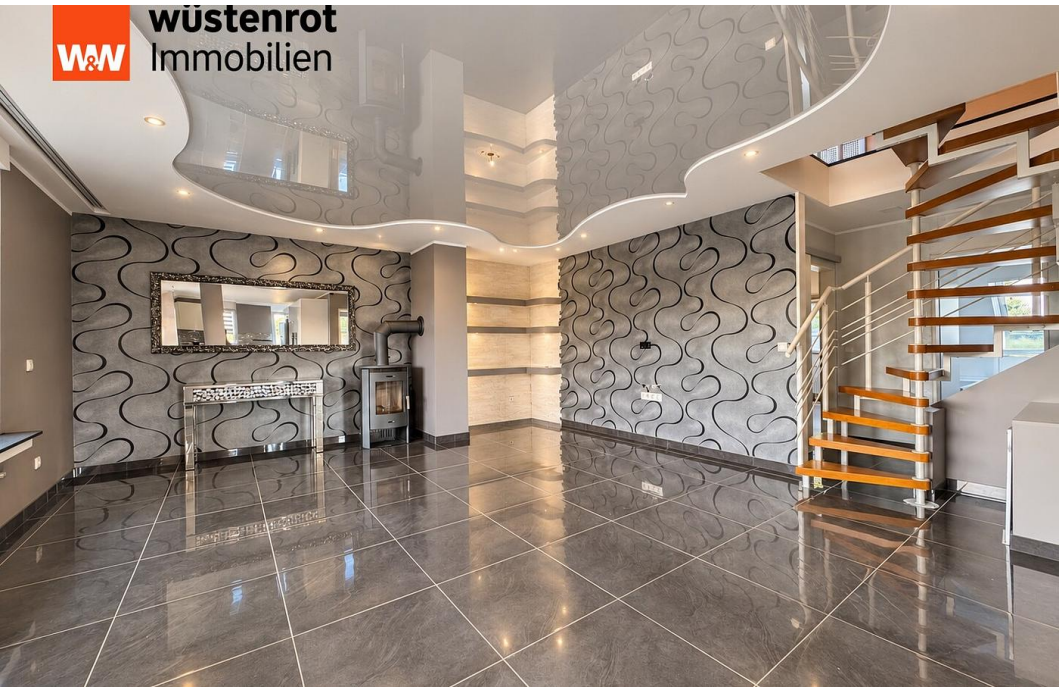
**44289 Dortmund**

# Alles inklusive auf zwei Ebenen - Traumwohnung mit Wohlfühlloggia




Kaufpreis
**329.000 €**

Wohnfläche
**128,83 m²**

Zimmer
**4,5**

**Ihr Ansprechpartner**

Wüstenrot Immobilien
Herne - Silas Zimny

Silas Zimny
017656923087
ersan.aslan@wuestenrot.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 128,83 m² |
| Zimmer | 4,5 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 3 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Hausgeld | 533 € |
| Kaufpreis | 329.000 € |
| Außencourtage | 3,57% inkl. MwSt. |
| Kaufpreis / qm | 2.530,77 € |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1989 |
| Zustand | modernisiert |
| Verkaufstatus | offen |
| letzte Modernisierung | 2025 |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Baujahr (Haus) | 1989 |
| Wertklasse | B |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 31.12.2030 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Energieverbrauchkennwert | 67.10 |

## Objekt-Titel

Alles inklusive auf zwei Ebenen - Traumwohnung mit Wohlfühlloggia

## Dreizeiler

All inklusive auf zwei Ebenen

## Lage-Beschreibung

Online-ID:
TANHXPKN

Objekt-Nr.:
WI 66530

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Wohnung liegt in Dortmund-Sölde, einem Ortsteil des Stadtbezirks Aplerbeck. Die Wohn- und Anliegerstraße verbindet ein nachbarschaftlich geprägtes Umfeld mit einer praktischen Infrastruktur für den Alltag und sorgt für ruhige Atmosphäre.

Entlang der Sölder Straße befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Kindertagesstätten, eine Grundschule und Sportmöglichkeiten ergänzen das Angebot im Umfeld und machen den Standort für unterschiedliche Lebensphasen attraktiv.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überzeugt: Der Bahnhof Dortmund-Sölde an der Jasminstraße bietet mit der Regionalbahn RB 59 direkte Verbindungen zum Dortmunder Hauptbahnhof sowie nach Holzwickede, Unna und Soest. Ergänzt wird das Angebot durch Busverbindungen im Stadtteil.

So bietet der Standort eine gelungene Verbindung aus Wohnen in einer kleinen Hausgemeinschaft, einer wohnortnahen Versorgung und guter Erreichbarkeit der umliegenden Stadtzentren.

## Ausstattungs-Beschreibung

Edler Naturstein, stimmungsvolles Licht und ausgewählte Komfortdetails prägen den Charakter dieser Maisonettewohnung. Granitfliesen im Format 60 × 60 cm verbinden den Wohn-, Küchen- und Flurbereich zu einem harmonischen Gesamtbild. Die offene Küche mit bereits enthaltener Einbauküche schafft den passenden Rahmen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Im Wohnzimmer setzt der Kaminofen einen behaglichen Akzent. Das Spanndeckenelement mit integrierter LED-Lichtinstallation ergänzt ihn um eine besondere Lichtgestaltung und verleiht dem Raum eine individuelle Note.

Die großzügige Südloggia erweitert das Wohnen ins Freie. Ob zum Frühstück in der Sonne oder für entspannte Stunden am Abend: Hier entsteht ein zusätzlicher Lieblingsplatz. Das elektrisch bedienbare Insektenschutzgitter bietet gerade im Sommer einen angenehmen Mehrwert.

Das Hauptbadezimmer verbindet eine stilvolle Fliesengestaltung mit dem Komfort einer Dusche und einer Badewanne. Auf der oberen Ebene stehen ein weiteres Badezimmer und eine Klimaanlage zur Verfügung. Dadurch gewinnt diese Etage eine besondere Eigenständigkeit – ideal als persönlicher Rückzugsort, für Gäste oder für konzentriertes Arbeiten.

Die 2015 erneuerten Fenster verfügen teilweise über elektrische Rollläden. Neue Velux-Dachfenster mit solarbetriebenen Rollos ermöglichen auch unter dem Dach eine komfortable Verschattung. Erneuerte Heizkörper ergänzen die Ausstattung. Neben der Wohnungselektrik, die im Zuge der Sanierung 2015 erneuert wurde, erfolgte 2025 auch die Modernisierung der gemeinschaftlichen Hauselektrik.

Praktische Details vervollständigen das Wohnkonzept: Die Waschmaschine kann wahlweise in der Küche oder im Keller aufgestellt werden. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während die zugehörige Garage das Angebot komfortabel abrundet.

## Objektbeschreibung

Zwei Ebenen, hochwertige Materialien und besondere Ausstattungsdetails: Diese Maisonettewohnung in Dortmund-Sölde bietet ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Wohnqualität, Privatsphäre und vielseitig nutzbare Räume legen. Sie befindet sich in einem ruhigen, 1989 errichteten Haus mit nur drei Parteien, die zugleich die überschaubare Eigentümergemeinschaft bilden.

Im Jahr 2015 wurde die Wohnung umfassend saniert. Dabei wurden auch die Fenster und die Wohnungselektrik erneuert. Die gemeinschaftliche Hauselektrik wurde 2025 modernisiert.

Das Herzstück der Wohnung ist der Wohnbereich mit offener Küche. Granitfliesen im Format 60 × 60 cm verleihen dem Wohn-, Küchen- und Flurbereich eine elegante, durchgängige Gestaltung. Der Kaminofen schafft eine behagliche Atmosphäre, während ein Spanndeckenelement mit LED-Lichtinstallation einen besonderen gestalterischen Akzent setzt. Die bereits enthaltene Einbauküche fügt sich in das offene Wohnkonzept ein.

Die großzügige, nach Süden ausgerichtete Loggia lädt dazu ein, sonnige Stunden und entspannte Sommerabende im Freien zu genießen. Ein elektrisch bedienbares Insektenschutzgitter sorgt dabei für zusätzlichen Komfort.

Einen besonderen Mehrwert bietet die obere Etage: Mit eigenem Badezimmer und Klimaanlage vermittelt sie das Gefühl eines eigenständigen Rückzugsbereichs innerhalb der Wohnung. Sie eignet sich beispielsweise als persönlicher Wohnbereich für ein älteres Kind, als Gästeetage oder als großzügiger Arbeitsbereich mit räumlicher Distanz zum Alltag.

Ein zugehöriger Kellerraum und eine Garage runden dieses attraktive Angebot ab.

## sonstige Angaben

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 500 Euro. Darin sind die Heizkosten sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage bereits enthalten.

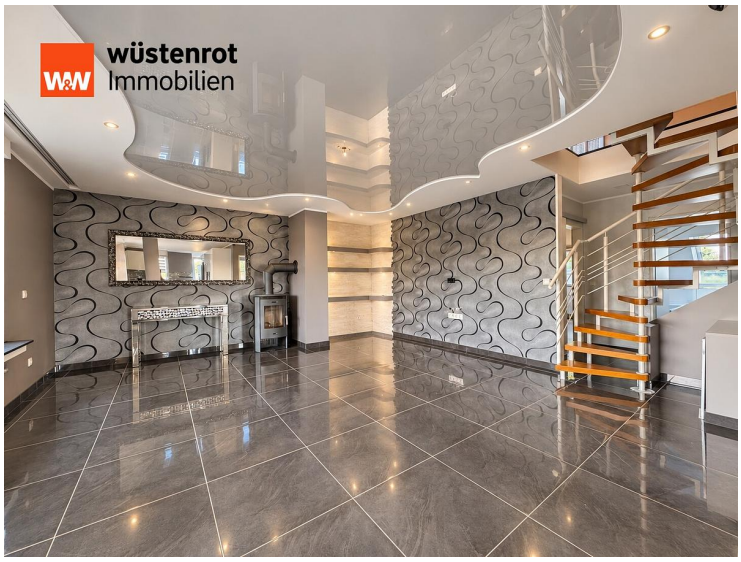
Ein zusätzlicher Vorteil für Käufer: Nach Angaben des Verkäufers stehen 5.000 Euro aus der Rücklage für individuelle Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung. Damit eröffnet sich zusätzlicher Gestaltungsspielraum, um die Wohnung an persönliche Vorstellungen anzupassen. Einzelheiten zur Bereitstellung werden im Rahmen der Kaufabwicklung erläutert.

Die Einbauküche, der zugehörige Kellerraum und die Garage sind Bestandteil des Angebots.

Hinweis zu den Objektbildern: Die dargestellten Aufnahmen wurden teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz leicht nachbearbeitet. Einen persönlichen Eindruck von Räumen, Materialien und Ausstattung erhalten Sie bei einer Besichtigung.

Entdecken Sie ein Zuhause, das besondere Wohnakzente mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten verbindet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Impressionen



















wüstenrot
Immobilien


wüstenrot
Immobilien


wüstenrot
Immobilien


wüstenrot
Immobilien


wüstenrot
Immobilien


wüstenrot
Immobilien