



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-69726

**Leerstehende 3-Zimmer-Whg in Wüstenrot - DIREKT einziehen oder vermieten! - FALC Immobilien**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>150.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.953,91 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57% inkl. 19% vom vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>74,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.500,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>81,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>10.03.2025</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>113,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>10.05.2014</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Wüstenrot - Die Wohlfühlgemeinde**

**Die hier angebotene Wohnung liegt am Ortsrand von Wüstenrot mit Blick auf Wiesen und Wälder.**

**Wüstenrot mit seinen rund 6.800 Einwohnern liegt im Südosten des Landkreises Heilbronn. Mitten im Naturpark Schwäbisch Fränkischer Wald gelegen und eingebettet zwischen Lautertal und Brettachtal hat sich die Gemeinde Wüstenrot in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Freizeitziel mit anerkanntem Erholungswert entwickelt. Bedingt durch seine verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße 39, als Nahtstelle zu den Landkreisen Schwäbisch Hall, Rems-Murr und Hohenlohe ist Wüstenrot vor allem eine beliebtes Ziel für Wochenendurlauber.**

**Neben seiner reizvollen und abwechslungsreichen Landschaft hat die Gemeinde Wüstenrot selbst wichtige Bedingungen für eine hohe Lebens- und Wohnqualität geschaffen. Die Themen „Energie“ sowie Bildung und Betreuung“ stellen dabei zwei Schwerpunkte dar. Mit der eigenen Energieversorgung Mainhardt Wüstenrot (EMW) ist Wüstenrot Vorreiter im Sektor der regenerativen Energien. Darüber hinaus werden junge Familien in der Gemeinde mit vielfältigen und qualitativ hochwertigen Bildungs- und Betreuungsangeboten gefördert. So wurden in den vergangenen Jahren die Betreuungsangebote für Kinder immer weiter ausgebaut und an den Bedürfnissen der Familien ausgerichtet.**

**Die genaue Lage Ihrer neuen Wohnung sehen Sie hier:**

**<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3045052>**

## Objektbeschreibung

**Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung vorstellen zu dürfen, die sich sowohl als Kapitalanlage als auch zum Eigennutz ideal eignet.**

**Die Wohnung ist Teil eines Mehrparteienhauses, dass 1978 errichtet wurde und bietet rund 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei gut geschnittene Zimmer und einer durchdachten Raumaufteilung.**

**Beim Betreten der Wohnung befindet sich auf der rechten Seite zunächst ein praktisches sep. Gäste-WC, gefolgt von einer Abstellkammer, die sich ideal als Garderobe oder Vorratsraum nutzen lässt.**

**Am Ende des Flurs liegt das erste Zimmer, das Sie flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer einrichten lassen können. Die angrenzende Küche überzeugt durch ein großes**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Fenster, das für ausreichend Tageslicht und eine angenehme Belüftung sorgt. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Sofa sowie einen Essbereich und ermöglicht Ihnen einen direkten Zugang zum Balkon.**

**Auch das ruhig gelegene Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Zugang zum Balkon und bietet damit zusätzlichen Komfort, um ins Freie zu gelangen und den tollen Ausblick zu genießen. Gegenüber der Küche befindet sich das Badezimmer, das funktional geschnitten ist.**

**Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für selten genutzte Gegenstände oder Haushaltsgeräte und ähnliches.**

**Diese Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, viel Licht und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Eigennutzer mit Gestaltungsideen oder Investoren mit Blick für Miet-Potenzial.**

**Die Wohnung steht derzeit leer und sehnt sich nach einem neuen Eigentümer. Wenn Sie als Vermieter tätig sein möchten, können Sie mit dieser Wohnung inkl. dem Abstellraum sowie dem Garagen-Stellplatz eine monatliche Miete bis zu 850 EUR (kalt) generieren. Dies würde ca. 10200 EUR im Jahr entsprechen. Somit hätten Sie mit dieser Wohnung eine stolze Mietrendite von 7 %.**

**Das monatliche Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:**

**Nicht umlagefähige Kosten: 26,37 € zzgl. 79,25 € für die Rücklagenzuführung.**

**Auf den Mieter umlagefähige Kosten: 228,14 €.**

**Monatlich abgebucht werden somit insg.: 340,00 €, davon zahlt etwa 228,14 € der Mieter.**

**Der Rücklagenstand betrug zum Stichtag 31.12.2023: 7.792,50 € für das gesamte Objekt bzw. 797,50 € für die Wohnung. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über.**

**Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann senden Sie uns gerne eine unverbindliche Anfrage und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

***Drei Zimmer im Grünen – Ihr persönlicher Rückzugsort oder eine attraktive Kapitalanlage?***

***Diese ca. 74 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einem angenehmen Wohnambiente – ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften, die naturnah und gleichzeitig gut angebunden wohnen möchten. Auch als Kapitalanlage bietet sich dieses Objekt dank solider Größe und vielseitiger Vermietbarkeit hervorragend an.***

***Das helle Schlafzimmer bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als ruhiger Rückzugsort, stilvolle Ankleide oder gemütliche Schlafoase. Hier verbinden sich Privatsphäre, Funktionalität und persönlicher Stil zu einem Ort, an dem Sie neue Energie tanken können.***

***Der großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein: Ob entspannte Fernsehabende, gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Spieleabende – hier finden Sie genügend Platz für Ihre ganz persönliche Wohn-Oase.***

***In der separaten Küche können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Ob schnelle Snacks oder aufwendige Menüs – gestalten Sie sich Ihre Küche ganz nach Ihren Wünschen und genießen Sie das Kochen in Ihrem neuen Zuhause.***

***Das geflieste Badezimmer liegt gegenüber der Küche und ist mit einer Duschwanne, einem Waschbecken sowie einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet – funktional, gepflegt und bereit für Ihre tägliche Morgenroutine.***

***Ein besonderes Highlight ist der Balkon, den Sie sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus betreten können. Ob als grüne Oase mit Pflanzen für entspannte Feierabende oder gesellige Grillabende im Sommer.***

***Zuletzt wurden die Wände der Immobilie aufgefrischt und strahlen nun in einem Schnee-weißen Teint.***

***Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause oder einer sinnvollen Investition? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: [heilbronn@falcimmo.de](mailto:heilbronn@falcimmo.de). Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, [heilbronn@falcimmo.de](mailto:heilbronn@falcimmo.de)  
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

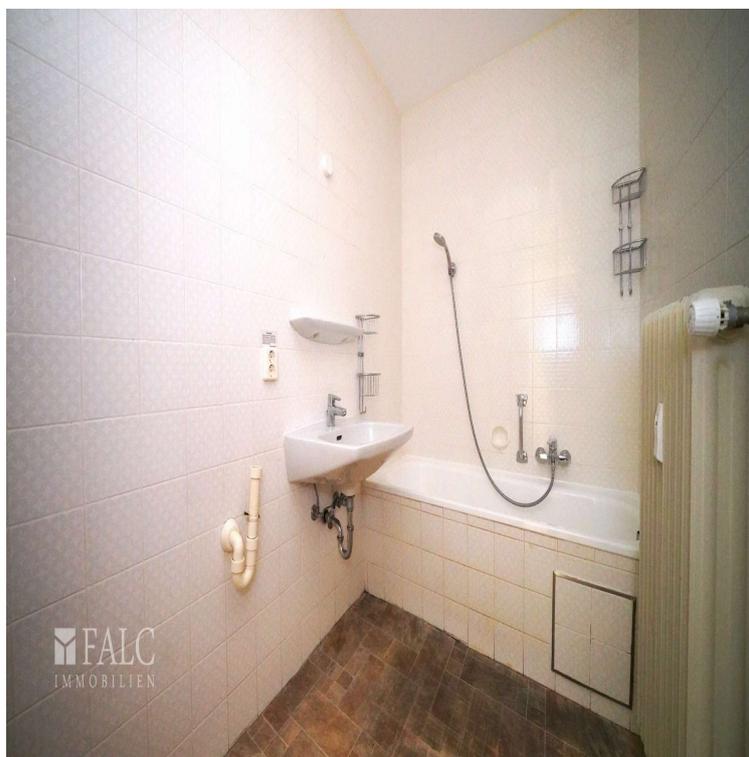
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

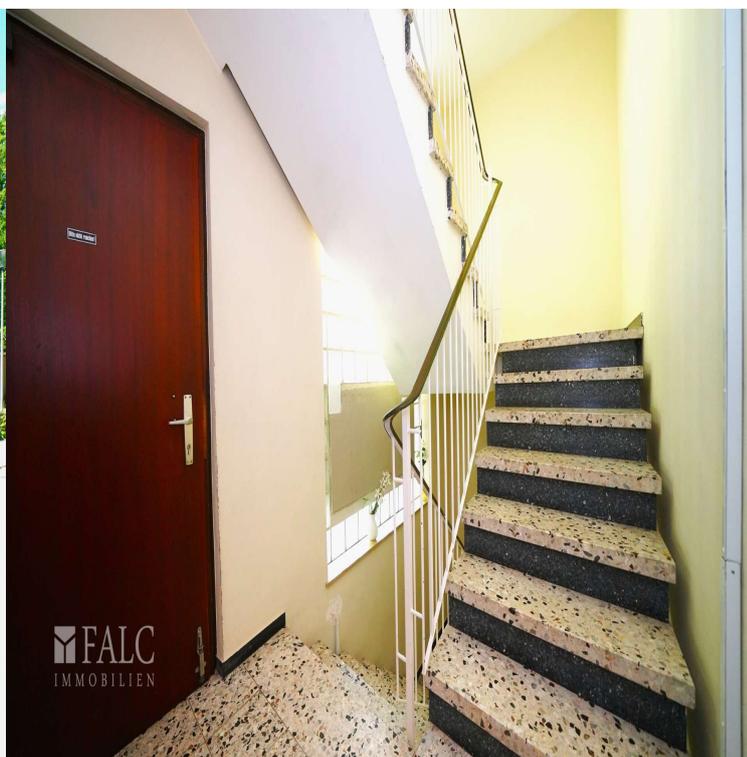
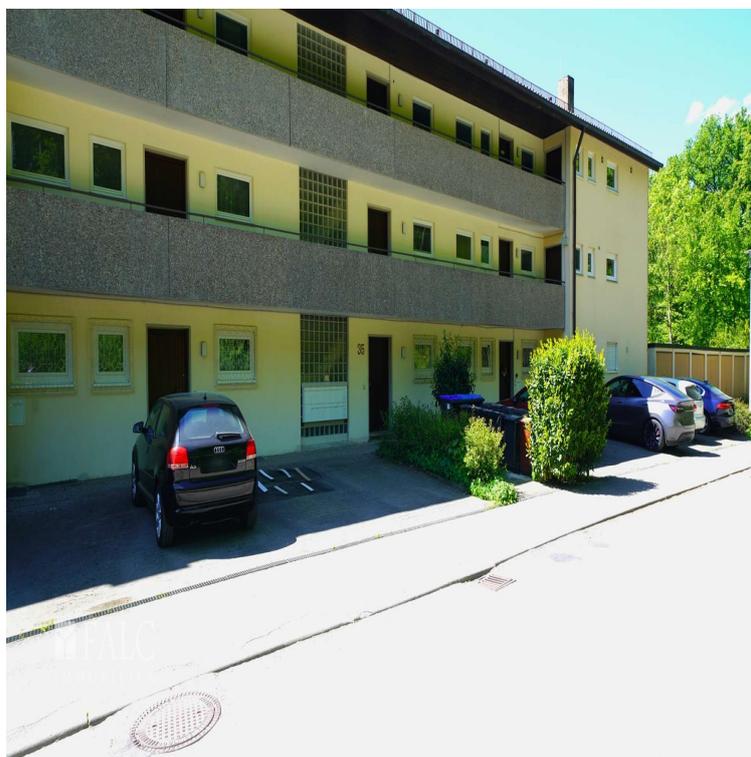
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

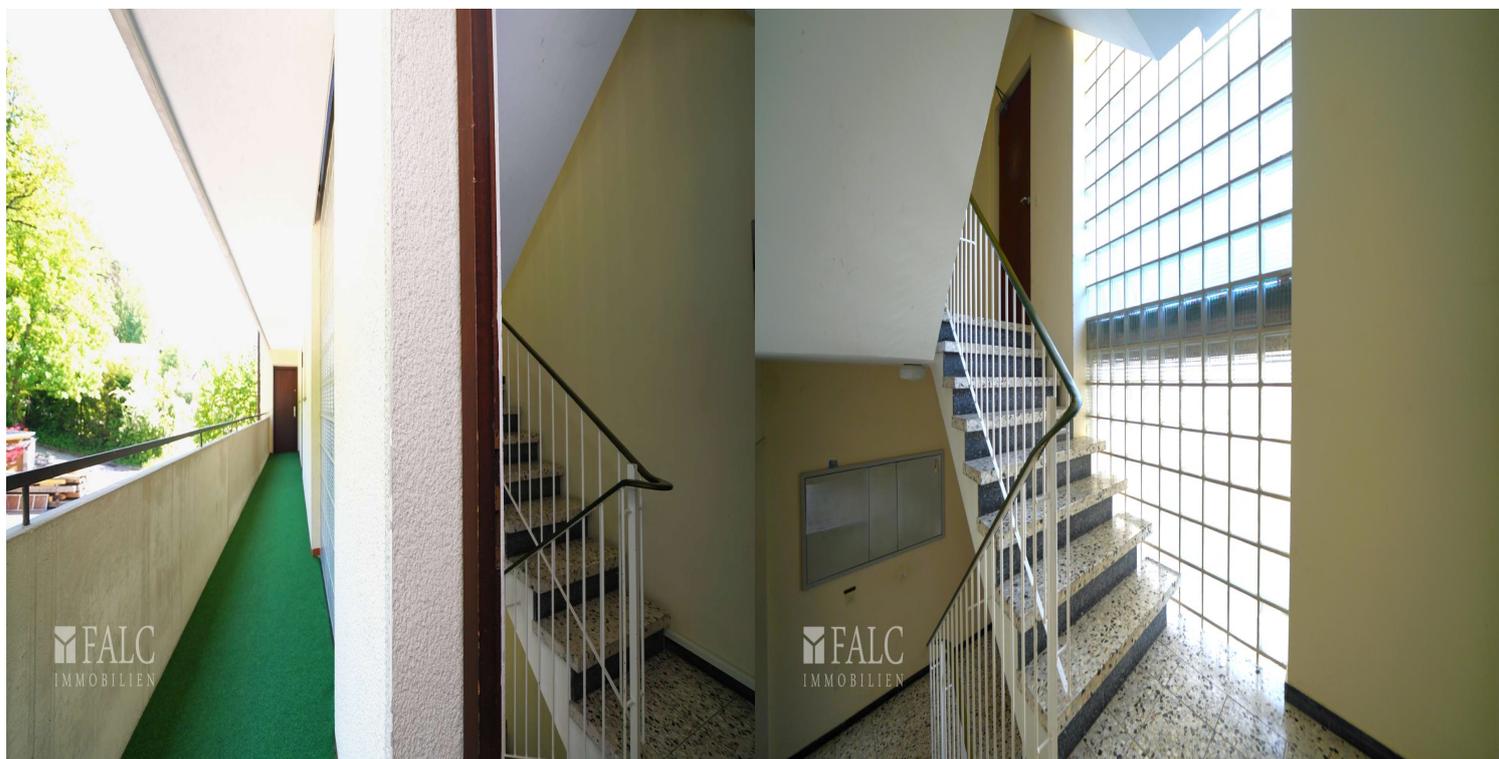
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

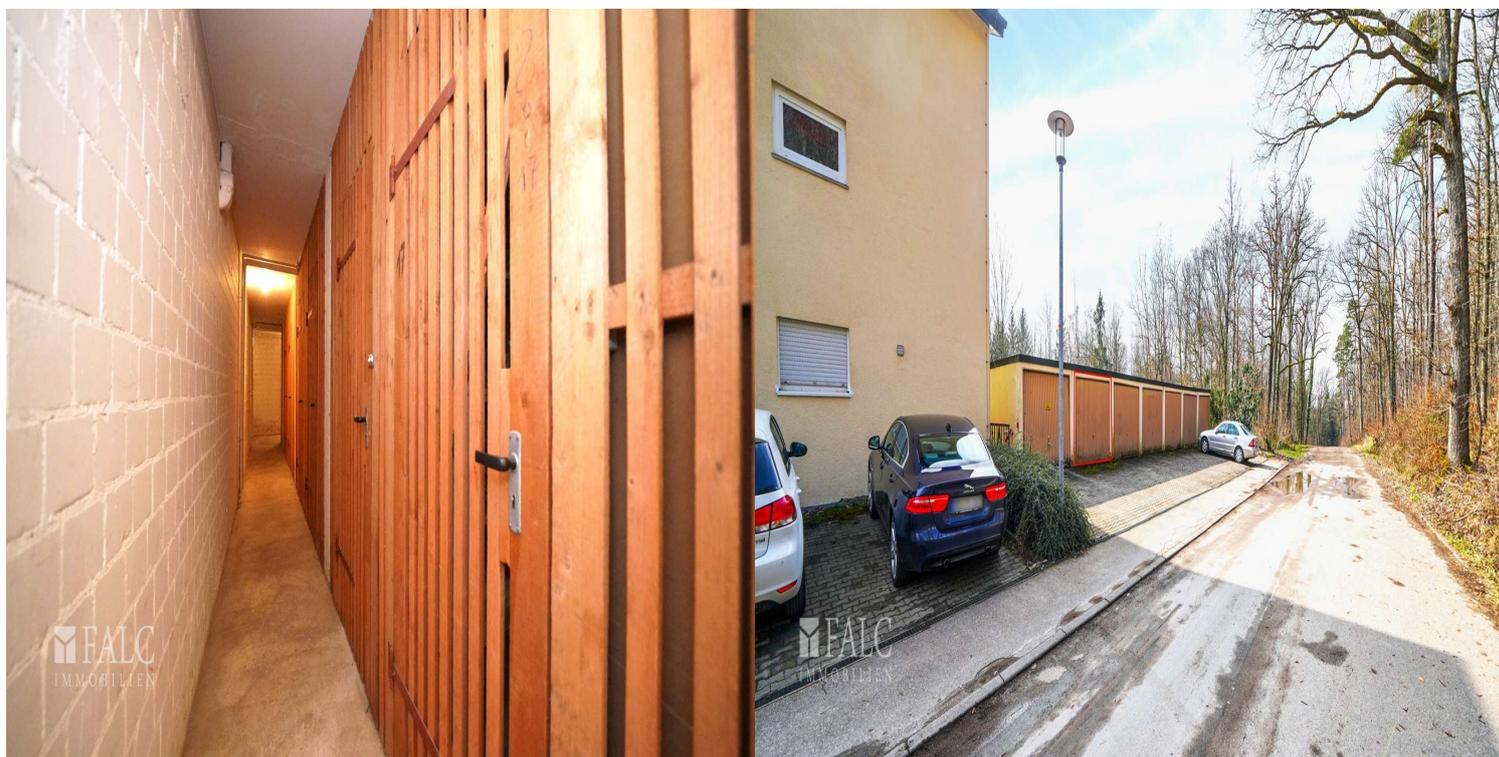
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

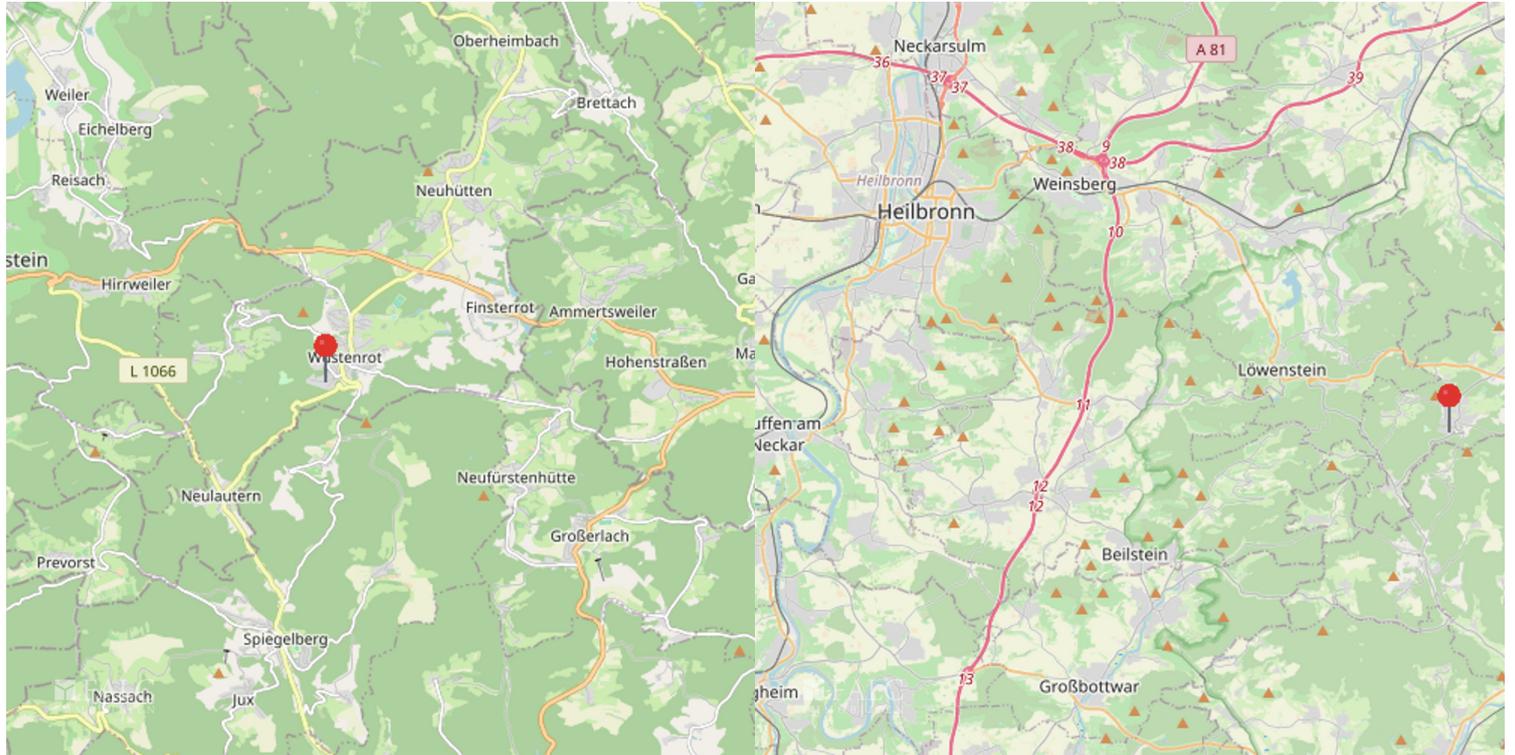
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

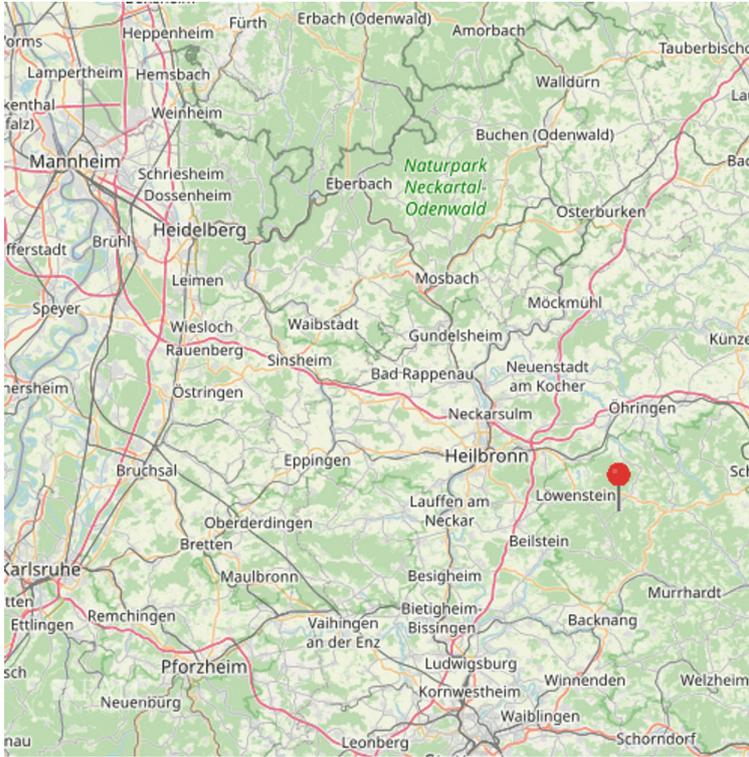
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)