

# EXPOSÉ



**OBJEKT HH25072 EG**

**130.000€**

ETW |  
42651 SOLINGEN

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

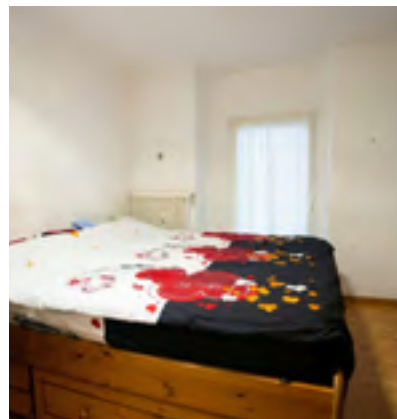
Die Eigentumswohnung im Erdgeschoss bietet ca. 59,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist als eigenständige Wohneinheit nutzbar. Der funktionale Grundriss sorgt für klare Strukturen und eine hohe Alltagstauglichkeit.

Dank der zentralen Lage in Solingen-Mitte und der bestehenden Vermietung eignet sich die Wohnung ideal als nachhaltige Kapitalanlage.

**130.000€**

**KAUFPREIS**

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



## DIE WICHTIGSTEN ECKDATEN AUF EINEN BLICK



<b>Objektyp</b>	ETW
<b>Wohnfläche</b>	EG: 59,50 Quadratmeter
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Vermietung</b>	600 € kalt, 900 € warm
<b>Standort</b>	Solingen
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Heizungsart</b>	Gas
<b>Endenergiebedarf</b>	153,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	09.05.2029
<b>Baujahr Immobilie</b>	1907
<b>Kaufpreis</b>	130.000 €





## WILLKOMMEN IN IHREM ZUHAUSE

Die Erdgeschosswohnung zeichnet sich durch eine übersichtliche Raumstruktur und eine hohe Alltagstauglichkeit aus. Die klare Gliederung der Räume ermöglicht eine flexible Nutzung und spricht Mieter an, die Wert auf funktionales Wohnen in zentraler Lage legen.

Die ebenerdige Erreichbarkeit sowie die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Nahverkehr und städtischen Angeboten machen die Einheit besonders komfortabel im täglichen Gebrauch. Ein Wohnkonzept, das durch Praktikabilität und Standortqualität überzeugt.







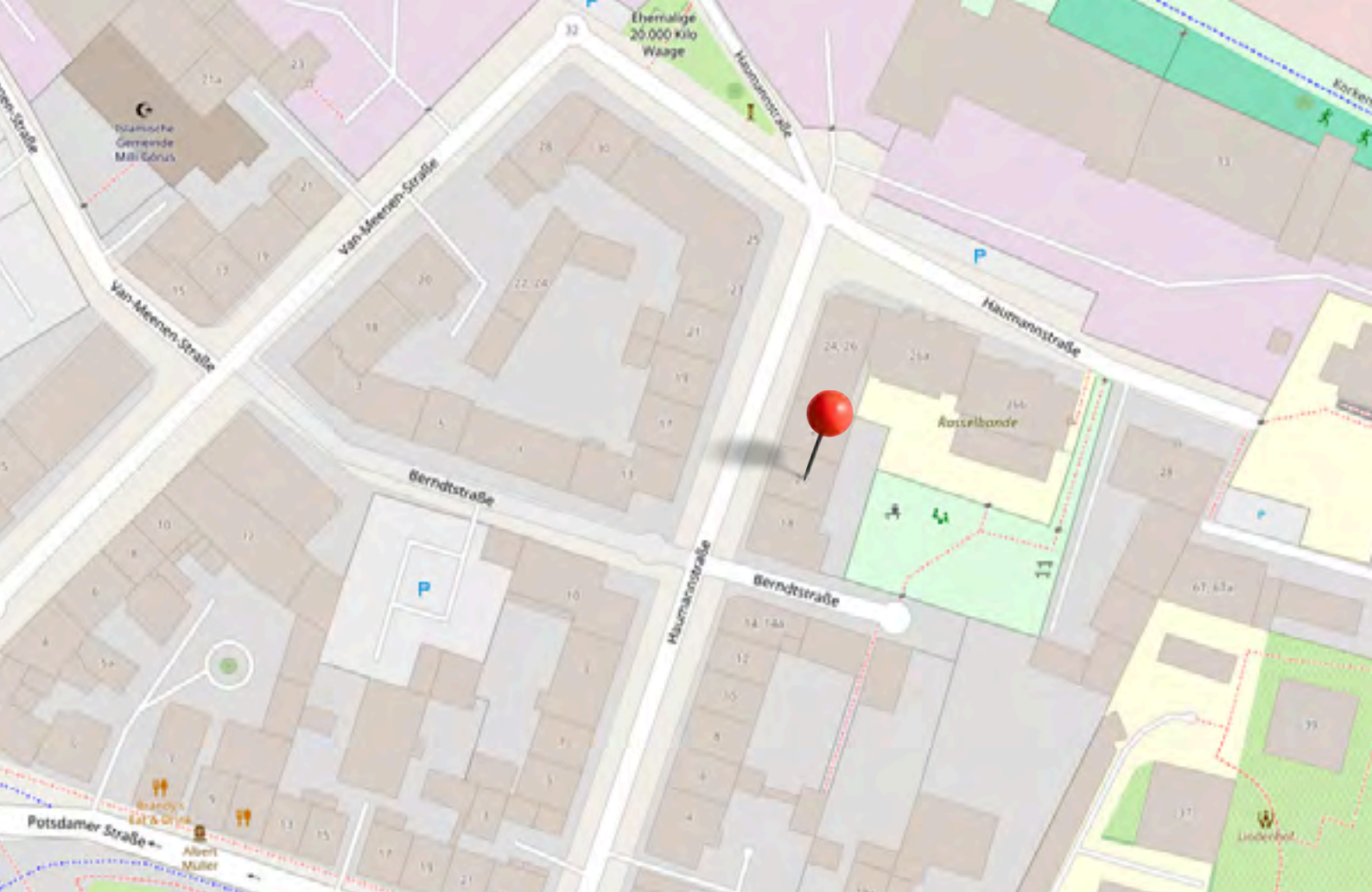
# Zentral leben in Solingen

Die Wohnlage in Solingen-Mitte zeichnet sich durch eine gelungene Verbindung aus städtischer Nähe und angenehmer Wohnqualität aus. Ein gepflegtes Umfeld, kurze Distanzen und eine gewachsene Infrastruktur prägen das unmittelbare Wohnumfeld.

Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich komfortabel zu Fuß erledigen. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie weitere Geschäfte befinden sich in kurzer Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Restaurants und verschiedene Dienstleister, die dem Viertel eine lebendige, zugleich entspannte Atmosphäre verleihen.

Auch Familien profitieren von der Lage: Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind gut erreichbar. Kleine Grünflächen in der Umgebung bieten zusätzliche Möglichkeiten für Erholung im Alltag und runden das ausgewogene Gesamtbild dieser zentralen Wohnlage ab.

## Lage



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

Die Anbindung der Wohnung ist sowohl im Alltag als auch für Berufspendler äußerst komfortabel. In unmittelbarer Nähe gelegene Bushaltestellen bieten schnelle Verbindungen innerhalb des Stadtgebiets sowie zum Solinger Hauptbahnhof.

Von dort aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Düsseldorf, Köln, Wuppertal und weitere Ziele in der Region. So lassen sich auch überregionale Wege bequem und flexibel gestalten.

Für Autofahrer bietet die Lage ebenfalls optimale Voraussetzungen. Über die gut erreichbaren Verkehrsachsen B224 und B229 sind die Autobahnen A3, A46 und A1 in kurzer Zeit erreichbar. Dies ermöglicht eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte und Metropolräume.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre sehr gute Erreichbarkeit und Vernetzung – ideal für alle, die zentrale Wege, kurze Fahrzeiten und flexible Mobilität schätzen.





Wohnung







Schlafen

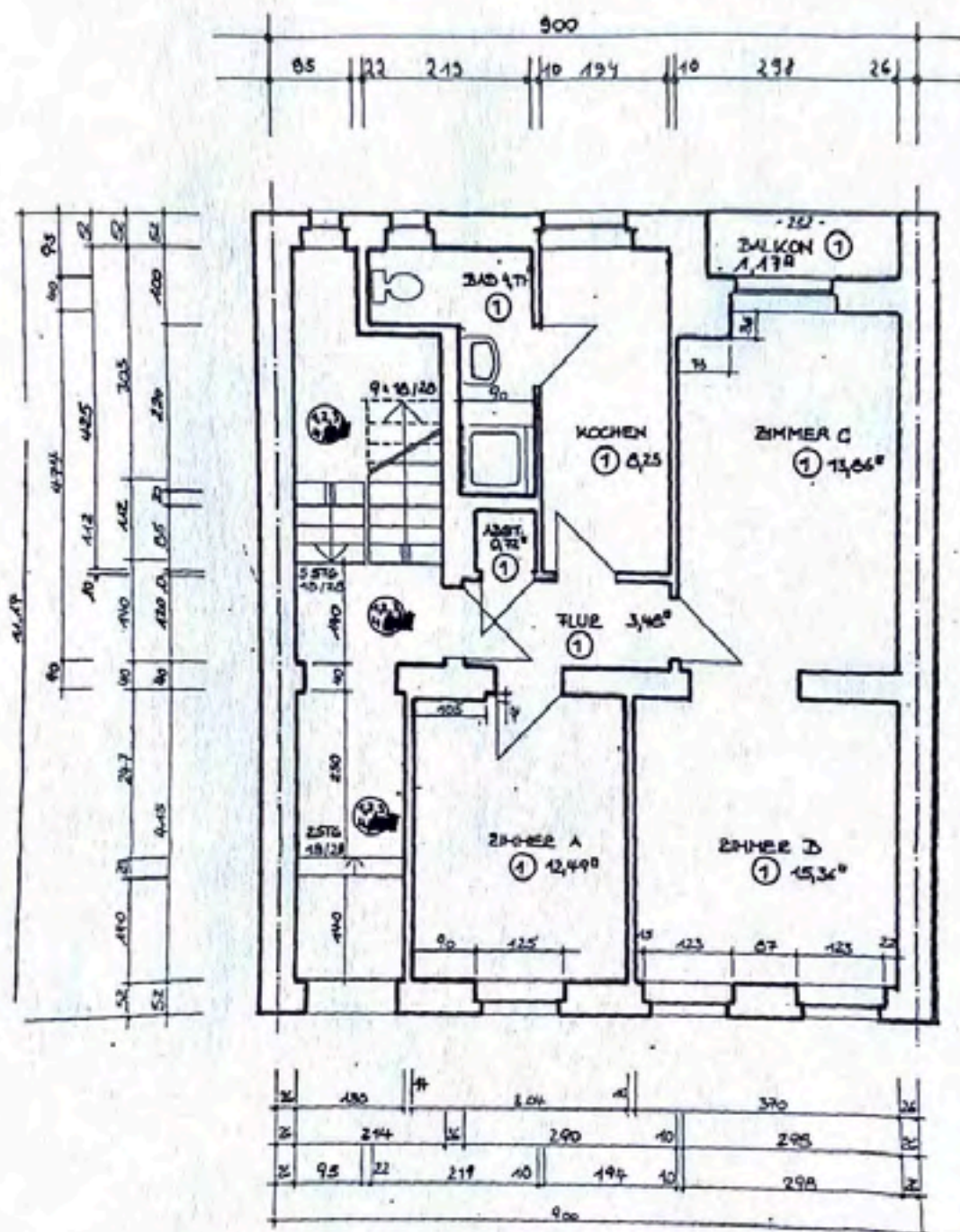






Kochen





ERDGESCHOSS

WOHNUNG 1 59.50<sup>m²</sup>

Dieser A  
von  
der § 7  
Wohnung  
Stadt So  
Bauaufsi  
Der Ober  
Im Auftra

1/10



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis:

09.05.2029

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002686434  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Wohngebäude		<b>Gebäudefoto (freiwillig)</b>
Adresse	Haumanstrasse 20, 42651 Solingen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1907		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015		
Anzahl Wohnung	5 (Wohnfläche: 321,0 m²)		
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	385,2 m²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)		

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 4**).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: ☒ Eigentümer    ☐ Aussteller

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

**Aussteller**

Express-Pass  
Lüchow 8  
17179 Altkalen

09.05.2019

Datum

Dr. Johannes Liess



<sup>1</sup>) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup>) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup>) Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup>) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

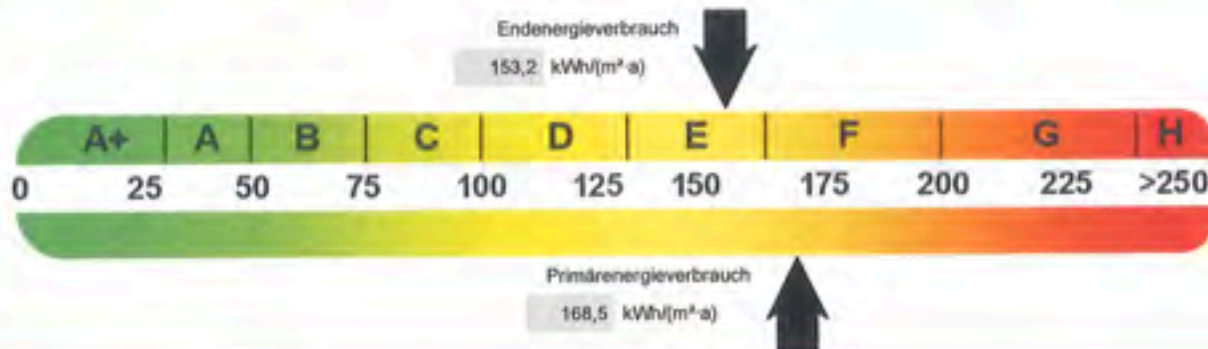
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002686434  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 153,20 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.2018	12.2018	Gas / -	1.1	49189	k. A.	41485	1,19
01.2017	12.2017	Gas / -	1.1	50165	k. A.	42461	1,13
01.2016	12.2016	Gas / -	1.1	59072	k. A.	51368	1,10

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# 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.



## 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](mailto:kontakt@haeuserhelden.de)  
Web: [www.haeuserhelden.de](http://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



Praktisch.  
Zentral.  
Verlässlich.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch kurze Wege, helle Räume und eine funktionale Aufteilung in urbaner Lage.