



MAKELAARS

wij verkopen huizen!

Uw huis verkopen met iQ Makelaars



Nieuwe marketing met ouderwetse kwaliteit in makelaardij



Inhoudsopgave

	Bladzijde
Historie en kernwaarden iQ Makelaars	1
Vrijblijvende waardebeoordeling	3
Algemeen	5
-No cure no pay, nooit intrekingskosten	
-Vastgoedpro of VBO Makelaar, bewust geen NVM	
-Prominent op Funda	
-Snelheid, werken op zaterdag	
-Altijd een kantoor of partner in de buurt	
Stappenplan volledige verkooptraject	8
Voordat de woning online komt	9
-Fotografie & voorbereiding	
-Prijstelling; vraagprijs of vanafprijs?	
-Verkooptekst op basis van de sterke punten	
-Open huis inplannen	
Online zetten van de woning	13
-Funda, Jaap, Huislijn etc.	
-Online marketing	
-Google	
-Social Media	
-Brochure, hardcopy en digitaal	
Bezichtigingen	17
-Ken de koper	
-Aromatherapie	
-Open huis XL	
Onderhandelingen	19
Opstellen koopovereenkomst	20
-Juridische toetsing koopovereenkomst	
Naar de notaris / oplevering	21
Nazorg indien nodig	23
-Verborgen gebreken of andere discussies	
-Vervangende woonruimte via 123Wonen	



Historie en kernwaarden van iQ Makelaars

No cure no Pay!

Onze visie en kernwaarden

iQ Makelaars is vanuit de verhuurmakelaardij ontstaan. Zaken die daar normaal zijn zoals snelheid in handelen, werken op zaterdag, extra marketing voor woningen en matches van woningen aan zoekers worden nu door iQ Makelaars ingezet om uw woning te verkopen.

Wij begrijpen dat je als makelaar moet werken wanneer klanten niet werken, om zo elke kans op verkoop van uw woning mee te pakken.

Wij werken op basis van No Cure No Pay. Dus u betaalt alleen courtage als uw woning definitief verkocht is.

Wij hebben er vertrouwen in dat wij uw woning daadwerkelijk verkopen.

Naast een prominente Funda plaatsing met alle foto's zorgen wij voor extra marketing via Google. Als een kandidaat-koper op de sterke punten van de woning zoekt, zorgen wij dat uw woning op het scherm komt. Wij halen alles uit de kast om uw woning zo breed mogelijk onder de aandacht te brengen.

De sterke punten worden samen met u vastgesteld, u kent uw woning het beste en weet waarom u destijds voor de woning gekozen heeft.

Op basis van deze sterke punten gaan wij de woning in de markt zetten, wij proberen te denken als uw toekomstige koper om zo voor u de beste prijs te behalen.

U bepaalt samen met ons of we in onderhandeling gaan op een bod, u houdt bij ons altijd zelf de regie gedurende het hele traject.

Ouderwetse kwaliteit

Hoewel wij ons onderscheiden in nieuwe vormen van marketing vindt u bij ons juist ouderwetse kwaliteit in dienstverlening. Al onze makelaars hebben minimaal een HBO werk- en denkniveau en door aansluiting bij branche- en beroepsorganisaties zijn wij altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen.

iQ Makelaars bieden u het full-service verkooptraject van A tot Z, wij begeleiden u tot aan de notaris.

Overweegt u een internetmakelaar? Niet doen: wij verdienen onszelf altijd dubbel en dwars terug in een hogere verkoopprijs.

Onze lokale marktkennis, juridische expertise én ervaring in onderhandeling en marketing zorgen daarvoor.

Omdat wij altijd no cure no pay werken, kunt u ons zonder risico proberen. Wij gaan graag de uitdaging aan!



Vrijblijvende waardebeoordeling



Vrijblijvende waardebeoordeling

Voordat wij starten met de dienstverlening maken wij een uitgebreide waardebeoordeling van uw woning.

Zo stellen wij vast voor welke prijs uw woning een realistische kans maakt om verkocht te worden.

Tijdens ons bezoek voor de waardebeoordeling nemen wij maten op van uw woning en alle bijzonderheden worden meegewogen.

De waardebeoordeling bestaat uit 4 elementen:

1. Welke vergelijkbare woningen staan er nu te koop? Hiermee vergelijkt de kandidaat-koper immers ook.
2. Welke woningen zijn er recent verkocht
3. Kadaster onderzoek
4. Calcasa-rapportage

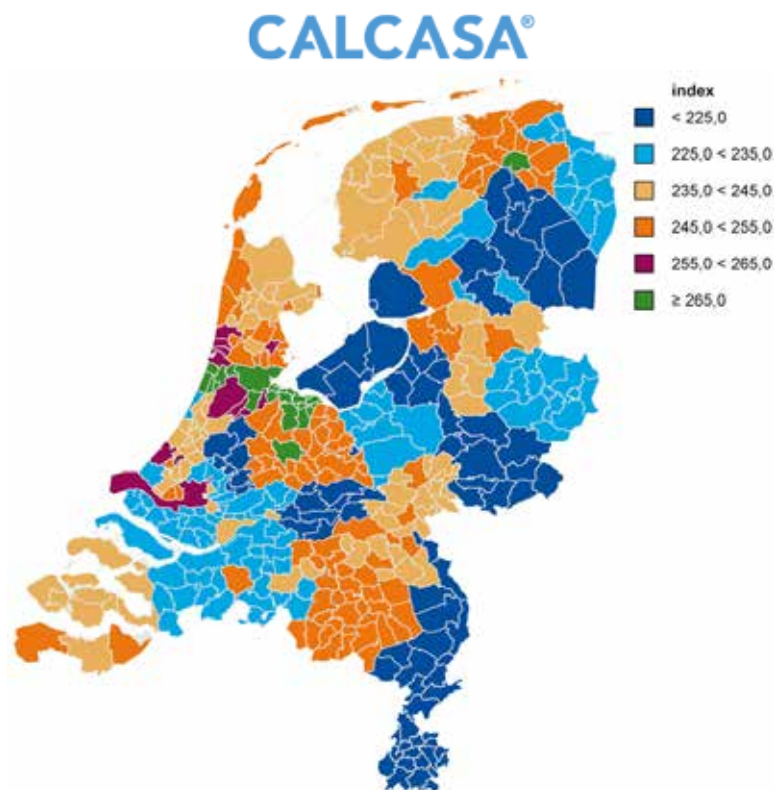
CALCASA®

Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf, gespecialiseerd in de geautomatiseerde waardering en de statistische analyse van onroerend goed voor hypotheek- en vastgoedorganisaties.

Het door Calcasa ontwikkelde Automated Valuation Model voor de waardebeoordeling van individuele woningen en portefeuilles wordt internationaal erkend voor zijn nauwkeurigheid en betrouwbaarheid.

Calcasa wordt door toezichthouders, ratingbureaus, accountants en de taxatiebranche erkend

Calcasa heeft meer dan 100 miljoen gegevens in de database en monitort continu alle 7 miljoen woningen in Nederland.





Algemeen

No cure no pay, nooit intrekingskosten

iQ Makelaars werkt altijd op basis van echte “no cure, no pay”.

Wij beginnen daarom pas aan een verkoopopdracht als wij er vertrouwen in hebben dat wij uw woning daadwerkelijk verkopen. U krijgt bij ons altijd een eerlijk advies. In tegenstelling tot veel andere makelaars rekenen wij geen intrekingskosten, dus ook wij zijn gebaat bij een reële vraagprijs.

Vastgoedpro óf VBO Makelaar, bewust géén NVM

De kantoren van iQ Makelaars zijn aangesloten bij beroepsorganisatie Vastgoedpro of brancheorganisatie VBO Makelaar.

Dit zorgt ervoor dat wij een directe koppeling met Funda hebben zodat wij uw woning prominent kunnen presenteren. Voor onze aansluiting dienen de betreffende makelaars hun kennisniveau op peil te houden door jaarlijkse educatie van het SVMNIVO en registratie als (K)RMT

We hebben er bewust voor gekozen om niet aan te sluiten bij NVM. Wij houden van vrijheid in hoe wij marketing voeren en vrijheid in ondernemerschap, deze worden volgens ons bij de NVM beperkt. Veel NVM-makelaars komen nog uit de tijd van de grijze pakken, terwijl nieuwe tijden om een nieuwe makelaar vragen!

Er zijn géén nadelen.

Funda heeft ruim 40 miljoen bezoekers per maand en is eigendom van de NVM, hetgeen in het verleden zorgde voor het voortrekken van NVM-makelaars. De kartelwaakhond Nationale Mededingingsautoriteit heeft deze oneerlijke concurrentieaangepakt en in oktober 2015 heeft een rechterlijke uitspraak een einde gemaakt aan het bevoordelen van NVM-leden.

Uw woning wordt door ons dus prominent en bovenaan getoond op Funda.

Onze kantoren hebben een uitgebreide beroepsaansprakelijkheidsverzekering, zodat u tegen alle risico's beschermd bent.

In overleg kunnen wij de Funda-presentatie van uw woning uitbreiden met een “Toppositie” of “Woning in beeld”.

vastgoedpro 

VBO  MAKELAAR



Snelheid, werken op zaterdag

Een iQ Makelaar begrijpt dat er gewerkt moet worden als de potentiële kopers van uw woning niet werken. Zo bezichtigen wij desgewenst 's avonds of op zaterdag. Als een kijker vandaag belt of mailt voor een bezichtiging dan kan deze morgen al plaats vinden, of soms dezelfde dag al.

Zo pakken wij elke kans op verkoop van uw woning mee!

Altijd een makelaar in de buurt

iQ Makelaars bedient vanuit veel plaatsen de markt en combineert daarmee landelijke dekking en slagkracht met lokale snelheid en marktkennis.

Hierdoor hebben wij toegang tot landelijke marketing voor uw woning, kwalitatief hoge juridische ondersteuning vanuit het hoofdkantoor en zijn wij een gesprekspartner op niveau.

De woningmarkt verandert continu. Doordat wij landelijk onze krachten en ervaring gebundeld hebben, weten wij beter hoe wij op de markt in moeten spelen en zijn wij altijd op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen.



Stappenplan volledige verkooptraject





**Voordat uw woning
online komt**

Stylingadvies

U krijgt van ons kosteloos advies over het stylen van uw woning. Dit kan bestaan uit het rangschikken van uw meubels of het opbergen van kleine persoonlijke spullen. Maar kan ook zien op het sauzen van wat muren, het witten van voegwerk of het vervangen van een lekkende kraan.

Wij zijn hier adviserend in: u bepaalt zelf hoe ver u daar in wilt gaan.

Het verkooptechnisch interieuradvies over uw woning krijgt u van ons voordat de fotografie ingepland wordt. Vaak kunnen we met kleine aanpassingen uw woning aantrekkelijker maken voor een groter aantal kandidaten.



Professionele fotografie

Vooraf voor de buitenfoto's maar ook voor de binnenfoto's is het belangrijk dat het een overwegend zonnige dag is. **Wij zorgen dat we flexibel zijn in de timing** zodat we waar nodig de fotografie één of meerdere dagen kunnen uitstellen.

Voor een grondgebonden woning maken wij hoogtefoto's om uw woning op de juiste manier op te laten vallen.

Wanneer een dronevideo toegevoegde waarde heeft kunnen wij hier een externe partij voor inschakelen. Wij hebben hier landelijke afspraken mee, zodat dit tegen de laagst mogelijke kosten uitgevoerd kan worden.



Prijstelling: vraagprijs of vanafprijs?

Afhankelijk van de waardebeoordeling bepalen wij samen met u voor welke prijs wij uw woning in de markt gaan presenteren.

De reguliere “vraagprijs” wordt het meest gehanteerd en er zijn ook makelaars die alleen maar een “bieden-vanafprijs” gebruiken. Wij bekijken samen met u welke prijsstelling zich het beste leent voor uw woning.

We merken dat de prijscategorieën zoals die op bijvoorbeeld Funda gehanteerd worden, in grote mate bepalend zijn voor de hoeveelheid “online exposure” die uw woning krijgt.

De juiste prijsstelling biedt meer kans op een echte uitschieter naar boven.

Wij kunnen met de waardebeoordeling een goede inschatting van de waarde van uw woning maken, maar wij concentreren ons op de kandidaat-koper voor wie uw woning de nieuwe droomwoning is en bieden de ruimte voor een bod dat hoger is dan de reguliere waarde. Zo verdienen wij onszelf voor u terug.

Verkooptekst op basis van de sterke punten van uw woning

Uw hulp is nodig bij dit onderdeel van het verkoopproces.

Wat was de reden dat u destijds de woning gekocht heeft? Wat zijn de sterke punten van de woning, die niet direct in het oog springen tijdens de bezichtigingen?

Wij verwerken deze in de verkooptekst van de woning, zodat de juiste koper zichzelf selecteert.

Bij iQ Makelaars verplaatsen wij ons in de kopers van uw woning zodat wij voor u de beste match én verkoopprijs realiseren!



Open Huis inplannen

Speciaal voor uw woning organiseren wij een Open Huis op zaterdag en daarnaast mogelijk ook één of meerdere kijkmiddagen doordeweeks. Dit zorgt ervoor dat alle geïnteresseerden de kans krijgen om uw woning te bezichtigen.

Kijkers moeten uw huis ervaren om het op waarde te schatten. Ervaring leert ons dat een laagdrempelig open huis zorgt voor kijkers die anders NIET geweest waren.

Het doel van het open huis is daarnaast dat kandidaat-kopers zien dat meer mensen interesse in uw woning hebben. De mens is een kudde-dier, een gewilde woning levert meer op en wordt sneller verkocht.

Met de juiste prijsstelling is er een goede mogelijkheid dat uw woning vóór het open huis verkocht wordt. Daarom plannen wij óók voor het open huis flexibel bezichtigingen in. Tussen de eerste kijkers zit vaak een koper; bij een bod gebruiken we het naderende open huis om het gewenste budget van eenieder op te rekken zodat u de beste prijs van het moment krijgt voor uw woning!





Online plaatsen van uw woning

Funda, Jaap, Huislijn etc.

iQ Makelaars heeft aansluitingen met alle grote woningwebsites zodat uw woning prominent getoond wordt aan potentiële kopers.

Extra online marketing voor uw woning

Een huis verkopen bestaat uit het creëren van kansen. Funda zorgt voor ca. 70% van alle online zichtbaarheid. Een uitgebreide Funda-plaatsing hoort standaard bij ons marketingpakket.

Bij iQ Makelaars worden hiernaast nog meer kansen voor verkoop gecreëerd.

Speciaal voor uw woning wordt een Google campagne ingericht waarin wij ons focussen op de sterke punten van uw woning.



We merken dat juist de mensen die in eerste instantie niet naar een woning zoeken en deze toch eens gaan bezichtigen, een grotere kans bieden om vervolgens tot verkoop over te gaan.

En dan ook nog voor een hogere prijs dan men eigenlijk van plan was.



Social media campagne

Wij besteden advertentiebudget op Facebook en Instagram voor onze rekening.

In de periode tussen livegang en open huis is het belangrijk om zoveel mogelijk promotie voor uw woning te maken.

Expat kopers

Speciaal voor Engelse zoekers hebben wij een landelijk platform waarop wij uw woning presenteren aan expats. Expats zijn een groeiende doelgroep van kapitaalkrachtige woningzoekers die vaak eerst een woning huren en als duidelijk is dat ze in Nederland blijven een woning kopen.

Wij zorgen dat uw woning bij hen op het scherm komt, zodat u deze kans op verkoop ook meepakt.



Brochures, hardcopy
en digitaal

Speciaal voor uw woning
professioneel opgemaakt





MAKELAAR

wij verkopen, tr...

Tunda

VBO  MAKELAAR

G...

10 Makelaars is de no cure, no pay
11 Makelaars bedient vanuit heel Neder
12 Makelaars bedient vanuit heel Neder
13 Makelaars bedient vanuit heel Neder
14 Makelaars bedient vanuit heel Neder
15 Makelaars bedient vanuit heel Neder
16 Makelaars bedient vanuit heel Neder
17 Makelaars bedient vanuit heel Neder
18 Makelaars bedient vanuit heel Neder
19 Makelaars bedient vanuit heel Neder
20 Makelaars bedient vanuit heel Neder

iQ MAKELAAR
wij verkopen

Tunda

VBO  MAKELAAR

**Karakteristieke hoekwoning
Damsterdiep 39, Groningen**

Deze woning kopen? Dat doet u goed met uw IQ Makelaar



Bezichtigingen

Flexibiliteit in bezichtigingen

Op normale werktijden is het voor een stel waarvan elk van beiden een baan heeft vaak onmogelijk om op korte termijn tegelijkertijd vrij te krijgen.

Wij zorgen ervoor dat we beschikbaar zijn op de momenten dat kandidaten kunnen bezichtigen. Dus ook op zaterdag of na vijven.

Ken de koper

Onderdeel van onze onderhandelingsstrategie is het in kaart brengen van de situatie van de kopers van uw woning.

Door de achtergrond van de koper te weten kunnen wij de beste onderhandelingsstrategie kiezen. Wij gebruiken de bezichtiging om dit in kaart te brengen.

Hebben de kopers hun eigen woning al verkocht of komen ze uit een huursituatie? Is de hypotheek al rond of hoe groot is de kans dat hun financiering slaagt? Wat is de gezinssamenstelling en hebben zij interesse in andere opties die ongeveer even goed zijn?

Allemaal zaken die wij moeten weten om het maximale uit de onderhandelingen te halen.

Aromatherapie

Onderzoek wijst uit dat een aangename geur er voor zorgt dat mensen zich behaaglijker en opgewekter voelen. Geuren worden – samen met de situatie waarin ze beleefd worden – snel opgeslagen in het menselijk geheugen.

In tal van situaties, zoals in winkels en casino's, wordt op deze vaak niet bewust beleefde effecten ingespeeld.

iQ Makelaars maakt óók offline gebruik van de nieuwste verkooptechnieken en zet waar nodig aromatherapie in.

Open Huis XL

Het Open Huis van uw woning kondigen wij op alle mogelijke manieren online aan. Daarnaast zetten wij op de maandag voor het Open Huis diverse reclaimedragers in om het Open Huis van uw woning aan te kondigen en zoveel mogelijk kijkers te trekken.

Het moet bij u passen, maar we halen graag alles uit de kast.

U bepaalt zelf of u het “open huis XL” in wilt zetten, door dit aan te geven op het opdrachtformulier.

Onderhandelingen

De hoofdprijs voor uw woning

We hebben een bod op uw woning binnen!

Belangrijk is dat bij elk bod de volgende zaken duidelijk zijn:

- Prijs die geboden wordt
- Roerende zaken ter overname
- Gewenste leverdatum
- Eventuele ontbindende voorwaarden
bijvoorbeeld financiering of bouwkundige keuring

Samen met u overleggen we of we in onderhandeling gaan of dat we de bieder uitnodigen om een hoger openingsbod uit te brengen.

Wij zorgen dat wij de drijfveren van de kopers kennen en maken op basis hiervan én op hun openingsbod een inschatting op welk bedrag zij maximaal willen of kunnen eindigen.

Zo zorgen wij ervoor dat u de hoofdprijs voor uw woning krijgt!



Opstellen koopovereenkomst

Juridisch waterdichte koopovereenkomst

Je moet het ijzer smeden wanneer het heet is. Als er overeenstemming is over de verkoop van uw woning, is snelheid geboden.

Het is immers nooit zeker of er een andere woning op de markt komt die goedkoper is of anderszins interessanter.

Pas 3 dagen na het tekenen van de koopovereenkomst is een koper definitief gebonden.

Daarom stellen wij al binnen 48 uur na overeenstemming een juridisch waterdichte koopovereenkomst op. Wij houden rekening met zaken die zich voor kunnen doen, maar waar geen zicht op is. Denkt u bijvoorbeeld aan:

- ouderdomsclausule
- asbestclausule
- niet-zelfbewoningsclausule

Juridische toetsing koopovereenkomst

Onze koopovereenkomsten worden gecontroleerd door vastgoedadvocaten en bieden 100% zekerheid dat u achteraf niet voor verrassingen komt te staan.





Naar de notaris / oplevering

Het is zover, de dag van de levering bij de notaris.

Uiteraard zijn wij ook hierbij aanwezig om zeker te zijn dat u een 100% correcte akte van levering ondertekent.

Voordat we naar de notaris gaan plannen we een opleverinspectie bij de woning. De meterstanden worden vastgelegd zodat u hiermee uw energiecontracten kunt opzeggen. De koper tekent ervoor dat de staat van de woning overeenstemt met hetgeen afgesproken is. Bij ons heeft u nooit een discussie achteraf.

Nazorg indien nodig

Verborgen gebreken of andere discussies

Als zaken goed geregeld zijn beperken we de kans tot een minimum, toch bestaat er bij elke verkooptransactie een kans op discussie achteraf. Mocht dit onverhoopt voorkomen, dan staat onze juridische afdeling u met raad en daad ter zijde.

Wij gaan voor 100% tevreden klanten en daar hoort u ook bij, wat er ook voor nodig is.

Zonder extra kosten, dus 100% service voor u.

funda

Verkoop beoordelingen

Mevr. Joan Hinssen

Dierenriemstraat 63

Geschreven op 14 november 2017

9,5



Ik zou deze makelaar aanbevelen.

Contact met de makelaars verliep zeer prettig, open en professioneel. Alles werd netjes en snel beantwoord, op ons verzoek meestal per email, ook vaak buiten kantooruren dat er nog werd geantwoord. Waar nodig werd er even gebeld en dat dan weer per email bevestigd. De informatie was duidelijk, transparante werkwijze. Gaven ook eerlijk feedback over onze voorgenomen opknapbeurt, die uiteindelijk mede dankzij hun advies meermalen uitbleef. Het is dus ook deze makelaars die ik

Een funda gebruiker

Tegelstraat 11

Geschreven op 8 november 2017

9,8



Ik zou deze makelaar aanbevelen.

Het contact was heel prettig. De makelaar was vakkundig, professioneel en maakte gebruik van moderne marketingstrategieën. We zijn goed op de hoogte gehouden tijdens het hele proces van het eerste gesprek tot de overdracht van de woning. Onze ervaring met iQ makelaars was dus alleen maar positief en we kunnen Thijs Geerdink als verkoopmakelaar zeker aanbevelen.

Een funda gebruiker

Vaargeul 168

Geschreven op 28 juli 2017

9,8



Ik zou deze makelaar aanbevelen.

Super gegaan zonder elkaar te hebben gezien ivm buitenland. Communicatie verliep redelijk snel en men was duidelijk en eerlijk.

Deskundigheid	9	Prijs / kwaliteit	10
Lokale marktkennis	10	Service en begeleiding	10



Te snel verkocht? Vervangende woonruimte

Altijd een dak boven uw hoofd

Als uw woning verkocht wordt, is het nog niet gezegd dat u uw volgende droomwoning al kunt betrekken.

Misschien moet uw nieuwe woning verbouwd worden, of u heeft hem simpelweg nog niet gevonden. Eén ding is zeker, u moet nooit haast hebben met het kopen van een woning.

Tijdelijk huren is vaak een prima optie.

Huren biedt flexibiliteit en is vaak per maand opzegbaar, zodat u vanuit uw huursituatie een nieuwe woning kunt kopen, waar nodig verbouwen en op het juiste moment kunt verhuizen. Zonder onnodige dubbele lasten.

Om te zorgen dat u altijd een geschikte tijdelijke huurwoning kunt vinden, werken wij samen met de gerenommeerde verhuurmakelaar 123Wonen.

Dit zorgt ervoor dat u voorrang krijgt op het mooiste aanbod van huurwoningen in de markt en u óf uw gezin nooit zonder een dak boven uw hoofd komt te zitten.



Verhuurmakelaar met
een **landelijke** dekking.

123wonen.nl
dé verhuurmakelaar!

iQ Makelaars Landelijk

