91471 Illesheim

Ihr Traumhaus: KfW-Effizienzhaus40, freistehendes EFH mit wunderschönem Garten in Illesheim-Westheim



389.000 €
Kaufpreis

142 m²
Wohnfläche

773 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH
Andrea Reichl
Tel.: 091114887217
info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	142 m²
Grundstücksfläche	773 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	2019
letzte Modernisierung	2026
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	389.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.12.2019
gültig bis	08.12.2029
Baujahr (Haus)	2019
Endenergiebedarf	15.2
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Elektro	✓

Stellplatzart

Carport	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Wärmepumpe
- Solaranlage (Kraftwerk), 4 Paneelen je 500 Watt (+ Speicher 2,2 kWh)
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche und Badewanne
- separates Gäste-WC
- Laminat-, Fliesen- und Vinylböden
- Vollwärmeschutz
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- teilweise bodentiefe Fenster
- teilweise elektrische Rollläden
- Einbauküche (im Kaufpreis inbegriffen)
- Vollholztreppe
- Einbauschrank im Garderobenbereich
- elektrischer Kamin
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Gartenteich
- Gartengerätehütte
- Carport für zwei Fahrzeuge
- zwei zusätzliche Außenstellplätze

Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Expose. Fordern Sie das Expose an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Wohnen, hohe Energieeffizienz und eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre auf besondere Weise miteinander verbindet.

Dieses im Jahr 2019 erbaute, freistehende Einfamilienhaus begeistert bereits beim ersten Betreten mit seiner hellen, offenen und einladenden Gestaltung. Großzügige Fensterflächen, moderne Architektur und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen ein Wohngefühl, das sofort überzeugt.

Das Herzstück des Hauses befindet sich im Erdgeschoss: der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Hier verschmelzen Kochen, Genießen und Wohnen zu einem harmonischen Mittelpunkt des Familienlebens. Die großzügige Küche mit praktischem Bartresen bietet den idealen Rahmen für gemeinsame Kochabende, ein entspanntes Frühstück oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Der weitläufige Wohnbereich vermittelt Ruhe, Behaglichkeit und Großzügigkeit. Bodentiefe Fenstertüren sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen wunderschönen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Gleichzeitig entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich, perfekt für sonnige Nachmittage, entspannte Abende auf der Terrasse oder das Leben mit Kindern mitten im Grünen.

Auch funktional ist das Erdgeschoss hervorragend aufgestellt. Eine praktische Garderobe mit Einbauschrank sorgt für Ordnung im Eingangsbereich. Das Gäste-WC verfügt über ein eigenes Fenster. Ein großzügiger Allzweckraum bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, hier befindet sich zugleich die Heizungsanlage.

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der außergewöhnlich schöne Garten. Geschmackvoll angelegte Blumenbeete, ausgewählte Bäume und eine gepflegte Bepflanzung schaffen eine private grüne Oase mit viel Atmosphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Der Gartenteich verleiht dem Außenbereich zusätzlichen Charme und macht den Garten zu einem Ort, an dem man gerne Zeit verbringt. Ein praktisches Gerätehaus bietet ausreichend Platz für Gartengeräte und Zubehör und sorgt dafür, dass alles ordentlich verstaut und jederzeit griffbereit ist.

Über das helle Treppenhaus mit hochwertiger Vollholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Die angenehme Raumaufteilung schafft ideale Voraussetzungen für Familien und Paare mit Platzbedarf.

Das großzügige Tageslichtbad präsentiert sich als private Wellness-Oase. Eine Badewanne und eine moderne Walk-in-Dusche sorgen für hohen Komfort und machen das Bad zu einem Ort der Entspannung. Hier beginnt und endet der Tag in besonders angenehmer Atmosphäre.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit durchdachten Details. Direkt neben dem Haus befindet sich ein großzügiger Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge. Zusätzlich stehen davor zwei weitere Stellplätze zur Verfügung, ideal für Familie, Besucher oder weitere Fahrzeuge.

Auf dem Dach des Carports wurde im Jahr 2026 eine Solaranlage (Kraftwerk) installiert. Sie ergänzt die moderne und energieeffiziente Ausrichtung des Hauses und unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter dieser Immobilie.

Als KfW-Effizienzhaus 40 verbindet dieses Einfamilienhaus niedrigen Energiebedarf mit modernem Wohnkomfort und nachhaltiger Technik. Damit bietet die Immobilie nicht nur ein außergewöhnlich schönes Zuhause, sondern auch eine überzeugende Perspektive für die Zukunft.

Folgende Modernisierungsmaßnahme wurde bereits vorgenommen:

2026: Installation einer Solaranlage auf dem Dach des Carports

Highlight:

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die hervorragende Energieeffizienz. Das Haus wurde als KfW-Effizienzhaus 40 errichtet und überzeugt durch einen besonders niedrigen Energiebedarf sowie eine moderne, nachhaltige Bauweise.
Ergänzt wird das Energiekonzept durch die im Jahr 2026 installierte Solaranlage mit 4 Paneelen je 500 Watt (+ Speicher 2,2 kWh) auf dem Carportdach. Sie unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter des Hauses und macht die Immobilie besonders attraktiv für alle, die Wert auf energieeffizientes und nachhaltiges Wohnen legen. Die sehr niedrigen Strom- und Heizkosten in Höhe von 64,00 € mtl. runden dieses energetische Konzept nachhaltig ab.

Fazit:

Ein Haus für Menschen, die Wert auf moderne Architektur, ein großzügiges Wohngefühl, einen traumhaften Garten und energieeffizientes Wohnen legen. Hier finden Sie nicht nur vier Wände, sondern einen Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von Illesheim-Westheim und verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Bereits direkt in Westheim stehen mit einem Bäcker und einem Hofladen erste Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Für den größeren Einkauf sind REWE, ALDI, weitere Einkaufsmärkte sowie Drogerien im nahegelegenen Bad Windsheim in etwa 7 bis 10 Fahrminuten erreichbar.
Auch für das leibliche Wohl ist bestens gesorgt. Fränkische Gaststätten, eine Pizzeria sowie eine gemütliche Weinstube befinden sich in der näheren Umgebung und sind in etwa 8 bis 10 Fahrminuten zu erreichen.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu den Betreuungseinrichtungen. Kita, Kindertagesstätte und Kindergarten liegen etwa 5 Fahrminuten entfernt. Eine Grund- und Mittelschule sowie verschiedene weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Bad Windsheim.
Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Die nächste Bushaltestelle liegt nur etwa 5 Gehminuten entfernt und bietet eine Verbindung in Richtung Bad Windsheim. Die Bahnhöfe Illesheim und Bad Windsheim sind je nach Verbindung in etwa 5 bis 12 Fahrminuten erreichbar.

Auch für Pendler ist die Lage attraktiv. Die A7 mit Verbindungen in Richtung Würzburg sowie in südlicher Richtung nach Ulm ist in ungefähr 15 Fahrminuten erreichbar. Über das Autobahnkreuz

Feuchtwangen/Crailsheim besteht zudem Anschluss an die A6 in Richtung Nürnberg beziehungsweise Heilbronn.

Eine umfassende medizinische Versorgung finden Sie im nahegelegenen Bad Windsheim. Hausärzte und zahlreiche Fachärzte, darunter Kinderärzte, Augenärzte, Orthopäden und Kardiologen, sind in etwa 10 bis 12 Fahrminuten erreichbar. Darüber hinaus befindet sich die Klinik Bad Windsheim nur rund 10 bis 15 Fahrminuten entfernt.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Wander- und Radwege führen durch die reizvolle Landschaft und den Naturpark Frankenhöhe und laden zu aktiven Stunden in der Natur ein. In Bad Windsheim erwartet Sie zudem die bekannte Franken-Therme mit vielfältigen Wellness- und Erholungsmöglichkeiten sowie der angrenzende Kurpark mit Minigolfanlage.

Ein weiteres beliebtes Ausflugsziel ist das Fränkische Freilandmuseum Bad Windsheim mit über 100 historischen Gebäuden. Ergänzt wird das vielseitige Freizeitangebot durch einen nahegelegenen Golfplatz sowie zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Klettern.

Makrolage:
Bäckerei und Hofladen: ca. 5 Gehminuten
Supermärkte, Edeka-Einkaufszentrum und Drogerie: ca. 7–10 Fahrminuten
Fränkische Gaststätte: ca. 2–3 Gehminuten
Pizzeria, Weinstube und weitere fränkische Restaurants: ca. 8–10 Fahrminuten
Kita: ca. 5 Fahrminuten
Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen: ca. 8–10 Fahrminuten
Bushaltestelle: ca. 5 Gehminuten
Bahnhof: ca. 5–10 Fahrminuten
Autobahnanschlüsse A7 und A6: ca. 15–30 Fahrminuten
Haus- und Fachärzte: ca. 10–12 Fahrminuten
Klinikum Bad Windsheim: ca. 10–15 Fahrminuten
Frankentherme: ca. 10–15 Fahrminuten
Freilandmuseum mit rund 100 historischen Gebäuden: ca. 10–15 Fahrminuten
Wander- und Radwege direkt in der Umgebung

Sonstige Angaben

Grundabgaben: 66,03 € mtl. (Grundsteuer, Abfallgebühren, Wasser, Abwasser)
Strom- und Heizkosten: 64,00 € mtl.

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:
Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht

maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).


360° view
Kooperationspartner der
PSD Bank Nürnberg eG
ivd
UMWELTPAKT BAYERN
IMMOBILIEN
Kube







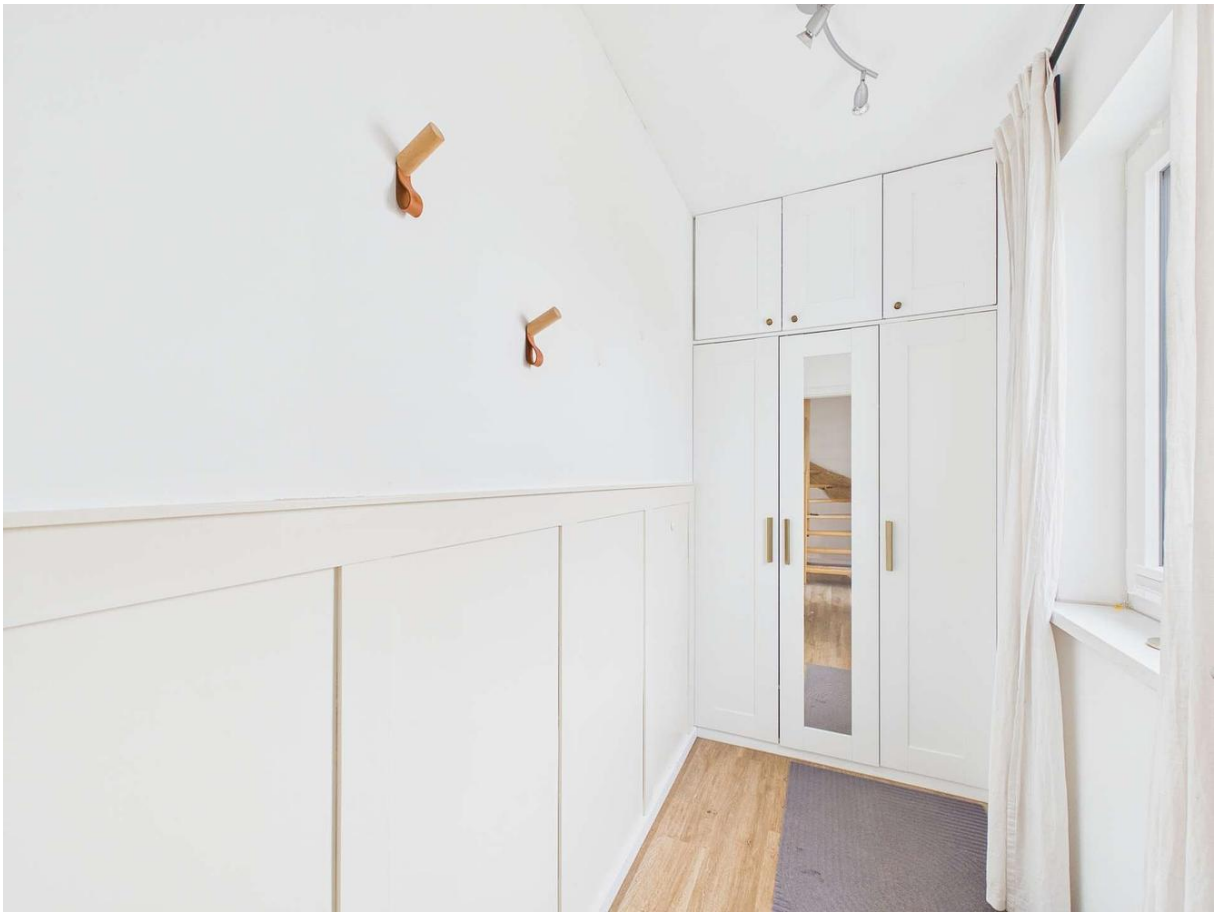












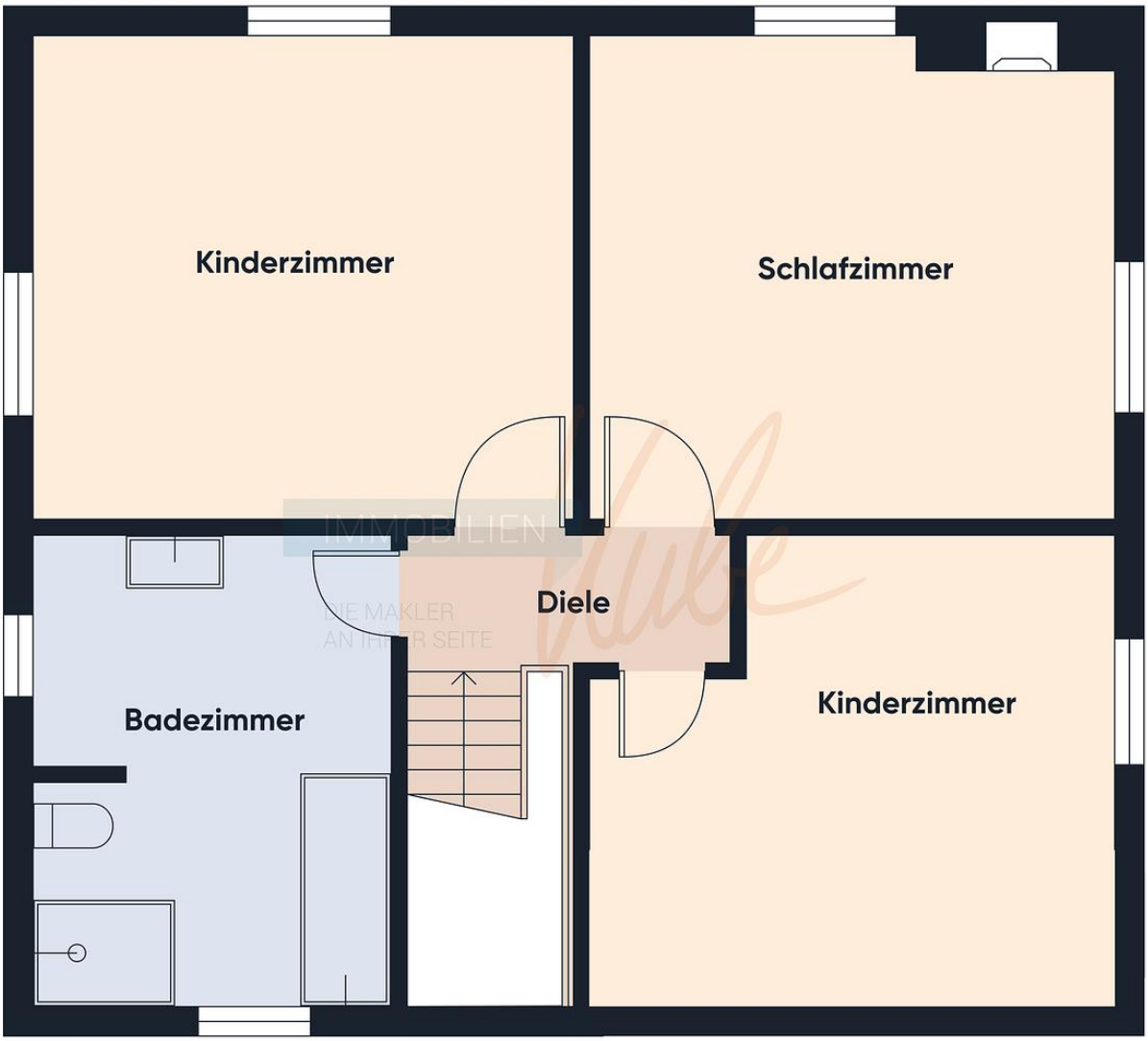











Kinderzimmer
Schlafzimmer
Diele
Badezimmer
Kinderzimmer


Terrasse 25%
Küche / Wohnbereich
WC
Diele
Allzweckraum
Garderobe