

GEPPERT REAL ESTATE

EXKLUSIVES PENTHOUSE MIT
SPEKTAKULÄRER DACHTERRASSE IN
FREIBURG- ZÄHRINGEN

SONNENUNTERGÄNGE, PANORAMA-
AUSBLICKE UND EIN ZUHAUSE, DAS NEUE
MASSTÄBE SETZT



Einleitung Verkaufsdossier

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

mit diesem Exposé präsentieren wir Ihnen ein außergewöhnliches Penthouse, das exklusiven Wohnkomfort, beeindruckende Großzügigkeit und höchste Privatsphäre auf einzigartige Weise vereint.

Das Herzstück dieser besonderen Immobilie ist die rund 320 m² große Dachterrasse mit spektakulärem 360-Grad-Panoramablick. Die Lage im 7. Obergeschoss eröffnet faszinierende Ausblicke in alle Himmelsrichtungen und schafft ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht. Lichtdurchflutete Räume, eine sehr hochwertige Ausstattung sowie die harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich verleihen diesem Penthouse seinen besonderen Charakter.

Dieses Exposé soll Ihnen einen ersten Eindruck dieser außergewöhnlichen Immobilie vermitteln.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse und freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Penthouse persönlich vorstellen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Adrian Geppert

Geschäftsführer Geppert Real Estate

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint luxuriöses Wohnen, absolute Privatsphäre und ein unvergleichliches Raumgefühl auf höchstem Niveau. Im 7. Obergeschoss gelegen, bietet die Immobilie einen spektakulären 360-Grad-Panoramablick und eine beeindruckende, rund 320 m² große Dachterrasse, die das Herzstück dieses besonderen Zuhauses bildet.

Das ursprünglich im Jahr 1971 errichtete Gebäude wurde zwischen 2010 und 2013 umfassend energetisch kernsaniert und präsentiert sich heute in einem modernen und gepflegten Zustand. Die Penthouse-Wohnung selbst wurde im Jahr 2023 vollständig kernsaniert und von den aktuellen Eigentümern mit viel Liebe zum Detail zu einem exklusiven Wohnrefugium weiterentwickelt.

Hochwertige Materialien, eine geschmackvolle Ausstattung sowie der hervorragende Erhaltungszustand verleihen der Immobilie ein stilvolles und zeitloses Ambiente.

Auf ca. 140 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereichen. Das Besondere: Von nahezu jedem Zimmer aus gelangen Sie direkt auf die umlaufende Dachterrasse. Dadurch verschmelzen Innen- und Außenbereich auf einzigartige Weise miteinander und schaffen ein außergewöhnliches Open-Space-Living-Gefühl mit beeindruckender Großzügigkeit.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignet, ein stilvolles Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und begeistert durch seine Großzügigkeit, die weitläufigen Fensterflächen und den direkten Zugang zur Dachterrasse. Das beeindruckende Panorama ist dabei ständiger Begleiter und unterstreicht die Exklusivität dieses besonderen Wohnkonzepts.

Dieses Penthouse richtet sich an Menschen, die das Außergewöhnliche suchen und höchsten Wert auf Exklusivität, Privatsphäre und Wohnqualität legen. Eine seltene Gelegenheit, die urbanes Wohnen mit einem einzigartigen Freiheitsgefühl verbindet.

Objektdaten

Objektart	Penthouse
Adresse	Zähringen, Freiburg im Breisgau
Wohnfläche Penthouse	140 Quadratmeter
360 Grad Dachterrasse	320 Quadratmeter
Anzahl Zimmer	3
WCs	2
Gästezimmer	1
Ankleidezimmer	1
Garagenstellplätze	0 / Im Objekt können Garagenstellplätze kostengünstig angemietet werden
Verfügbar	nach Vereinbarung
Kaufpreis	1.800.000,00 €

Impressionen Dachterasse



Unverbauter Blick



Außendusche



Aussicht in jede Richtung



Exklusive Aussenlounge



Exklusive Aussenlounge



Entrée Dachterasse



Schwarzwald direkt vor den Augen



Blick aus dem Wohnzimmer



Impressionen Innenansicht



Lichtdurchfluteter Wohnbereich



Architektur trifft Eleganz



Treffpunkt für Genuss und Freude



Open Space Living



Offene Küche



Offene Küche



Kochen mit Blick über Freiburg



Master Badezimmer



Master Badezimmer



Master Badezimmer



Master Badezimmer



Gäste WC



Gäste WC



Gäste WC



Master Bedroom



Aufwachen mit Blick Richtung Münster



Ankleidezimmer



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 1

Gültig bis: **22.01.2033**

Registriernummer: **BW-2023-004387716**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Denzlinger Str. 30 79108 Freiburg		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1971 (zuletzt verändert 2012)		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2001		
Anzahl der Wohnungen	24		
Gebäudenutzfläche (A) _N	2494,27 m ²	X nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:Keine	Verwendung:Keine	
Art der Lüftung ³	Schachtlüftung		
Art der Kühlung ³			
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	Sonstiges		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität des Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägig Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5) Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen



Unterschrift des Ausstellers

i.P. Oliver Korn

Ausstellungsdatum 23.01.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall de § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08.08.2020 1

Empfehlung des Ausstellers

Registriernummer: **BW-2023-004387716**

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme		
1	Anlagenregelung	Optimierung der Regelung/Steuerung der Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Anlagenregelung	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Ein Teil der Fenster wurde bereits gegen energetisch bessere Fenster ausgetauscht. Der Restbestand sollte zeitnah auf das gleiche oder auf ein besseres energetisches Niveau gebracht werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Dach	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von unzureichend gedämmten wärmeübertragenden Umfassungsflächen möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke	Prüfung ob nachträgliche Dämmung der Kellerdecke gegen unbeheizten Keller möglich ist	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis:

Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.

Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

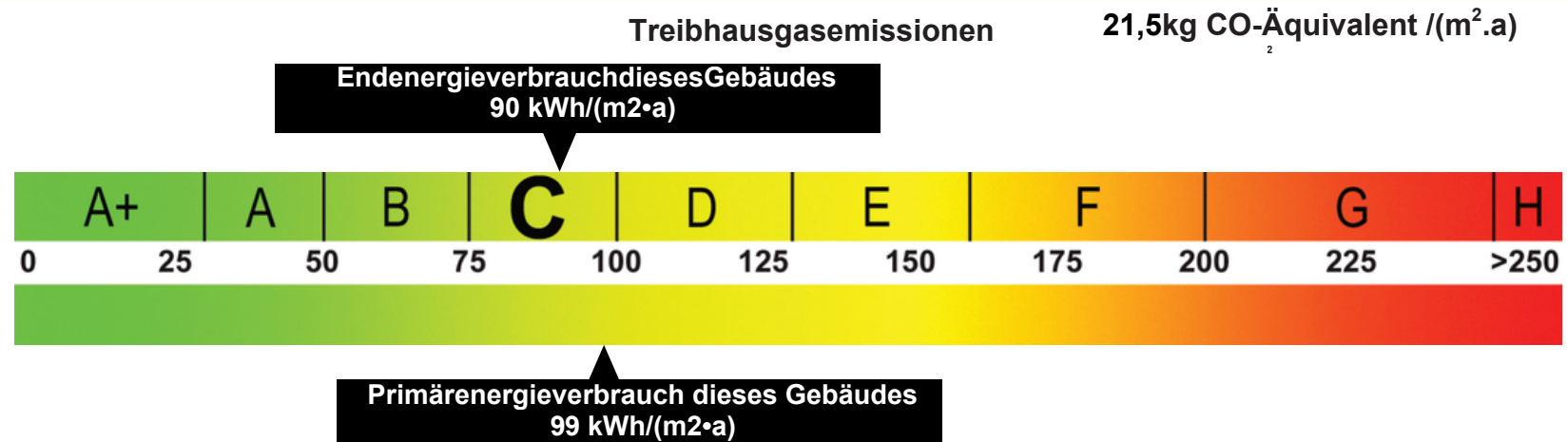
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08.08.2020 1

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2023-004387716**

3

Energieverbrauch



Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangaben in Immobilienanzeigen] **90 kWh/m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.19	31.12.21	Erdgas H	1,1	592279	217334	374946	1,21

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt werden.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterung zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgesehen. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom eingegebenen Energieverbrauch ab,

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Makrolage

Die Universitätsstadt Freiburg im Breisgau zählt zu den begehrtesten Wohnstandorten Deutschlands und verbindet auf einzigartige Weise wirtschaftliche Stärke, hohe Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur. Eingebettet zwischen Schwarzwald, Kaiserstuhl und der Rheinebene bietet Freiburg ein attraktives Umfeld für anspruchsvolles Wohnen und Arbeiten.

Die Stadt überzeugt durch ihre historische Altstadt, ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot sowie eine ausgezeichnete medizinische und wissenschaftliche Infrastruktur. Die renommierte Universität, zahlreiche Forschungseinrichtungen und innovative Unternehmen machen Freiburg zu einem bedeutenden Wirtschafts- und Bildungsstandort mit nachhaltiger Zukunftsperspektive.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung an die Autobahn A5, den öffentlichen Nahverkehr sowie die unmittelbare Nähe zur Schweiz und zu Frankreich genießt Freiburg auch überregional eine hohe Attraktivität. Die einzigartige Kombination aus urbanem Leben, naturnahem Wohnen und einem überdurchschnittlich hohen Freizeitwert macht Freiburg zu einer der gefragtesten Wohnlagen im süddeutschen Raum.



Mikrolage

Das Penthouse befindet sich in Freiburg-Zähringen, einem der beliebtesten und gewachsensten Stadtteile Freiburgs. Die Lage verbindet urbanen Komfort mit einer hohen Wohnqualität und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet kurze Wege in die Freiburger Innenstadt, zur Universität sowie zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten der Region. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebieten, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien einladen.

Besonders geschätzt wird Freiburg-Zähringen für seine angenehme Wohnatmosphäre, die gewachsene Nachbarschaft und die gelungene Verbindung aus städtischem Leben und naturnahem Wohnen. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität macht diesen Stadtteil zu einer der gefragtesten Wohnlagen Freiburgs.

Infrastruktur & Entfernungen

- Nächste Straßenbahnhaltestelle: ca. 2 Gehminuten
- Freiburg Hauptbahnhof: ca. 10 Minuten mit dem Auto oder der Straßenbahn
- Freiburger Innenstadt: ca. 10 Minuten mit dem Auto oder ÖPNV
- Autobahn A5 (Anschluss Freiburg-Nord): ca. 5 Minuten Fahrzeit
- Einkaufsmöglichkeiten (REWE, Lidl, Aldi, Edeka): ca. 2–5 Minuten Fahrzeit
- Universitätsklinikum Freiburg: ca. 8 Minuten Fahrzeit
- Europa-Park Stadion: ca. 5 Minuten Fahrzeit
- Basel (Schweiz): ca. 45 Minuten Fahrzeit
- EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg: ca. 50 Minuten Fahrzeit



GA

ADRIAN
GEPPERT
GESCHÄFTSFÜHRER

Jetzt Besichtigung vereinbaren:

Geppert Real Estate
adrian.geppert@geppert-real-estate.ch
(0041) 766210248

www.geppert-real-estate.ch

Jetzt anfragen & Traumimmobilie sichern!



GA

EMMA SOPHIE
SUCHOMEL

MARKETING & DIGITALE KOMMUNIKATION

Jetzt Besichtigung vereinbaren:

Geppert Real Estate
emma.suchomel@geppert-real-estate.ch

www.geppert-real-estate.ch

Jetzt anfragen & Traumimmobilie sichern!



WIR FREUEN
UNS ÜBER IHRE
BESICHTIGUNG