




MAKLERIN MÜNSTER  
MARGHERITA MAGRI

**Bereiten Sie Ihre Immobilie optimal für  
den Verkauf vor  
- Die Homestaging-Checkliste -**

**...wir makeln das für Sie**

---

The background features a stylized, light-colored illustration of various buildings and houses, some with gabled roofs and windows, set against a dark blue background. The illustration is composed of simple lines and shapes, giving it a hand-drawn or graphic design feel. The buildings are arranged in a way that suggests a town or cityscape.

Herzlich Willkommen bei MaklerinMünster,

schön, dass Sie da sind.

Eine Immobilie zu verkaufen ist immer eine aufregende Angelegenheit. Daher unterstützen wir Sie bei jedem Schritt des Verkaufsvorgangs. Damit Ihre Immobilie optimal vorbereitet ist, haben wir Ihnen eine Checkliste zu Maßnahmen erstellt, die sich zum Teil sehr unkompliziert umsetzen lassen.

Ein sorgfältig geplanter Verkauf mit einer gut vorbereiteten Immobilie erspart Ihnen Nerven und Kosten.

Rufen Sie uns gerne an, wenn Sie Unterstützung brauchen, wenn Sie einen Handwerker suchen oder Fragen haben. Wir beraten Sie zu allen notwendigen Maßnahmen.

Viel Erfolg bei Ihrem Verkauf wünscht Ihnen,

Ihr Team von MaklerinMünster

## Inhaltsverzeichnis

1. Homestaging und seine Vorteile	3
2. Die Grundregeln des Homestagings	4
1. Weniger ist mehr	4
2. De-cluttern	4
3. Ausnahmsweise lieber unpersönlich	4
4. Reparaturen	4
5. Streichen	5
6. Nicht nur die inneren Werte zählen	5
7. Zum Strahlen bringen	5
8. Gute Luft machen	5
9. Das gewisse Etwas	5
10. Tabus	5
3. Raum für Raum	6
4. Checkliste: vor dem Besichtigungstermin	10
Viel Erfolg beim Immobilienverkauf	11

## 1. Homestaging und seine Vorteile

Homestaging bedeutet im Grunde, dass Sie Ihre Immobilie für die potenziellen Kund:innen soweit herrichten, dass diese gedanklich leichter einziehen können. Es gibt natürlich auch die Möglichkeit, eine 3D-Visualisierung zu erstellen. Da aber zwangsläufig auch vor Ort Besichtigungen stattfinden werden, ist es immer sinnvoll, die Immobilie entsprechend präpariert zu haben.

Homestaging bringt eine Vielzahl an Vorteilen mit sich:

### 1. Es kann ein höherer Preis erzielt werden

Je deutlicher sich der Kunde/die Kundin von der Immobilie, so wie er sie besichtigt, angesprochen fühlt, desto eher ist er/sie bereit, den Preis ohne Verhandlungen nach unten zu zahlen.

### 2. Kürzere Dauer des Verkaufsvorgangs

Ist die Immobilie gut vorbereitet, entscheiden Interessenten sich oft deutlich schneller, da sie nicht über eventuell zusätzliche Kosten nachdenken müssen.

### 3. "You'll never get a second chance to make a first impression"

Was bei Menschen gilt, gilt hier auch für die Immobilie. Ob sie Interessenten gefällt oder nicht, entscheidet sich in der ersten Minute.

### 4. Vorteile auf dem Markt

Im Wettbewerb mit gleichwertigen Immobilien auf dem Markt, hat die gut vorbereitete Immobilie einen Vorteil

### 5. Qualität

Ein gepflegter Zustand vermittelt dem Interessenten Sicherheit. Es wird nicht die Katze im Sack gekauft.

## 2. Die Grundregeln des Homestagings

### 1. Weniger ist mehr

Da Sie Ihre Wohnung eh verkaufen, also in absehbarer Zukunft ausziehen werden, lohnt es sich auch für den Verkauf, schon kleinere Möbel abzubauen und auszuräumen. Je weniger Möbel oder Gegenstände sich in den Räumen befinden, desto geräumiger wirkt die Immobilie.

### 2. De-cluttern

Meist kann ein Großteil der Ablagen und Regale schon von Kleinkram befreit werden. Besonders in Küche und Bad sollte möglichst viel frei geräumt werden und lediglich ein paar Deko-Objekte platziert werden.

### 3. Ausnahmsweise lieber unpersönlich

Um potenziellen Kund:innen zu signalisieren, dass in der Immobilie Platz für sie und ihre eigenen Gegenstände ist, sollten Sie persönliche Dinge wie Familienfotos, Urkunden, Sammelstücke, Kunstwerke und ähnliches entfernen. Eher unterbewusst bekommen Interessenten signalisiert, dass hier Platz für sie ist.

### 4. Reparaturen

Stellen Sie sicher, dass keine kleineren Mängel vorliegen. Im Speziellen bedeutet das: überprüfen, ob Türklinken und Fenstergriffe fest sind und einwandfrei funktionieren, Lichtschalter, Armaturen, Einbauschränke, Fußleisten – ist alles intakt, funktioniert, ist nirgendwo locker. Fallen Interessenten kleinere Schäden ins Auge, unterstellen sie unter Umständen – ob bewusst oder unbewusst – weitere größere Schäden.

### 5. Streichen

Ein neuer Anstrich ist natürlich eine etwas aufwendigere Methode, macht aber einen sehr deutlichen Eindruck. Wählen Sie möglichst neutrale bzw. helle Farben.

## 6. Nicht nur die inneren Werte zählen

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, ist der erste Eindruck wichtig. Daher sollte schon von vorneherein darauf geachtet werden, dass die Immobilie auch von außen gepflegt aussieht. Einfahrt und Bürgersteig, Haustüre, Fassade und Fenster sind sauber, falls es einen Vorgarten gibt, sollte der Rasen gemäht und Unkraut gejätet werden. Fahrräder und Mülltonnen sollten nach Möglichkeit versteckt werden und stattdessen ein paar Blumen aufgestellt werden.

## 7. Zum Strahlen bringen

Reinigen Sie Ihre Immobilie – einschließlich aller Fenster. Achten Sie außerdem darauf, dass alle Lampen funktionieren und möglichst hell strahlen. Alle Gardinen, Jalousien und Rollladen sollten auf sein, damit so viel Licht wie möglich eintreten kann. Versuchen Sie auch, besonders dunkle Ecken auszuleuchten.

## 8. Gute Luft machen

Unter Umständen – wenn Ihre Zeit es zulässt – macht es Sinn, Teppiche und Polster zu reinigen. Lüften Sie gut durch, vermeiden Sie es, vor den Besichtigungen geruchsintensiv zu kochen und natürlich auch, in den Räumen zu rauchen. Kochen Sie stattdessen Kaffee oder backen Sie Kuchen: dieser Duft vermittelt unterbewusst ein positives Gefühl.

## 9. Das gewisse Etwas

Um den Wohlfühl-Faktor Ihrer Immobilie zu vermitteln, gibt es verschiedene kleinere Tricks. Stellen Sie frisches Obst in die Küche, einen Blumenstrauß ins Wohnzimmer, legen Sie saubere Handtücher im Bad bereit – richten Sie Ihre Immobilie so her, als würden Sie Hotelgäste erwarten.

## 10. Tabus

Interessenten sollen von den positiven Seiten Ihrer Immobilie überzeugt, aber nicht getäuscht werden. Nachhaltige Schäden oder Mängel dürfen nicht mutwillig versteckt werden.

### 3. Raum für Raum

Im Folgenden möchten wir Ihnen Anregungen mitgeben, wie Sie jeden einzelnen Raum vorbereiten können. Wir schlagen auch einige kleinere Reparaturen vor, die zunächst lästig wirken. Aber dieser kleine Aufwand kann große Wirkung zeigen.

Sowohl für die Erstellung der Fotos, als auch für die Besichtigungstermine ist eine ansprechende Präsentation wichtig. Es werden also zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen.

#### Küche

- Arbeitsplatte, Ablagen und Fensterbänke frei räumen
- Sämtlichen Kleinkram weg
- Kleine Küchengeräte (Standmixer, Wasserkocher, Brotmaschine etc.) verstauen
- Küchenutensilien wegräumen (Kochtöpfe, Flaschen etc.)
- Fronten und Griffe der Küchenschränke reinigen
- Falls die Küche in der Immobilie bleibt: möglichst auch die Schränke von innen aufräumen und reinigen
- Kühlschrankmagnete etc. entfernen
- Den Müll rausbringen
- Backofen und Kühlschrank in einen sauberen und geruchsneutralen Zustand bringen
- Gegebenenfalls Obst oder Gemüse zurechtlegen, ein Koch- oder Backbuch drapieren
- Boden wischen

#### Esszimmer

- Fensterbänke und sonstige Ablageflächen leerräumen
- Kleinkram auf Regalen entfernen
- Tisch gegebenenfalls frei räumen und hübsche Blumen oder Obst aufstellen

#### Flur

- Den Großteil an Schuhen und Jacken verstauen
- Ablagen frei räumen
- Fußmatten und Boden säubern

### Badezimmer

- Kalk, Schimmel oder Stockflecken entfernen
- Ablagen und Wannenränder frei räumen, höchstens ein paar Kerzen aufstellen
- Gefaltete Handtücher platzieren
- Armaturen überprüfen und gegebenenfalls überholen
- Armaturen polieren
- Fliesen, WC und Becken reinigen
- WC-Deckel schließen
- Silikonversiegelungen erneuern

### Wohnzimmer

- Überflüssige Möbel wegräumen (bspw. Beistelltischchen, Hocker)
- Fensterbänke, Tische und Ablageflächen abräumen
- Dekoration eher sparsam verwenden
- Falls vorhanden: Kamin reinigen und Kaminholz bereitlegen
- Gardinen komplett öffnen, für so viel Licht wie möglich sorgen
- Kleinkram aus Vitrinen oder Regalen entfernen
- Für saubere Teppiche und Polster sorgen
- Kaffeetasse mit Zeitung so arrangieren, dass es nach einem gemütlichen Platz zum Lesen aussieht

### Kinderzimmer

- Aufräumen
- Spielzeug möglichst in Kisten unterbringen
- Bett machen
- Schreibtisch frei räumen
- Spielsachen oder Kinderbücher in Maßen bereitlegen, dass es einladend aussieht



### Schlafzimmer

- Offene Regale aufräumen, Fensterbänke und Ablagen frei räumen
- Einheitliche und saubere Bettbezüge oder eine dezente Tagesdecke
- Gardinen auf oder sogar entfernen
- Wäschekorb verbergen
- Buch auf dem Nachttisch bereitlegen

### Garten/Außenbereich

- Fenster putzen
- Mülltonnen möglichst verbergen
- Rasen mähen
- Unkraut jäten, Fugen befreien
- Sträucher/Hecken schneiden
- Fußmatte reinigen
- Eventuell frische Blumen im Eingangsbereich aufstellen
- Briefkasten und Türklingel sauber machen, Funktion prüfen
- Gartentor/Pforte, Zaun reinigen oder streichen
- Fassade überprüfen und gegebenenfalls ausbessern, reinigen oder streichen
- Bei gutem Wetter auf Terrasse oder Balkon die Gartenmöbel mit Auflagen aufstellen

### Keller/Dachboden/Garage

- Aufräumen!
- Müll aussortieren/Sperrmüll entsorgen
- Kleinkram verpacken
- Regale/Stauräume aufräumen
- Möglichst viel Wandfläche sichtbar machen
- Ablagen frei und sauber
- Im Keller Lichtschächte reinigen
- Waschmaschine/ Trockner etc. sauber, evtl. Wäsche wegräumen
- Beim Dachboden: Isolierung überprüfen, ggf. ausbessern
- Jeweilige Treppen auf Sauberkeit und Funktionstüchtigkeit überprüfen
- Insgesamt Räume trocken und sauber präsentieren

## Allgemeines

- Alles Überflüssige frühzeitig wegräumen, aussortieren, entfernen
- Für möglichst viel Raum und Licht sorgen
- Entpersonalisieren
- Ablageflächen, Fensterbänke, Regale freiräumen
- Kleinere Schäden, Löcher, Risse beheben
- Türen, Fenster, Armaturen, Heizungen auf Funktionsfähigkeit überprüfen und gegebenenfalls reparieren
- Teppiche reinigen
- Bei Holzböden reinigen oder evtl. schleifen oder wachsen
- Polster und Bezüge reinigen
- Schrauben, Griffe etc. überprüfen und festziehen
- Rohre, Wasseranschlüsse überprüfen
- Dunkle Ecken und Wände ausleuchten (u. U. extra Lampen aufstellen)
- Dunkle und knallige Farben vermeiden, dezente helle Farben verwenden

#### 4. Checkliste: vor dem Besichtigungstermin

- Garderobenbereich freiräumen (Jacken und Schuhe)
- Wasser und Gläser bereitstellen
- Kleinkram wegräumen, Ablagen, Tische freiräumen, Entpersonalisieren
- Duschzeug im Bad wegräumen, saubere Handtücher auslegen
- Toilettendeckel zu
- Müll rausbringen
- Gut durchlüften, Gerüche vermeiden, nicht im Haus rauchen
- Frische Blumen aufstellen
- Alles sauber machen
- Wäsche, gebrauchte Handtücher verbergen
- Alle Lampen an, Vorhänge/Jalousien geöffnet
- Flurtüre öffnen

## Viel Erfolg beim Immobilienverkauf!

Welche Maßnahmen für den Verkauf einer Immobilie notwendig oder sinnvoll sind, ist natürlich ganz individuell abhängig vom Objekt. Manche Häuser oder Wohnungen sind ohnehin in einem hervorragend gepflegten Zustand. In diesem Fall nimmt die Vorbereitung auf eine Vermarktung sicher nicht viel Zeit in Anspruch.

Andere Immobilien sind sehr intensiv bewohnt worden. Hier macht es Sinn - wenn eh ein Verkauf ansteht - frühzeitig erste Kartons zu packen und viele Kleinigkeiten zu verstauen. So wirkt der gesamte Wohnraum automatisch ruhiger und einladender.

Hat eine Immobilie länger leer gestanden, ist es sicherlich von Vorteil, sie vorab so herzurichten, dass Interessenten sie dennoch in Gedanken leicht beziehen können.

Egal, in welchem Ausmaß - eine gründliche Vorbereitung kann dabei helfen, für eine Immobilie den Bestpreis in der kürzest möglichen Vermarktungszeit zu erzielen.

Rufen Sie uns gerne an - lassen Sie sich von uns beraten und unterstützen. Wir holen für Sie das Beste aus Ihrer Immobilie raus!