

EXPOSÉ

# Golden Living Sulzbach

Wohnen, wo das Leben  
golden ist.

SCHMIDT  
DIEHLER

Genießen Sie die goldenen Stunden an  
Ihrem ganz persönlichen Wohlfühlort....



**SCHMIDT  
DIEHLER**

# Die Lage

Sulzbach (Taunus) ist eine attraktive Wahl für Immobilieninteressierte aufgrund seiner idyllischen Lage im Main-Taunus-Kreis und einer hervorragenden Infrastruktur.

- Familienfreundliche Umgebung mit Kindergarten, Grundschule und weiterführenden Schulen
- Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern und im nahegelegenen **Main-Taunus-Zentrum**
- Vielfältige Freizeitaktivitäten in Naherholungsgebieten und Grünflächen
- Gute Anbindung an **Frankfurt am Main** für kulturelle Erlebnisse und Nachtleben

Zentraler Bahnhof für schnelle Verbindungen nach **Frankfurt und Wiesbaden** sowie Nähe zur A66 für Autofahrer

## Sulzbach am Taunus

Ein Ort, der verbindet: Ruhe, Natur und Nähe zur Stadt.

**SCHMIDT  
DIEHLER**

# Alles was man braucht - direkt vor der Tür



**Leben in der Taunusstraße 9:  
zentral, grün und gut angebunden**

## Nahversorgung & Gesundheit

REWE Sulzbach: 7 Gehminuten

Apotheke Sulzbach: 7 Gehminuten

Hausarzt: 5 Gehminuten

## Bildung & Betreuung

Kita Glückskinder: 21 Gehminuten

Cretzschmar-Grundschule: 9 Gehminuten

Mendelssohn-Bartholdy-Schule: 19 Gehminuten

## Freizeit & Mobilität:

Bushaltestelle Taunusstraße: 1 Gehminute

Main-Taunus-Zentrum: 39 Gehminuten

Feldweg für Spaziergänge: 1 Gehminute

**SCHMIDT  
DIEHLER**

# Die Ausstattung

Dieses exklusive Neubauprojekt vereint modernes Design, nachhaltige Bauweise und höchsten Wohnkomfort. Die neun Eigentumswohnungen sind nach **KfW-40-Standard** gebaut und bieten dank der effizienten **Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage** auf dem Dach und der **Fußbodenheizung** nicht nur behagliche Wärme, sondern auch **niedrige Energiekosten**. **Echtholzparkett**, große Fensterflächen mit 3-fach-Verglasung und **elektrische Außenjalouisen** sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Die hochwertigen Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet und schaffen eine elegante Wohlfühlloase. Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und bequem per **Aufzug** erreichbar – auch von der hauseigenen **Tiefgarage**. Jeder Wohnung steht zudem ein **Balkon oder eine Terrasse** zur Verfügung, ideal für entspannte Stunden im Freien. Dieses Zuhause bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch Nachhaltigkeit und Qualität auf höchstem Niveau.



**SCHMIDT  
DIEHLER**

# Zukunftssicher wohnen – effizient, komfortabel, nachhaltig

Dieses Neubauprojekt erfüllt den strengen **KfW-40-Standard mit QNG-Zertifizierung\*** und bietet damit modernsten Wohnkomfort mit dauerhaft niedrigen Betriebskosten.

- KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG: nur 40 % Primärenergiebedarf
- Hochwertige Dämmung, 3-fach-Verglasung, luftdichte Bauweise
- Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Geringer Energieverbrauch = geringe Heiz- und Nebenkosten
- Komfortabel & umweltfreundlich: zukunftsweisende Gebäudetechnik

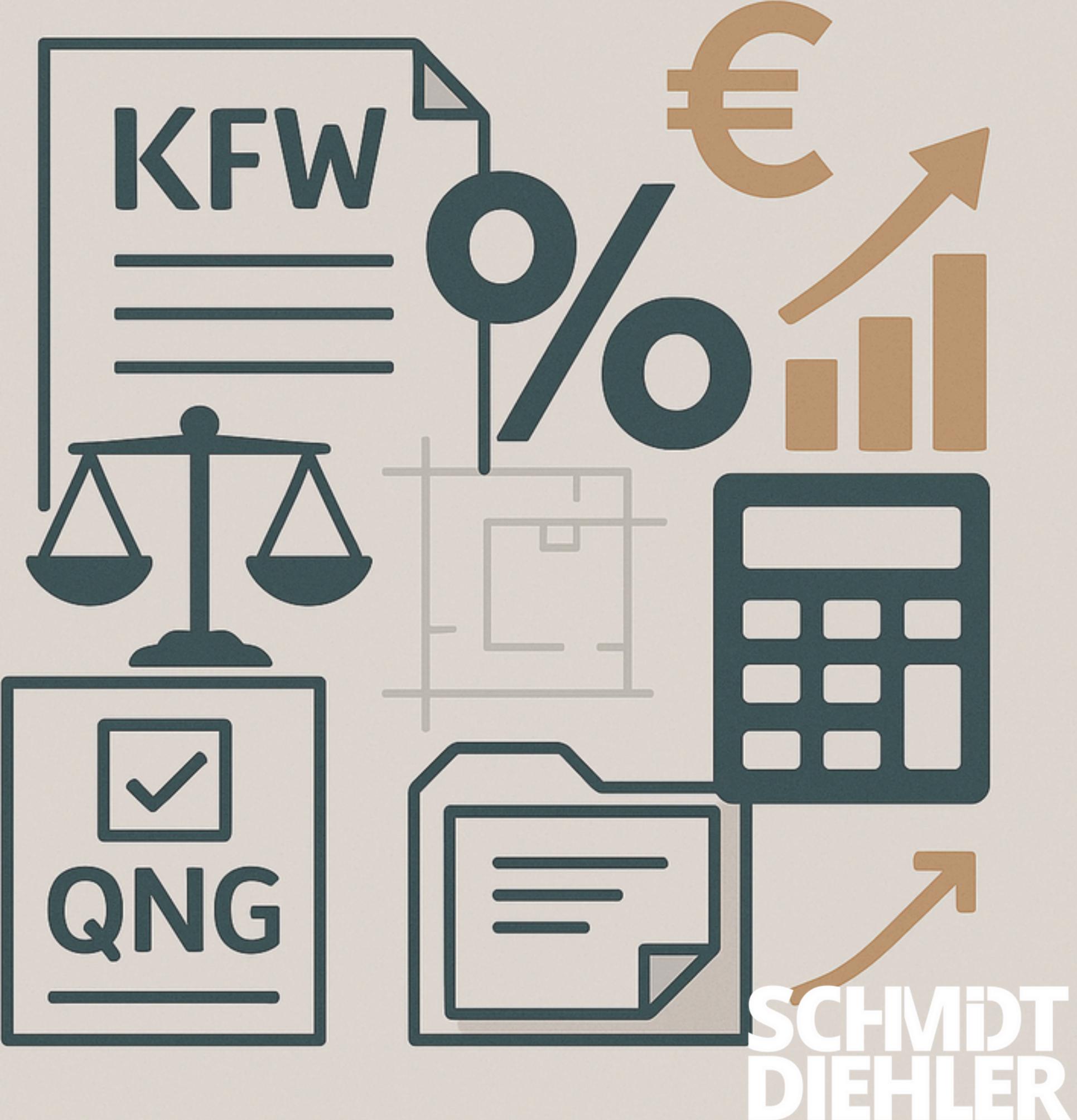
\* Im Rahmen der Projektfinanzierung wurde das KfW-Darlehen durch den Bauträger in Anspruch genommen. Eine eigenständige Beantragung von KfW-Darlehen oder -Zuschüssen durch Erwerber ist daher nicht mehr möglich.



# Steuerliche Anreize für Käufer und Investoren

Energetische Exzellenz mit finanzieller Attraktivität –  
sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

- Degressive AfA (§ 7 Abs. 5a EStG) bei Nachhaltigkeitsnachweis → bis zu 6 % steuerliche Abschreibung pro Jahr
- Geringe Betriebskosten = langfristige Renditestabilität
- Sonder-AfA von bis zu 5 % für 4 Jahre



# Hochwertigkeit – Individualität – Eleganz



Straßenansicht



Gartenansicht

**SCHMIDT  
DIEHLER**

# HAUS A

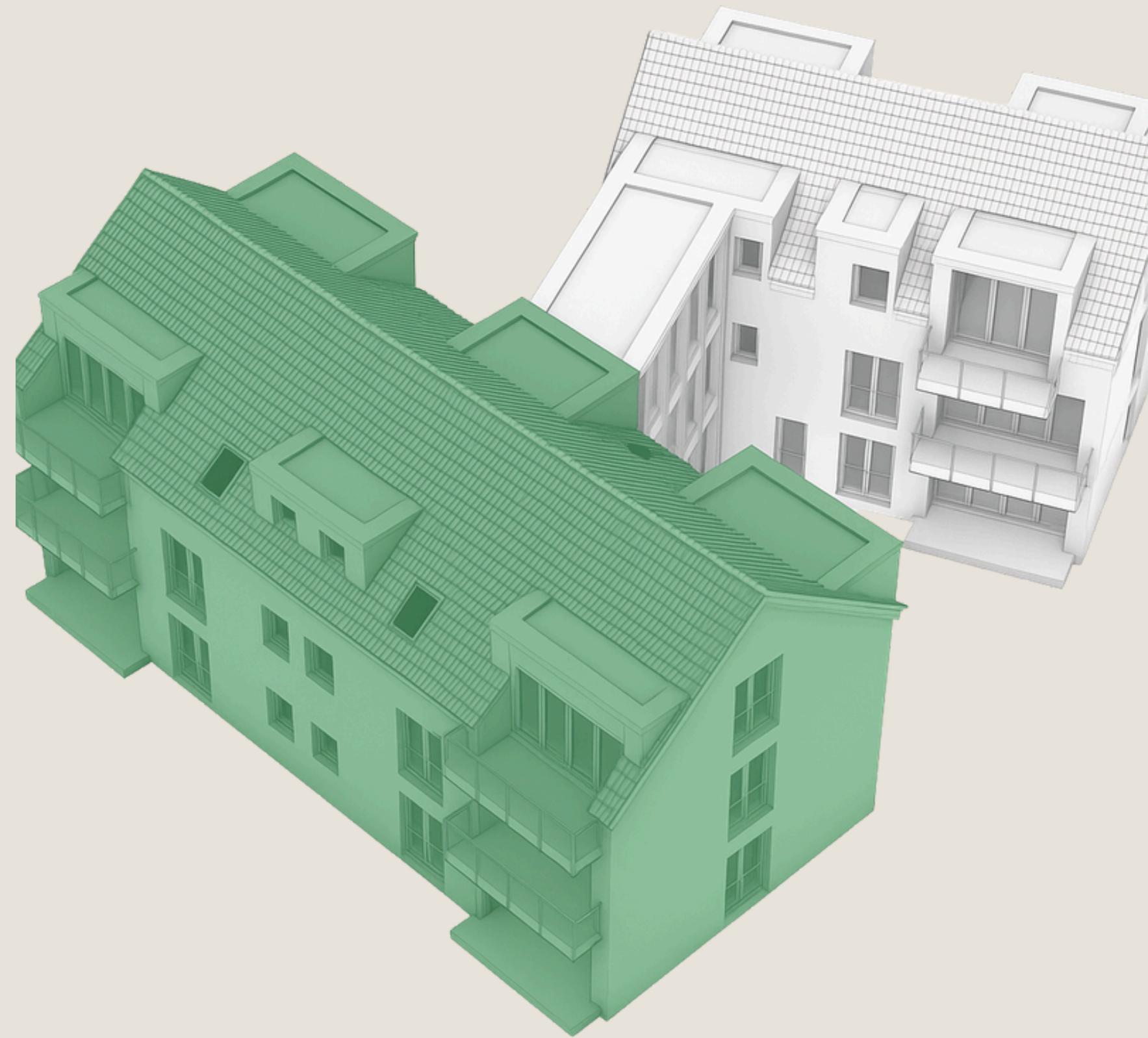
Haus A umfasst insgesamt 6 exklusive Wohneinheiten. Im Erd- und Obergeschoss entstehen großzügige 4-Zimmer-Wohnungen mit viel Platz für Familien und Paare, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Das Dachgeschoss überzeugt mit zwei besonderen 3-Zimmer-Wohnungen, die durch ihre hohen Raumhöhen bis in den Dachstuhl ein einzigartiges Raumgefühl schaffen. Bodentiefe Fenster und private Balkone sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein offenes Wohnambiente.

Die Ausstattung setzt Maßstäbe: schwarze Armaturen und Türgriffe, elegante großformatige Fliesen, Echtholzparkett sowie Fußbodenheizung in allen Räumen betonen den modernen und luxuriösen Charakter.

Die beiden Häuser sind durch einen repräsentativen Verbindungsbau miteinander verbunden, der als gemeinsames Treppenhaus dient. Hier wurden keine Kompromisse gemacht: hochwertigster schwarzer Naturstein und nahezu durchgehende Fensterfronten auf beiden Seiten verleihen dem Eingangsbereich ein exklusives Ambiente mit viel Tageslicht.

Luxus wird bei Golden Living Sulzbach großgeschrieben – von der Architektur über die Ausstattung bis hin zum gemeinschaftlichen Auftritt der beiden Häuser.



# HAUS A | Impressionen



SCHMIDT  
DIEHLER

# HAUS A | Impressionen



Küche



Wohn- Essbereich

SCHMIDT  
DIEHLER

# HAUS A | Impressionen



Diele



Balkon



Küche

SCHMIDT  
DIEHLER

# HAUS A | Impressionen



Kinderzimmer



Bad



Essbereich

SCHMIDT  
DIEHLER

# HAUS A | Erdgeschoss WE 1



1	Wohn- und Essbereich	17,70 m <sup>2</sup>
2	Küche	9,72 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	11,83 m <sup>2</sup>
4	Kinderzimmer 1	10,05 m <sup>2</sup>
5	Kinderzimmer 2	9,95 m <sup>2</sup>
6	Diele	5,21 m <sup>2</sup>
7	Flur	8,95 m <sup>2</sup>
8	Bad	6,01 m <sup>2</sup>
9	WC	2,08 m <sup>2</sup>
10	HWR	1,12 m <sup>2</sup>
11	Terrasse	3,78 m <sup>2</sup>

Wohnfläche: 86,40 m<sup>2</sup>

Kaufpreis WE 1: 549.000 EUR

**SCHMIDT  
DIEHLER**

# HAUS A | Erdgeschoss WE 2



1	Wohn- und Essbereich	17,70 m <sup>2</sup>
2	Küche	9,72 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	11,83 m <sup>2</sup>
4	Kinderzimmer 1	10,05 m <sup>2</sup>
5	Kinderzimmer 2	9,95 m <sup>2</sup>
6	Diele	5,21 m <sup>2</sup>
7	Flur	8,95 m <sup>2</sup>
8	Bad	6,01 m <sup>2</sup>
9	WC	2,08 m <sup>2</sup>
10	HWR	1,12 m <sup>2</sup>
11	Terrasse	3,78 m <sup>2</sup>

Wohnfläche: 86,40 m<sup>2</sup>

Kaufpreis WE 2: 555.000 EUR

SCHMIDT  
DIEHLER

# HAUS A | Obergeschoss WE 4



1	Wohn- und Essbereich	17,70 m <sup>2</sup>
2	Küche	9,72 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	11,83 m <sup>2</sup>
4	Kinderzimmer 1	10,05 m <sup>2</sup>
5	Kinderzimmer 2	9,95 m <sup>2</sup>
6	Diele	5,21 m <sup>2</sup>
7	Flur	8,95 m <sup>2</sup>
8	Bad	6,01 m <sup>2</sup>
9	WC	2,08 m <sup>2</sup>
10	HWR	1,12 m <sup>2</sup>
11	Terrasse	3,78 m <sup>2</sup>

Wohnfläche: 86,40 m<sup>2</sup>

Kaufpreis WE 4: 539.000 EUR

**SCHMIDT  
DIEHLER**

# HAUS A | Obergeschoss WE 5



1	Wohn- und Essbereich	17,70 m <sup>2</sup>
2	Küche	9,72 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	11,83 m <sup>2</sup>
4	Kinderzimmer 1	10,05 m <sup>2</sup>
5	Kinderzimmer 2	9,95 m <sup>2</sup>
6	Diele	5,21 m <sup>2</sup>
7	Flur	8,95 m <sup>2</sup>
8	Bad	6,01 m <sup>2</sup>
9	WC	2,08 m <sup>2</sup>
10	HWR	1,12 m <sup>2</sup>
11	Terrasse	3,78 m <sup>2</sup>

Wohnfläche: 86,40 m<sup>2</sup>

Kaufpreis WE 5: 539.000 EUR

SCHMIDT  
DIEHLER

# HAUS A | Dachgeschoss WE 7



1	Wohn- und Essbereich	18,39 m <sup>2</sup>
2	Küche	14,73 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	11,83 m <sup>2</sup>
4	Kinderzimmer	9,38 m <sup>2</sup>
5	Diele	5,01 m <sup>2</sup>
6	Flur	7,51 m <sup>2</sup>
7	Bad	6,27 m <sup>2</sup>
8	HWR	1,95 m <sup>2</sup>
9	Balkon	3,78 m <sup>2</sup>

Wohnfläche: 78,49 m<sup>2</sup>

Kaufpreis WE 7: 489.000 EUR

**SCHMIDT  
DIEHLER**

# HAUS A | Dachgeschoss WE 8



1	Wohn- und Essbereich	18,39 m <sup>2</sup>
2	Küche	14,73 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	11,83 m <sup>2</sup>
4	Kinderzimmer	9,38 m <sup>2</sup>
5	Diele	5,01 m <sup>2</sup>
6	Flur	7,51 m <sup>2</sup>
7	Bad	6,27 m <sup>2</sup>
8	HWR	1,95 m <sup>2</sup>
9	Balkon	3,78 m <sup>2</sup>

Wohnfläche: 78,49 m<sup>2</sup>

Kaufpreis WE 8: 489.000 EUR

**SCHMIDT  
DIEHLER**

# HAUS A | Dollhouse WE 1/2/4/5

WC



Apartment



Bad

SCHMIDT  
DIEHLER

# HAUS B

Haus B ist das kleinere, besonders exklusive Gebäude des Ensembles und umfasst nur drei Wohneinheiten. Damit bietet es ein ruhiges, fast privates Wohnambiente.

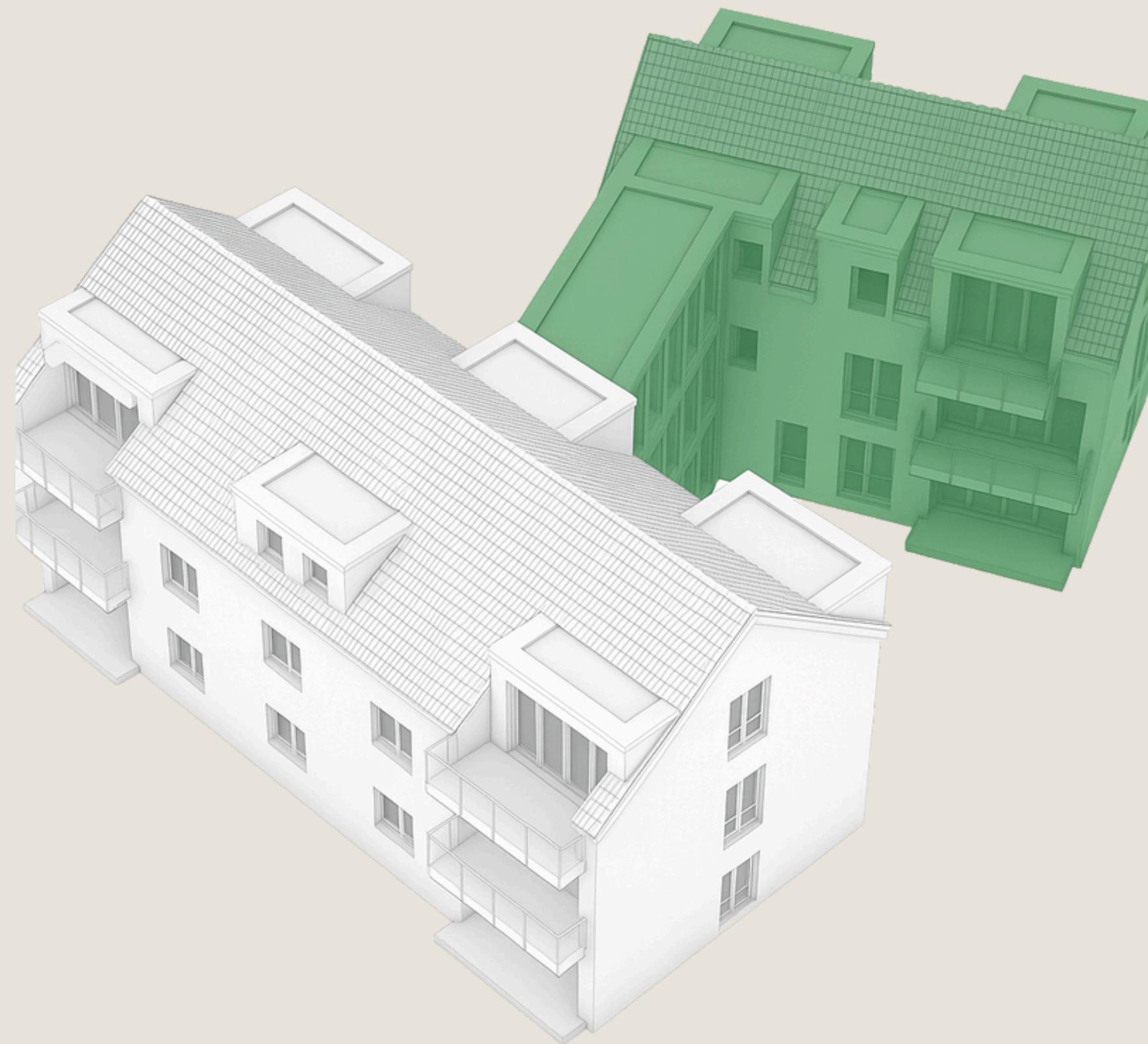
Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gartenanteil – ideal für Familien oder Paare mit Wunsch nach viel Freiraum.

Das Obergeschoss bietet ebenfalls eine 4-Zimmer-Wohnung, hell und funktional geschnitten, mit großem Balkon und viel Tageslicht.

Das Highlight ist die Dachgeschosswohnung: eine moderne 3-Zimmer-Einheit mit komplett offenem Wohn- und Küchenbereich, hohen Decken bis in den Dachstuhl und einem sonnigen Balkon. Diese besondere Raumwirkung vermittelt ein luftiges, repräsentatives Wohngefühl.

Ein zusätzlicher Pluspunkt: Die Wohneinheit im EG des Haus B verfügt über einen separaten Eingang, der den Bewohnern ein hohes Maß an Privatsphäre garantiert.

Wie in Haus A gehören auch hier schwarze Armaturen und Türgriffe, großformatige Fliesen, Echtholzparkett und Fußbodenheizung zur Standardausstattung. Gemeinsam mit dem repräsentativen Verbindungsbau aus Naturstein und Fensterfronten wird der exklusive Charakter von Golden Living Sulzbach unterstrichen.



# HAUS B | Impressionen



**SCHMIDT  
DIEHLER**

# HAUS B | Impressionen



Gästezimmer



Balkon



Kinderzimmer

SCHMIDT  
DIEHLER

# HAUS B | Impressionen



Schlafzimmer



Wohnbereich



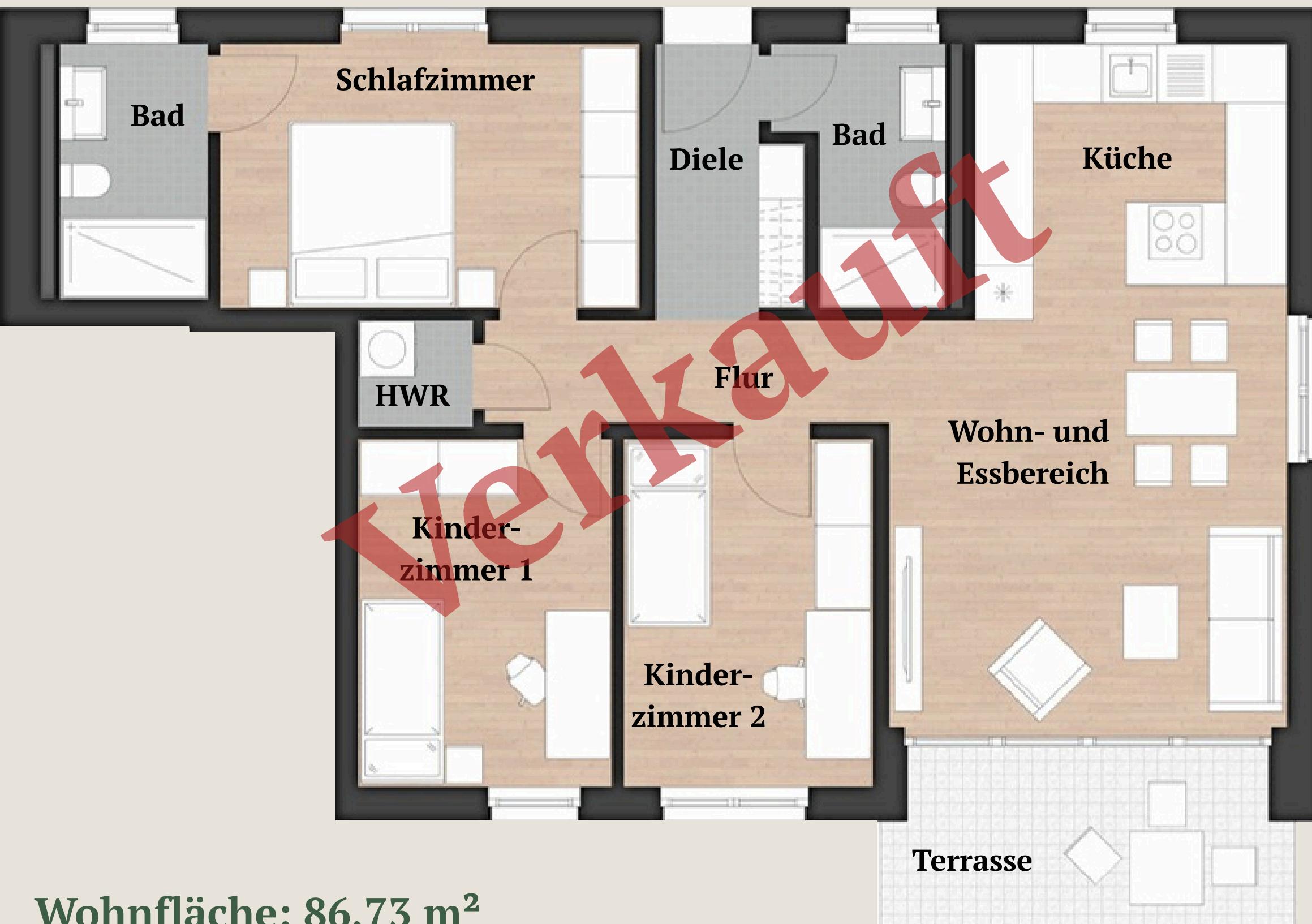
Essbereich



Schlafzimmer

SCHMIDT  
DIEHLER

# HAUS B | Erdgeschoss WE 3



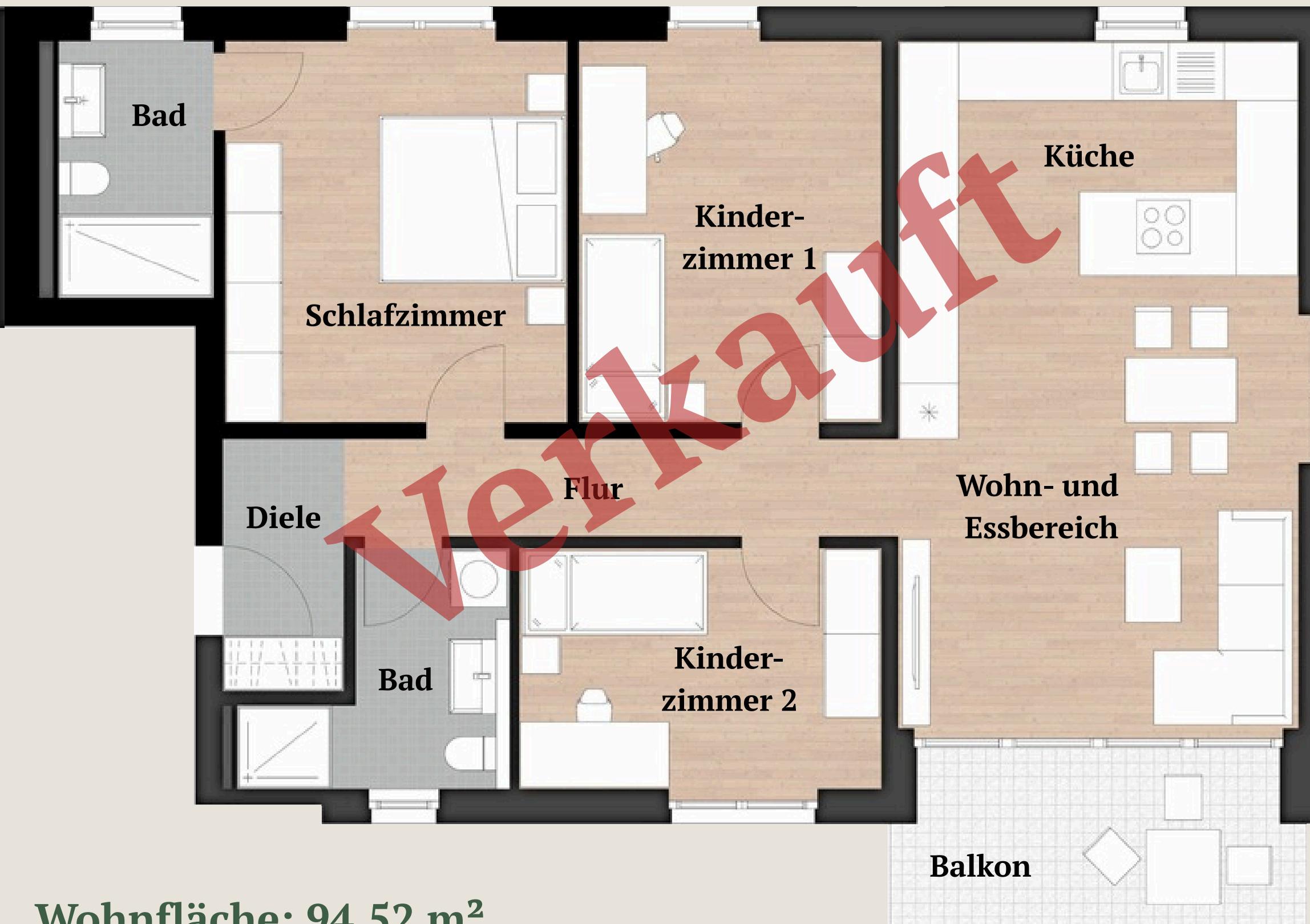
Wohnfläche: 86,73 m<sup>2</sup>

Kaufpreis WE 3: 559.000 EUR

1	Wohn- und Essbereich	18,94 m <sup>2</sup>
2	Küche	10,11 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	12,99 m <sup>2</sup>
4	Kinderzimmer 1	10,34 m <sup>2</sup>
5	Kinderzimmer 2	10,11 m <sup>2</sup>
6	Diele	4,24 m <sup>2</sup>
7	Flur	4,88 m <sup>2</sup>
8	Bad en Suite	4,71 m <sup>2</sup>
9	Bad	4,77 m <sup>2</sup>
10	HWR	1,44 m <sup>2</sup>
11	Terrasse	4,20 m <sup>2</sup>

SCHMIDT  
DIEHLER

# HAUS B | Obergeschoss WE 6



Wohnfläche: 94,52 m<sup>2</sup>

Kaufpreis WE 6: 589.000 EUR

1	Wohn- und Essbereich	20,96 m <sup>2</sup>
2	Küche	10,85 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	15,09 m <sup>2</sup>
4	Kinderzimmer 1	13,38 m <sup>2</sup>
5	Kinderzimmer 2	10,08 m <sup>2</sup>
6	Diele	3,52 m <sup>2</sup>
7	Flur	6,26 m <sup>2</sup>
8	Bad en Suite	4,89 m <sup>2</sup>
9	Bad	5,29 m <sup>2</sup>
11	Balkon	4,20 m <sup>2</sup>

SCHMIDT  
DIEHLER

# HAUS B | Dachgeschoss WE 9



Wohnfläche: 83,69 m<sup>2</sup>

Kaufpreis WE 9: 519.000 EUR

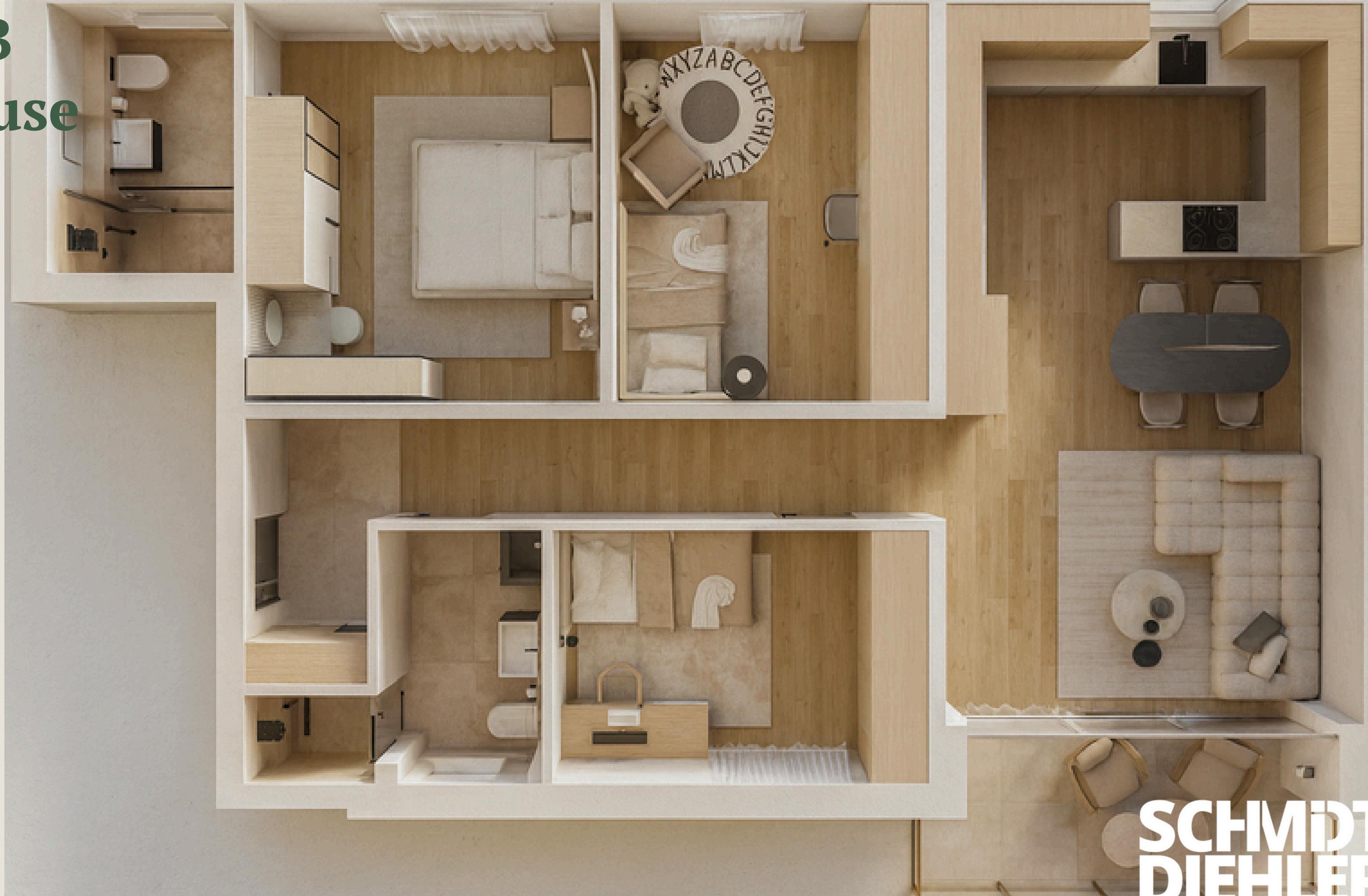
1	Wohn- und Essbereich	27,07 m <sup>2</sup>
2	Küche	10,29 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	13,21 m <sup>2</sup>
4	Kinderzimmer	9,48 m <sup>2</sup>
6	Diele	3,67 m <sup>2</sup>
7	Flur	6,55 m <sup>2</sup>
8	Bad en Suite	4,99 m <sup>2</sup>
9	Bad	4,31 m <sup>2</sup>
10	HWR	1,10 m <sup>2</sup>
11	Loggia	3,02 m <sup>2</sup>

SCHMIDT  
DIEHLER

# HAUS B

## Dollhouse

### WE 6



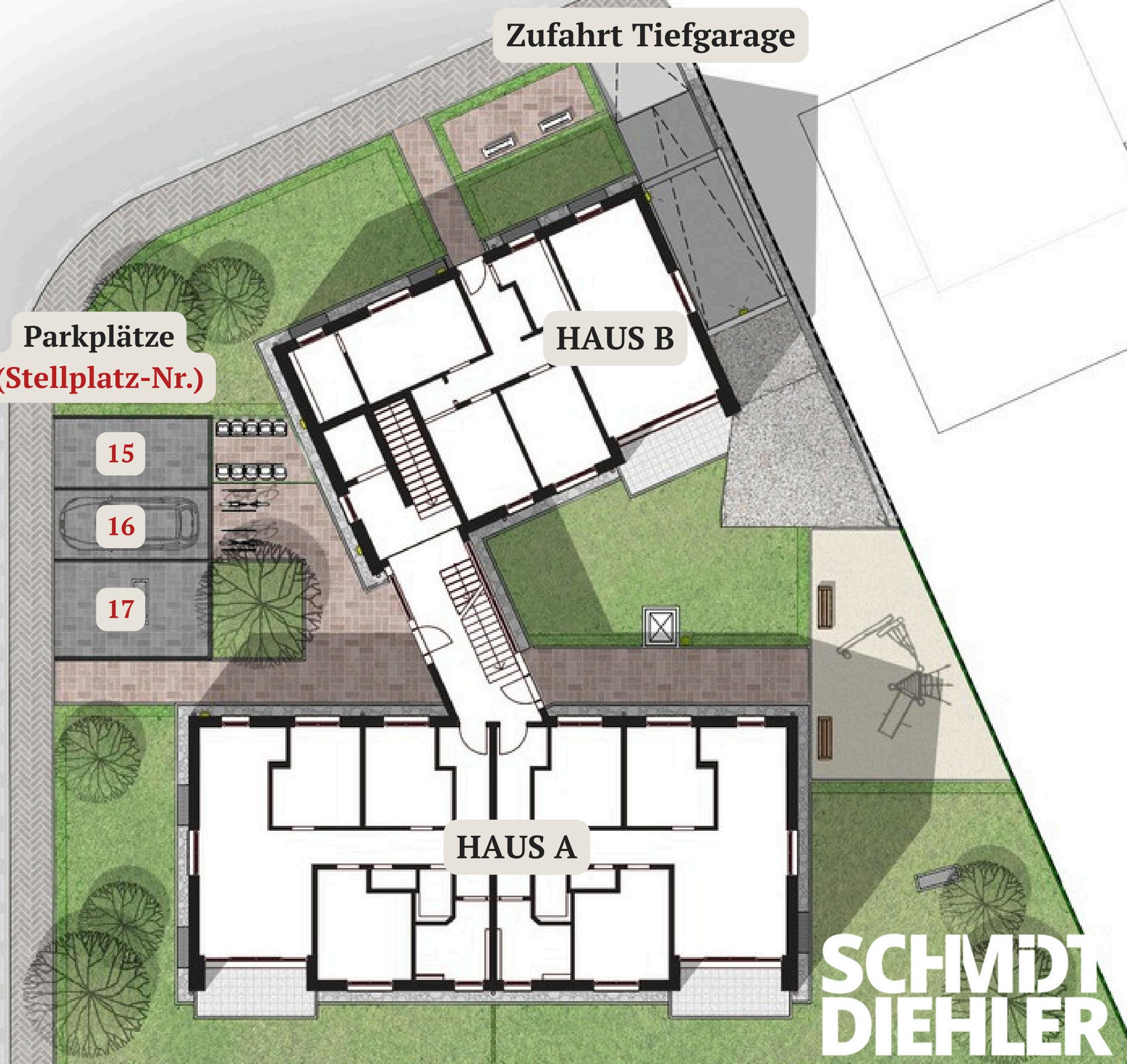
SCHMIDT  
DIEHLER

# Außenanlage

Die Außenbereiche rund um Haus A und Haus B bieten eine ausgewogene Kombination aus Funktionalität, Aufenthaltsqualität und Grünraum. Die beiden Gebäude sind baulich miteinander verbunden und bilden ein harmonisches Gesamtensemble.

- **Direkter Zugang** zwischen Haus A und Haus B durch den zentralen Verbindungstrakt.
- **Drei oberirdische Stellplätze**, davon ein barrierefreier Parkplatz, befinden sich unmittelbar am westlichen Grundstücksrand – ideal für kurze Wege.
- **Fahrradstellplätze** befinden sich direkt neben den PKW-Stellplätzen, geschützt durch angrenzende Bepflanzung.
- **Ein ruhig gelegener Spielplatz** mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten im östlichen Grundstücksbereich lädt Kinder und Familien zum Verweilen ein.
- **Die Grünflächen mit Bäumen, Sitzbänken und Wegen** schaffen Erholungsräume und fördern die Nachbarschaft.
- **Die Zufahrt zur Tiefgarage** erfolgt über die Rampe nördlich von Haus B.

Kaufpreis Außenstellplatz: 14.900 EUR



**SCHMIDT  
DIEHLER**

# Tiefgarage - Komfortables Parken direkt im Haus

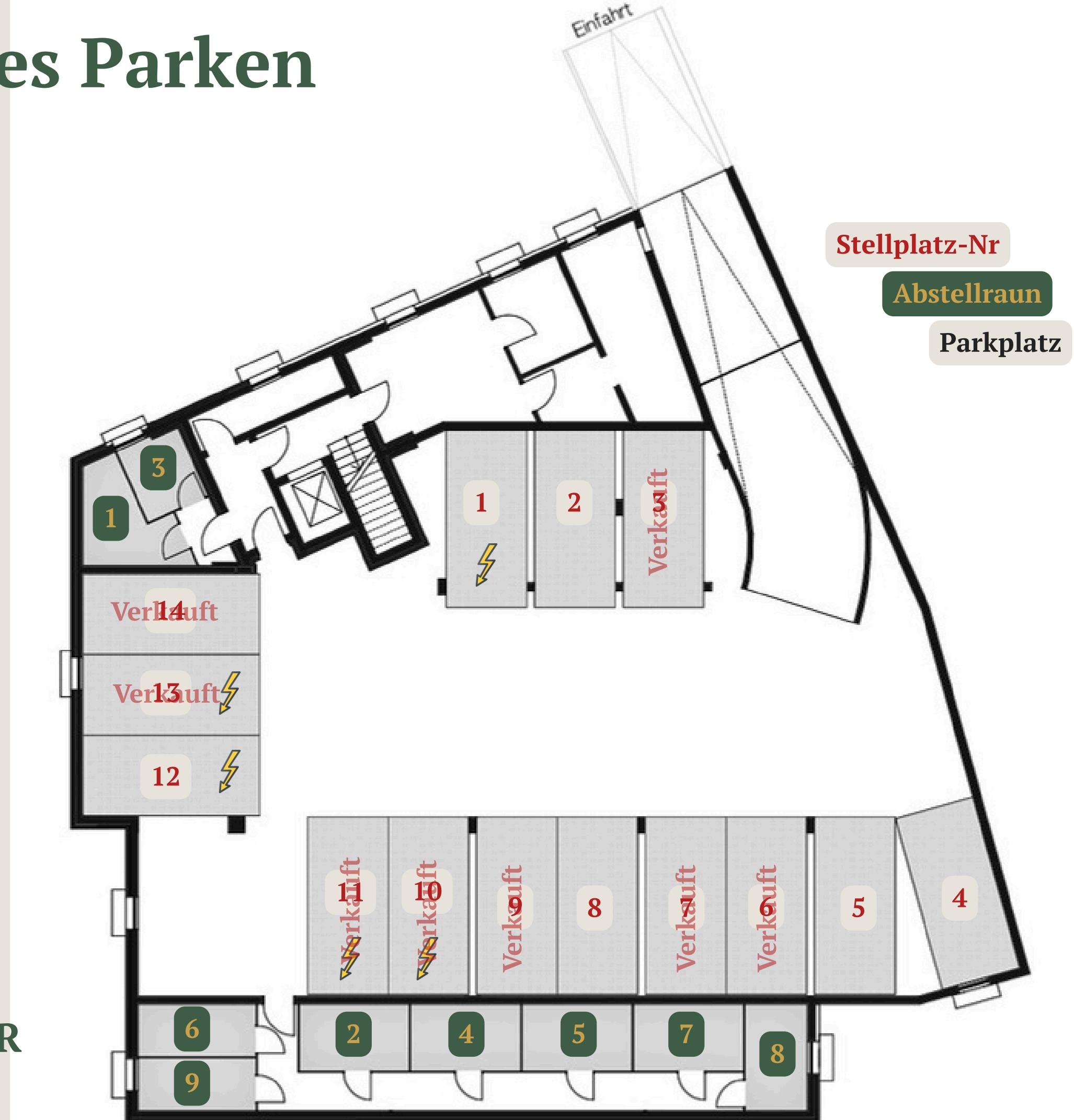
Die hauseigene Tiefgarage bietet 14 komfortable Stellplätze mit **direktem Zugang zum Treppenhaus und Aufzug**. Über die breite Zufahrt ist die Tiefgarage bequem erreichbar und ideal für den täglichen Gebrauch ausgelegt.

- Großzügige Zufahrt für einfaches Ein- und Ausfahren
- Mehrere Stellplatzgrößen – geeignet auch für größere Fahrzeuge
- Direkter Hauszugang zu allen Wohneinheiten über Treppenhaus und Aufzug
- Vorinstallierte Verkabelung für Ladestationen
- Separate Abstellräume, Flächen für Kinderwagen und Technikflächen im angrenzenden Bereich
- Abgeschlossener Zugang für maximale Sicherheit

Die Tiefgarage sorgt für witterungsgeschütztes Parken und erhöht gleichzeitig den Wohnkomfort sowie den Werterhalt Ihres Fahrzeugs.

**Kaufpreis TG-Stellplatz: 19.900 EUR**

**Kaufpreis TG-Stellplatz mit Wallbox: 24.900 EUR**



Seit über 150 Jahren steht Schmidt-Diehler für Qualität, Verlässlichkeit und Leidenschaft. Als erfahrener Bauträger bieten wir nicht nur durchdachte Grundrisse und hochwertige Ausstattung, sondern auch ein Zuhause, das auf langfristigen Wohnkomfort ausgelegt ist. Wir verbinden moderne Architektur mit nachhaltigem Bauen und schaffen Immobilien, die durch Wertbeständigkeit und ein durchdachtes Wohnkonzept überzeugen.

**Bei uns erhalten Sie alles aus einer Hand – von der Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe.** Mit unserer Erfahrung und tiefen Verwurzelung in der Region kennen wir die Wünsche unserer Kunden – und setzen sie mit höchstem Anspruch um.

**SCHMIDT**  
**DIEHLER**

**WIR BAUEN | SEIT 150 JAHREN**



**Ansprechpartner: Gabriel Giegerich**

Schmidt-Diehler Holding GmbH  
Friedrich-Uhde-Straße 2  
65812 Bad Soden am Taunus

Tel.: +49 157-86741158  
[g.giegerich@schmidt-diehler.de](mailto:g.giegerich@schmidt-diehler.de)

[www.schmidt-diehler.de](http://www.schmidt-diehler.de)