Bad Urach

Seltene Manz-Villa aus Tuffstein – Jugendstil trifft Vision: Wohnen, Arbeiten, Empfangen

Objektnummer: 26362224



KAUFPREIS: 969.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 395 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2081 m²

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 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1904
Stellplatz	6 x Garage

Kaufpreis	969.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
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
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach

Die Immobilie





Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach

Die Immobilie

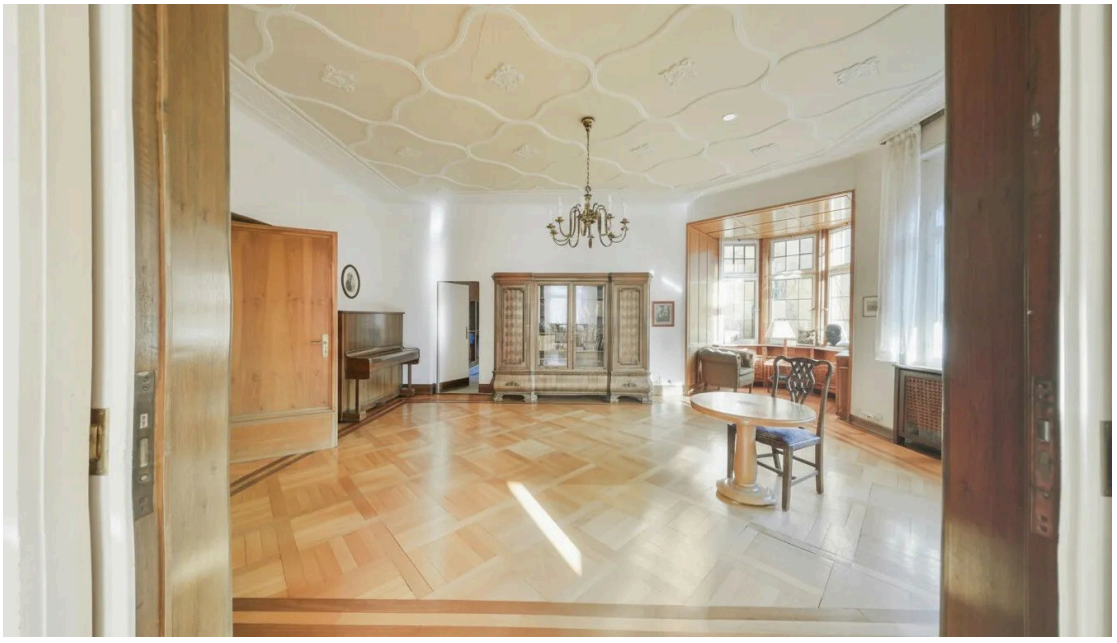




Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach

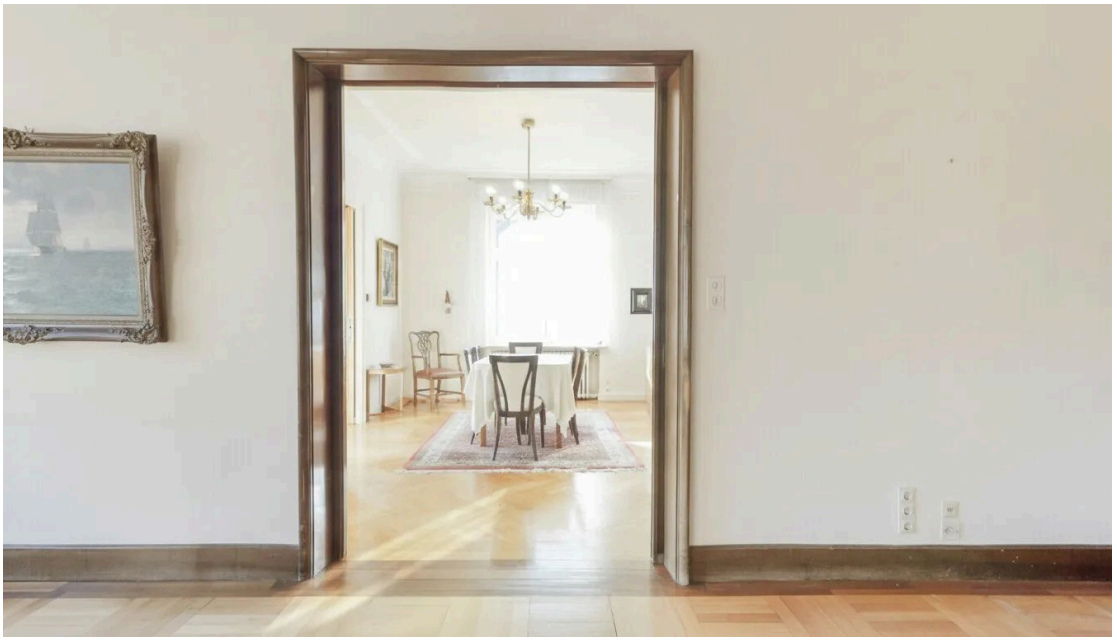
Die Immobilie





Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach

Die Immobilie





Objektnummer: 26362224 - 72574 Bad Urach

Die Immobilie





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 m² 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 m² 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com