosas que no quiere o no necesita

Vender, regalar, donar o incluir en el inventario de la vivienda las cosas que deja en la vivienda

Si no lo quiere, déjelo

Guarde toda la ropa fuera de temporada

Guarde todo material deportivo fuera de temporada

Trate de guardar la mitad de las cosas de armarios, trasteros y bodegas

Ordene armarios y trasteros

Utilice cajas plásticas para guardar cosas y juguetes

Guardar las cajas en el garaje, en el trastero, en el sótano o en un almacén

Quitar o eliminar y sustituir las lámparas, cortinas y espejos que no quiera dejar

Revisión visual general

Quita los posters de tus hijos

Quita los imanes de la nevera

Quita los premios

Quita los trofeos, incluidos los de caza y pesca

Quita las colecciones de fotos excesivas

Quita cosas muy personales

Retira cualquier cosa de valor económico o personal

LIMPIEZA

Cocinas y baños limpios

Mantener utensilios impecables

Mantener muebles despejados

Fregadero

Inodoros

Lavabos

Bidé

Bañeras

Duchas

Cristales

Espejos

Habitaciones

Limpiar o lavar paredes

Limpiar y encerar armarios

Limpiar y encerar puertas

Limpiar chimenea

Limpiar ventanas

Limpiar, encerar y/abrillantas suelos

CHECKLIST PROPIETARIO
MEJORAS, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

LIMPIEZA (Continuación)

Limpiar alfombras profesionalmente

Organizar sótano

Organizar garaje

Organizar buhardilla

Organizar trastero

Organizar despensa

Lavar entrada, aceras y bordillos

Resellar las grietas en entradas y salidas

Aspirar diariamente

Quitar el polvo diariamente

Hacer las camas diariamente

Vaciar los cubos de basura y papeleras diariamente

Cortar el césped

Recortar los bordes del jardín

Setos y árboles bien podados

Retirar hojas secas, plantas muertas y hierbajos.

Mangueras bien enrolladas

Jardín libre de juguetes, latas y desorden

Barrer y limpiar entrada

Barrer y limpiar terrazas

Coches y demás vehículos fuera de la vista y las puertas del garaje cerradas

APELAR A LOS CINCO SENTIDOS

VISTA / APARIENCIA

- Revisar el exterior
- Revisar puerta y entrada principal
- Iluminación intensa, brillante y ordenada
- Apariencia espaciosa de las habitaciones
- Encender luces antes de que lleguen los compradores
- Abrir cortinas antes de que lleguen los compradores
- Levantar persianas antes de que lleguen los compradores
- Si es de noche: encender las luces de exteriores y jardín
- Número de la vivienda visible
- Encender luces bajas que creen calidez e intimidad
- Utilizar reductores de luz en las lámparas y luces
- Colocar ramos de flores frescas y plantas en lugares que lo necesiten
- Cuadros bien puestos

OÍDO / SONIDOS

- Arreglar bisagras ruidosos
- Arreglar escalones ruidosos
- Tráfico
- Electrodomésticos de la cocina
- Calefacción
- Aparatos de aire acondicionado
- Tuberías que hagan ruido
- Antes de la visita, apagar lavadora
- Antes de la visita, apagar secadora
- Antes de la visita, apagar lavaplatos
- Antes de la visita, apagar ventanas que dan a calles ruidosas o autopistas
- Antes de la visita, apagar todos los televisores
- Timbre de la puerta funcionando
- Portero electrónico o vídeo portero funcionando

GUSTO

- Antes de la visita, limpia las áreas donde se come
- Antes de la visita, limpia el fregadero
- Antes de la visita, limpia los muebles de cocina
- Antes de la visita, coloca cestas con fruta y/o pan
- Pon la mesa con gusto como para una cena elegante

TACTO / KINESTÉTICA

- Antes de la visita asegúrese que la vivienda está a unos 20-22° C de temperatura ambiente
- Alfombras bien colocadas, suaves y limpias
- Pomos o picaportes estén bien apretados
- Cajones abren y cierran suavemente
- Puertas que abran y cierren completamente
- Grifos que abren y cierran fácilmente

APELAR A LOS CINCO SENTIDOS

OLFATO

Ventilar bien la vivienda

Eliminar olores de basura y papeleras

Eliminar bolsas de pañales usados

Eliminar malos olores del lavadero

Eliminar malos olores de baños

Eliminar malos olores de cocinas

Neutraliza olores a mascotas

Busca un sitio apropiado para colocar las cajas de los desechos para gatos, platos de comida y asegúrese de que estén limpios

En la cocina no cocinar con ajo, aceites o pescado antes de la visita

Limpie con productos adecuados para que desaparezca el olor a comida como el vinagre

Limpie los cubos de basura y papeleras con polvo de hornear

No fume ni permita fumar dentro de casa

Hornee pan, ponga una gota de vainilla en un foco o canela en el horno pero pregúntele al profesional inmobiliario cuáles serán los más indicados para no pasarse. No coloque ambientadores profesionales.

Coloque flores, velas aromáticas o popurrí de flores secas

Si es conveniente pinte la vivienda o compre alfombras nuevas.

Si después de esto tiene alguna pregunta más sobre cómo preparar su vivienda para la venta, contacte de nuevo conmigo, recuerde que la venta de su propiedad es un esfuerzo de equipo (usted y su profesional inmobiliario).

RECORDATORIO: Es fundamental que para cada visita que haya hay que encender las luces, abrir persianas, quitar las cosas que sobren de en medio.

En definitiva, prepare el camino de su próximo comprador potencial. Queremos que la próxima cosa que haga sea poner el cartel de "Vendido".

¡Gracias por confiar en nosotros!

