



Ihr persönlicher Wohnberatungs- Report

Erstellt nach Ihrem Beratungsgespräch vor Ort — vertraulich und nur für Sie

KUNDIN

Hannelore Bergmann

DATUM

17. Juni 2026

IMMOBILIE

Erikaweg 14, 22359 Hamburg-Volkendorf

BERATER

Christoph Neuhaus, Deutsche Wohnberatung

MAKLERPARTNER

Richard New, Hamburg

REPORT-NR.

DWB-2026-0001

1 Ihre Immobilie auf einen Blick

GRUNDBUCH · FLURKARTE · GRUNDRISS

Wohnfläche 238 m²	Grundstücksfläche 742 m²	Baujahr 1971
Zimmer 7 (inkl. Küche, 2 Bäder)	Stockwerke 2 + ausgebautes DG	Garage Doppelgarage
Grundbuch Hannelore Bergmann (Alleineigentum)	Energieausweis Klasse F (184 kWh/m²a)	Heizung Öl-Zentralheizung (Bj. 2003)
Lage Hamburg-Volksdorf	Erschließung Vollerschlossen	Flurstück Flur 4, Nr. 281

Hinweis: Die Wohnflächenberechnung basiert auf dem Grundriss von 1971. Eine Nachmessung nach WoFIV empfehlen wir vor der Vermarktung — erfahrungsgemäß ergeben sich Abweichungen von $\pm 5\%$.

2 Marktwerteinschätzung

VERGLEICHSWERTVERFAHREN · DATENGRUNDLAGE: SPRENGNETTER / GUTACHTERAUSSCHUSS

Geschätzte Verkaufspreisspanne
820.000 — 940.000 EUR

Wahrscheinlichster Marktwert: **ca. 875.000 EUR**

**3.675
EUR**

pro m² Wohnfläche
(Mittelwert)

Vergleichsobjekt	Fläche	Bj.	Preis	Status
Haselkamp, Volksdorf Ähnl. Lage, guter Zustand	221 m ²	1968	855.000 EUR	Verk. Mrz. 26
Saseler Chaussee, Sasel Großes Grundstück, renoviert	245 m ²	1974	920.000 EUR	Verk. Jan. 26
Berner Heerweg, Bergstedt Sanierungsbedarf, ähnl. Lage	230 m ²	1970	780.000 EUR	Verk. Okt. 25
Erikaweg (Nachbarschaft) Gleiche Straße, kleineres Grundst.	195 m ²	1972	795.000 EUR	Aktives Angebot

Wichtig: Diese Einschätzung ersetzt kein förmliches Verkehrswertgutachten. Auf Wunsch vermitteln wir einen unabhängigen Sachverständigen (Kosten ca. 1.200–1.800 EUR).

3 Zustandsanalyse

BESICHTIGUNG VOR ORT · 22 FOTOS · 17.06.2026

Eingangsbereich / Diele	●●●■ Gut	Gepflegter Parkett, Wände leicht vergilbt. Streichen empfohlen.
Wohnzimmer (ca. 42 m²)	●●●●■ Sehr gut	Großzügig, lichtdurchflutet, Kamin in gutem Zustand.
Küche (ca. 18 m²)	●●■■■ Modernisierungsbedarf	Originalküche ca. 1995, optisch veraltet. Ersatz empfohlen.
Bad OG (ca. 9 m²)	●●■■■ Modernisierungsbedarf	Fliesen aus Baujahr, kein bodengleiches Duschen — Minuspunkt für Käufer.
Bad EG / Gäste-WC	●●●■ Gut	Renoviert ca. 2018, ebenerdige Dusche. Kein Handlungsbedarf.
Keller (ca. 60 m²)	●■■■■ Aufräumbedarf	Stark belegt, keine Feuchtigkeitsschäden. Entrümpelung nötig.
Garten (ca. 500 m²)	●●●●■ Sehr gut gepflegt	Gepflegter Garten mit altem Baumbestand, Terrasse, Gartenhaus.
Dachgeschoss	●●■■■ Ausbaufähig	Teilweise ausgebaut als Hobbyzimmer. Kein Handlungsbedarf vor Verkauf.

Unsere Empfehlung: Mit gezieltem Home-Staging und Kellerentrümpelung lässt sich der erzielbare Verkaufspreis voraussichtlich um 15.000–25.000 EUR steigern. Wir koordinieren das im Rahmen des Vollservice.

4 Ihr Wohnwunsch und passende Stadtteile

ZIELGRÖSSE	MAX. MIETE	MUSS-KRITERIEN	WUNSCHKRITERIEN
70–85 m² Von heute 238 m ² auf eine pflegeleichte Wohnung	15 EUR/m² Ca. 1.050–1.275 EUR Kaltmiete gesamt	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aufzug oder EG ✓ Balkon oder Terrasse ✓ Stellplatz PKW ✓ Haustier (1 Katze) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nähe Volksdorf/Rahlstedt ■ Ruhige Lage, Grün ■ ÖPNV-Anbindung ■ Einkaufen fußläufig

PASSENDE STADTTTEILE UND MIETPREISE (MIETSPIEGEL HAMBURG 2026)

Stadtteil	Eignung	Beschreibung	Mietpreis
Hamburg-Volksdorf	Wunschlage	Vertraute Umgebung, Nähe zu Bekannten und Hausarzt. Angebot begrenzt.	12–15 EUR/m²
Hamburg-Rahlstedt	Sehr gut geeignet	Gutes Angebot, U-Bahn U1, viele Nahversorger, ruhige Wohnlagen.	11–14 EUR/m²
Hamburg-Sasel / Bergstedt	Sehr gut geeignet	Ruhig, grün, gute Infrastruktur. Busanbindung vorhanden.	12–15 EUR/m²
Hamburg-Bramfeld	Gut geeignet	Größeres Angebot, günstigere Preise. Gute Nahversorgung.	10–13 EUR/m²
Ahrensburg (Storman)	Alternative	Stadtnahes Kleinstadtfair, gute S-Bahn-Anbindung (S4).	10–13 EUR/m²

Nächster Schritt: Wir starten die aktive Wohnungssuche in Volksdorf, Rahlstedt und Sasel. Bei konkreten Angeboten begleiten wir Sie zu Besichtigungen.

5 Inventarliste Hausrat

Erste Einschätzung vom Gespräch — bitte ergänzen und korrigieren.

✓ Unbedingt mit	~ Behalten wenn Platz	× Kann weg
Wohnzimmersofa (3-Sitzer)	Sessel Wohnzimmer (2x)	Ölheizung Kellertank
Esstisch Eiche (6 Pers.)	Couchtisch	Gartengeräte (Rasenmäher etc.)
4 Esszimmerstühle	Stehlampen (3x)	Werkzeug Keller
Schlafzimmerbett (180x200)	Sideboard Wohnzimmer	Kellerregal-System
Nachttische (Paar)	Gästebett inkl. Lattenrost	Tiefkühltruhe (alt)
Kleiderschrank Schlafzimmer	Kommode Flur	Bücher (Großteil Keller)
Bücherschrank (groß)	Küchenschränke (oben)	Alte Küchenzeile
Schreibtisch + Stuhl	Geschirrspüler	Gartenhaus-Inhalt
Kühlschrank (neu)	Gartenbank (Holz)	Fahrräder (3x, alt)
Waschmaschine	Teppich Wohnzimmer	Camping-Ausrüstung
Fernseher 55"	Gemälde (Auswahl)	Kartons Dachboden
Persönliche Dokumente	Bücher (Auswahl)	Kindermöbel (alt)
Fotoalben / Familienfotos		
Schmuck und Wertgegenstände		

Verwertung: Für Wertgegenstände und ausgewählte Möbel vermitteln wir Auktionshäuser (z.B. Stahl Auktionen Hamburg). Brauchbares geht an das Sozialkaufhaus Hamburger Volksheim.

6 Ihr Zeitplan auf einen Blick

Der Zeitplan richtet sich nach Ihrem Tempo — nicht nach unserem.

Juni 2026 — Jetzt

Beratungsgespräch und Report

Dieser Report liegt vor. Erste Orientierung ist abgeschlossen. Erledigt.

Juli – August 2026

Wohnungssuche und Besichtigungen

Aktive Suche in Volksdorf, Rahlstedt, Sasel. Besichtigungen mit Begleitung.

September 2026

Neue Wohnung gesichert — Verkauf starten

Erst wenn die neue Wohnung feststeht, starten wir die Vermarktung des Hauses.

Oktober 2026

Inventar sortieren und Dienstleister beauftragen

Gemeinsame Inventur. Umzugsunternehmen und Entrümpelr buchen.

November 2026

Umzug in die neue Wohnung

Umzug und Einrichtung. Ummeldungen, Vertragsübernahmen. Wir kümmern uns.

Dezember 2026 – Januar 2027

Hausverkauf abschließen

Notartermin, Übergabe, Kaufpreiszahlung. Übergangskosten beglichen.

Januar – März 2027

Nachbetreuung und Ankommen

30-/60-/90-Tage-Check-in. Offene Punkte klären. Sie sind angekommen.

7 Empfohlene Dienstleister

Alle genannten Unternehmen kennen wir aus der Praxis. Schätzkosten sind Richtwerte — verbindliche Angebote holen wir gemeinsam ein.

UMZUGSUNTERNEHMEN

Möbelspedition Klingenberg GmbH Hamburg-Rahlstedt · Spezialisiert auf Seniorenzüge, eigenes Einlager	2.800–3.800 EUR
--	------------------------

Umzugsteam Nordelbe Hamburg-Nord · Familienbetrieb, sehr gute Bewertungen, Möbelmontage inklusive	2.500–3.500 EUR
VHH Umzugsservice Hamburg Mehrere Standorte · Zertifizierter Betrieb, Verpackungsservice auf Wunsch	3.200–4.200 EUR

ENTRÜMPELUNG UND HAUSHALTSAUFLÖSUNG

Räumungsprofis Hamburg Volksdorf / Walddörfer · Erfahren mit Haushaltsauflösungen, faire Erstattung bei Verwertbarem	1.800–2.800 EUR
HH-Auflösung Becker und Team Hamburg-Ost · Inkl. Sperrmüll-Anmeldung, Reinigung nach Räumung auf Wunsch	1.600–2.400 EUR
Aufräumhelden Nord GmbH Hamburger Umland · Auch Garten und Gartenhaus, Entsorgungsnachweis inklusive	2.200–3.000 EUR

Vorfinanzierung: Auf Wunsch übernimmt Deutsche Wohnberatung die Kosten für Umzug und Entrümpelung zunächst selbst. Beglichen werden sie nach dem Hausverkauf direkt aus dem Erlös — kein eigenes Geld nötig, um loszulegen.

8 Checkliste: Was noch erledigt werden muss

Wir gehen diese Liste gemeinsam mit Ihnen durch — Schritt für Schritt.

ENERGIE UND VERSORGER

- Stromvertrag kündigen / auf neue Adresse ummelden
 - Anbieter: Hamburg Energie · Kündigungsfrist: 6 Wochen zum Monatsende
- Heizöl-Restbestand verkaufen oder verbrauchsnahe lassen
 - Rückkauf möglich, Marktwert ca. 0,80–0,90 EUR/Liter
- Wasseruhr ablesen lassen, Abrechnung Hamburg Wasser

POST UND BEHÖRDEN

- Postnachsendauftrag einrichten (Deutsche Post)
 - Empfehlung: 12 Monate, Kosten ca. 32 EUR/Jahr — Online buchbar
- Ummeldung beim Einwohnermeldeamt Hamburg
 - Innerhalb von 2 Wochen nach Umzug, persönlich oder mit Vollmacht
- KFZ-Zulassung ummelden — Zulassungsstelle Hamburg
- Finanzamt: Adressänderung mitteilen (formlos oder über ELSTER)

BANK UND VERSICHERUNGEN

- Hausbank informieren: neue Adresse mitteilen
 - Sparkasse Hamburg
- Daueraufträge und Lastschriften überprüfen / aktualisieren
- Hausratversicherung: auf neue Wohnung ummelden
 - Ggf. günstigerer Tarif durch kleinere Fläche
- Wohngebäudeversicherung: mit Hausverkauf kündigen
 - Geht auf Käufer über — Termin gut abstimmen

TELEKOMMUNIKATION UND SONSTIGES

Internet und Festnetz kündigen oder ummelden

- Anbieter: Telekom

GEZ / Beitragsservice — Adresse ändern

- Online unter beitragservice.de

Vereine, Kirchengemeinde, Abonnements: neue Adresse mitteilen

-

Hausarzt und Fachärzte informieren, ggf. neuen Arzt suchen

-

9 Wie es weitergeht

Wir begleiten Sie — Schritt für Schritt.

1 Diesen Report in Ruhe lesen.

Nehmen Sie sich Zeit. Besprechen Sie ihn mit Ihrer Familie.

2 Rückruf vereinbaren.

Wir melden uns in der kommenden Woche — oder Sie rufen uns an. Kein Druck, keine Fristen.

3 Wohnungssuche starten.

Sobald Sie möchten, beginnen wir aktiv. Erst wenn die neue Wohnung steht, sprechen wir über den Verkauf.

4 Alles aus einer Hand.

Im Vollservice koordinieren wir alle Dienstleister und gehen auf Wunsch mit den Übergangskosten in Vorleistung.

Christoph Neuhaus

Ihr persönlicher Berater · Deutsche Wohnberatung Hamburg

**040
57309172**