Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Lage – sofort bezugsbereit in Dortmund-Sölderholz

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	470.000 €



Objektbeschreibung

Willkommen in Sölderholz, einem der ruhigsten und grünsten Wohnquartiere im Osten Dortmunds. Hier, umgeben von aufgelockerter Bebauung, Gärten und naher Natur, erwartet Sie ein sehr gepflegtes Reihenendhaus aus dem Jahr 1971, das auf einem Grundstück von rund 301 Quadratmetern steht und rund 110 Quadratmeter Wohnfläche auf drei Etagen bietet. Das Haus ist sofort bezugsbereit und vermittelt vom ersten Moment an den Eindruck eines liebevoll instand gehaltenen Zuhauses, in dem man sich wohlfühlen kann.
Sobald Sie den Eingangsbereich betreten, öffnet sich das Erdgeschoss zu Küche sowie Wohn und Esszimmer. Von hier aus treten Sie direkt auf die Terrasse und weiter in den Garten. Ein Gäste WC rundet diese Ebene ab und macht den Alltag unkompliziert.
Eine Etage höher finden Sie ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.
Oben im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer bereit, die derzeit als Gästezimmer und Kinderzimmer genutzt werden und der Familie oder Besuchern zusätzlichen Raum schenken.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	110 m²
Grundstücksfläche	301 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1971
Letzte Modernisierungen	2025



Über das Kellergeschoss gelangen Sie ebenfalls in den Garten und genießen so eine praktische Verbindung zwischen Haus und Außenbereich.
Der Garten ist vollständig eingefriedet und lädt zum Verweilen ein. Neben der Terrasse direkt am Haus gibt es eine weitere kleine Terrasse sowie einen Geräteschuppen. Vom Garten aus erreichen Sie das Carport und die Garage mit Lagerraum.
So entsteht ein stimmiges Ensemble aus Wohnen, Freiraum und Abstellmöglichkeiten, das den Alltag erleichtert und gleichzeitig Rückzug bietet.
Dieses Haus in Sölderholz spricht all jene an, die Ruhe, Übersichtlichkeit und ein sofort beziehbares Zuhause suchen.
Es verbindet eine familiengerechte Aufteilung mit einem gepflegten Zustand und einem Garten, der Privatsphäre und Nutzungsmöglichkeiten gleichermaßen schenkt.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Stein, Parkett, Granit
heizungsart	Zentralheizung
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Garage, Carport
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Lage

Sölderholz liegt im Südosten Dortmunds im Stadtbezirk Aplerbeck und zählt zu den ruhigen, grünen Wohnlagen der Stadt.
Der Ortsteil mit der Postleitzahl 44289 ist von Wald, Feldern und aufgelockerter Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt und grenzt an Lichtendorf, Sölde, Aplerbeck sowie Holzwickede. Im Alltag sind Kindergärten, Schulen und Einkäufe des täglichen Bedarfs in der Umgebung erreichbar. Größere Zentren erreicht man per Bus, über die Nähe zur B1 und A1 sowie über den Bahnhof Dortmund-Sölde. Spaziergänge im nahen Sölder Holz und im Schwerter Wald beginnen fast vor der Tür. Die Lage bietet Orientierung für alle, die Ruhe, Natur und kurze Wege in einer überschaubaren Nachbarschaft suchen, ohne den Anschluss an Dortmund zu verlieren..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-02-04
Endenergiebedarf	126,90
Baujahr lt. Energieausweis	1971
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	05.02.2024
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	Erdgas leicht



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:
- Designboden
- Garage
- Photovoltaikanlage
- Klimaanlage

Die Immobilie wurde über die Jahre behutsam und nachvollziehbar modernisiert.
2004 erhielt das Dach eine umfassende Erneuerung. Im Jahr 2011 folgte die Modernisierung der Außenwände.
Die Fenster und die Heizungsanlage wurden 2016 erneuert.
Im Inneren wurden die Leitungssysteme 1993 teilweise erneuert, im selben Jahr auch die Badezimmer.
2006 modernisierte man Decken, Fußböden und Wände überwiegend.
Das Terrassendach und das Carport stammen aus dem Jahr 2010. 2023 kam eine Klimaanlage für Wohnzimmer und Schlafzimmer hinzu.
2025 wurde eine Photovoltaikanlage inklusive Wallbox installiert. Damit verbindet das Haus eine gepflegte Bausubstanz mit zeitgemäßer Haustechnik und einem klaren energetischen Profil.



Sonstiges

.



Elternschlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale	+49 6875 / 2209813
E-Mail	f.gebels@steinundwert.de
Webseite	www.steinundwert.de