



Woonkiekje

Woonkiekje

Jeannine de Nijs

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

info@woonkiekje.nl

De heer en mevrouw XXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Foto voorkant woning

Onderwerp: vastgoedstylingadvies voor XXXXX

Oosterhout, XX XX 2023

Beste heer en mevrouw XXXX,

Hulpvraag

Onlangs heeft u mij benaderd met de vraag u te helpen om uw woning te stylen, zodat er nieuwe foto's van uw woning gemaakt kunnen worden. U hebt aangegeven dat de woning voor uw gevoel al te lang te koop staat – 6 maanden – en de makelaar heeft ook al verlaging van de vraagprijs met u besproken. Voor dit laatste staat u op dit moment niet open. Uw intentie is om door middel van een betere styling nieuwe foto's te maken en de woning daarna opnieuw aan te bieden op Funda.

Randvoorwaarden

We hebben telefonisch contact gehad over bovenstaande hulpvraag en op 1 maart 2023 heb ik de woning bezichtigd. Afgesproken is, dat u niet teveel dingen wilt wijzigen, een likje verf dan wel het kopen van een vloerkleed/een andere kleur handdoeken is goed, maar verder mogen de veranderingen niet te rigoureuus zijn. U hebt een totaalbudget (exclusief de kosten van dit advies in gedachte van EUR 300,-). Verder heeft u verteld dat u de voorkeur hebt voor het restylen met bestaande accessoires. Ook vertelde u mij tijdens de bezichtiging aangegeven dat het eventueel ook

Stylingadvies voor XXXXXXXXXXXXXXXX.

mogelijk is om enkele meubels bij uw familie op te slaan. Daarnaast gaf u aan dat u de woning half april 2023 opnieuw op Funda wilt presenteren.

Woninganalyse

Uw woning is gevestigd in XXXXXXXXXXXX, specifiek in de wijk XXXXXXXXXXXX. Dit is een kindvriendelijke wijk; op loopafstand van de woning staat een basisschool. Daarnaast zit erin de wijk een kinderopvanglocatie. De woning is daarmee in ieder geval schikt voor gezinnen dan wel stellen die in de toekomst aan kinderen denken. In XXXXXXXXXXXX bestaat 31% van de bewoners uit gezinnen. En 37% zijn stellen zonder kinderen (maar wellicht wel de wens van kinderen in de toekomst). Mijn advies zal ik daarom met name richten op gezinnen dan wel stellen met een kindwens. Wel lijkt het me goed om het kantoor intact te houden, mede, vanwege het tegenwoordig meer thuiswerken, maar ook omdat in de wijk 31% alleenwonend is. Dit maakt dan ook dat ik niet zou adviseren 4 slaapkamers te maken, maar de indeling, 3 slaapkamers en 1 kantoor te behouden. Op deze wijze kunt u een grotere doelgroep aantrekken.

Vanuit de woning zijn ook snelwegen makkelijk te bereiken en verder ligt de woning nagenoeg naast het bos "XXXXXXXXXX". Een heerlijke plek om te wandelen c.q. sporten. De woning zelf is een hoekwoning met inpandige garage. Een pluspunt van de woning is dat u deze onlangs (2021) van buiten volledig heeft laten verven.

Momenteel staan er in XXXXXXXXXX nog 4 andere, enigszins vergelijkbare, woningen te koop (waarvan er 1 woning bovenuit schiet qua vraagprijs).

Aan de hand van deze woninganalyse geef ik hieronder per ruimte een stylingadvies, te beginnen met binnen, vervolgens buiten.

Styling advies per ruimte; binnen

Hal

De hal is de eerste plek waar mensen binnenkomen ofwel daar vindt direct het eerste gevoel plaats en dat gevoel dient meteen goed te zijn.

Foto 1 Hal

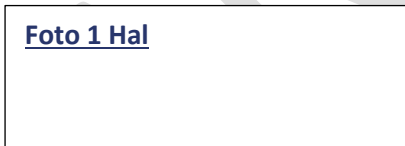
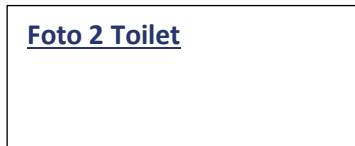


Foto 2 Toilet



Als ik de hal bekijk, dan adviseer ik het volgende (u kunt de bullets letterlijk voor uzelf afvinken):

- **Zorg dat erbij de kapstok niet meer dan 2 jassen hangen.**
- **Haal het beeld op de grond (rechts) weg.**
- **Haal de kast in de hal (links op de boven) leeg, althans, wat bovenop de kast staat.**

Toilet

- **Haal het zeepompje op de wasbak weg.**
- **Haal de spulletjes op het plateautje weg.**
- **Hang een crèmekleurige gastendoekje op¹**

¹ Accessoires die in dit stylingadvies worden geadviseerd kunnen worden verkregen bij de action, zeeman, Wibra, Hema en/of Blokker.

Stylingadvies voor XXXXXXXXXXXXXXXX.



- Haal de schilderijen aan de muur weg.
- Verf de muur wit, ral 9010.
- Plaats op het plateau een klein plantje.

Badkamer²

Foto 1 badkamer

Foto 2 badkamer

- Haal de plankjes boven het toilet volledig leeg.
- Haal de zwarte kast volledig leeg.
- Vul de zwarte kast met handdoeken in de kleur groen:



- Plaats op het onderste plankje boven het toilet zowel aan de linker- als aan de rechterkant een plantje.
- Leg op het middelste plankje boven het toilet nog wat gastendoekjes/washandjes (in dezelfde kleur groen als hierboven benoemd).
- Haal het plateau bij de douche leeg.
- Hang een handdoek over het handdoekenrekje (in dezelfde kleur als eerder genoemd, groen)

Slaapkamer 1/kantoor³

Foto slaapkamer 1/kantoor

- Haal de zwarte kast (links) bovenop leeg.
- Haal de boekenkast weg, dan is de doorloop ruimer.
- Haal de spullen naast de boekenkast (rechts op de foto) weg.
- Haal de spullen naast de zwarte kast (links op de foto) weg.

² Na de hal geef ik eerst stylingadvies voor boven. De overloop heb ik overgeslagen, omdat deze strak wit is en er ook geen ruimte lijkt om nog ergens een mooie plant o.i.d. neer te zetten.

³ Zie de woninganalyse, mijn advies is om dit als kantoor te behouden.

Slaapkamer 2

Foto 1 slaapkamer

Foto 2 slaapkamer

- Indien mogelijk is mijn advies om hier een kinderkamer van te maken, hetgeen vrij gemakkelijk kan, door het bed op te dekken met een kinderdekbedovtrek. En de zwarte kast – rechts op de foto – te vervangen door een wit bureautje⁴. Wat betreft dekbed raad ik aan dit wit te houden, maar wel met een motiefje erin, bv:



- Indien het als kinderkamer wordt gepresenteerd, raad ik aan 1 muur – waar het bed tegenaan staat – een lichte kleur te geven, denk aan zand of lichtgrijs:



- Mocht het voorgaande niet lukken – gezien de randvoorwaarden – dan is het advies om het bed hotelchique op te dekken, hetgeen betekent dat het zwarte plaid en het

⁴ Wellicht dat u tijdelijk van familie of vrienden een bureau kunt lenen of via marktplaats iets aanschaffen.

donkergrijze beddekovertrek wordt vervangen door een crèmekleurig dekbed met een 2-tal kussentjes erop in de kleuren, crème, ivoor.



- Haal de foto aan de muur weg.
- Haal de spulletjes van de vensterbank; vervang de spulletjes door twee plantjes (een plantje links en een plantje rechts op de vensterbank).
- Haal de rotanstoel weg.
- Haal het schilderij wat op de grond tegen de muur staat weg.
- Haal de dromenvanger weg.
- Schilder de muur opnieuw wit (ral9010), zodat het oneffenheidje op de muur weg is.
- Haal het roze poefje weg.
- Haal de lamp op de kast (rechts) weg.
- Haal het beeldje op de kast (rechts) weg.

Slaapkamer 3

Foto slaapkamer 3

- Haal de vensterbank leeg.
- Zet op de vensterbank, zowel helemaal links als rechts een plantje neer.
- Haal de foto's (rechts aan de muur) weg.
- Haal de witte "mand" met alle spulletjes erin weg.
- Haal het schilderij aan de muur (links, vlakbij het raam) weg.
- Haal de kast voor het raam weg.
- Dek het bed op met een kinderdekbed (zie advies hierboven).

Slaapkamer 4/masterbedroom

Slaapkamer 4/masterbedroom

- Haal de witte kast met alle accessoires voor het bed weg.
- Haal alle spullen bovenop de witte kledingkast weg.
- Haal de stoel weg.
- Zet de boeken in de kast recht.

Stylingadvies voor XXXXXXXXXXXXXXXX.

- Haal het rekje met de potten weg (staat naast de stoel).
- Haal alle spullen rondom de televisie weg.
- Haal alles wat bovenop de nachtkastjes staat weg.
- Zorg dat de gordijnen goed in de rails zitten (gordijn achter tv, bij hoofdeind bed hangt wat los). (indien mogelijk, vervang de gordijnen door een zandkleur. En laat ze dan wat op de grond hangen).



- Haal spullen naast de witte kledingkast weg.
- Haal het witte kleedje over de stoel bij de tv-kast weg.
- Dek het bed hotelchique op, maar gebruik een crème kleur.



- De muur bij het hoofd van het bed zou u nog kunnen verven in warm Sand van Flexa.



Woonkamer

Foto woonkamer

- Haal de bruine fauteuil weg.
- Plaats de fauteuil die boven in de slaapkamer is weggehaald op de plaats van de zwarte ligbank. De zwarte ligbank gaat dus weg.
- Haal alle beeldjes weg.

Stylingadvies voor XXXXXXXXXXXXXXXX.

- Haal de kussentjes in de bank weg en vervang deze door beige kussentjes; liefst in de kleur van de roos. Schilderij boven de bank.
- Haal het donkere plaid op de bank weg.
- Haal de 2 sierpotten op de plank bij de televisie weg.
- Werk de snoertjes rondom de televisie weg.
- Haal de twee bijzettafeltjes naast de televisie weg en gebruik deze als salontafeltjes. De grote zwarte salontafel met de dienbladen gaan weg. Zet wel een plantje op de salontafeltjes.
- Aan de muur hangen 2 wandrekjes. Verwijder uit het linkerwandrek – degene die het hoogste hangt – de rechter decoratie/het lijstje.
- Leg een licht vloerkleed – wit/beige met zwart – op de vloer, zodat er een eilandje ontstaat en de meubels met elkaar worden verbonden.



- Haal de onderzetters uit het zwarte kastje naast de zwarte bank.
- Indien mogelijk, haal het zwarte behang weg/overschilder het met een zandkleur:



Eetkamer

Foto eetkamer

- Maak het aquarium schoon.
- Haal het accessoire voor het aquarium weg.
- Haal de accessoires op de onderste plank van het kastje waar het aquarium op staat weg.
- Haal de zwarte poef weg.
- Haal de accessoires op het bijzetkastje weg. Zet daarvoor in de plaats nog een plantje op het bijzetkastje (u zou de plant die op het zwarte dienblad in de woonkamer staat hierop)

Stylingadvies voor XXXXXXXXXXXXXXXX.

kunnen zetten; het zwarte dienblad met spulletjes erop dient namelijk te worden verwijderd).

- Haal de fauteuil weg en zet er een grote pot met een plant erin.



- Doe twee stoelhoezen in een crème kleur over de 2 middelste eetkamerstoelen.
- Haal de spullen bovenop de drie grote dressoirkasten weg.
- Haal de spullen naast de meest linkse dressoirkast weg.

Keuken

Foto 1 keuken

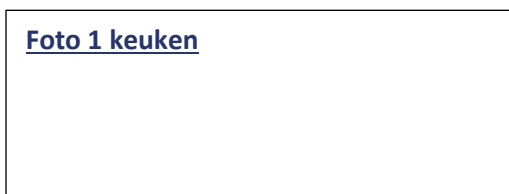
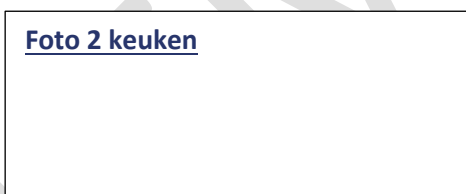


Foto 2 keuken



- Haal de staande tafel weg.
- Op rechterfoto staat nog een extra tafel, haal deze eveneens weg.
- Zet een fruitschaal gevuld met vers fruit op het aanrecht.
- Haal de apparaten links op het keukenblad weg.
- Haal de spullen op de plank links weg. Zet daar een plant neer.
- Haal de zeppompjes weg.
- Hang een zwarte handdoek op het handdoekhaakje.
- Haal ook rechts het apparaat weg.

Adviezen per ruimte, buiten

Wat betreft de buitenruimte heb ik deze in mijn advies opgesplitst in de voortuin en de achtertuin.

Voortuin

Foto voortuin



- Deze is nu leeg en de voordeur is vrij toegankelijk, laat dit zo.
- Zorg dat de tegels vrij zijn van groene aanslag.
- Indien mogelijk – gezien de randvoorwaarden – vervang enkele struiken van de heg.

Achtertuin

Foto 1 achtertuin



Foto 2 achtertuin



- Plaats kussens in de tuinmeubels die achteraan in de hoek staan (de loungeset), liefst een zomerse kleur, denk aan groen of juist antraciet met turquoise kussentjes.



- Leen, indien mogelijk, een klein glijbaantje van familie, vrienden.
- Leen, indien mogelijk, een zandbak (een blauwe schelp bijvoorbeeld) van familie, vrienden⁵.



- Haal de beeldjes in de tuin weg.
- Haal de 2 stoelen (antraciet) achterin de tuin weg.
- Haal het witte tafeltje met de plant weg (plaats daar de zandbak, indien mogelijk)
- Verwijder het groen van de tegels.

Foto achtertuin



- Haal de prullenbak in de hoek weg.
- Maak de tegels schoon.
- Plaats in de hoek waar nu de prullenbak staat nog een grote pot met plant.

⁵ Wellicht kunt u dit ook verkrijgen op marktplaats voor enkele Euro's.



Algemeen

In zijn algemeenheid geldt natuurlijk voor het maken van de foto's, maar ook voor de bezichtiging nog het volgende:

- Iedere kamer is schoon en gestofzuigd/gedweild.
- Er liggen geen losse spullen op de vloer
- Zoveel mogelijk zit in de kasten: denk aan schoenen, jassen, speelgoed, afstandsbediening, post, kranten etc. (kasten zijn dicht)

(let op: in de vaste kasten mogen de kijkers wel kijken, denk aan een inbouwkast, deze kasten worden mee verkocht met de woning; ruim deze dus netjes in. Maak het vloeroppervlak van een dergelijke kast vrij)

- De gordijnen zijn open
- De zonwering is omhoog
- Alle ramen zijn dicht
- Huisdieren en hun spullen zijn niet aanwezig
- Alle verlichting doet het
- Tijdelijke seizoenartikelen zijn opgeruimd, denk aan sinterklaas, kerst, verjaardagen
- Haal vuilnisbakken, kattenbakken, boxen, benches weg
- Verplaats kinderstoelen naar andere ruimtes
- Zet de tv uit
- Rook niet vlak voor een bezichtiging in huis
- Was, indien nodig, textiel
- Lucht de woning goed

Tot slot

Indien gewenst, kan ik voor u eveneens foto's van uw woning maken. Ik kan u 25 foto's en 2D plattegronden aanbieden voor EUR 195,- excl. BTW. Indien gewenst, zouden we een afspraak kunnen maken op XXXXXXXXXXXXXXX⁶. Gezien de door mij gekozen doelgroep lijkt het me ook raadzaam om nog wat extra foto's van de wijk toe te voegen, denk aan de basisschool, speeltuintjes in de buurt, het bos "XXXXXXXXXXXX".

Mocht u van deze dienst geen gebruik willen maken, dan kan ik u ook helpen om de puntjes op de i te zetten vlak voor een bezichtiging/open dag.

Over enkele werkdagen zal ik met u contact opnemen met de vraag of u van mijn diensten gebruik wenst te maken. U kunt ook zelf contact opnemen via: 06-12932470 of via info@woonkiekje.nl

Vriendelijke groet,

⁶ Bij een donkere dag/slecht weer zal vanwege het licht de afspraak verplaatst moeten worden.

Stylingadvies voor XXXXXXXXXXXXXXX.

Jeannine de Nijs-Adriaenssen



Woonkiekje

ANONNIEM

Stylingadvies voor XXXXXXXXXXXXXXXX.