

KURZGUTACHTEN
2025-424
Geschäftsnummer: 6a K 48/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit
einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks
„Zum Feldbrink 6“ in 33659 Bielefeld



Zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

531.000,00 €

(in Worten: Fünfhunderteinunddreißigtausend Euro)

ermittelt.

Hinweis:

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

**Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung.
Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Doppelgarage, „Zum Feldbrink 6“ in 33659 Bielefeld,
Wertermittlungstichtag: 05.02.2026

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Katasterbezeichnung Gemarkung Senne I, Flur 8, Flurstück 1653, Gebäude- und Freifläche, Zum Feldbrink 6, Größe: 518 m²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



**Stadt Bielefeld
Katasteramt**
August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld

Flurstück: 1653
Flur: 8
Gemarkung: Senne I
Zum Feldbrink 6, Bielefeld

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 10.11.2025
Zeichen: EY



Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Doppelgarage, „Zum Feldbrink 6“ in 33659 Bielefeld,
 Wertermittlungsstichtag: 05.02.2026

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage¹

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Gutsituierte Senioren in Vororten
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bielefeld-Süd (2,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Windelsbleiche (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bielefeld Hauptbahnhof (7,6 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Paderborn/Lippstadt [PAD] (39,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Am Wahlbrink (0,1 km)

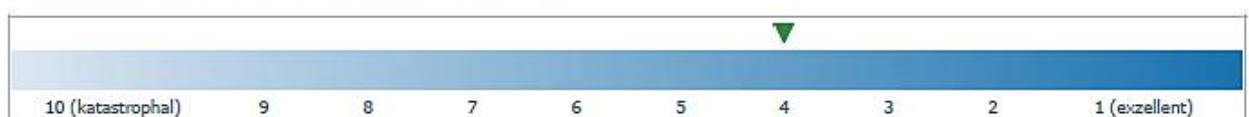
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,9 km)
Zahnarzt	(1,2 km)
Krankenhaus	(2,5 km)
Apotheke	(0,9 km)
LEH Discounter	(1,0 km)
EKZ	(7,2 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(4,4 km)
Realschule	(0,7 km)
Hauptschule	(8,5 km)
Gesamtschule	(2,7 km)
Gymnasium	(3,5 km)
Hochschule	(8,7 km)
DB Bahnhof	(0,5 km)
Flughafen	(39,3 km)
DB Bahnhof ICE	(7,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



¹ Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03806456 vom 10.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Doppelgarage, „Zum Feldbrink 6“ in 33659 Bielefeld,
Wertermittlungstichtag: 05.02.2026

Immissionen Durch die in ca. 2 km Luftlinie südöstlich verlaufende Autobahn A 2, der in ca. 2,3 km Luftlinie westlich verlaufende Autobahn A 33 sowie des in ca. 1,9 km südlich befindlichen Autobahnkreuz Bielefeld, kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Lärmimmissionen kommen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Einfamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 2007
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ²
Restnutzungsdauer	61 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

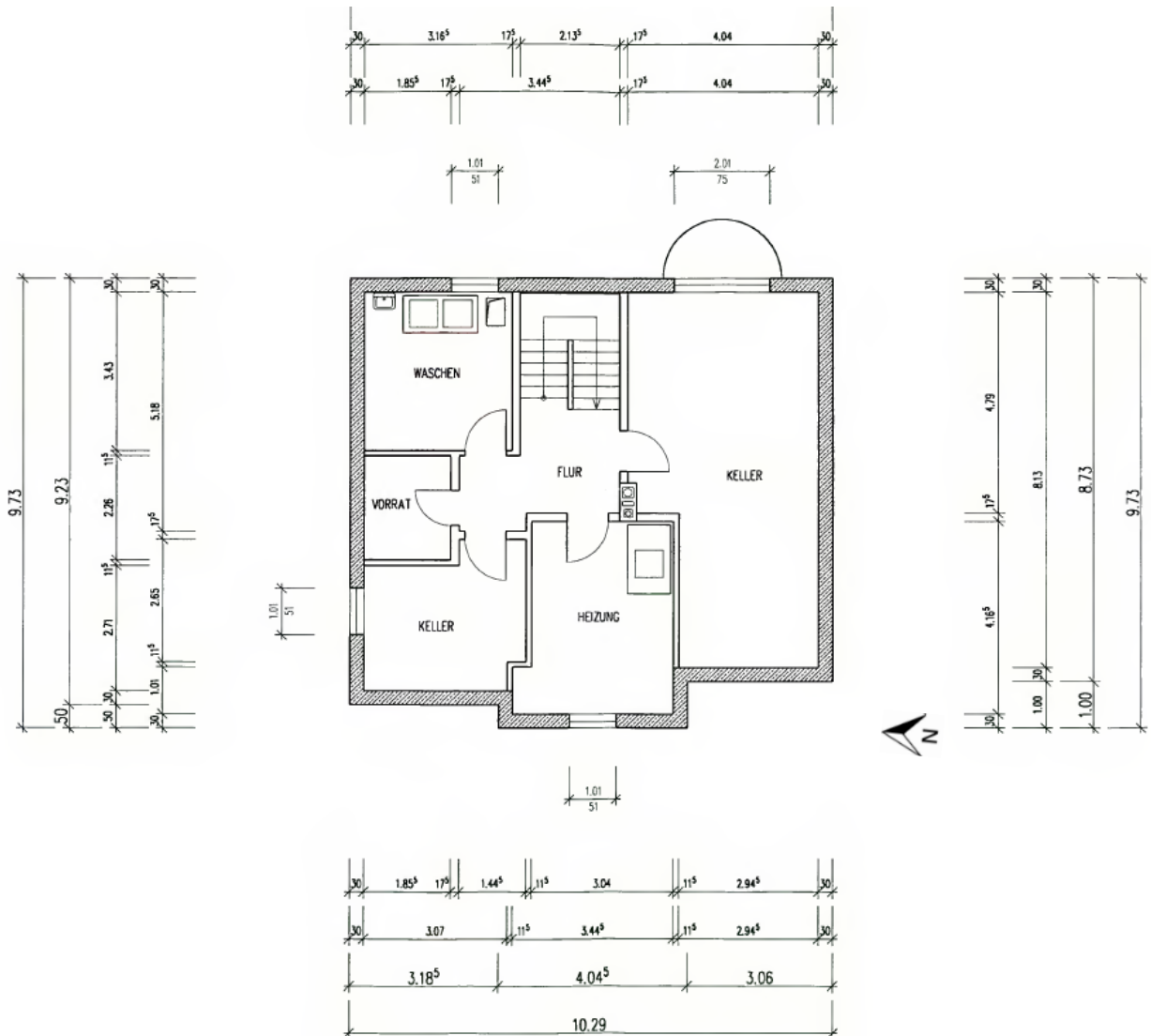
² Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer für Objekte dieser Art mit 80 Jahren angegeben.

3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Bauzeichnungen dienen nur der Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr.
 Nachfolgende Zeichnungen sind ohne Maßstab.

Kellergeschoss

Zeichnung vom 19.05.2006



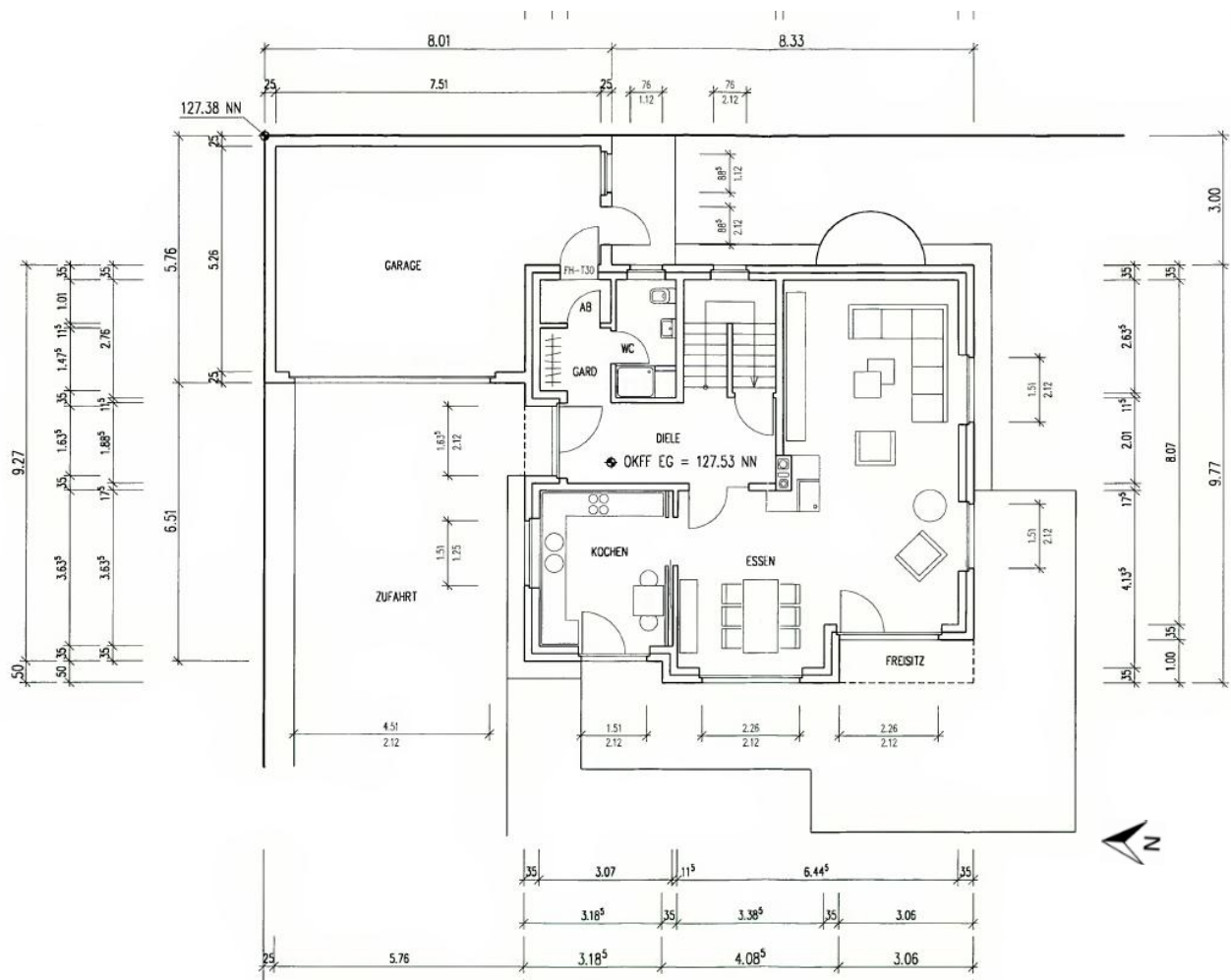
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Doppelgarage, „Zum Feldbrink 6“ in 33659 Bielefeld,
 Wertermittlungstichtag: 05.02.2026

Erdgeschoss

Zeichnung vom 19.05.2026

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Diele, Garderobe, Abstellraum mit Zugang zur Garage, Duschbad, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (zum Süden und Westen orientiert), Terrasse (zum Westen orientiert), Esszimmer (zum Westen orientiert), Küche

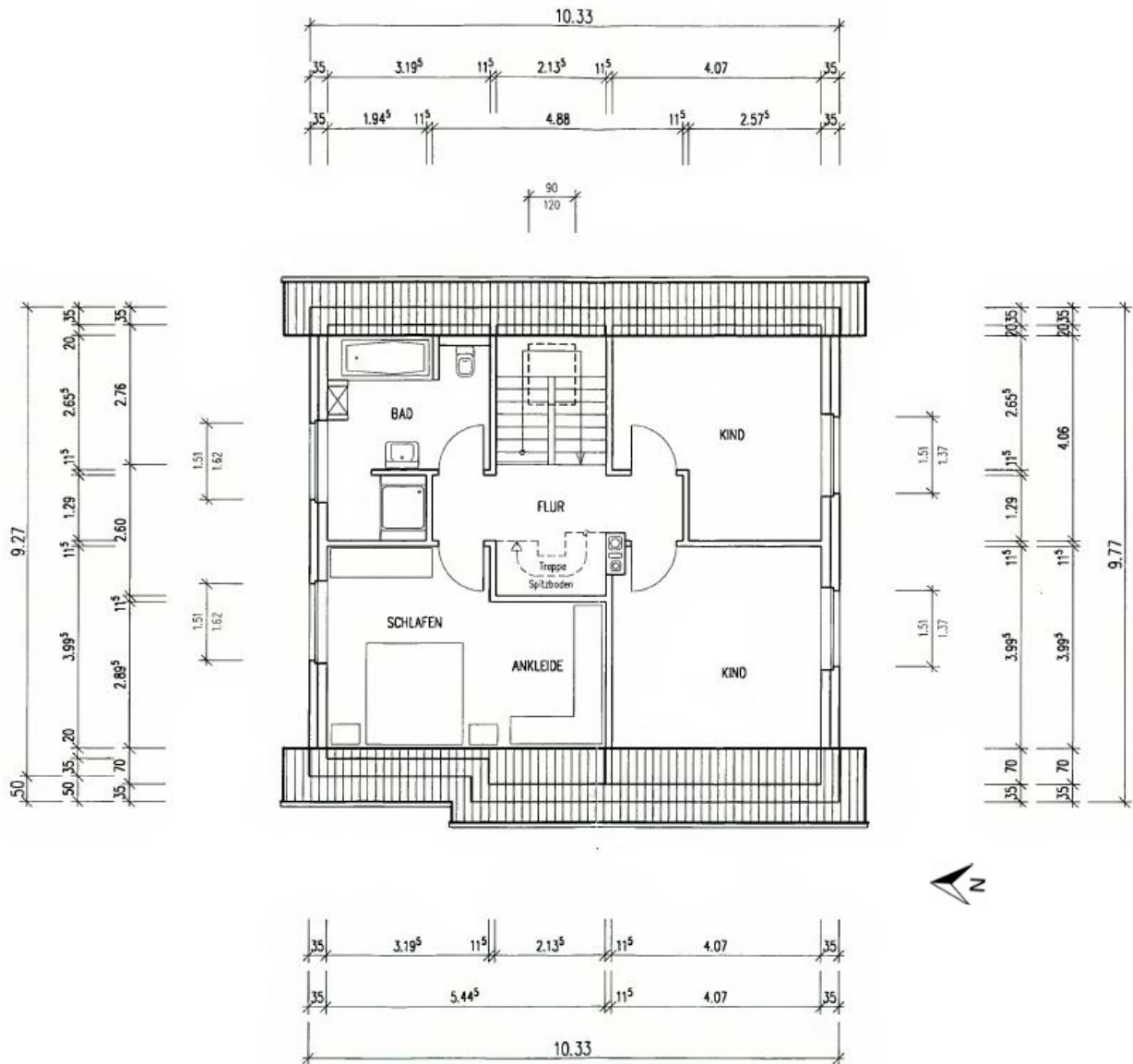


Dachgeschoss

Zeichnung vom 19.05.2006

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

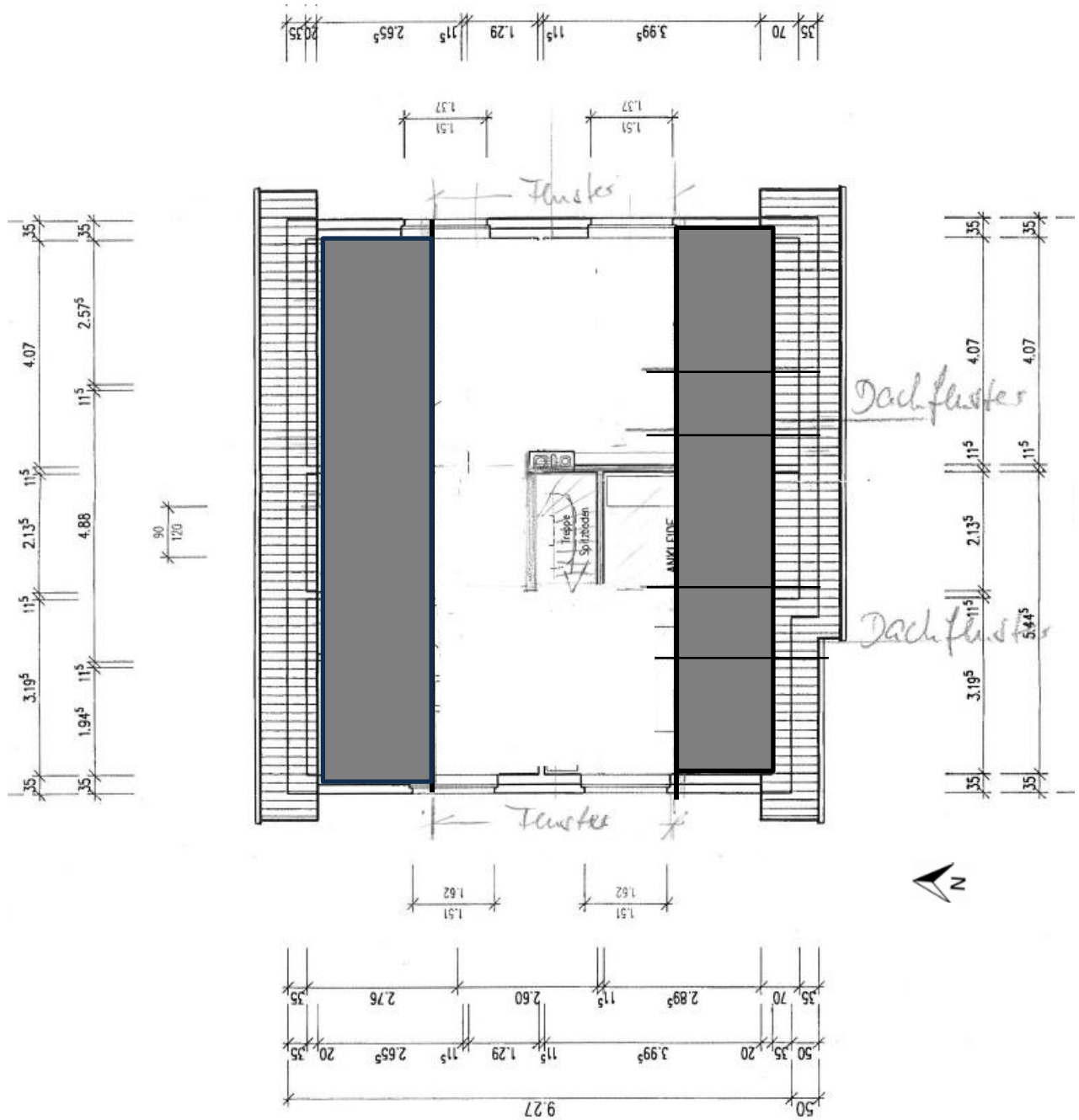
Flur, Kinderzimmer (zum Süden orientiert), Kinderzimmer (zum Süden orientiert), Schlafzimmer (zum Norden orientiert), Bad



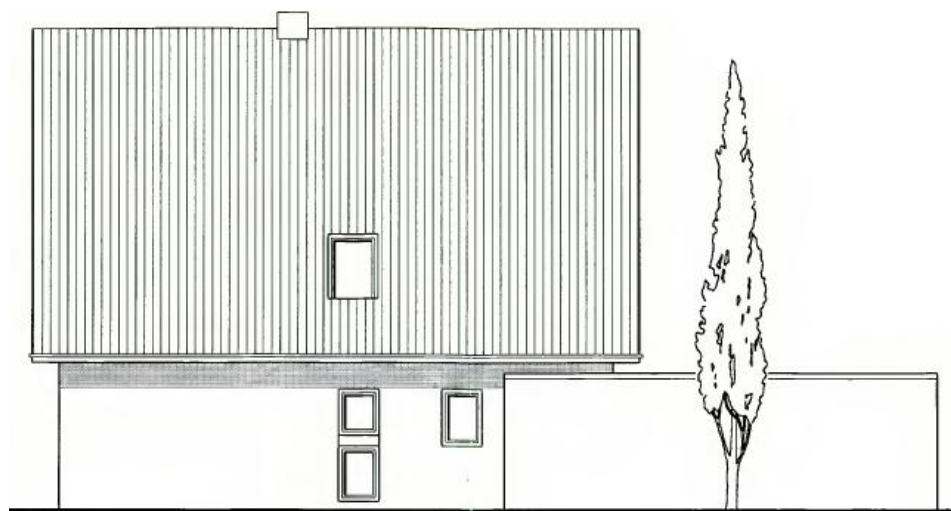
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Doppelgarage, „Zum Feldbrink 6“ in 33659 Bielefeld,
 Wertermittlungsstichtag: 05.02.2026

Spitzboden

Es lag keine Zeichnung des Spitzbodens vor. Die Sachverständige hat folgende handschriftliche Skizze auf Grundlage der Dachgeschosszeichnung erstellt:



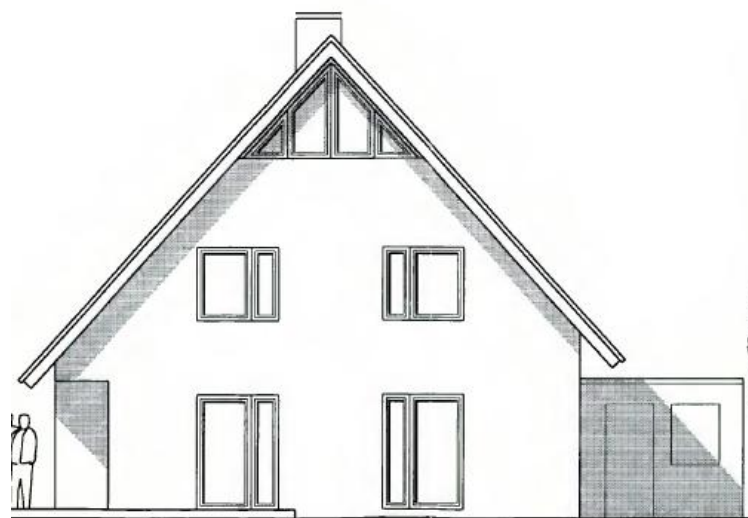
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Doppelgarage, „Zum Feldbrink 6“ in 33659 Bielefeld,
Wertermittlungstichtag: 05.02.2026



OSTEN



WESTEN



SÜDEN

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton bzw. Stahlbetonsohlplatte
Unterkellerungsart	unterkellert
Kellerwände	massiv, ca. 30 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 35 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	massiv, ca. 11,5 cm bis 17,5 cm
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	Betontreppe mit Fliesenbelag, Edelstahlhandlauf zum Spitzboden: offene Holzterpe mit Edelstahlgeländer
Hauseingangstreppe	Granit Antrittspodest
Fassade/Außenverkleidung	verputzt
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tonpfannen
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	Kamin im Wohnzimmer Einbauschränk im Schlafzimmer

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	In Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
Heizung	Gasheizung (Viessmann) mit daneben stehendem Warmwasserbereiter Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht zum Teil über Fußbodenheizung (Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad im DG) und zum Teil über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftungsanlage	allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist straßenseits mit einer kleinen Bruchsteinmauer und zum Teil durch Bewuchs eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Doppelgarage ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt. Die Terrasse ist mit Betonplatten befestigt.
Gartengestaltung	Diese besteht größtenteils aus Rasenfläche mit Buschwerk, Sträuchern o.ä.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Es ist ein Holzunterstand zur Kaminholzlagerung in Holzkonstruktion vorhanden.

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	Im Allgemeinen Fliesen, Laminat und Teppichboden
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich, Bäder zum Teil gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Außenfensterbänke aus Granit o.ä.
Rollläden	vorhanden, mit Elektroantrieb
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Duschbad im EG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung Bad im DG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschtisch mit Einhebelmischer, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
Sanitärausstattung	weiß

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Der Sachverständigen sind keine groben Bauschäden/Baumängel bei der Ortsbesichtigung aufgefallen.
Anmerkung	<p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.</p> <p>Das Objekt wurde von der Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.</p>

3.1.7.1. Wohnflächen

Zusammenstellung:

Erdgeschoss:	69,86 m²
Dachgeschoss/Spitzboden:	<u>86,15 m²</u>
Wohnfläche, gesamt:	156,01 m², rd. 156,00 m²

Plausibilisierung der Wohnfläche	Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.
---	--

3.2. Doppelgarage

Art des Gebäudes	Doppelgarage (Grundriss siehe 5.1.2. Erdgeschoss)
Baujahr	ca. 2007
Konstruktionsart	massiv
Fassade/Außenverkleidung	verputzt
Dach	Flachdach
Tor	Sektionaltor mit Elektroantrieb
Bauschäden/Baumängel	leichte Feuchtigkeitserscheinungen im hinteren linken Bereich, durch zu geringes Gefälle läuft das Regenwasser vom Dach vermutlich schlecht ab

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Doppelgarage, „Zum Feldbrink 6“ in 33659 Bielefeld,
Wertermittlungsstichtag: 05.02.2026

4. Fotos



Nordwestansicht



Nordwestansicht



Westansicht