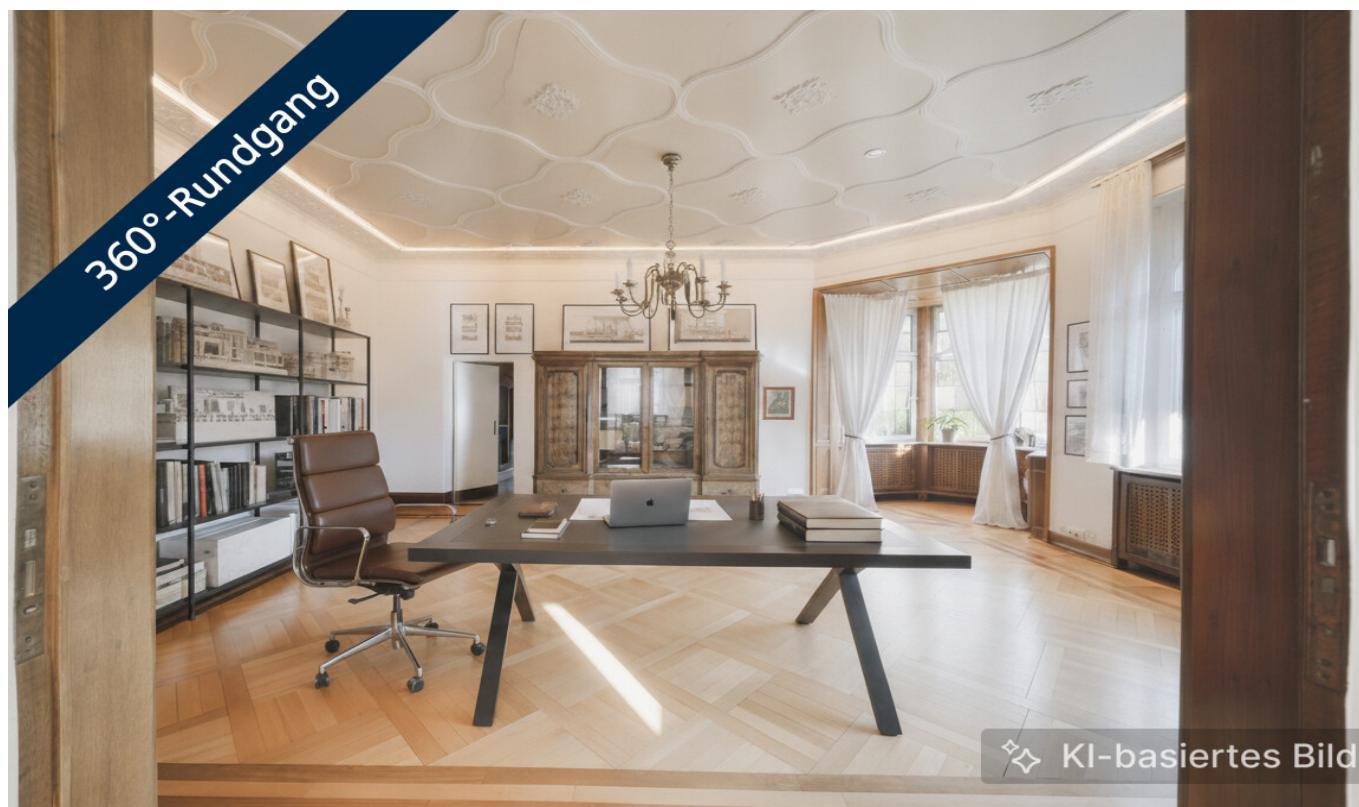


Bad Urach

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

*Número da propriedade: 26362224*



PREÇO DE COMPRA: 969.000 EUR • ÁREA: ca. 395 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 2.081 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 26362224               |
| Área                   | ca. 395 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de quadril     |
| Quartos                | 12                     |
| Quartos                | 6                      |
| Casas de banho         | 4                      |
| Ano de construção      | 1904                   |
| Tipo de estacionamento | 6 x Garagem            |

|                             |                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 969.000 EUR                                                                          |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                                 |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                               |
| Área útil                   | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                               |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Fogão

Certificado  
Energético

Legally not required

Aquecimento

Gás

Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach

## O imóvel



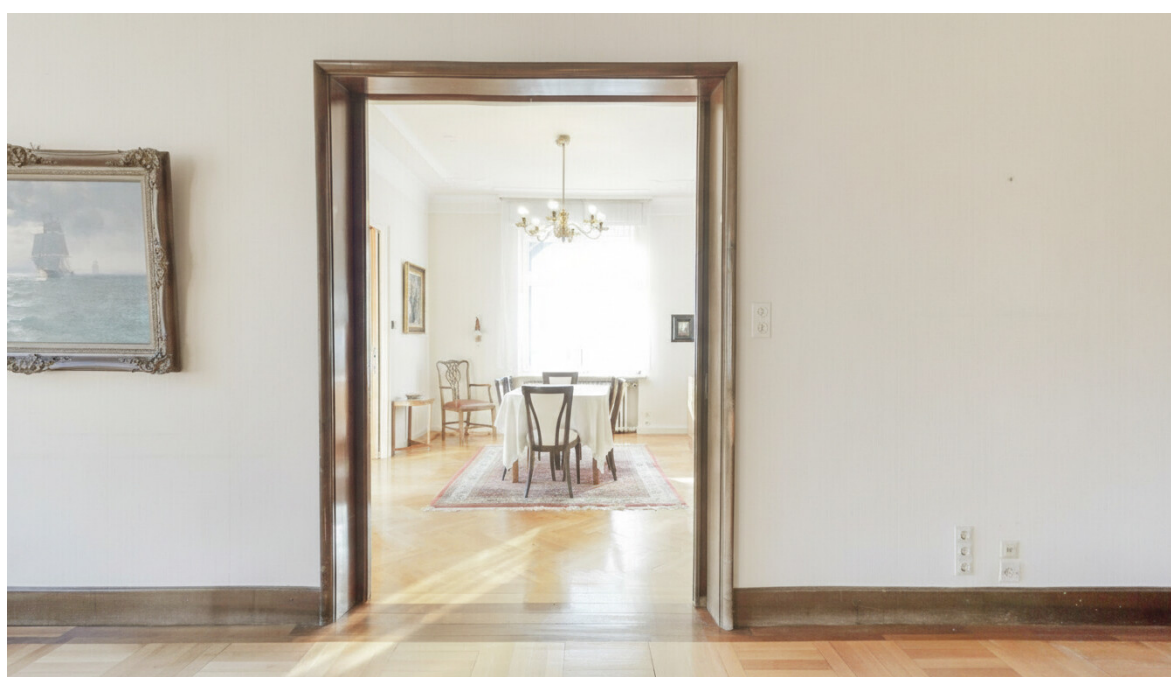
Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach

## O imóvel



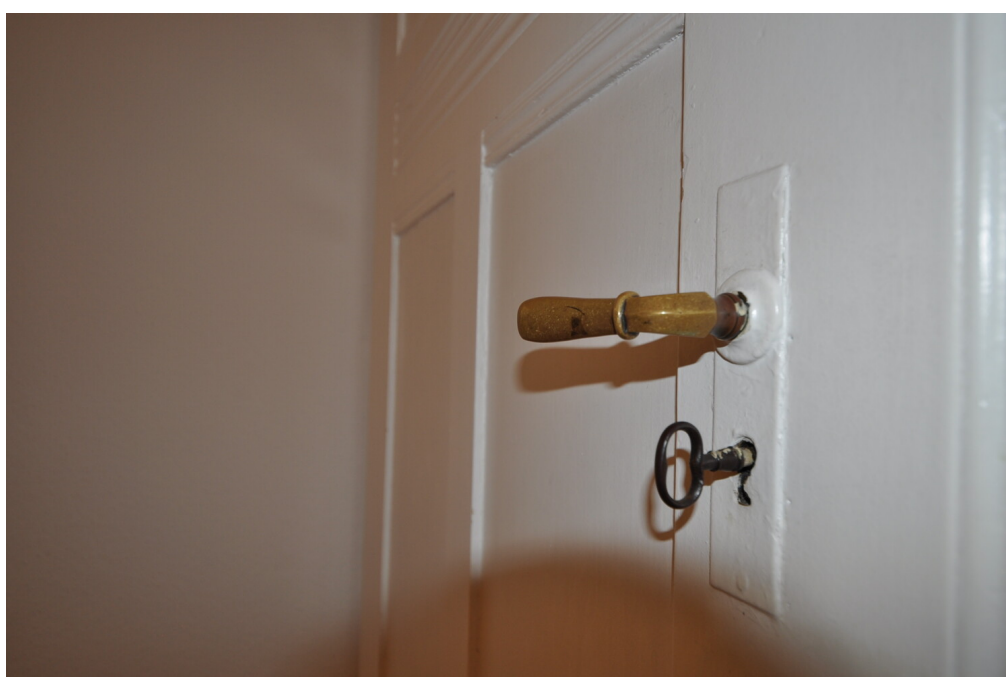
Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach

## O imóvel



Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach

## O imóvel



Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach

## O imóvel



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

**Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## Uma primeira impressão

**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.**

**Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Werner Enzmann**

---

**Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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