

44289 Dortmund / Sölderholz

Geschichte und Zukunft – Historisches Zweifamilienhaus mit großem Areal zur eigenen Gestaltung



Kaufpreis
869.000 €

Wohnfläche
350 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
Wüstenrot Immobilien
Herne - Silas Zimny

Silas Zimny
017656923087
ersan.aslan@wuestenrot.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	350 m ²
separate WCs	2
Zimmer	8
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	6
Stellplätze	5
Grundstücksfläche	1.765 m ²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	869.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	2,54 €
Mieteinnahmen ist	11.400 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1959
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-06-06
Endenergiebedarf	327.30
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung

Bodenbelag	Dielen Marmor
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nord- Westen

Objekt-Titel

Geschichte und Zukunft – Historisches Zweifamilienhaus mit großem Areal zur eigenen Gestaltung

Dreizeiler

Historisches Zweifamilienhaus

.....
Online-ID:
XCHFSKMQ
.....

Objekt-Nr.:
WI 65901
.....



Lage-Beschreibung

Das Zweifamilienhaus befindet sich in der Schürhoffstraße 24 in Dortmund-Sölderholz, einer grün geprägten Wohnlage im Südosten Dortmunds.

Gerade die Kombination aus Wohnbebauung und den umliegenden Frei- und Grünflächen prägt den Charakter von Sölderholz. Die zum Angebot gehörende, hinter dem Haus gelegene ca. 1.200 m² große Ackerlandfläche unterstreicht diesen naturnahen Charakter zusätzlich.

Dadurch bietet das Anwesen ein Wohngefühl, das sich deutlich von dichter bebauten innerstädtischen Lagen unterscheidet. Die zusätzliche Freifläche kann insbesondere für Käufer interessant sein, die Wert auf Natur, Abstand, Rückzugsmöglichkeiten und langfristige Flexibilität legen.

Gleichzeitig bleiben die infrastrukturellen Vorteile des Dortmunder Stadtgebiets erhalten: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im Umfeld, während über Sölde und Aplerbeck gute Verbindungen in weitere Dortmunder Stadtteile und das regionale Verkehrsnetz bestehen.

Ausstattungs-Beschreibung

Die umfangreiche Modernisierungshistorie umfasst laut den vorliegenden Unterlagen unter anderem:

- mehrere erneuerte Fenster und Türen
- Gäste-WC
- mehrere Badezimmer
- Arbeiten an Elektrik und Heizungsinstallation
- Erneuerungen bzw. Veränderungen an Wasser- und Abwasserleitungen
- Fäkalienpumpentechnik
- bauliche Erweiterungen und teilweise Unterkellerung
- Betondecken in Teilbereichen
- Erneuerung des Dachstuhls
- Erneuerung der Dacheindeckung bzw. Dachpfannen
- Arbeiten an Giebel und Außenwandverkleidung
- Garage bzw. Garagenbereiche
- Garagentor
- gepflasterte Zufahrt
- Holz- und Marmorböden
- erneuertes Treppengeländer
- teilweise erneuerte Innentüren
- gestalteter Eingangs- und Außenbereich
- Naturstein-/Porphyrelemente
- Zaun- und Toranlagen
- Glasüberdachung
- Terrasse bzw. Terrassenbereich
- zusätzlich ca. 1.200 m² Ackerland hinter dem Wohnhaus.

Besonders hervorzuheben ist die Erneuerung von Dachstuhl und Dacheindeckung um 2002. Auch in jüngerer Zeit wurde weiter investiert: Für 2024 ist eine Terrassenabgrenzung und für 2026 die Erneuerung der Fäkalienpumpe einschließlich Abwasserwarnung dokumentiert.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charaktervolles Zweifamilienhaus in beliebter Wohnlage von Dortmund-Sölderholz, das historischen Ursprung, eine über Jahrzehnte fortgeführte Modernisierung und ein außergewöhnlich großzügiges Grundstücksangebot miteinander verbindet.

Das ursprüngliche Vorderhaus stammt laut vorliegenden Eigentümerunterlagen aus dem Jahr 1810 und wurde im Laufe der Zeit mehrfach erweitert, umgebaut und technisch modernisiert. Umfangreiche Maßnahmen erfolgten insbesondere Ende der 1950er-Jahre sowie in den 1980er-, 1990er- und frühen 2000er-Jahren.

Die Immobilie verfügt über zwei separate Wohneinheiten. Die kleinere, rückwärtige Einheit ist seit Anfang 2026 vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 950 €, entsprechend 11.400 € jährlich.

Eine besondere Ergänzung des Angebots stellt die hinter dem Haus gelegene, ca. 1.200 m² große Ackerlandfläche dar. Sie eröffnet dem zukünftigen Eigentümer zusätzliche Nutzungsperspektiven. Denkbar sind – abhängig von den jeweiligen öffentlich-rechtlichen und sonstigen Vorgaben – beispielsweise eine naturnahe Nutzung, eine gärtnerische Gestaltung oder eine Verwendung als private Erholungs- und Freizeitfläche.

Damit verbindet das Anwesen auf interessante Weise Wohnen, Vermietung und zusätzliche Freifläche und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

sonstige Angaben

Die kleinere rückwärtige Wohneinheit ist seit Anfang 2026 vermietet.

Aktuelle Nettokaltmiete:
950 € monatlich

Jährliche Nettokaltmiete:
11.400 €

1.200 m² großes Areal hinter dem Haus.

Diese eröffnet dem Erwerber zusätzliche Möglichkeiten. Neben einer eigenen naturnahen bzw. gärtnerischen Nutzung.

Damit bietet die Immobilie gleich mehrere wirtschaftliche und persönliche Nutzungsperspektiven:

- Eigennutzung einer Wohneinheit
- bereits bestehende Mieteinnahmen aus der zweiten Wohneinheit
- zusätzliche Nutzung der rund 1.200 m² großen Freifläche
- perspektivisch auch Mehrgenerationenwohnen oder andere familiäre Nutzungskonzepte

Impressionen

