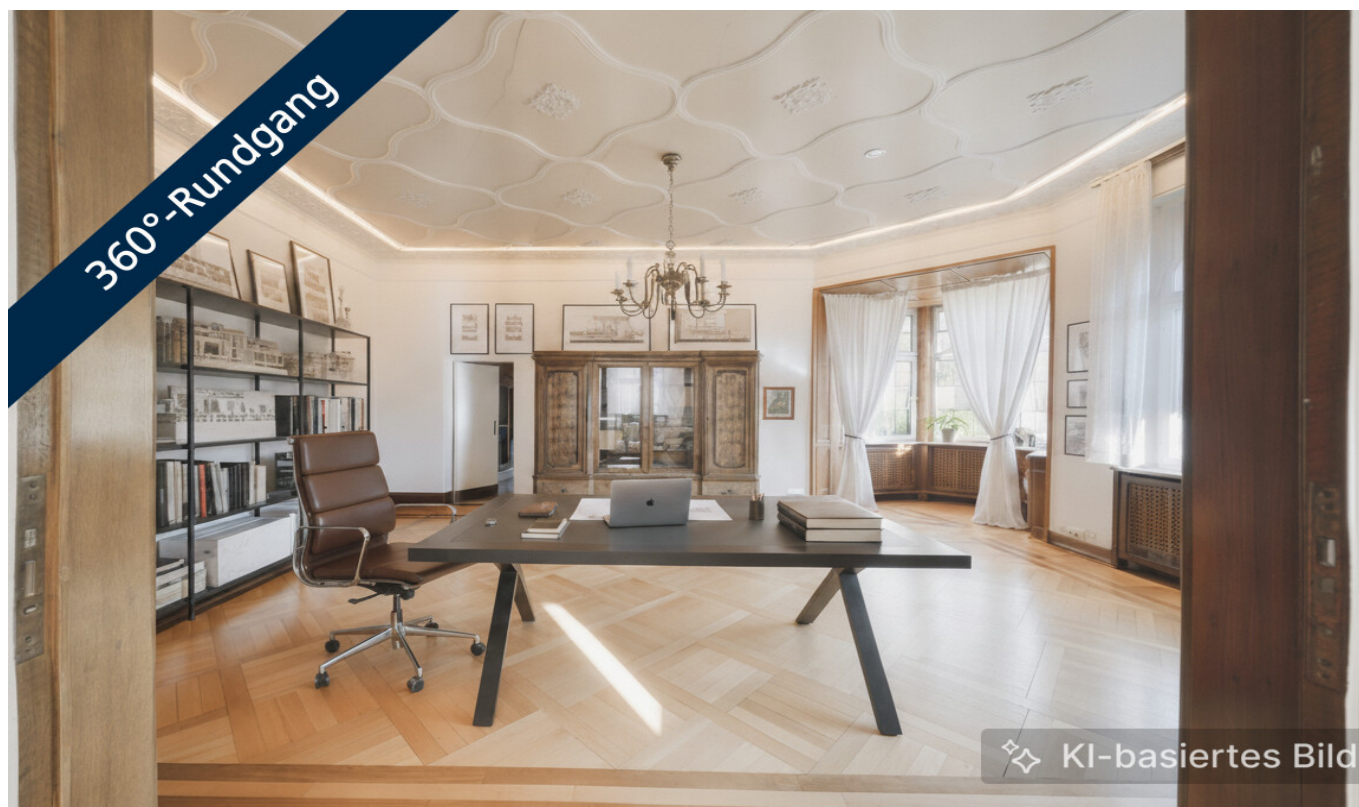


Bad Urach

# Denkmalgeschützte Manz?Villa – Hochwertiger Unternehmensstandort für Investoren & Kanzleien

Objektnummer: 26362224



KAUFPREIS: 969.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 395 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2.081 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26362224               |
| Wohnfläche   | ca. 395 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach               |
| Zimmer       | 12                     |
| Schlafzimmer | 6                      |
| Badezimmer   | 4                      |
| Baujahr      | 1904                   |
| Stellplatz   | 6 x Garage             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 969.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

**Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |             |                |                                |
|-------------|-------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Ofenheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas         |                |                                |



Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach

## Die Immobilie





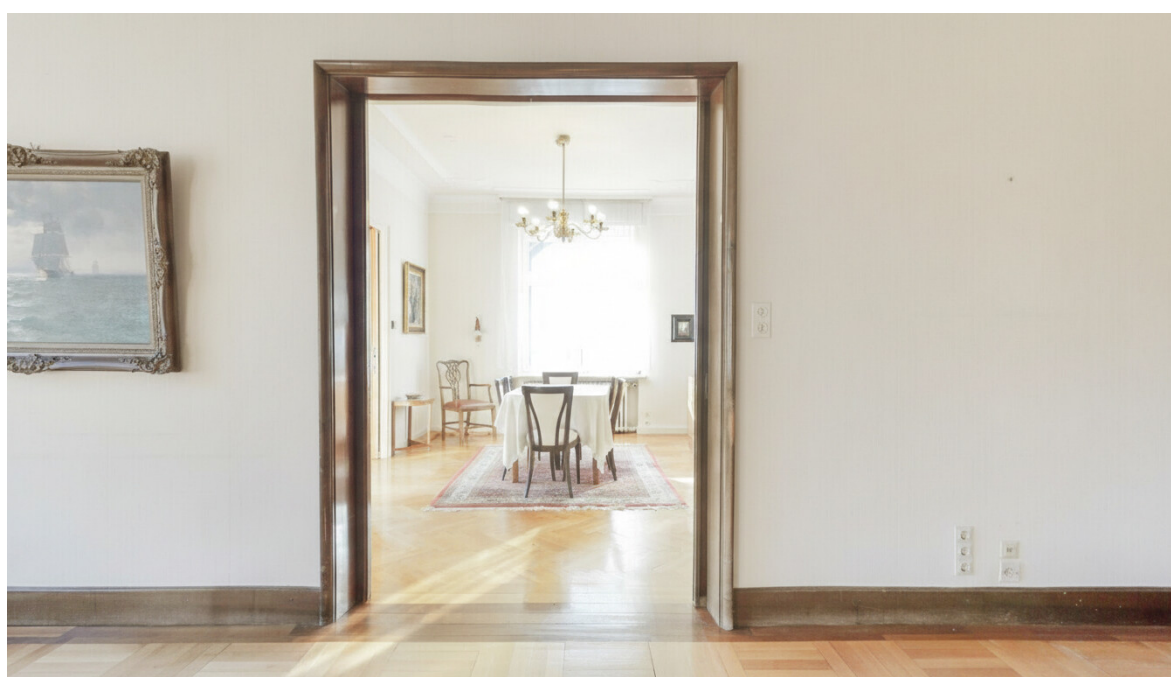
Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## **Ein erster Eindruck**

**Seltenes Investment: Denkmalgeschützte Jugendstilvilla mit hoher Drittverwendungsfähigkeit**

**Repräsentative Villa von Philipp Jakob Manz**

**Ideal für Kanzleien, Praxen, Beratungen, Unternehmenssitze**

**3 großzügige Etagen, klare Raumstruktur, hohe Decken**

**2.000 m<sup>2</sup> Grundstück mit Erweiterungspotenzial**

**Vollständiger Denkmalschutz: steuerliche Vorteile nach § 7i EStG**

**Langfristige Wertstabilität durch Seltenheit und Substanz**

**Ein Premium? Objekt für Kapitalanleger und Unternehmen, die Repräsentation, Wirtschaftlichkeit und Zukunftssicherheit verbinden möchten.**

**Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## **Ausstattung und Details**

- Jugendstilvilla des Architekten Philipp Jakob Manz
- Repräsentative Architektur mit historischen Stilelementen
- Charakteristische Tuffsteinfassade (in den 1990er-Jahren aufwendig renoviert)
- Plastische Fassadenelemente und harmonische Proportionen
- Großzügige Wohn-/Nutzfläche über drei Etagen
- Hohe Decken und klassische Raumhöhen
- Klare, strukturierte Grundrissgestaltung
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Elegante Raumachsen und großzügige Zimmer
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Kanzlei, Praxis, Büro)
- Großzügiger, historischer Kellerbereich
- Ideal für Archiv, Lager oder Technik
- Sehr gute Bausubstanz der Jahrhundertwende
- Über 2.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Parkähnlicher Garten mit hoher Privatsphäre
- Repräsentative Außenflächen und Gestaltungspotenzial
- Denkmalgeschütztes Gesamtanwesen (inkl. Garten und Einfriedung)
- Steuerliche Vorteile durch Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7i EStG)
- Solide, werthaltige Bauweise
- Seltene Kombination aus Architektur, Substanz und Grundstücksgröße



**Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## **Alles zum Standort**

**Bad Urach zählt zu den attraktivsten Wohnlagen am Fuße der Schwäbischen Alb und verbindet historische Altstadt-Atmosphäre mit hoher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt durch ihre malerische Fachwerkarchitektur, die beliebte AlbTherme sowie eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung vor Ort.**

**Die reizvolle Umgebung mit Wasserfällen, Wanderwegen und Naturparks bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig ist Bad Urach durch die B28 sowie die Ermstalbahn gut an Metzingen, Reutlingen und Stuttgart angebunden.**

**Eine Wohnlage, die Naturverbundenheit, Tradition und moderne Lebensqualität harmonisch vereint.**

**Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## Sonstige Angaben

Bei denkmalgeschützten Immobilien eröffnen sich attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7i EStG (bei Einkünften aus Vermietung oder gewerblicher Nutzung) beziehungsweise § 10f EStG (bei Eigennutzung). Anerkannte Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen können bei gewerblicher Nutzung über einen Zeitraum von zwölf Jahren vollständig steuerlich geltend gemacht werden – in den ersten acht Jahren jeweils mit 9 % und in den darauffolgenden vier Jahren mit jeweils 7 % der bescheinigten Aufwendungen.

Hieraus ergibt sich ein erheblicher Liquiditätsvorteil durch steuerliche Entlastung sowie eine effiziente Optimierung der Investitionsstruktur – insbesondere für Freiberufler, Kanzleien oder Kapitalgesellschaften.

Das gesamte Anwesen – sowohl das Wohnhaus als auch die Einfriedigung einschließlich des Gartens – steht unter Denkmalschutz. Für geplante bauliche Veränderungen im Gebäude sowie für gestalterische Anpassungen im Außenbereich ist daher eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Bei frühzeitiger Abstimmung mit der zuständigen Behörde lassen sich Maßnahmen jedoch in der Regel konstruktiv und planungssicher umsetzen.

**Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Werner Enzmann**

---

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

**Tel.: +49 7121 - 36 49 794**

**E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**