

Bad Urach

# Historische Tuffsteinvilla von Architekt Manz – repräsentativ und flexibel nutzbar

VP azonosító: 26362224

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 395 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 2.081 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26362224 - 72574 Bad Urach**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26362224 - 72574 Bad Urach

## Áttekintés

VP azonosító	26362224	Vételár	1.150.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 395 m <sup>2</sup>	Ház	Villa
Teto formája	Csonka kontyteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	12		
Hálósobák	6		
Fürdoszobák	4		
Építés éve	1904	Modernizálás / felújítás	2024
Parkolási lehetőségek	6 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

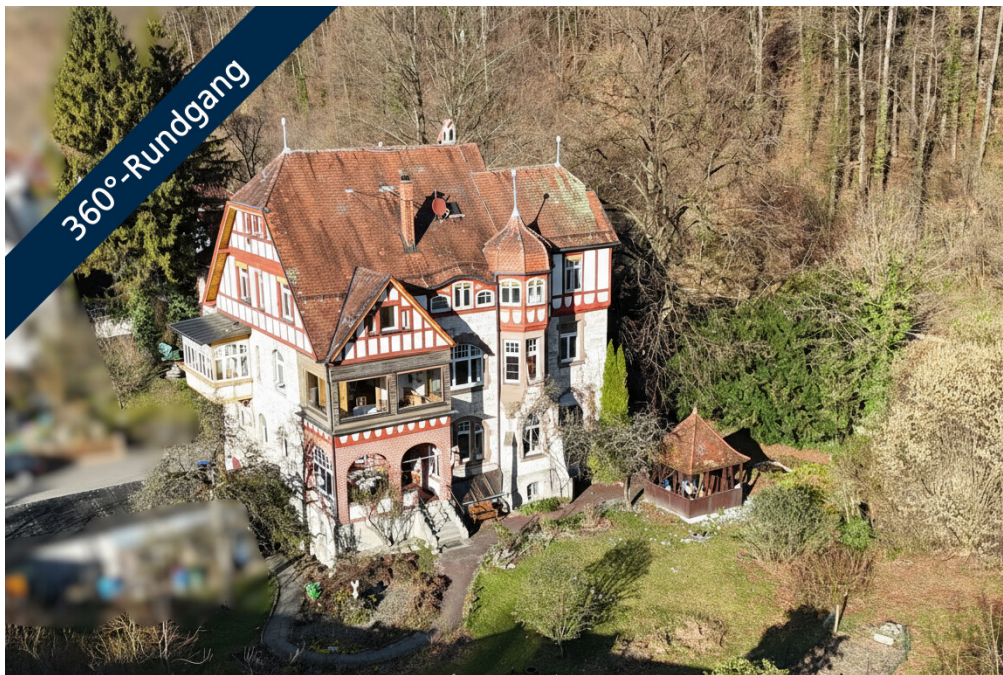
**VP azonosító: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 26362224 - 72574 Bad Urach

## Az ingatlan



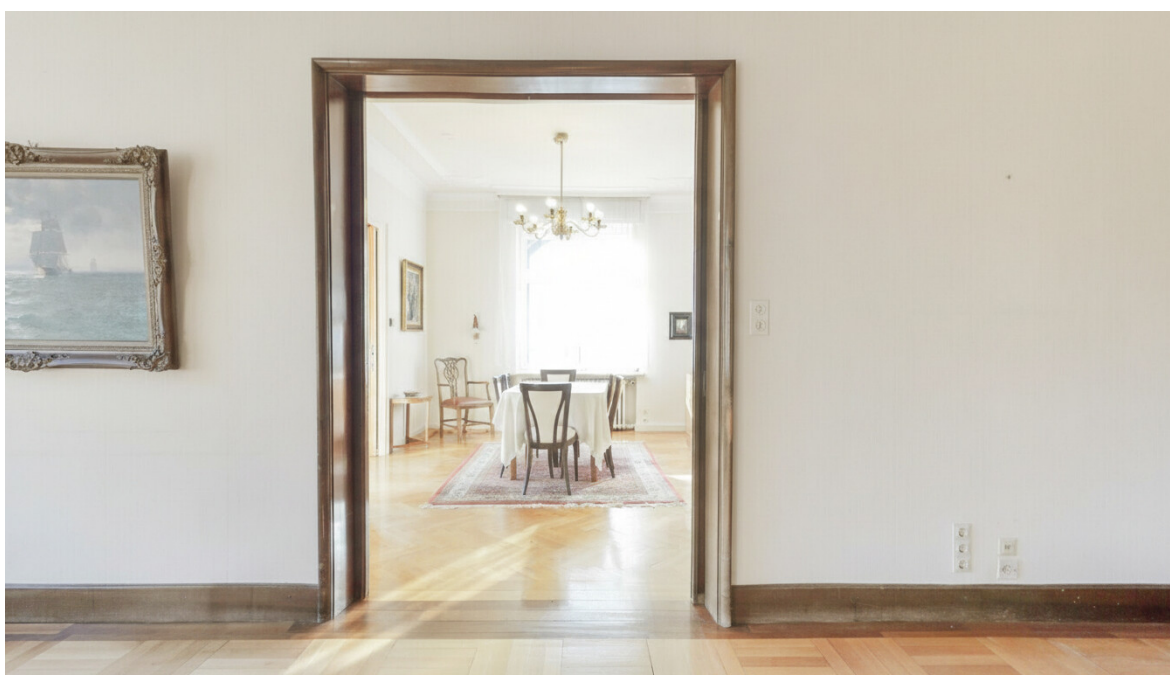
VP azonosító: 26362224 - 72574 Bad Urach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26362224 - 72574 Bad Urach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26362224 - 72574 Bad Urach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## Az elso benyomás

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Repräsentative Jugendstilvilla von Philipp Jakob Manz – Architekturjuwel trifft wirtschaftliche Exzellenz

In privilegierter Lage von Bad Urach präsentiert sich ein Anwesen von außergewöhnlicher Strahlkraft: eine eindrucksvolle Jugendstilvilla des renommierten württembergischen Architekten Philipp Jakob Manz.

Manz, bekannt für seine monumentalen Industrie- und Gewerbebauten, schuf nur selten private Residenzen. Umso bedeutender ist dieses Objekt – es vereint die repräsentative Eleganz des Jugendstils mit architektonischer Klarheit und handwerklicher Perfektion.

Ein Statement aus Stein – Architektur mit bleibendem Wert

Die charakteristische Tuffsteinfassade verleiht der Villa eine unverwechselbare Präsenz und steht sinnbildlich für Dauerhaftigkeit, Wertbeständigkeit und Individualität. Mit viel Liebe zum Detail wurde die Fassade in den 1990er-Jahren umfassend renoviert und bewahrt bis heute ihre ursprüngliche Ausdruckskraft. Plastische Fassadenelemente, harmonische Proportionen und die organische Formensprache des Jugendstils machen dieses Gebäude zu weit mehr als nur einer Immobilie – es ist ein architektonisches Statement mit Seltenheitswert.

Großzügigkeit und Struktur – ideal für Wohnen und Arbeiten auf höchstem Niveau  
Die Villa erstreckt sich über drei repräsentative Etagen mit klar gegliederter Raumstruktur. Hohe Decken, elegante Achsen und großzügige Räume schaffen eine Atmosphäre von Souveränität, Stil und Professionalität.

Ob als exklusive Privatresidenz oder repräsentativer Firmensitz für Kanzlei,

Arztpraxis oder Architekturbüro – dieses Anwesen bietet die perfekte Bühne für anspruchsvolle Nutzungskonzepte.

Der hervorragend erhaltene Kellerbereich unterstreicht die massive Bauqualität der Jahrhundertwende und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Archiv, Technik oder Lager.

Ein parkähnliches Grundstück – Raum für Visionen

Eingebettet in ein über 2.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück entfaltet die Villa eine nahezu herrschaftliche Anmutung. Der weitläufige Garten bietet Privatsphäre, Ruhe und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – von repräsentativen Außenanlagen bis hin zu individuellen Rückzugsorten.

Denkmalschutz als wirtschaftlicher Vorteil

Das vollständig denkmalgeschützte Anwesen – inklusive Garten und Einfriedung – vereint Prestige mit attraktiven finanziellen Vorteilen:

- Steuerliche Abschreibung (§ 7i EStG): Sanierungsmaßnahmen können über 12 Jahre vollständig abgeschrieben werden
- Optimierte Finanzierung: Liquiditätsvorteile durch steuerliche Entlastung
- Langfristige Wertstabilität: Seltene Immobilien mit gesicherter Substanz und nachhaltiger Nachfrage

Diese Kombination macht das Objekt besonders attraktiv für Freiberufler, Unternehmer und Kapitalanleger mit Weitblick.

Ein Standort, der Eindruck hinterlässt

Ein repräsentativer Sitz in einer denkmalgeschützten Villa vermittelt Beständigkeit, Vertrauen und Stilbewusstsein – ein entscheidender Faktor für Mandantenbindung, Positionierung und Mitarbeitergewinnung.

---

Fazit:

Ein Anwesen mit Charakter, Kapitalwert und Zukunft

Diese außergewöhnliche Jugendstilvilla vereint architektonische Bedeutung, großzügige Flächen und wirtschaftliche Effizienz in einzigartiger Weise.

Ein seltenes Objekt für Menschen, die das Besondere suchen – sei es als exklusives Zuhause, repräsentativer Unternehmenssitz oder nachhaltiges Investment.

**VP azonosító: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 26362224 - 72574 Bad Urach**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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