

EXPOSÉ



HÄUSERHELDEN



OBJEKT HH25064 |

849.000€

EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG |
51491 Overath

SHARBATI@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.



BESCHREIBUNG

Dieses Einfamilienhaus in Overath verbindet modernes Wohnen mit einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

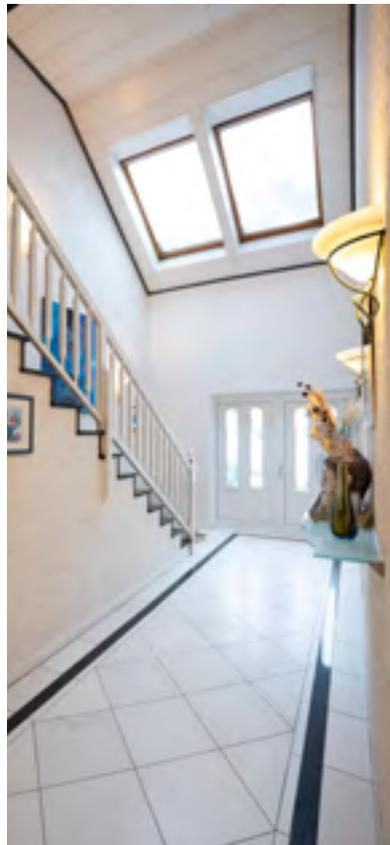
Die klare Architektur, die hellen Räume und das naturnahe Umfeld schaffen ein Wohngefühl, das Ruhe, Komfort und Freiraum vereint.

Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Perspektiven – von entspannter Gartengestaltung bis hin zu individuellen Projekten. Ob Rückzugsort für die Familie oder Raum für persönliche Visionen: Dieses Anwesen bietet eine seltene Kombination aus Wohnqualität und Potenzial.

849.000€

KAUFPREIS

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



DIE WICHTIGSTEN ECKDATEN AUF EINEN BLICK



Objekttyp	EFH mit Einliegerwohnung
Wohnfläche	ca. 240 Quadratmeter
Grundstücksfläche	ca. 1974 Quadratmeter
Anzahl Zimmer	8
Etage	2
Garage	Doppelgarage
Standort	Overath
Energieausweis	In Beantragung
Heizungsart	Gas-Brennwertheizung (Bj. 2018) Photovoltaikanlage (22,88 kWp, Bj. 2025)
Endenergiebedarf	-
Energieausweis gültig bis	-
Baujahr Immobilie	1996
Kaufpreis	849.000



WILLKOMMEN IN IHREM ZUHAUSE

Schon beim Betreten des Hauses entsteht ein Gefühl von Offenheit und Klarheit. Die lichtdurchfluteten Räume, die freundliche Gestaltung und die großzügigen Übergänge zwischen den Bereichen schaffen eine einladende Wohnatmosphäre.

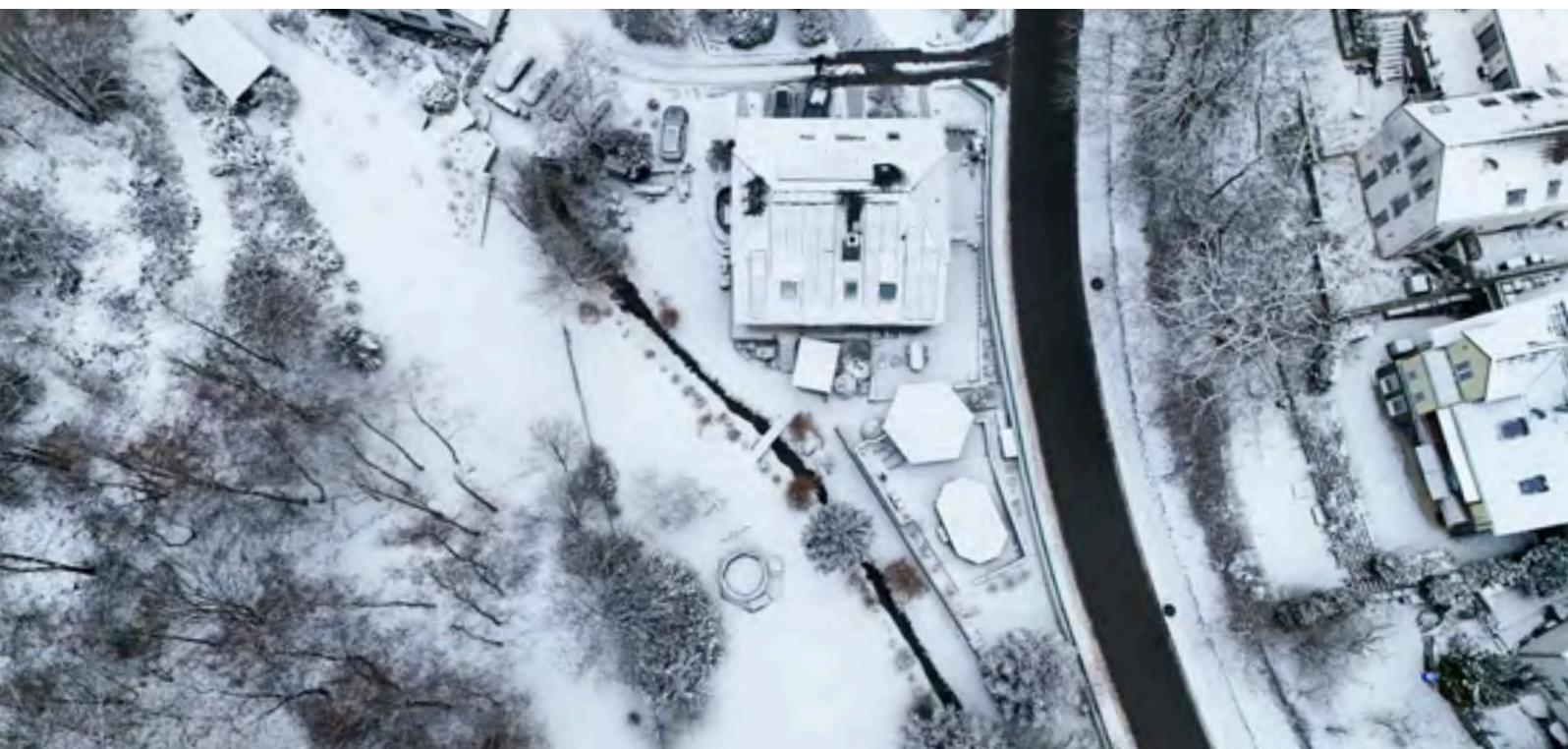
Hier findet jeder seinen Platz – ob für gemeinsames Familienleben oder ruhige Momente für sich. Ein Zuhause, das Geborgenheit vermittelt und gleichzeitig Raum für persönliche Entfaltung lässt.





Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (ca. 42 m²), die derzeit vermietet ist und bei Bedarf zur Eigennutzung in das Wohnkonzept integriert werden kann, mit großzügiger Wohnfläche und klarer Raumaufteilung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Zur Ausstattung gehören ein Kamin-/Kachelofen, Gäste-WC, Fitnessraum, Hobby- bzw. Partyraum sowie ein großer Dachboden (ca. 100 m²) mit Ausbaupotenzial. Eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang (ca. 38,5 m²) sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück runden das Raumangebot ab.

Der Außenbereich überzeugt durch ein weitläufiges, naturnahes Grundstück mit freistehendem Pool (ca. 6 × 4 m), großem Pavillon (ca. 20 m²), Terrasse und Loggia. Ein Bachlauf, der unverbaubare Blick ins Grüne sowie der liebevoll angelegte Garten bieten ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholungsqualität.





DER WOHLFÜHL

Moment

Wohnen bedeutet hier Ruhe, Leichtigkeit und ein ausgewogenes Zusammenspiel aus Funktion und Design. Die Architektur folgt klaren Linien und einer durchdachten Raumstruktur, die fließende Übergänge zwischen Wohnen, Arbeiten und Entspannen ermöglicht. So entsteht ein Zuhause, das sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpasst und zugleich eine klare, harmonische Ordnung bewahrt.

Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen den Blick ins umliegende Grün. Innen- und Außenbereiche gehen auf natürliche Weise ineinander über und schaffen eine enge Verbindung zur Natur. Die Ausrichtung des Hauses sorgt dabei für ein angenehmes Maß an Offenheit, ohne auf Privatsphäre zu verzichten.

Die ruhige Atmosphäre, unterstützt durch ausgewogene Proportionen und klare Strukturen, vermittelt ein Gefühl von Ankommen und Beständigkeit. Hier finden sich Rückzugsorte für entspannte Stunden ebenso wie großzügige Bereiche für gemeinsames Leben, Begegnungen und besondere Momente im Alltag.

Ein Zuhause, das mehr ist als ein Ort zum Wohnen – es ist ein Raum für Lebensqualität, Ausgleich und bewussten Komfort. Ideal für Menschen, die Wert auf Ruhe, Großzügigkeit und ein stilvolles Wohnumfeld legen.



Overath vereint naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe und hoher Lebensqualität.

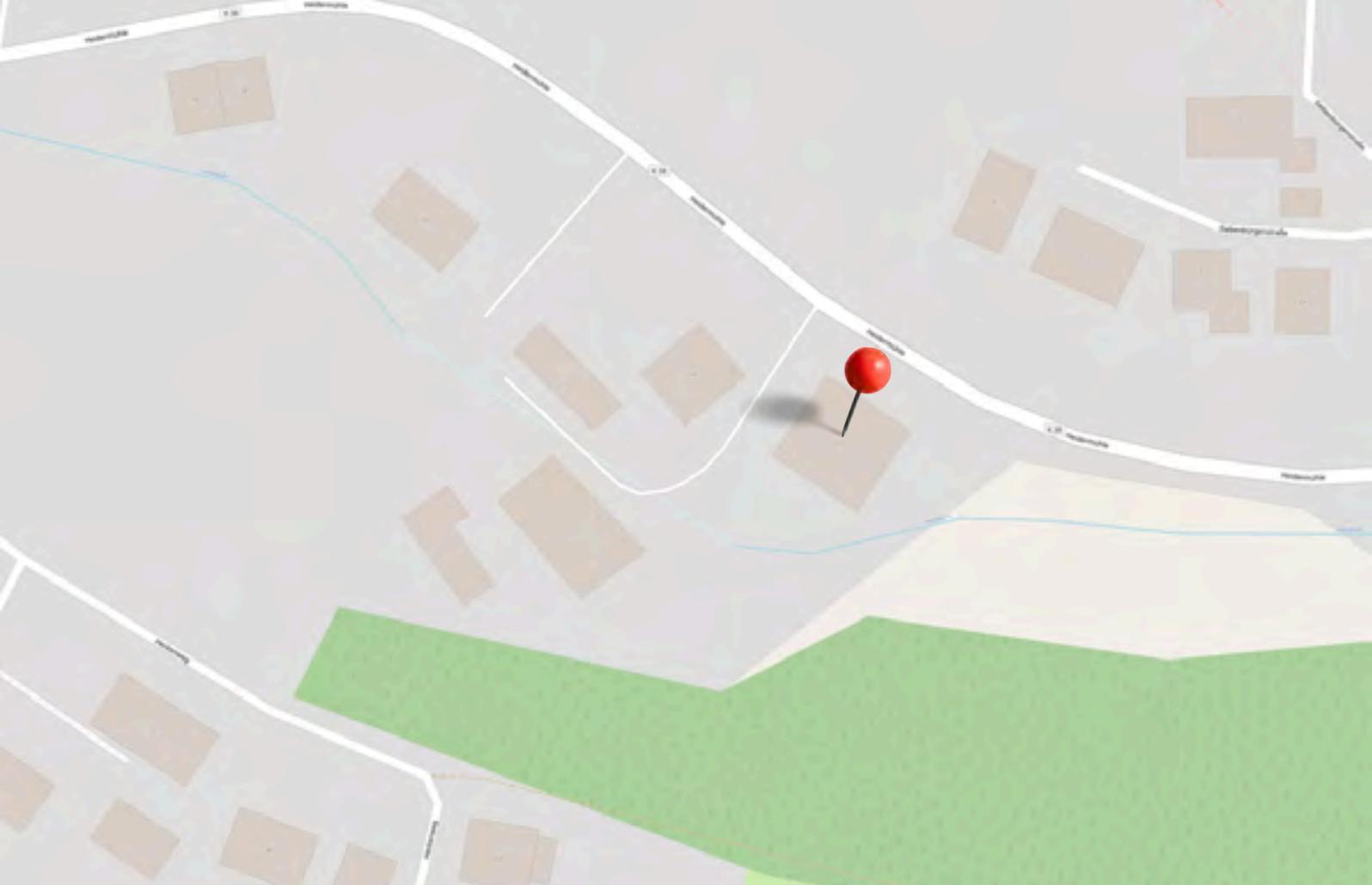
Die Stadt liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Bergischen Landes und bietet eine harmonische Verbindung aus Ruhe, Natur und moderner Infrastruktur.

Geprägt von grünen Wiesen, Wäldern und Bachläufen schafft die Umgebung ideale Voraussetzungen für Erholung, Freizeitaktivitäten und ein entspanntes Wohnen im Grünen. Gleichzeitig überzeugt Overath durch ein lebendiges Stadtbild mit gewachsener Struktur und familiärem Charakter.

Die Kombination aus landschaftlicher Schönheit und wohnlicher Atmosphäre macht Overath zu einem beliebten Standort für Familien, Paare und Menschen, die Wert auf Lebensqualität und Ausgeglichenheit legen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen die Attraktivität des Standorts für ein modernes und gut organisiertes Leben.

Lage



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

Overath verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung und ermöglicht sowohl im Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine komfortable Erreichbarkeit.

Die Nähe zur Metropolregion Köln/Bonn bietet kurze Wege zu wirtschaftlichen Zentren, Arbeitsplätzen und kulturellen Angeboten.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen bestehen schnelle Verbindungen nach Köln, Bonn, Leverkusen sowie in die Landeshauptstadt Düsseldorf und das umliegende Bergische Land. Der öffentliche Nahverkehr ergänzt die Anbindung und ermöglicht eine flexible Mobilität im Alltag.

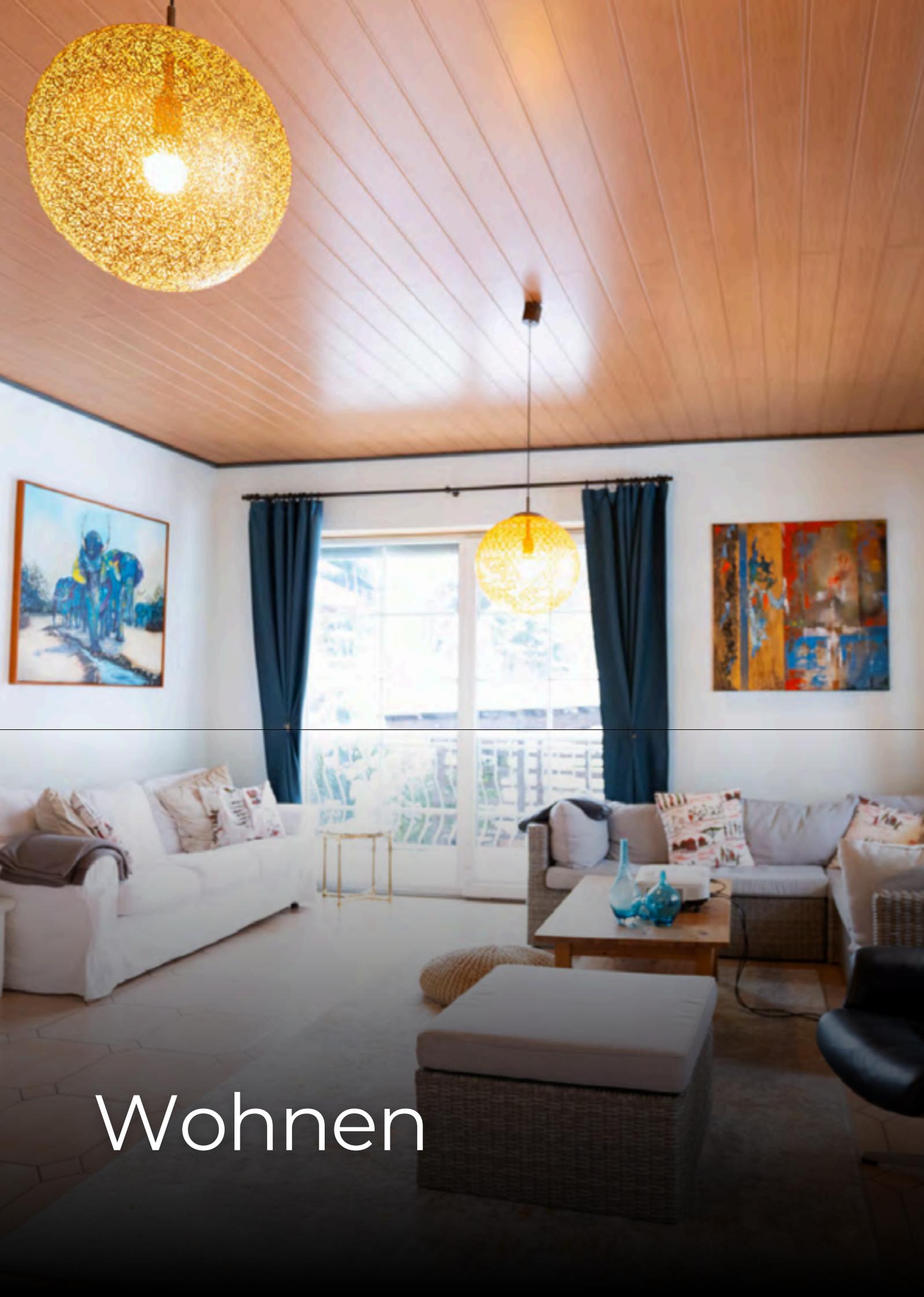


Impressionen

Jeder Bereich dieses Hauses vermittelt Klarheit, Struktur und ein Gefühl von Weite.

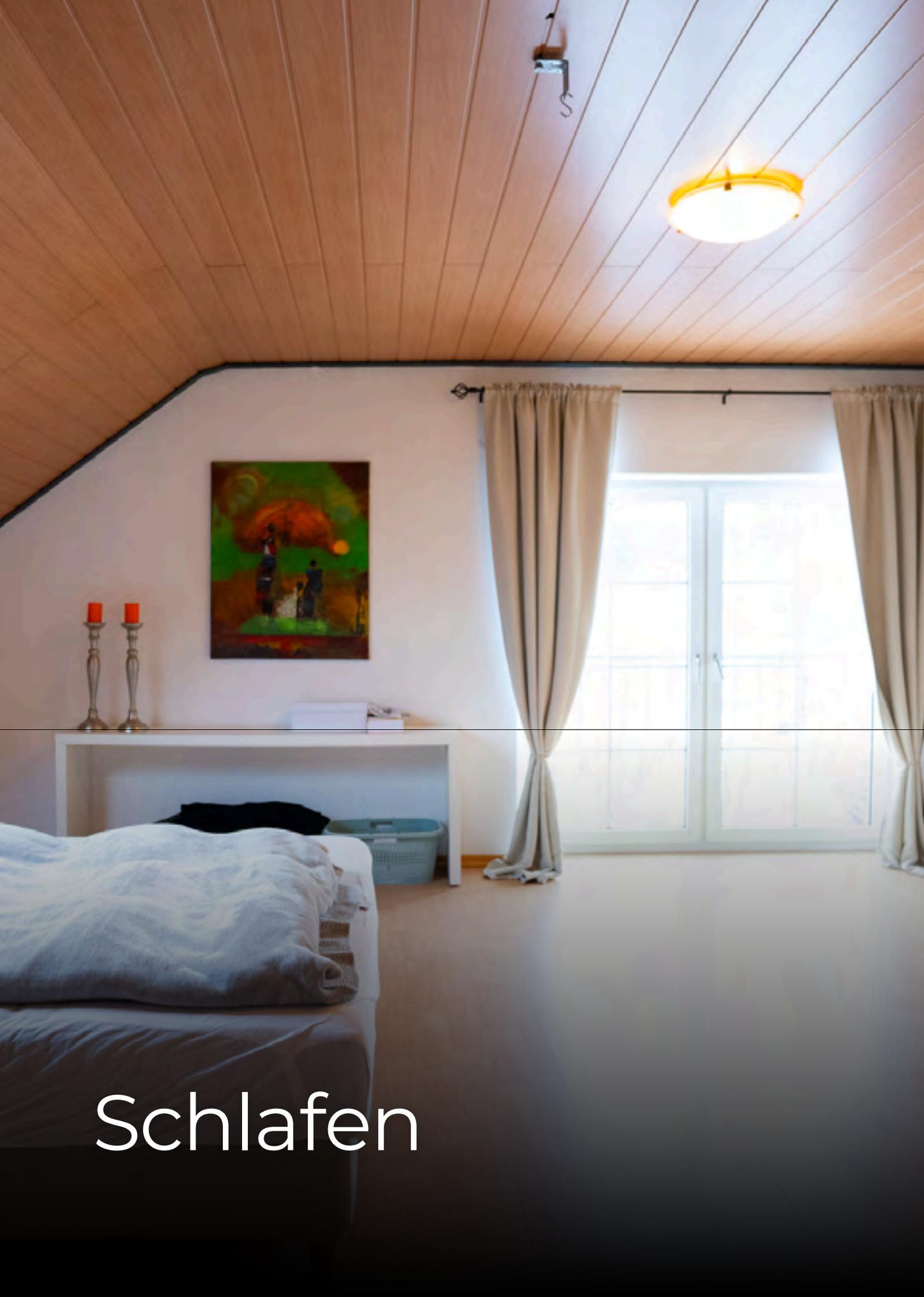
Die hellen Räume, die praktischen Grundrisse und die großzügigen Außenflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die klare Gestaltung unterstreicht den modernen Charakter des Anwesens und verleiht dem gesamten Objekt eine zeitlose, einladende Wirkung.



Wohnen





Schlafen









Kochen & Essen

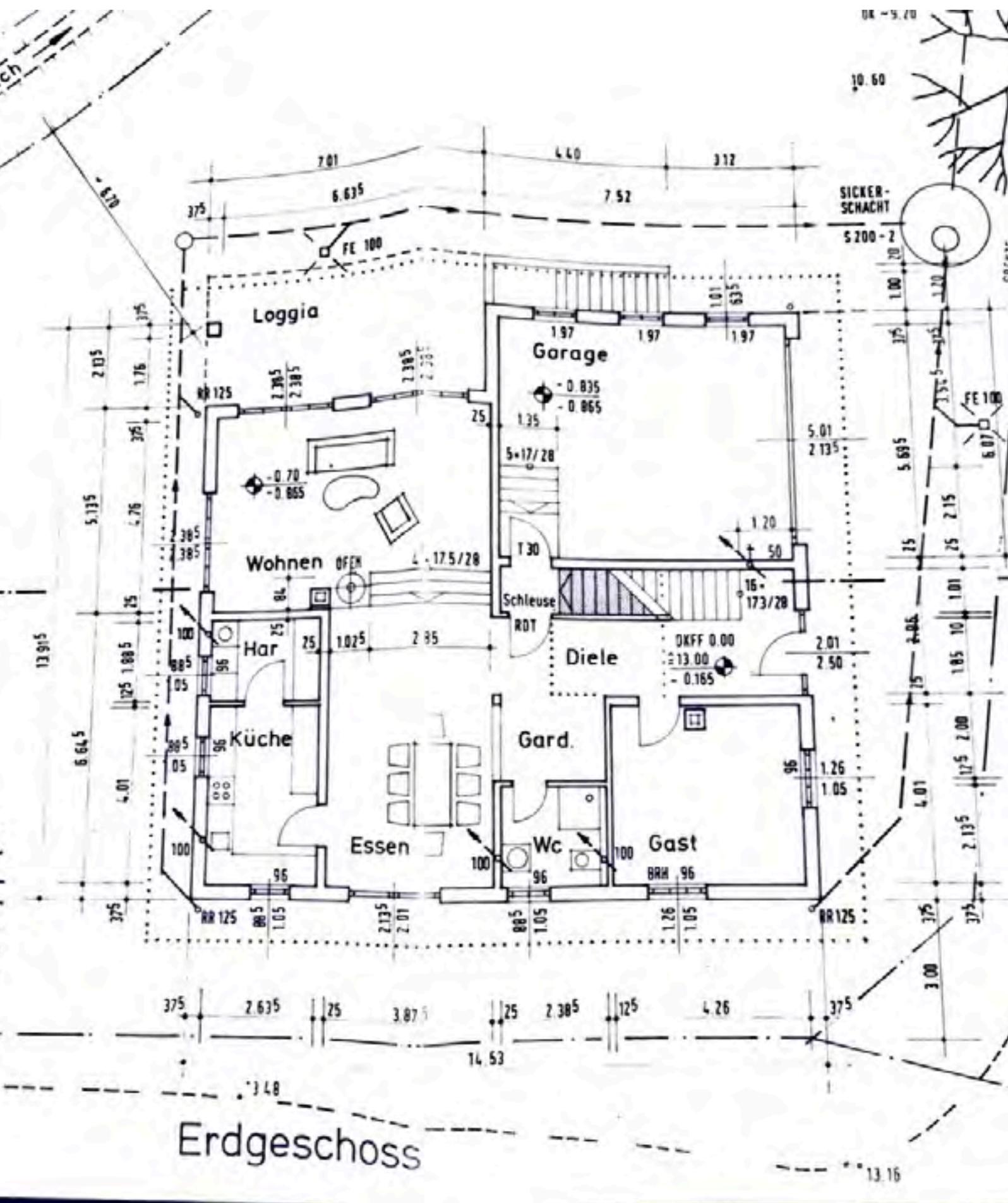






Garten



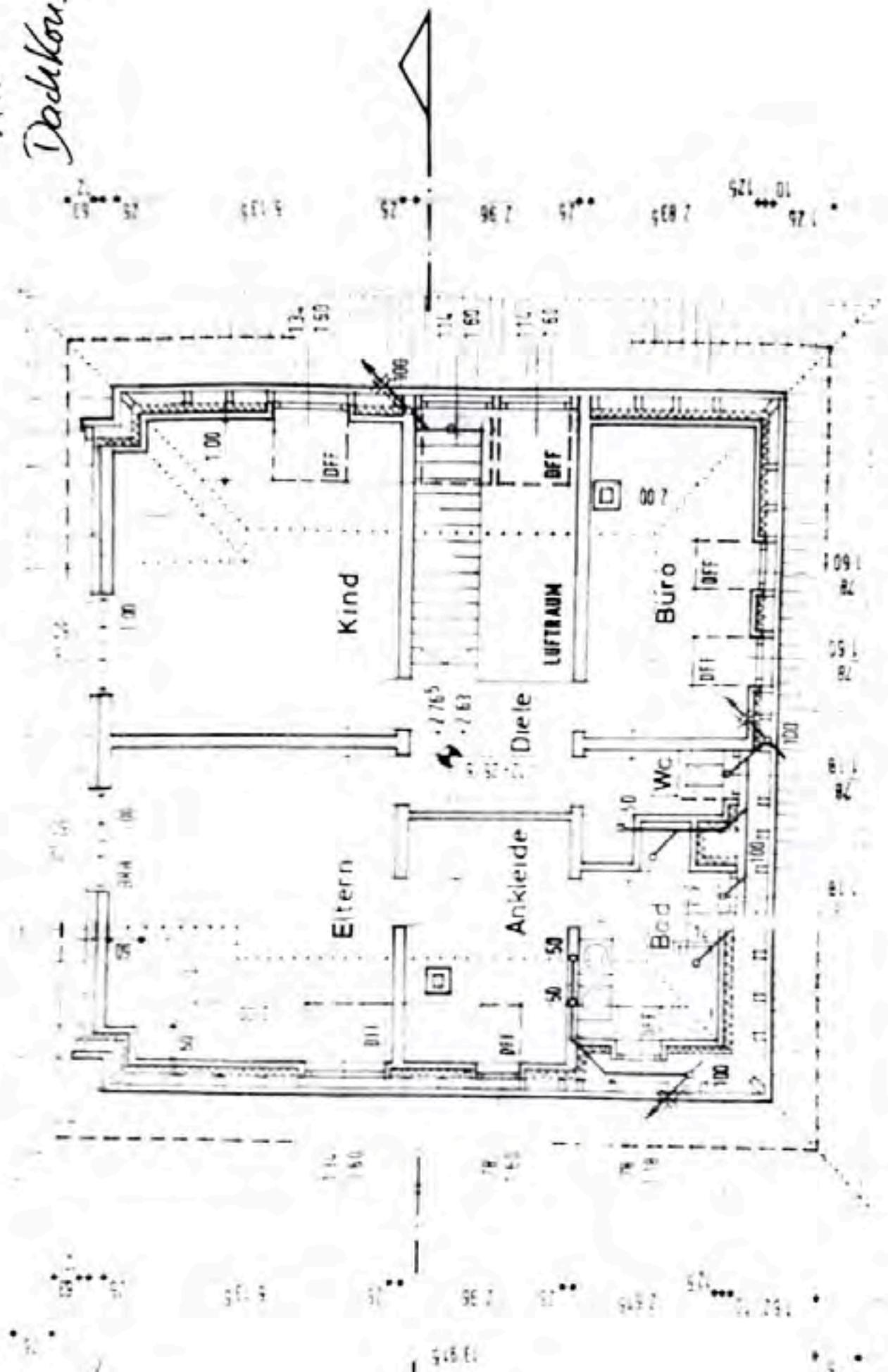


Erdgeschoss

13.16

Obergeschoss

Alle
Dachkoush.!



5.85 10 175 3.11 90 1.70 75 5.60 105 4.11

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, einschließlich der Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. 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).

Die Textformpflicht gemäß § 656a BGB gilt nur für Maklerverträge über Wohnimmobilien (Wohnungen und Einfamilienhäuser). Bei Gewerbeobjekten kann der Maklervertrag formfrei, auch mündlich oder durch konkludentes Handeln, zustande kommen.

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 Für Mietverträge oder gewerbliche Objekte (z. B. Büro-, Laden- oder Industrieflächen) kann eine abweichende Provision vereinbart werden; es gilt der im Exposé oder Inserat genannte Satz.

Bei Gewerbeimmobilien erfolgt keine hälftige Teilung der Provision; sie wird individuell vereinbart.

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 gewerblichen Miet- oder Kaufobjekten darf der Makler für beide Parteien tätig werden, sofern eine Interessenkollision ausgeschlossen ist.

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

Für Kaufleute, juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliche Sondervermögen im Sinne des § 14 BGB gilt der Gerichtsstand Düsseldorf als vereinbart.

2.0 Datenschutzhinweise gemäß Art. 13, 14 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, Objektinformationen, Finanzierungsangaben) zur Erfüllung und Durchführung von Maklerverträgen, zur Immobilienvermittlung sowie zur Anbahnung von Kauf-, Miet- oder sonstigen Verträgen über Immobilien.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten kann auch Ansprechpartner von Unternehmen betreffen (z. B. Name, geschäftliche Kontaktdaten, Position), soweit dies zur Durchführung von Immobiliengeschäften im gewerblichen Bereich erforderlich ist.

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 (z. B. EU-Standardvertragsklauseln) oder mit Ihrer Einwilligung.

Rechtsgrundlagen:

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

Nach Wegfall des Zweckes oder Ablauf gesetzlicher Aufbewahrungsfristen werden die Daten gelöscht, sofern keine Einwilligung zur weiteren Speicherung vorliegt.

Ihre Rechte:

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

Diese Rechte ergeben sich insbesondere aus den Artikeln 15 bis 21 DSGVO.

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

Bei rein juristischen Personen (z. B. GmbH, UG, AG), bei denen keine personenbezogenen Daten verarbeitet werden, findet die DSGVO keine Anwendung.



3.0 Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Hinweis:

Das folgende Widerrufsrecht gilt ausschließlich für Verbraucher im Sinne des § 13 BGB.

Bei Verträgen mit Unternehmern (§ 14 BGB), insbesondere im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Nachweis von Gewerbeimmobilien, besteht kein gesetzliches Widerrufsrecht.

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

Dieses Widerrufsrecht gilt ausschließlich für Verbraucher im Sinne von § 13 BGB.

Bei Verträgen mit Unternehmern (§ 14 BGB), insbesondere im Zusammenhang mit Gewerbeimmobilien, besteht kein gesetzliches Widerrufsrecht.

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: November 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.



HÄUSERHELDEN



Platz für neue
Perspektiven

Hier entsteht Raum für Ideen,
die über klassisches Wohnen
hinausgehen.

Das großzügige Grundstück
schafft ideale
Voraussetzungen für Hobbys,
Rückzugsorte oder
individuelle Lebenskonzepte.

Ein Zuhause mit Potenzial, das
sich flexibel an Ihre
Vorstellungen anpasst.