

Erstellt nach Ihrem Beratungsgespräch — vertraulich

KUNDIN Hannelore Bergmann	DATUM 17. Juni 2026
IMMOBILIE Erikaweg 14, 22359 Hamburg-Volksdorf	BERATERIN Sabine Martens
MAKLERPARTNER Richard Partners, Hamburg	REPORT-NR. SM-2026-0043

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 + Dachgeschoss	Garage Doppelgarage
Grundbuch Hannelore Bergmann (Alleineig.)	Energieausweis Klasse F · 184 kWh/m²a	Heizung Öl-Zentralheizung (Bj. 2003)
Lage HH-Volksdorf, ruhige Sackgasse	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 ±5 %.

2

Marktwerteinschätzung

VERGLEICHSWERTVERFAHREN · DATENGRUNDLAGE: SPRENGNETTER / GUTACHTERAUSSCHUSS HAMBURG

GESCHÄTZTE VERKAUFSPREISSPANNE

€ 820.000 – € 940.000

Wahrscheinlichster Marktwert: ca. € 875.000

3.675 €pro m² Wohnfläche

Vergleichsobjekt	Wfl.	Grdst.	Bj.	Preis	€/m ²	Status
Haselkamp, Volksdorf Gute Lage, ähnlicher Zustand	221 m ²	680 m ²	1968	855.000 €	3.868 €	Verk. Mrz.26
Saseler Chaussee, Sasel Renoviert, größeres Grundstück	245 m ²	830 m ²	1974	920.000 €	3.755 €	Verk. Jan.26
Berner Heerweg, Bergstedt Sanierungsbedarf	230 m ²	700 m ²	1970	780.000 €	3.391 €	Verk. Okt.25
Erikaweg (Nachbarschaft) Gleiche Straße	195 m ²	580 m ²	1972	795.000 €	4.077 €	Aktives Angebot

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

3

Zustandsanalyse

KI-GESTÜTZTE AUSWERTUNG · 22 FOTOS VOM 17.06.2026

Die folgende Einschätzung basiert auf der automatisierten Analyse der vor Ort aufgenommenen Fotos. Sie ersetzt keine Baugutachtung, gibt aber einen guten ersten Überblick.

Eingangsbereich / Diele Gut Gepflegter Parkettboden, Wandfarbe leicht vergilbt, einfaches Streichen empfohlen.	Wohnzimmer (ca. 42 m²) Sehr gut Großzügig, lichtdurchflutet, Parkett, Kamin in gutem Zustand. Keine Mängel.
Küche (ca. 18 m²) Modernisierungsbedarf Originalküche ca. 1995, funktionsfähig aber optisch veraltet. Ersatz empfohlen.	Bad OG (ca. 9 m²) Modernisierungsbedarf Fliesen aus Baujahr, Silikon verfärbt. Vollbad ohne Dusche — für Käufer oft ein Minuspunkt.
Bad EG / Gäste-WC Gut Renoviert 2018, ebenerdige Dusche. Kein Handlungsbedarf.	Keller (ca. 60 m²) Aufräumbedarf Stark belegt, keine Feuchtigkeitsschäden. Entrümpelung vor Besichtigungen nötig.
Garten (ca. 500 m²) Sehr gut gepflegt Gepflegter Garten, alter Baumbestand, Terrasse. Großer Pluspunkt für Familien.	Dachgeschoss Ausbaufähig Teilweise ausgebaut als Hobbyzimmer. Dachfenster ok. Kein Handlungsbedarf vor Verkauf.

Empfehlung: Mit gezieltem Home-Staging (Wohnzimmer, Diele) und Entrümpelung des Kellers lässt sich der Verkaufspreis um 15.000–25.000 € steigern.

4

Ihr Wohnwunsch & passende Stadtteile

ZIELGRÖSSE 70–85 m² Vorhandene Größe mit einer überschaubaren, pflegeleichten Wohnung	MAX. MIETE 15 €/m² Entspricht ca. 1.050–1.275 € Kaltmiete bei Zielgröße
--	--

PASSENDE STADTTTEILE & MIETPREISE (MIETSPIEGEL HAMBURG 2026)

Stadtteil / Lage	Eignung	Beschreibung	Preis/m ²	Gesamt ca.
Hamburg-Volksdorf	Wunschlage	Vertraute Umgebung, Nähe zu Bekannten und Hausarzt. Begrenztes Angebot.	12–15 €/m ²	ca. 900–1.275 € ges.

Hamburg-Rahlstedt	Sehr gut geeignet	Gutes Angebot, U-Bahn U1, viele Nahversorger, ruhige Wohnlagen.	11–14 €/m²	ca. 770–1.190 € ges.
Hamburg-Sasel / Bergstedt	Sehr gut geeignet	Ruhig, grün, gute Infrastruktur. Busanbindung vorhanden.	12–15 €/m²	ca. 840–1.275 € ges.
Hamburg-Bramfeld	Gut geeignet	Größeres Angebot, günstigere Preise. Gute Nahversorgung.	10–13 €/m²	ca. 700–1.105 € ges.
Ahrensburg (Stormarn)	Alternative	S-Bahn S4, mehr Neubau-Angebot, ruhiger als Hamburg-Stadt.	10–13 €/m²	ca. 700–1.105 € ges.

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 — wir gehen das gemeinsam in Ruhe durch, sobald die neue Wohnung feststeht.

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

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

6 Ihr Zeitplan

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

- Juni 2026 — Jetzt**
Beratungsgespräch & Report
Dieser Report liegt vor. Erste Orientierung abgeschlossen. ✓
- Juli – August 2026**
Wohnungssuche & Besichtigungen
Aktive Suche in Volksdorf, Rahlstedt, Sasel mit Begleitung.
- September 2026**
Neue Wohnung gesichert — Verkauf starten
Erst wenn die neue Wohnung feststeht, beauftragen wir Richard Partners mit der Vermarktung.
- Oktober 2026**
Inventar sortieren & Dienstleister beauftragen
Gemeinsame Inventur, Umzugsunternehmen und Entrümpler buchen.
- November 2026**
Umzug in die neue Wohnung
Umzug und Einrichtung. Ummeldungen, Vertragsübernahmen.
- Dez. 2026 – Jan. 2027**
Hausverkauf abschließen
Notartermin, Übergabe, Kaufpreiszahlung. Übergangskosten werden aus dem Erlös beglichen.
- Jan. – März 2027**
Nachbetreuung & Ankommen
30-/60-/90-Tage-Check-in. Sie sind angekommen.

7 Empfohlene Dienstleister

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

UMZUGSUNTERNEHMEN (SENIORENUMZUG)

Möbelspedition Klingenberg GmbH

Hamburg-Rahlstedt · Spezialisiert auf Seniorenzüge, eigenes Einlager

2.800–3.800
€

Schätzung

Umzugsteam Nordelbe

Hamburg-Nord · Familienbetrieb, sehr gute Bewertungen, Möbelmontage inkl.

2.500–3.500
€

Schätzung

VHH Umzugsservice Hamburg

Mehrere Standorte · Zertifizierter Betrieb, Verpackungsservice auf Wunsch

3.200–4.200
€

Schätzung

ENTRÜMPELUNG & HAUSHALTSAUFLÖSUNG

Räumungsprofis Hamburg

Volksdorf / Walddörfer · Erfahren mit Haushaltsauflösungen, faire Verwertung

1.800–2.800
€

Schätzung

HH-Auflösung Becker & Team

Hamburg-Ost · Inkl. Sperrmüll-Anmeldung, Reinigung auf Wunsch

1.600–2.400
€

Schätzung

Aufräumhelden Nord GmbH

Hamburger Umland · Auch Garten und Gartenhaus, Entsorgungsnachweis inkl.

2.200–3.000
€

Schätzung

Vorfinanzierung: Auf Wunsch übernimmt Senior Move die Kosten für Umzug und Entrümpelung zunächst selbst. Beglichen werden sie erst nach dem Hausverkauf aus dem Erlös.

8

Checkliste: Was noch erledigt werden muss

Wir gehen diese Liste gemeinsam mit Ihnen durch — Schritt für Schritt und rechtzeitig. Nichts muss sofort erledigt werden.

ENERGIE & VERSORGER

■ Stromvertrag kündigen / auf neue Adresse ummelden

Anbieter: Hamburg Energie · Kündigungsfrist: 6 Wochen

■ Heizöl-Restbestand verkaufen oder verbrauchsnahe lassen

Rückkauf möglich, Marktwert ca. 0,80–0,90 €/Liter

■ Wasseruhr ablesen lassen, Abrechnung Hamburg Wasser

Zählerstand am Auszugstag dokumentieren

TELEKOMMUNIKATION

■ Internet & Festnetz kündigen oder ummelden

Anbieter: Telekom · Umzugsservice ggf. möglich

■ GEZ / Beitragsservice — Adresse ändern

Online unter beitragservice.de, kostenlos

POST & BEHÖRDEN

- **Postnachsendauftrag einrichten (Deutsche Post)**
Empfehlung: 12 Monate, Kosten ca. 32 €/Jahr
- **Ummeldung beim Einwohnermeldeamt Hamburg**
Innerhalb von 2 Wochen nach Umzug
- **Personalausweis / Reisepass — neue Adresse eintragen**
Beim Einwohnermeldeamt, kostenlos
- **KFZ-Zulassung ummelden**
Zulassungsstelle Hamburg, KFZ-Brief & Ausweis mitbringen
- **Finanzamt: Adressänderung mitteilen**
Formlos schriftlich oder über ELSTER

BANK & FINANZEN

- **Hausbank informieren: neue Adresse mitteilen**
Sparkasse Hamburg · Persönlich oder per Brief
- **Daueraufträge und Lastschriften überprüfen**
Vermieter neu, Versorger neu, alte Aufträge löschen
- **Depot / Vermögensverwaltung: Adresse aktualisieren**
Schriftlich mit Unterschrift
- **Steuerberater über Adressänderung informieren**

VERSICHERUNGEN

- **Hausratversicherung: auf neue Wohnung ummelden**
Ggf. günstigerer Tarif durch kleinere Fläche
- **Wohngebäudeversicherung: nach Hausverkauf kündigen**
Geht auf Käufer über, Rückerstattung anteilig prüfen
- **Haftpflicht, KFZ, Kranken-Zusatz: Adresse aktualisieren**

PERSÖNLICHES UMFELD

- **Hausarzt & Fachärzte informieren**
Ggf. neuen Arzt in der Nähe der neuen Wohnung suchen
- **Vereine, Kirchengemeinde, Abonnements: Adresse ändern**
- **Familie & Freunde: neue Adresse mitteilen**
Persönliche Karte oder E-Mail
- **Testamentarische Verfügungen: neue Adresse eintragen**
Notar informieren, Hinterlegung beim Vorsorgeregister prüfen

9

Wie es weitergeht

1

Diesen Report in Ruhe lesen.

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

2 Rückruf vereinbaren.

Wir rufen Sie in der kommenden Woche an. Kein Druck, keine Fristen.

3 Wohnungssuche starten.

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

4 Alles aus einer Hand.

Im Rahmen des Übergangsservice koordinieren wir alle Dienstleister — und gehen auf Wunsch mit den Kosten in Vorleistung.

Sabine Martens — Ihre Beraterin

Senior Move · Hamburg & Umland · Mo-Fr 9-18 Uhr

040 1234 5678