

EXPOSÉ

# Golden Living Sulzbach

**Wohnen, wo das Leben  
golden ist.**

**SCHMIDT  
DIEHLER**

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



# 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.



# 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

# 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



# 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 Außenjalousien** sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Die hochwertigen Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet und schaffen eine elegante Wohlfühloase. 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.



# HAUS A

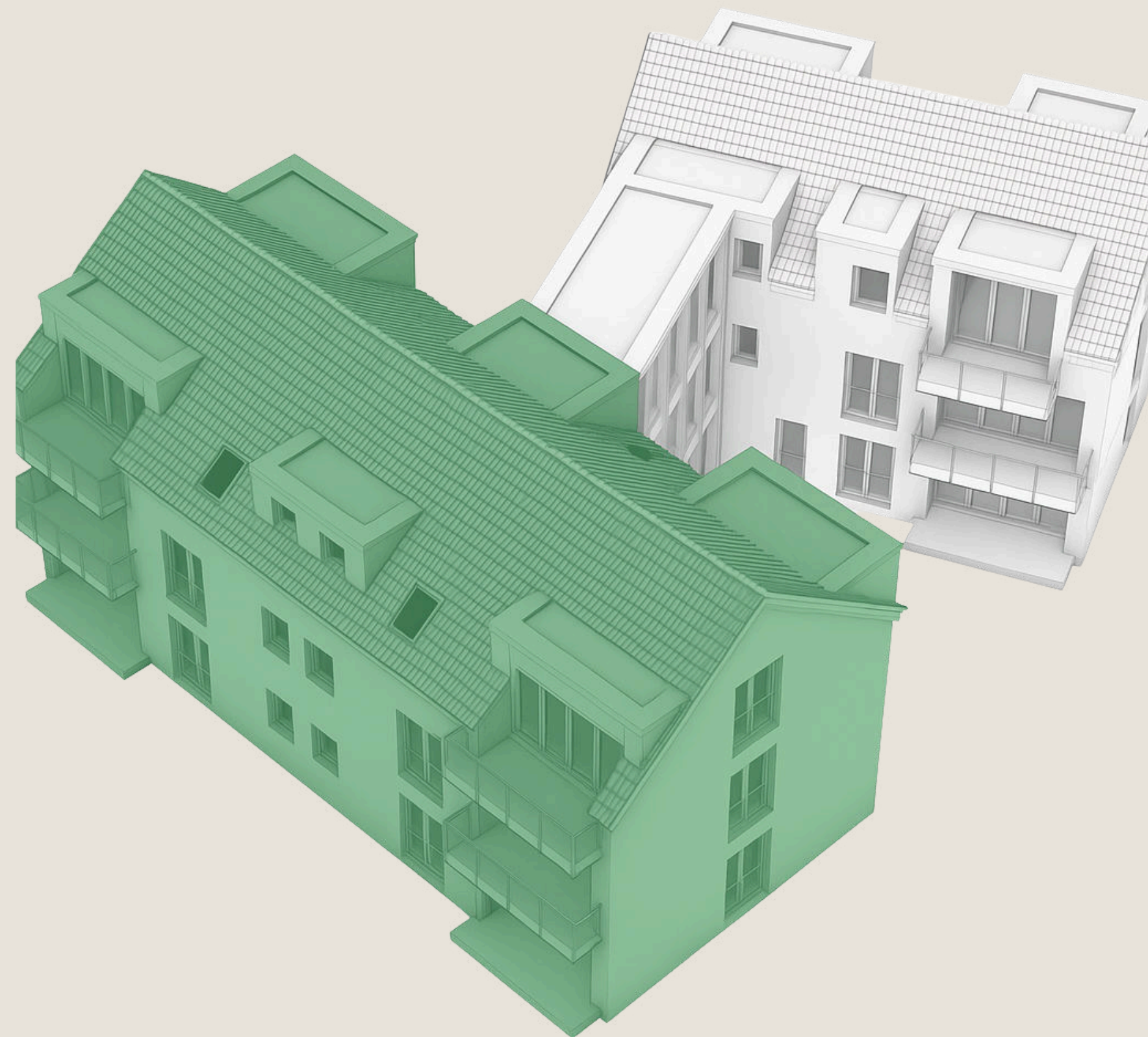
Haus A umfasst insgesamt 6 exklusive Wohneinheiten. Im Erd- und Obergeschoss entstehen großzügige 4-Zimmer-Wohnungen mit viel Platz für Familien und Paare, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

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.



# Impressionen



# Impressionen



Küche



Wohn- Essbereich

# Impressionen



Küche



Schlafzimmer

# Impressionen



Gäste-WC



Badezimmer

# Impressionen



**Privater Garten**



**Terrasse**

# Impressionen



Hochwertige Innentüren



Spielplatz

# Impressionen



Einfahrt Tiefgarage



Stellplatz

# HAUS A | Erdgeschoss WE 1



1	Wohn- und Essbereich	17,60 m <sup>2</sup>
2	Küche	9,55 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	11,68 m <sup>2</sup>
4	Kinderzimmer 1	9,87 m <sup>2</sup>
5	Kinderzimmer 2	9,96 m <sup>2</sup>
6	Diele	7,93 m <sup>2</sup>
7	Flur	6,07 m <sup>2</sup>
8	Bad	6,09 m <sup>2</sup>
9	WC	2,12 m <sup>2</sup>
10	HWR	1,11 m <sup>2</sup>
11	Terrasse	3,75 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche: 85,73 m<sup>2</sup>**  
**Kaufpreis WE 1: 549.000 EUR**

**SCHMIDT  
DIEHLER**

# HAUS A | Dollhouse WE 1

WC



Apartment



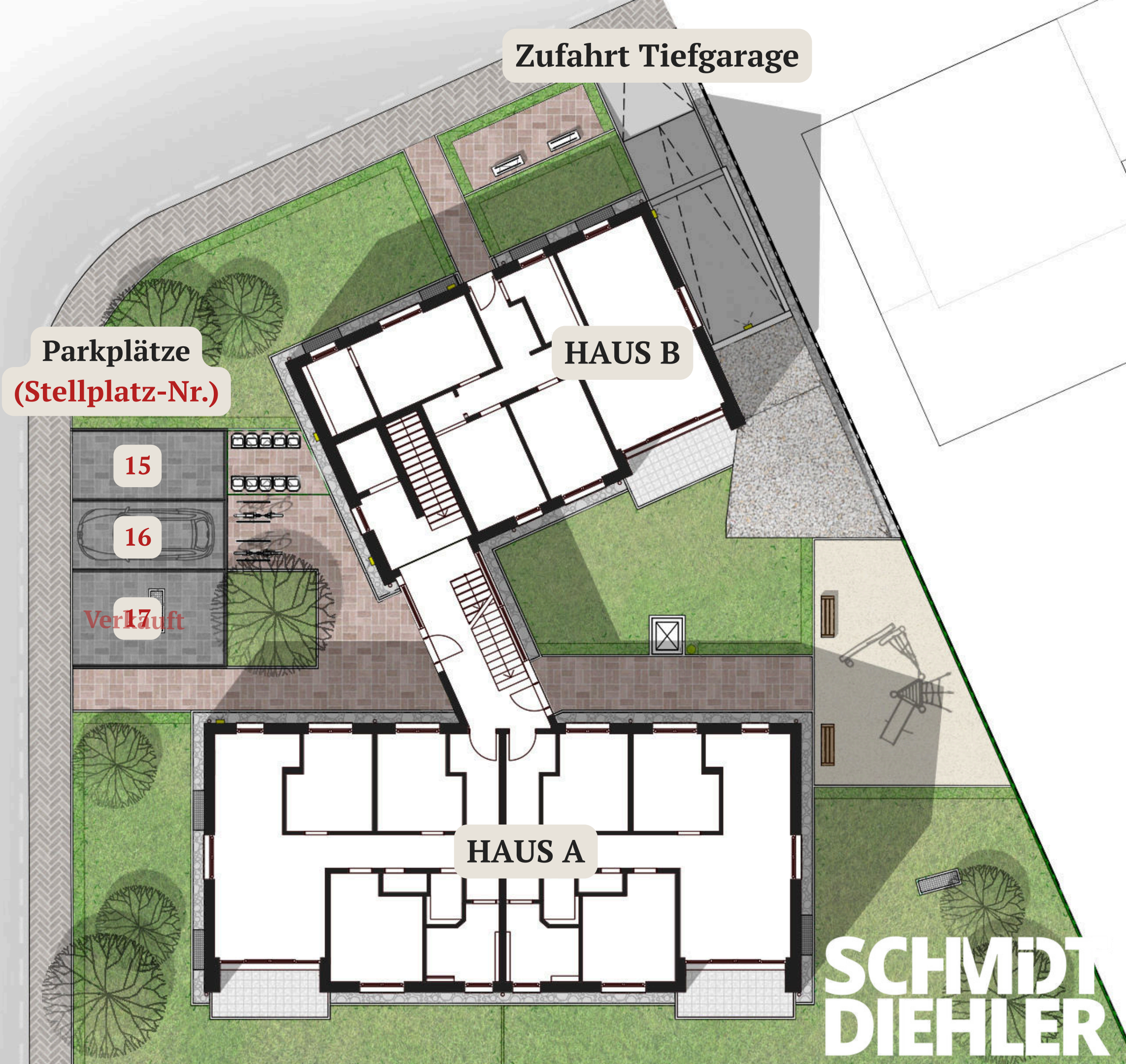
Bad

# 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**



# Tiefgarage - Komfortables Parken direkt im Haus

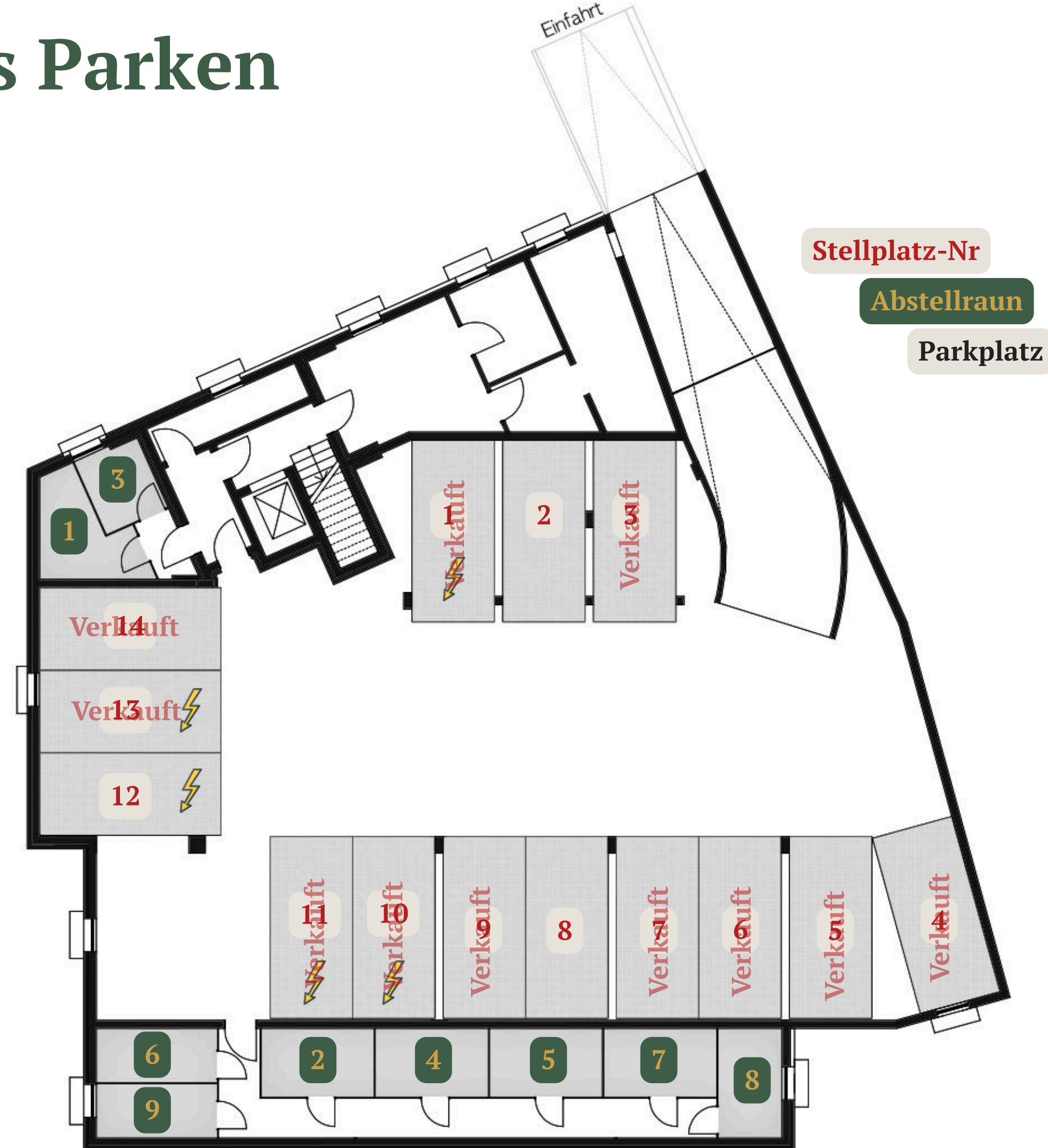
Die hauseigene Tiefgarage bietet 14 komfortable Stellplätze mit **direktem Zugang zum Treppenhaus und Aufzug**. Über die breite Zufahrt ist die Tiefgarage bequem erreichbar und ideal für den täglichen Gebrauch ausgelegt.

- 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

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