

EXPOSÉ



OBJEKT HHN25149 |

450.000,00€

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS |
45219 ESSEN-KETTWIG

NOLLAU@HAEUSERHELDEN.DE



VORWORT

DANIEL KIRCHER

GESCHÄFTSFÜHRER HÄUSERHELDEN

Bei uns geht es um mehr als Immobilien – es geht um Menschen, Werte und Vertrauen. Wir stehen als echte Helden an Ihrer Seite, geben Sicherheit, begleiten Sie zuverlässig und kümmern uns um jedes Detail. Ihr Zuhause ist eine Herzensangelegenheit – und genau so behandeln wir es.

Unsere Erfahrung aus der Zusammenarbeit mit hunderten Maklern zeigt, welche Schritte wirklich zum Erfolg führen.

Dieses Wissen setzen wir gezielt für Sie ein. So wird jeder Verkauf – und jedes neue Zuhause – zu einer Geschichte, die bleibt.



Wohnen & Arbeiten in Essen-Kettwig

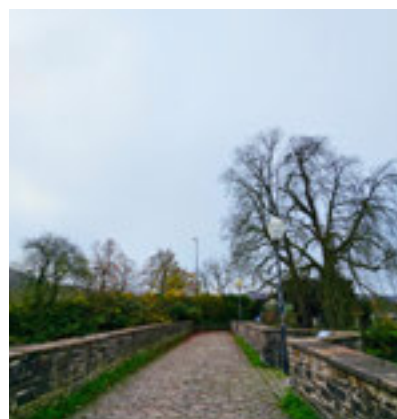
BESCHREIBUNG

Dieses denkmalgeschützte Altstadthaus aus dem 18. Jahrhundert liegt im historischen Herzen von Essen-Kettwig – dort, wo Kopfsteinpflaster, Fachwerk und kleine Gassen den besonderen Charakter des Viertels prägen.

Auf rund 120 m² Wohn- und Nutzfläche vereint das Gebäude Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit (Atelier), darüber ca. 100 m² Wohnfläche mit sichtbaren Holzbalken, hohen Decken und historischem Charme.

450.000€
KAUFPREIS

*zzgl. 3,0 % Maklercourtage zzgl. MwSt. u. zzgl. Kaufnebenkosten



DIE WICHTIGSTEN ECKDATEN AUF EINEN BLICK



Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Wohnfläche	ca. 120 Quadratmeter
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Heizungsart	Gas-Zentralheizung
Standort	Essen-Kettwig
Energieausweis	Kein Energieausweis vorhanden
Endenergiebedarf	nicht erforderlich – Gebäude mit neuer Heizungsanlage (2020)
Energieausweis gültig bis	-
Baujahr Immobilie	ca. 18. Jahrhundert (Denkmalschutz, Eintragung 1987)
Wesentlicher Energieträger	Erdgas
Kaufpreis	450.000 €



WILLKOMMEN IN IHREM ZUHAUSE

Das Haus ist gepflegt und teilweise modernisiert – unter anderem wurde die Heizungsanlage 2020 vollständig erneuert.

Gleichzeitig bietet es Raum für eine behutsame Modernisierung, um den historischen Charakter mit modernen Akzenten zu verbinden.

Ein außergewöhnliches Zuhause für Kreative, Individualisten und Kapitalanleger, die das Besondere suchen – mitten in der Kettwiger Altstadt.





Wohnen mit Geschichte

Essen-Kettwig

Das Objekt liegt in einer der schönsten Lagen der verkehrsberuhigten Altstadt von Essen-Kettwig, nur wenige Schritte von der Ruhrpromenade entfernt.

Die Lage dieses Hauses könnte kaum reizvoller sein: Mitten in der malerischen Altstadt von Essen-Kettwig, dort, wo Kopfsteinpflaster, schmale Gassen und Fachwerkfassaden an vergangene Jahrhunderte erinnern und dennoch modernes Leben pulsiert.

Hier wohnt man in einer Umgebung, die Geschichte atmet und zugleich ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht:

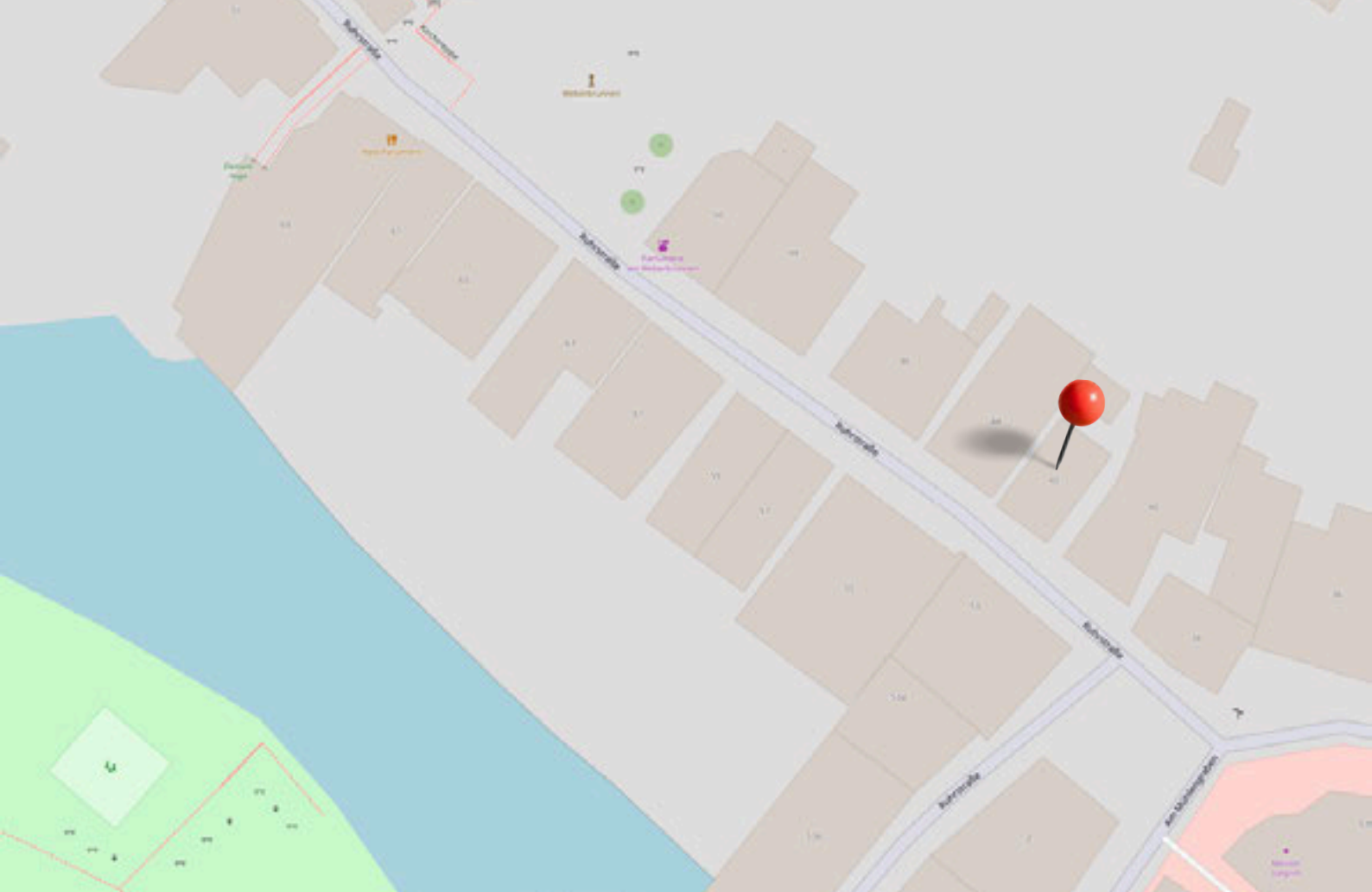
Bäcker, Boutiquen, Apotheken und charmante Restaurants liegen nur wenige Schritte entfernt.

Ebenfalls fußläufig erreichbar sind Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, was Kettwig besonders für Familien attraktiv macht.

Die Ruhr und ihre Uferpromenade laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Hier genießt man Ruhe, Natur und Sonnenlicht – direkt vor der Haustür.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist Teil der historischen Altstadt von Essen-Kettwig – einem der schönsten Stadtviertel Essens, wo Geschichte, Kultur und Lebensqualität auf einzigartige Weise verschmelzen.

Lage



Kartenausschnitt: © OpenStreetMap-Mitwirkende,
www.openstreetmap.org

Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Banken, Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zudem bietet Kettwig eine hervorragende soziale Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen.

Auch Freizeitangebote, Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen – etwa im Kettwiger Rathaus oder an der Ruhrbühne – sind fußläufig erreichbar.

Hier lassen sich Spaziergänge im Grünen, Fahrradtouren oder kleine Bootsausflüge genießen – ein echtes Plus für alle, die Natur und Bewegung lieben.

Gerade im Sommer taucht die Abendsonne die Gassen und Hausfassaden in ein goldenes Licht, das der Umgebung ihren ganz eigenen Zauber verleiht.

Die Autobahnen A52 und A44 sind nur wenige Fahrminuten entfernt und bieten schnelle Verbindungen in das gesamte Ruhrgebiet sowie zum Flughafen Düsseldorf.

Trotz der guten Anbindung bleibt Kettwig ein ruhiger, entschleunigter Stadtteil – ein Rückzugsort mit urbanem Komfort.



Impressionen

Zwischen alten Mauern und warmem Licht entfaltet dieses Haus seinen einzigartigen Charme.

Jeder Raum erzählt eine Geschichte – vom sanften Spiel der Sonne auf den Holzbalken bis zum Blick hinaus auf die Kopfsteinpflastergassen von Essen-Kettwig.

Hier trifft Geschichte auf Gegenwart, Ruhe auf Inspiration. Man spürt die Geborgenheit, den Charakter und die Leichtigkeit, die dieses Zuhause ausstrahlt. Ein Ort, der mehr ist als Wände und Räume – ein Gefühl von Ankommen, Leben und Sein.



Wohnen &
Schlafen





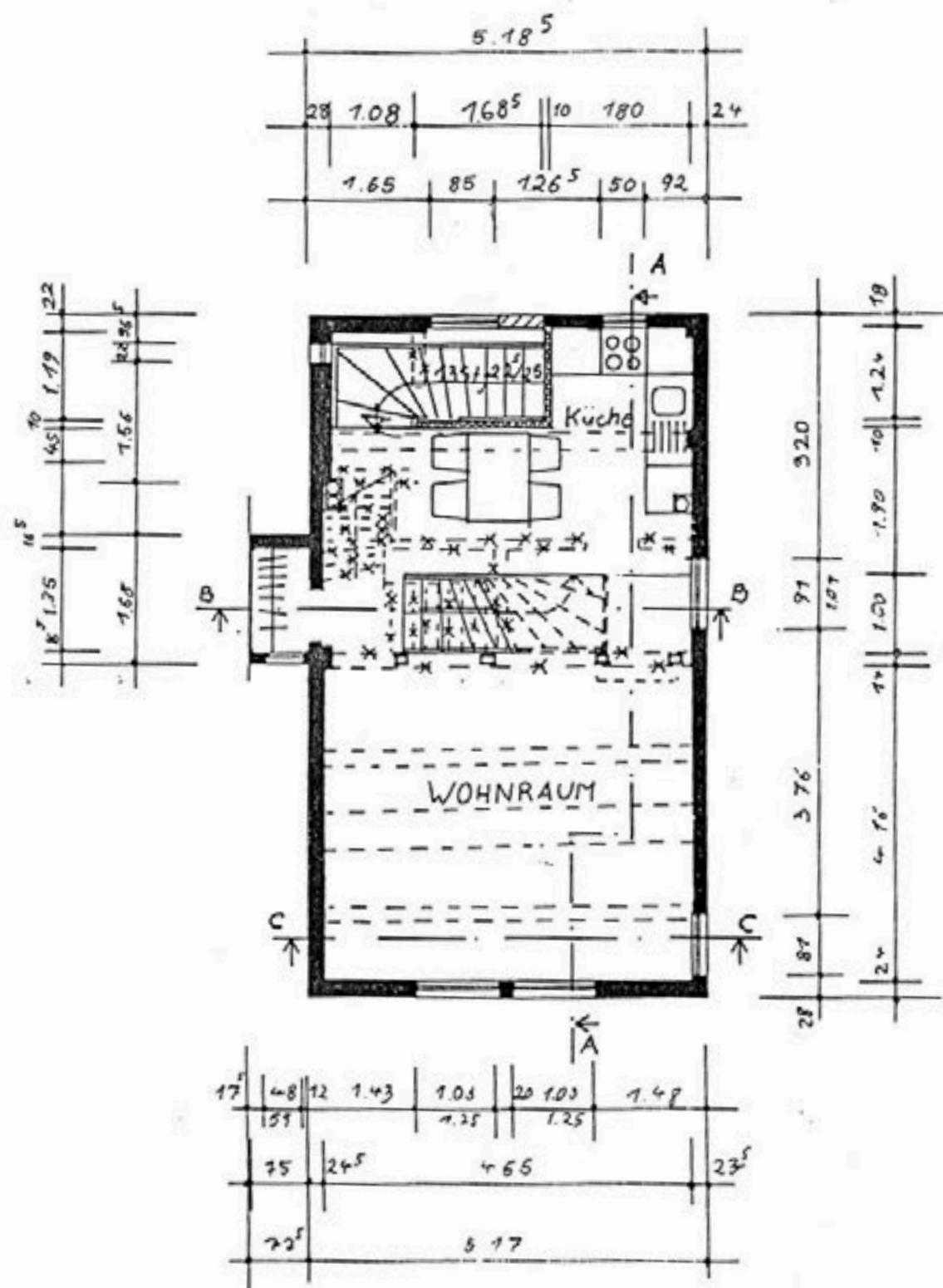
Kochen



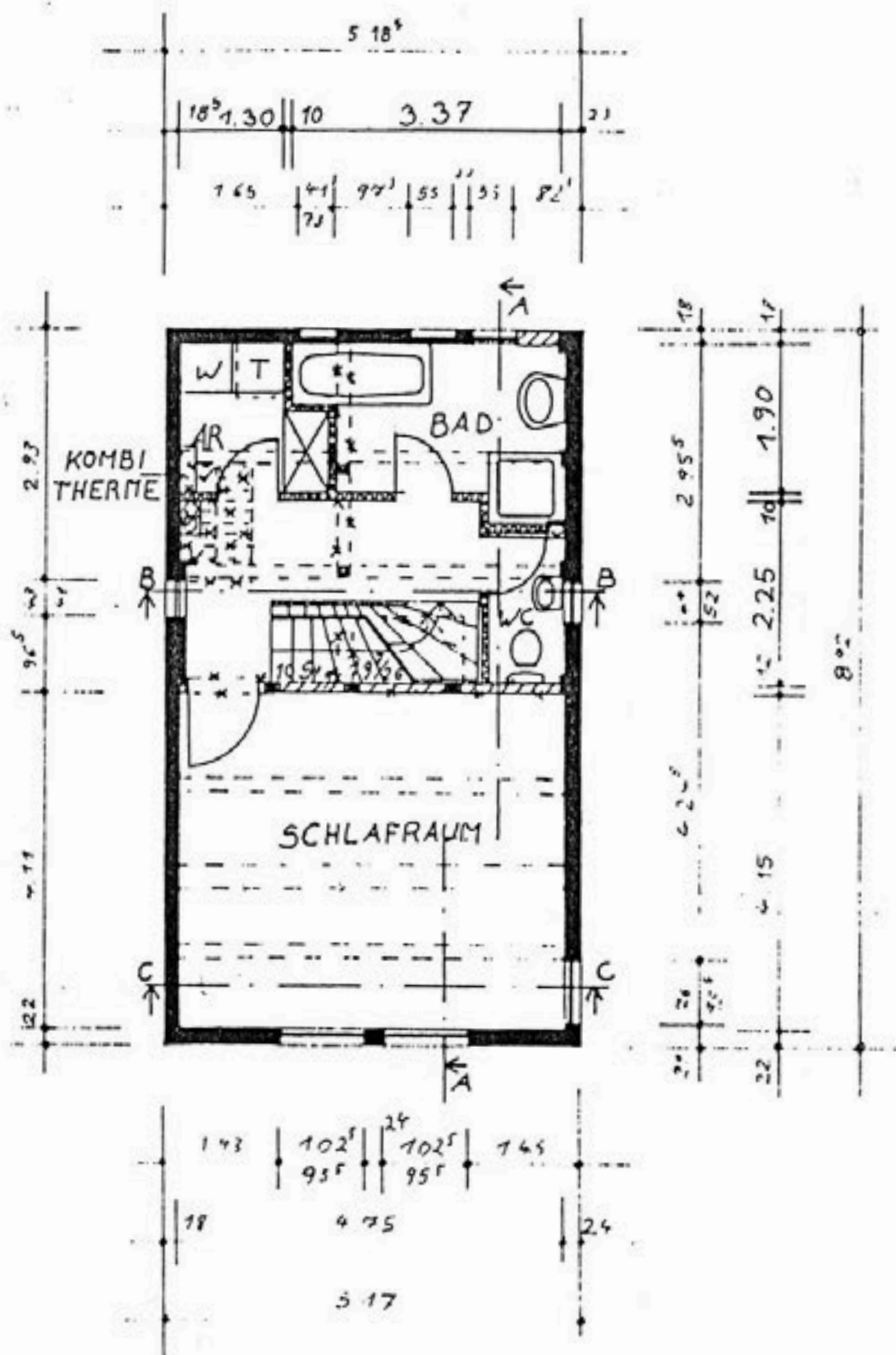
Wellness



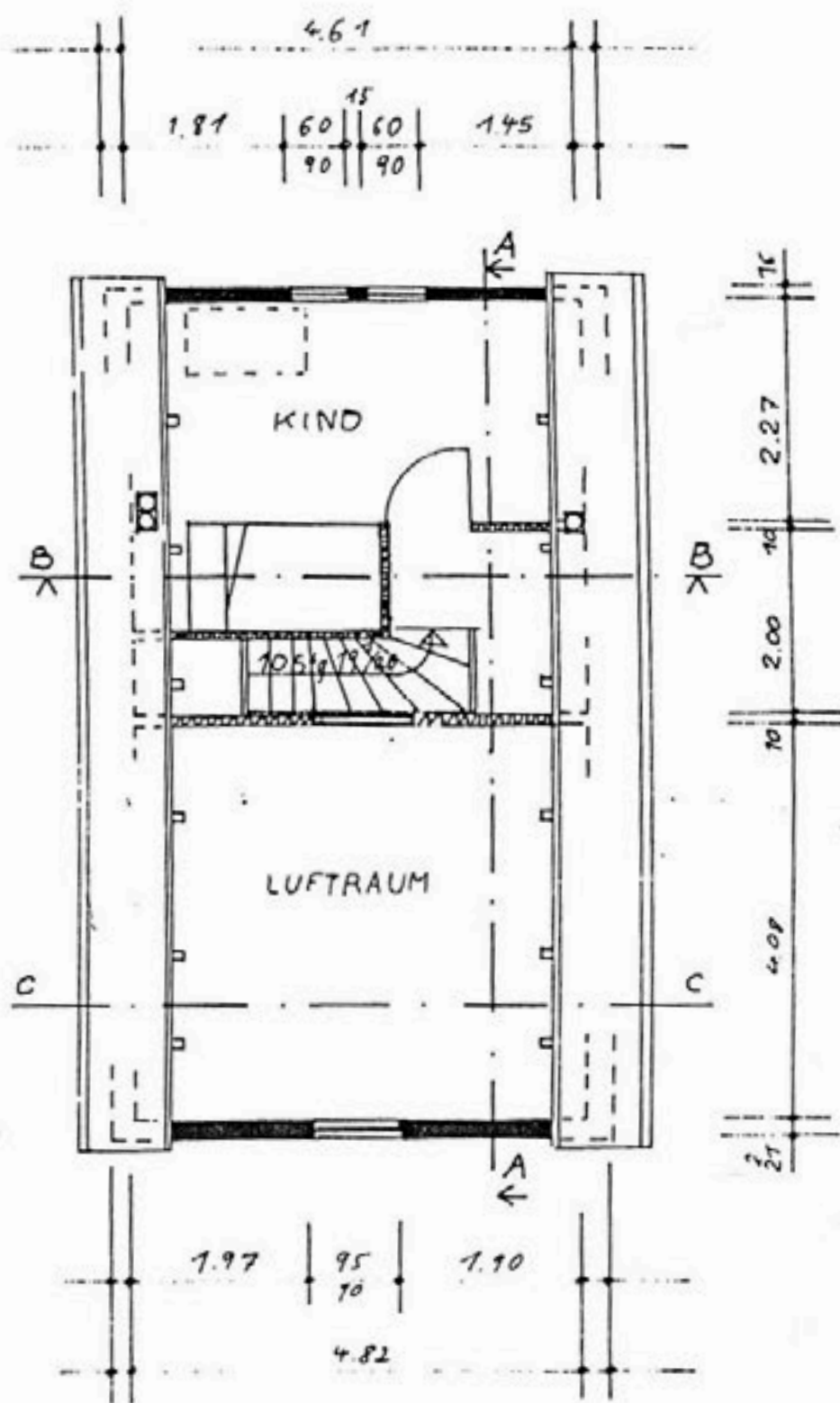
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2.OBERGESCHOSS



SPITZBODEN

MASSGESCHNEIDERTE FINANZIERUNGSLÖSUNGEN FÜR IHR ZUHAUSE -



1. Kontaktaufnahme

Sie haben sich bei uns gemeldet – der erste Schritt ist gemacht!



2. Objektauswahl

Sie haben sich für eine Immobilie entschieden – ein spannender Moment!



3. Besichtigung

Ein Besichtigungstermin wurde erfolgreich vereinbart und durchgeführt.



4. Finanzierung mit BauFi24

Jetzt geht's an die Finanzierung:
Persönlich. Transparent.
Maßgeschneidert.

Scannen Sie den QR-Code, um direkt Ihre individuelle Finanzierungsberatung zu starten!



5. Notartermin

Bei erfolgreicher Finanzierungszusage vereinbaren wir den Termin zur finalen Beurkundung.



Feste Ansprechpartner



TOP-Konditionen mit persönlicher Beratung



Keine Extra-Kosten



Garantiert individuell und unabhängig



In Partnerschaft mit

BAUFI 24 

1.0 Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1.1 Geltungsbereich Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Maklerverträge zwischen der Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt) (nachfolgend „Makler“) und Käufern, Verkäufern, Mietern, Vermietern, Investoren sowie sonstigen Auftraggebern im Bereich der Immobilienvermittlung.

Abweichende oder ergänzende Bedingungen des Kunden gelten nur, wenn sie ausdrücklich schriftlich anerkannt wurden.

1.2 Leistungen des Makler

Der Makler vermittelt oder weist Gelegenheiten zum Abschluss von Kauf-, Miet- oder sonstigen Verträgen über Immobilien nach. Er erbringt darüber hinaus Beratungs-, Marketing- und Präsentationsleistungen im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften. Selbständige Immobilienmakler können im Namen und auf Rechnung der Häuserhelden UG tätig werden.

1.3 Vertragsschluss Ein Maklervertrag kommt zustande durch

- ausdrückliche Vereinbarung (z. B. Unterschrift, E-Mail-Bestätigung) oder
- konkludentes Handeln, wenn die Maklerdienste in Kenntnis der Provisionspflicht in Anspruch genommen werden (z. B. Anforderung eines Exposés oder Vereinbarung einer Besichtigung).

Gemäß § 656a BGB bedarf ein Maklervertrag, der den Nachweis oder die Vermittlung eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus betrifft, der Textform.

Rechtsprechung:

- BGH, Urteil vom 13.12.2001 – III ZR 296/00: Maklervertrag kann formfrei, auch durch schlüssiges Verhalten, zustande kommen.
- BGH, Urteil vom 07.07.2005 – III ZR 397/04: Vertragsschluss auch durch Inanspruchnahme der Maklerdienste möglich.
- BGH, Urteil vom 28.05.2020 – I ZR 40/19: Anforderung eines Exposés in Kenntnis der Provisionspflicht führt zum konkludenten Vertrag.

1.4 Provision Bei erfolgreichem Abschluss eines Kaufvertrages über eine vom Makler nachgewiesene oder vermittelte Immobilie zahlen Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages und ist zu diesem Zeitpunkt fällig.

Für Mietverträge oder gewerbliche Objekte kann eine abweichende Provision vereinbart werden; es gilt der im Exposé oder Inserat genannte Satz.

1.5 Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben, rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird, sofern der Grund nicht vom Makler zu vertreten ist.

1.6 Verbot der Weitergabe von Informationen Sämtliche vom Makler übermittelten Informationen (Exposés, Daten, Angebote usw.) sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Maklers unzulässig.

Verstößt der Kunde hiergegen und schließt ein Dritter infolge der Informationsweitergabe einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, ist der Kunde verpflichtet, dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision inkl. MwSt. zu leisten.

1.7 Doppeltätigkeit Bei Kaufverträgen darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden, sofern eine Interessenkollision ausgeschlossen ist.

Bei Mietverträgen darf der Makler dagegen nur einseitig (entweder für Vermieter oder Mieter) provisionspflichtig tätig sein (§ 2 Abs. 1a WoVermittG).

1.8 Haftung Der Makler haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Bei leichter Fahrlässigkeit haftet er nur für wesentliche Vertragspflichten sowie für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit.

Alle Objektangaben stammen vom Verkäufer oder Dritten. Sie werden sorgfältig geprüft, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt der Makler jedoch keine Gewähr, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen.

1.9 Urheberrechte Alle Exposés, Fotografien, Texte, Grundrisse und sonstigen Unterlagen des Maklers sind urheberrechtlich geschützt. Eine Nutzung, Vervielfältigung oder Weitergabe ohne ausdrückliche Zustimmung ist untersagt.
Bildquellen: eigene Produktion / ggf. Google Inc. / Google Maps (sofern angegeben).

1.10 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser AGB oder des Maklervertrages unwirksam oder undurchführbar sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine Regelung als vereinbart, die dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt.

1.11. Gerichtsstand / Rechtswahl

Es gilt deutsches Recht.

Soweit gesetzlich zulässig, ist Gerichtsstand der Sitz der Häuserhelden UG in Düsseldorf.

Dem Makler bleibt das Recht vorbehalten, den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

2.0 Datenschutzhinweise nach DSGVO

Verantwortlicher

Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt), vertreten durch die Geschäftsführung,

Fürker Str. 47 A, 42697 Solingen,

E-Mail: DSGVO@haeuserhelden.de, Telefon: 0151 24155807

Zweck und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Wir verarbeiten personenbezogene Daten (z. B. Name, Kontaktdaten, Objektunterlagen, Finanzierungsinformationen) zur Erfüllung unseres Maklervertrages, zur Immobilienvermittlung und zur Anbahnung von Kauf- oder Mietverträgen.

Datenweitergabe:

- an Kaufinteressenten, Verkäufer, Notare, Finanzierungsdienstleister und sonstige Vertragspartner, soweit dies zur Durchführung des Auftrags erforderlich ist,
- an Dienstleister (z. B. IT-Dienstleister, Fotografen) im Rahmen einer Auftragsverarbeitung,
- an Drittländer (z. B. USA) nur bei Vorliegen geeigneter Garantien (EU-Standardvertragsklauseln) oder mit Ihrer Einwilligung.

Rechtsgrundlagen:

Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (Vertragserfüllung),

Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO (gesetzliche Pflichten),

Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse an Vermarktung und Analyse),

Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO (Einwilligung, z. B. für Newsletter oder Cookies).

Speicherdauer:

Personenbezogene Daten werden nur so lange gespeichert, wie dies zur Erfüllung des Maklervertrages oder gesetzlicher Aufbewahrungspflichten erforderlich ist.

Ihre Rechte:

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch, Datenübertragbarkeit sowie Widerruf erteilter Einwilligungen.

Zudem steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde zu (z. B. Landesbeauftragte für Datenschutz NRW).

3.0 Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Verbraucher im Sinne von § 13 BGB, die mit uns einen Maklervertrag im Fernabsatz (z. B. per E-Mail, Internet, Telefon) schließen, haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Frist beträgt 14 Tage ab Vertragsabschluss.

Um den Widerruf auszuüben, senden Sie uns

(Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt), Fürker Str. 47 A, 42697 Solingen, E-Mail: kontakt@haeuserhelden.de) eine eindeutige Erklärung (z. B. Brief oder E-Mail).

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie widerrufen, erstatten wir alle Zahlungen innerhalb von 14 Tagen nach Eingang Ihres Widerrufs.

Haben Sie verlangt, dass wir vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden, müssen Sie uns einen Betrag zahlen, der dem bis zum Widerruf erbrachten Anteil unserer Maklerleistung entspricht.

Muster-Widerrufsformular

An: Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt), Fürker Str. 47 A, 42697 Solingen

E-Mail: kontakt@haeuserhelden.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen.

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Datum / Unterschrift:

Stand: Oktober 2025

© Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt) – Alle Rechte vorbehalten.

Impressum

Häuserhelden UG (haftungsbeschränkt)
Firmensitz: Fürker Str. 47A, 42697 Solingen

Kontakt:

Tel.: 0151 2415 5807
E-Mail: kontakt@haeuserhelden.de
Web: www.haeuserhelden.de

Registereintrag: Amtsgericht Düsseldorf | HRB 108458

Geschäftsführer:
Daniel Kircher

Gewerbeerlaubnis:
Erlaubnis zur Immobilienvermittlung gemäß § 34c GewO
Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt Düsseldorf
Worringer Str. 138, 40210 Düsseldorf

Berufshaftpflichtversicherung:
Allianz Versicherungs-AG
10900 Berlin
Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland

Bankverbindung:
Sparkasse Solingen | IBAN: DE27 3425 0000 1000 1244 44 | BIC: SOLSDE33XXX

Social Media:
Instagram: @haeuserhelden
LinkedIn: Häuserhelden UG

Urheberrecht:
Alle Inhalte dieses Exposés (Texte, Bilder, Grafiken, Grundrisse) sind urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung ohne schriftliche Genehmigung der Häuserhelden UG ist nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte zu Vermittlungszwecken ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung erlaubt.

Haftungshinweis:
Die Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen des Eigentümers. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf/Zwischenvermietung vorbehalten.

Sonstiges / Rechtlicher Hinweis

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.
Ein Energieausweis ist gemäß § 16 EnEV nicht erforderlich.
Die Heizungsanlage wurde 2020 vollständig erneuert.
Alle Objektangaben stammen vom Eigentümer; für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.
Zwischenverkauf vorbehalten.



HÄUSERHELDEN



Raum.
Licht.
Leben.

Ein Ort voller Geschichte und Geborgenheit.

Hier verbinden sich Charme, Licht und Ruhe – mitten in der Altstadt von Essen-Kettwig, wo das Leben entschleunigt und jeder Tag besonders ist. Ein Zuhause für alle, die das Echte lieben und das gute Gefühl des Ankommens suchen.