

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Halver

Stadtbildprägendes saniertes Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Halver



Objekt-Nr. OM-439209

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Nockemann

Frankfurter Straße 7
58553 Halver
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1985 | Etage | Erdgeschoss |
| Grundstücksfläche | 154,00 m ² | Gewerbefläche | 265,21 m ² |
| Etagen | 4 | Gesamtfläche | 499,02 m ² |
| Wohnfläche | 159,25 m ² | Sonstige Flächen | 74,56 m ² |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Preis pro m ² | 999,96 € | Nettomiete Soll | 38.955 |
| Übernahme | sofort | Nettomiete Ist | 23.189 |
| Modernisierung Jahr | 2013 | X-fache Mieteinn. | 12,81 |
| Zustand | gepflegt | BK umgelegt | 16.015 € |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

1. Allgemein

Zum Verkauf steht ein historisches Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Ecklage an der Frankfurter Straße / Von-Vincke-Straße in Halver, unmittelbar gegenüber der Nicolai-Kirche. Mit seiner charakteristischen Jugendstilfassade, dem markanten Erker und dem turmartigen Aufbau prägt das Gebäude das Straßenbild in besonderer Weise – wie auch historische Ansichtskarten zeigen.

Die Immobilie ist in Halver auch als „Nockemann-Haus“ bekannt und über Generationen hinweg mit der Familie Nockemann als Optiker, Juwelier, Uhrmacher und Hörakustiker verbunden.

Das Haus vereint gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss mit weiteren Flächen im zweiten Obergeschoss sowie im ausgebauten Dachgeschoss. Über die Jahrzehnte wurde kontinuierlich investiert und modernisiert, sodass sich die Immobilie heute in einem gepflegten baulichen Zustand präsentiert.

In den 1980er Jahren erfolgte im Zuge einer umfassenden Sanierung die Erneuerung zentraler Bauteile wie Elektrik, Rohrleitungen sowie Teile der Boden- und Deckenkonstruktion. Seitdem wurde das Gebäude fortlaufend instand gehalten und weiterentwickelt.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem der Einbau einer Gasheizung (2013), die Erneuerung der Gebäudepumpen (2023) sowie die Sanierung des Erkers (2024).

2. Erdgeschoss mit Keller

Im Erdgeschoss befindet sich ein langjährig genutztes Ladenlokal mit gut sichtbaren Schaufensterflächen zur Straße. Der zentrale Eingang erschließt die Einheit direkt.

Die Fläche wurde modernisiert und bietet eine gepflegte, funktionale Gewerbestruktur. Aktuell wird sie von der in Halver bekannten „Schmuck-Ecke“ als Juweliergeschäft genutzt, ergänzt durch eine Nutzung im Bereich Hörakustik.

Zum Erdgeschoss gehört ein ausgebautes Untergeschoss mit Werkstatt-, Lager- und Nebenflächen sowie Küche und Toilette. Diese Flächen erweitern die Nutzungsmöglichkeiten sinnvoll.

3. Erstes Obergeschoss – HNO-Praxis

Im ersten Obergeschoss befindet sich seit dem Jahr 2000 eine etablierte HNO-Praxis.

Die Einheit ist funktional aufgeteilt und umfasst Empfang, Wartebereich, mehrere Behandlungsräume sowie zwei Toiletten. Boden und Räume wurden modernisiert, sodass sich die Flächen hell, gepflegt und unmittelbar nutzbar präsentieren.

Der Zugang zur Praxis sowie zu den darüberliegenden Flächen erfolgt über das Treppenhaus beziehungsweise über einen separaten Seiteneingang an der Von-Vincke-Straße. Für diese Bereiche steht zudem ein eigener Kellerbereich zur Verfügung, in dem sich auch die Haustechnik befindet.

4. Zweites Obergeschoss

Das zweite Obergeschoss bietet großzügige und flexibel nutzbare Flächen mit typischem Altbaucharakter und hohen Decken.

Die Etage verfügt über Korkboden, Bad und kleine Küche und ist kurzfristig nutz- oder vermietbar. Sie eignet sich beispielsweise für Büro, Praxis oder Atelier.

Ein Highlight ist das Erkerzimmer mit Blick auf die Nicolai-Kirche.

Ein vorderer Nebenraum ist der HNO-Praxis zugeordnet.

5. Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche flexibel nutzbare Flächen mit Entwicklungspotenzial. Anschlüsse für Heizung, Bad und Küche sind bereits vorhanden.

Weitere Ausbaumöglichkeiten, etwa für Wohnzwecke oder eine Dachterrasse, sind grundsätzlich denkbar (vorbehaltlich Genehmigung).

Zusammenfassung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus verbindet eine prägnante Architektur mit etablierten gewerblichen Nutzungen und zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus Ladenlokal, Arztpraxis und flexibel nutzbaren Flächen macht die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders interessant.

Ausstattung

Ausstattungsüberblick / Flächenstruktur

- Erdgeschoss mit attraktivem Ladenlokal (Schmuckgeschäft), ca. 90 m²
- Ausgebautes Untergeschoss zum Ladenlokal mit ergänzenden Nutzflächen, ca. 61 m²
- Keller-/Untergeschoss mit Technikräumen und weiteren Nutzflächen, ca. 43 m²
- 1. Obergeschoss mit großzügiger Fläche, als HNO-Praxis genutzt, ca. 97 m²
- 2. Obergeschoss mit Ankleide- und Aufenthaltsbereich der Praxis, ca. 13 m²
- 2. Obergeschoss mit vielseitig nutzbaren Flächen für Wohnen oder Büro, ca. 97 m²
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Bad und zusätzlicher Nutzfläche, ca. 54 m²

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Sonstiges

Grundrisse sowie eine Flächenberechnung liegen vor. Die ausgewiesene potenzielle Wohnfläche und die weiteren Flächenangaben dienen der transparenten Einordnung der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Objekts. Eine abschließende baurechtliche Bewertung der Wohnfläche ist damit nicht verbunden. Die Flächen- und Nutzungsmöglichkeiten sind vom Käufer im Rahmen der eigenen Prüfung zu verifizieren.

Der Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird nach Fertigstellung nachgereicht.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Geschäftslage von Halver an der Frankfurter Straße, einer der wichtigsten Durchgangsstraßen des Ortes. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung. Durch die gute Sichtbarkeit und die regelmäßige Passanten- und Verkehrsfrequenz eignet sich die Lage insbesondere für gewerbliche Nutzungen wie Praxis- oder Ladenflächen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Entfernungen (ca.):

- Supermarkt / Bäcker: 200–400 m
- Innenstadt / Marktplatz Halver: 300–500 m
- Ärzte / Apotheken: 200–600 m
- Kindergarten: ca. 800 m – 1,5 km
- Grundschule: ca. 500m
- Lüdenscheid Zentrum: ca. 12 km (15–20 Min.)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ladengeschäft im EG



Ladengeschäft im EG

Exposé - Galerie



Empfang im 1. OG



Wartezimmer im 1. OG

Exposé - Galerie



Homeoffice 2. OG



Homeoffice 2. OG visualisiert

Exposé - Galerie



Esszimmer 2. OG



Esszimmer 2. OG (visualisiert)

Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden (visualisiert)

Exposé - Grundrisse



Keller



Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Exposé - Grundrisse



DG

