

Exposé

Zweifamilienhaus in Halver

**Großzügiges Zweifamilienhaus mit ca. 389 m²
Wohnfläche – ideal für Mehrgenerationen**



Objekt-Nr. **OM-457295**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Nockemann

Humboldtstraße 12
58553 Halver
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.374,50 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	389,38 m ²	Stellplätze	5
Nutzfläche	95,82 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus bietet mit ca. 389 m² Wohnfläche auf drei Etagen und insgesamt 11 Zimmern außergewöhnlich viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das großzügige Grundstück mit rund 1.374 m² sowie die Außenflächen mit ca. 64 m² Terrassenfläche schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien.

Das ursprünglich 1963 als Zweifamilienhaus errichtete Gebäude wurde seit den 1990er Jahren in mehreren Bau- und Modernisierungsphasen umfassend umgebaut, kernsaniert und zum Einfamilienhaus weiterentwickelt. Nach umfassender Sanierung und fortlaufender Modernisierung präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten, hochwertig überarbeiteten Zustand und vermittelt in vielen Bereichen einen nahezu neubauartigen Eindruck.

Heute verfügt die Immobilie über eine solide bauliche Grundlage, eine großzügige Raumstruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Drei Tageslichtbäder, ein ca. 50 m² großer Wohnzimeranbau mit Fußbodenheizung sowie zusätzliche Wohnfläche durch umgenutzte Räume im ehemaligen Hauswirtschaftsbereich unterstreichen den besonderen Platz- und Nutzungskomfort.

In den vergangenen Jahren wurden wesentliche Bereiche der Immobilie erneut grundlegend überarbeitet. Dazu zählen insbesondere die umfassende Estrichsanierung im Ober- und Dachgeschoss, die Aufarbeitung der hochwertigen KAMBIUM-Massivholzküche, die Überarbeitung der Massivholzböden, umfangreiche Innenrenovierungen und Malerarbeiten, der Fassadenanstrich, die Dachbeschichtung, die Teilmodernisierung der Elektrik sowie die Umnutzung ehemaliger Hauswirtschaftsräume zu zusätzlicher Wohnfläche. Seit Abschluss der jüngsten Arbeiten wurde das Haus nicht wieder bezogen und steht leer zur sofortigen Übergabe bereit.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Keller mit ca. 95 m² Nutzfläche und vielfältigen Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem Grundstück stehen mehrere Außenstellplätze für PKW zur Verfügung. Die Immobilie eignet sich insbesondere für Familien mit hohem Platzbedarf, für Mehrgenerationenkonzepte oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten in einem gewachsenen Wohnumfeld.

Ausstattung

Innenausstattung

- Wohnzimeranbau mit ca. 50 m², Fußbodenheizung und bodentiefen Fenstern
- Erdgeschoss mit hochwertigen Granitböden und Massivholzdielen aus Ahorn
- Drei Tageslichtbäder, davon zwei Vollbäder; mittleres Bad mit Fußbodenheizung
- KAMBIUM-Massivholzküche von 1996, 2024 fachgerecht aufgearbeitet
- Gas-Brennwertheizung von 2017 inklusive zentraler Warmwasseraufbereitung
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Dämmung, Innenausbau und Gauben
- Modernisiertes Treppenhaus mit Edelstahlgeländern und Naturstein
- Umgenutzte Wohnfläche mit ca. 34 m² im ehemaligen Hauswirtschaftsbereich
- Vollunterkellerung mit ca. 95 m² Nutzfläche und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten
- Großer Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss mit ca. 24 m², beheizt und gefliest

Außenausstattung

- Großzügige Südwest-Terrasse mit ca. 64 m² und hochwertigem Sonnensegel
- Sehr gepflegte Gartenanlage mit Rasenflächen, Buchsbäumen und Rhododendren

- Grundstück überwiegend von meterhohen Hecken eingefasst und dadurch sehr privat
- Drei separat eingefasste Gemüsebeete sowie ein Walnussbaum zur Selbstversorgung
- Wege mit Natursteinpflaster (Granit), Hauptstellplätze mit Betonsteinen gepflastert
- Hochwertige Außendämmung (Polystyrol-Hartschaum) im Schienensystem
- Teileinfriedung mit weißem Sichtschutzzaun und elektrischer Toranlage
- Regenwasserrückgewinnung über zwei große Kellertanks für Brauchwasser & Garten
- Zwei verzinkte Gartencontainer für Gartengeräte, Gartenmöbel und Fahrräder
- 4-5 PKW-Außenstellplätze direkt auf dem Grundstück

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Eine detaillierte Übersicht der in den vergangenen Jahren durchgeführten Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen befindet sich derzeit in Erstellung und wird bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt. Grundrisse sowie eine Flächenberechnung liegen bereits vor und werden im Rahmen einer Neueinmessung abschließend geprüft und überarbeitet.

Lage

Halver liegt im Märkischen Kreis im südlichen Nordrhein-Westfalen und bietet eine ruhige, kleinstädtische Wohnlage mit guter Nahversorgung und naturnahem Umfeld. Die Infrastruktur ist im direkten Umfeld gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie gastronomische Angebote sind überwiegend fußläufig erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage gut angebunden: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sind umliegende Städte wie Lüdenscheid, Wipperfürth oder Radevormwald schnell erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit der Ballungsräume im Ruhrgebiet und im Rheinland.

Einkaufen:

- REWE ca. 644 m
- Kaufland ca. 684 m
- Aldi ca. 741 m
- Netto ca. 804 m
- Lidl ca. 1 km

Bildung, Gastronomie und Ärzte:

- Realschule Halver ca. 50 m
- Humboldtschule (Sekundarschule) ca. 50 m
- Grundschule Auf dem Dorfe ca. 155 m
- Ärzte und Zahnärzte ca. 200-400 m
- Restaurants und Cafés ca. 250-550 m

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse mit Sonnensegel



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (visualisiert)



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer (visualisiert)



Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC Erdgeschoss



Gäste-WC visualisiert

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. Obergeschoss



Schlafzimmer 1.OG visualisiert

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. Obergeschoss



Badezimmer 1. OG visualisiert

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss (visualisiert)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG visualisiert

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 DG



Schlafzimmer 2 DG visualisiert

Exposé - Galerie



Badezimmer Dachgeschoss



Badezimmer DG visualisiert

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



DG



Keller

