

房产经纪人教你如何选房

一、社区中位置与地势的选择

通常房屋在社区中的位置选择在巷子底,即是社区最下面的位置,这个位置交通流量比较少,房子比较安静;另外一个就是私密性比较好。

接下来是地势,地势一定要平坦。有地下室没有关系,后面可能是伸下去,但是前院一定要平坦。住宅不能比路面高出很多,高出一尺、两尺,这个是比较好的地势;否则冬天下雪时,就会非常滑。即使不下雪,平时上下坡也是舒适度也会非常差,上下坡的时候,会使路面碰到车底盘,经常这样会损害车辆。

二、朝向的选择

购房者通常选择南朝向的房子,没有人愿意选择西朝向的。大家知道通常车库是放在前面的,无论是迎面进的还是侧面进的车库。即使是侧进车库,其窗子还是在前面。通常需要采光的是主人房和客厅,其实是这两个地方需要朝南,所以从舒适的角度来看,房子的前脸应该是朝北的,这样主人房通常在后面,因为主人房需要安静。这样就保障了客厅和主人房朝南,冬暖夏凉。

三、外墙装饰材料的选择

根据目前的房屋,外墙有几种形式:一种是砖,一种是人造水泥板(看起来像木质的),一种是水泥,可以漆成各种颜色,我们推崇砖的,因为其维护费用最少,虽然一开始投入大,但是维护起来几乎不花什么钱。如果房子不是砖的,将来换成砖的,就非常昂贵,如果你卖房,砖的房子就非常好卖。

水泥板是水泥和纤维压制成人造板,它不是天然的木料,它的性能也是非常优越的,比如防酸城腐蚀、防爆晒、白蚁不吃等,研究的时候考虑了很多因素进去了,而且也有50年的保证,但是每隔3-5年就要进行一

次外部的喷涂,根据房子大小不等喷涂一次要几千元;还有一个问题,就是固定到墙板上,是用钉子,同时钉子再加胶水防水,像鱼鳞或者蓑衣一样,一个盖一个,这样才能够防水;因为钉的时候有钉眼,这个钉眼会随着地基的沉降等因素,钉眼可能会扩大,这样就成为渗水的入口;这个钉眼必须用胶来填上来防止渗水,这种施工必须选择天气干燥的时候进行,否则就会把水气留在里面;上千个钉眼都要定期检验,是个非常巨大的工程。

过去的老房子也有纯木头的,这种木头的维护起来更加麻烦,比如下雨之后,木头吸水之后就膨胀;因为美国人喜欢自然风格,新的木头的房子,刚刚做好其木纹非常的漂亮,但是经过一年的风吹日晒,马上就变成灰色的,看上去给人一种非常颓败的感觉,这样的房子就必须涂漆,但是简单的涂漆还是很难抵挡大自然的腐蚀。

四、屋内地面状况监测

首先的一个问题就是地板面的起鼓现象。如果出现这样的状况,就是房屋本身的防潮或者防渗漏没有做好,使地板吸收了水分或者潮气,造成了膨胀变形,互相挤压。

地毯分为“波波”和“直毛”两种,家里有宠物的不建议用“波波”类型的地毯,因为宠物的爪子会钩住地毯,宠物跑过之后,抓得乱七八糟;直毛的就不存在这个问题了。直毛的地毯如果出现松动的起隆,就会很难看,有的连门都关不上,走上去也是不舒服。最主要的问题是地毯下面的地垫问题。地垫质量好坏,影响地毯的寿命。通常我们建议地毯不一定很好,但是地垫一定要好。一般7磅的好一些。装地毯的时候,通常使用的是专业的工具,把地毯绷紧,然后挂在四周墙上的倒刺上,地毯的接缝也要好,好的接缝是看不出缝隙的,看起来是完整的一块。因此地毯出现问题,就要看是上面泡的还是下面返上来的。如果是

房子的防水出现问题,可以用防水涂料进行喷涂,然后上面再装地板或者地毯。

如果是房子的沉降出现问题,这个工程就比较大了。其表现就是,在地面上放一个球,它会滚。这样的房子就不建议购买。但是也是有办法进行解决。通常可以请地基修理公司进行地基修正。地基公司会挖地洞到地基的下面,用千斤顶把房子顶起来,有人在远处检测是否平衡,然后再加灌混凝土来固化。

五、保暖与热效率问题

买房的时候,通常有一个细节,这个也不是用肉眼可以看出来的,一般要求提供一年或者几个月的冷暖气账单。一年比较好,因为有春夏秋冬的问题,主要是电与煤气账单,电与煤气的账单直接反映出其消耗情况。这是一个参考。目前大部分的建商用的保暖材料就是玻璃纤维,它的保温系数有个数值,我们通常叫做R-VALUE,就是这种材料可以阻挡冷热交换的比例是多少?夏天的时候,是不希望外面的热气进来,冬天的时候,不希望外面的冷空气进来,不希望里面的热气流失。现在我们这种材料的保温性只有12-14,这是符合国家标准,这是及格的水准,最优的水准是28,现在也有这种材料面市,各个工厂目前正在努力降低成本。

六、地下室的干燥与防水

很多看房有经验的人,有的时候会发现有的房子推开门之后,会有一种霉味扑鼻而来,这种味道很难闻;其次,就是我们用肉眼观察,同时用手去触摸,看地面是否有水汽,是否感觉潮,比较湿;再次,看是否有水进来过的痕迹,就是水渍。如果这个房子曾经漏水,这种水渍会永远在那里。在地下室施工的时候,需要有一整套的技术处理方式,一个是外墙的防水,另外,还有一套带孔的管道;一般水都是向地下渗透的,对地基

的侵蚀非常严重,一定要保护地基,地基周围的水一定要疏通排泄出去,只有有效地把水排走,又有防水的措施,这个地下室才是干燥的,地下室的干燥非常重要,因为不仅仅是发霉的问题,最主要是关系到房子的寿命,因为这会影响到上面的木结构。

七、怎样的户型才是最理想的

明亮是非常重要的一个标准,大厅要明亮,厨房要明亮,不是说开灯以后的明亮,而是在自然光线下,房屋的窗户要大。一楼与二楼的厕所,最好也要有窗;根据成交记录来看,通常一楼比较开阔的房子,这样的户型比较容易销售。这样的房子你将来想出手的时候也是比较容易的;二楼的过道给人的印象也是很关键的,上了二楼以后,光线也要好;客户普遍不愿购买那种上了二楼像钻山洞一样的房子,一直需要开灯,一是不利于节能,同时心情上也是比较容易受不好的影响,人们普遍还是有趋光性。

八、明亮采光好的房屋受欢迎

主人房的朝向尽量安排在南面。一般独立房不可避免都有两个车库,面积达到400多平方尺,尽量避免主人房正好在车库的正上面。原因是,车库是非采暖面积,下面没有冷热空调,就是冬冷夏热,尤其是冬天,车库上面的房间会比开同样空调的地方低两到三度,很多客人都做过这种实验。尤其暖气是打到上面去的,而冷源却来自脚下,而且车库的顶是没有做隔热保暖的,让人感觉非常的明显;另外,车库门的开关会有比较大的噪音,影响到主人房的休息;现在的建商,通常在车库上面放置次要房间,比如说卫生间和衣帽间,也有的时候放“赠送房间”,通常是个娱乐的房间,或是个斜屋顶什么的。按照现在设计,车库上面没有东西,就完全把车库移出去;因为好的地段,地价比较贵,通常和邻居之间的空地很小,所以车库只能放在正前面。



徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

徐 捷 **Profound Realty Inc.** **杨 莉**

Jane Shue (301)-217-9667(O) Lily Yang

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑



240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!

*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!

*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库。三层近7000sqft. 占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!

*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款

潘金兰 1-203 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善

手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)

善于: 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云...



大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage

周芳 Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

州政府注册房屋检查师执照
美国 ASHI 协会成员
AARST & NRPP 认证氡气检查师
红外成像房屋检查
高额保险

Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:
房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

认真仔细, 专业耐心
服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services **240-441-0668**
郝氏房屋检查 HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等
• 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
• 红外成像房屋认证检查
• 氡气(Radon)48小时认证检查
• 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

Steven Hao 1-179