

Exposé

Wohnung in Bonn

**Exklusive, kernsanierte Designerwohnung mit Balkon, TG
& Einbauküche - Erstbezug nach Sanierung**



Objekt-Nr. OM-476548

Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Aloys-Schulte-Straße 37
53129 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	240 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aloys-Schulte-Straße 37, 53129 Bonn

2. Obergeschoss | ca. 50 m² | 2 Zimmer | Balkon | Einbauküche | Tiefgarage | Keller | vollständig saniert 2026

Energieeffizienzklasse: C

Einziehen ohne Kompromisse – alles ist neu, alles ist durchdacht

Diese außergewöhnlich hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung verbindet modernes Design, hochwertige Materialien und eine ruhige, gepflegte Wohnlage in Bonn.

Die Wohnung wurde 2026 vollständig und umfassend saniert und vermittelt dadurch ein echtes Neubaugefühl im Bestand – sofort bezugsfertig ohne Renovierungsaufwand.

Design trifft Qualität – Ausstattung auf hohem Niveau:

- Komplette erneuerte Elektroinstallation inklusive neuem

Schaltschrank sowie sämtlicher Lichtschalter

und Steckdosen.

- Schwarz-Design-Deckenspots in allen Räumen
- Glatt gespachtelte Wände mit hochwertiger weißer

Vliestapete, frisch gestrichen

- Neue Türen & Zargen im modernen Design
- Edles Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- neue Heizkörper in der gesamten Wohnung
- neue Fensterbänke
- Weiße, minimalistische Fußleisten

Lichtdurchflutetes Wohnen mit großer Fensterfront:

Das großzügige Wohn- und Esszimmer überzeugt mit einer breiten Fensterfront, die den Raum mit natürlichem Licht durchflutet.

Dank der Süd-West-Ausrichtung entsteht ein besonders helles und freundliches Wohnambiente mit Sonne bis in die Abendstunden. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnbereich optisch und schafft ein offenes, modernes Raumgefühl.

Luxus-Badezimmer mit Tageslicht:

- Begehbare Walk-In Dusche
- Großformatige Design-Fliesen
- Tageslichtfenster
- Hänge-WC im modernen Design
- Hochwertiger Waschtisch

- LED-Spiegel
- große moderne Regendusche

—

Großer Balkon mit Komfort:

- Überdacht und ganzjährig nutzbar
- Stromanschluss & Beleuchtung vorhanden
- Süd-West-Ausrichtung für optimale Sonneneinstrahlung

—

Moderne Einbauküche inklusive:

- Hochwertige Elektrogeräte
- Zeitlos modernes Design
- Direkt bezugsfertig

—

Komfort im Alltag:

- Fahrstuhl
- Tiefgaragenstellplatz
- Eigener Kellerraum
- Separater Waschraum mit eigenem Strom- & Wasseranschluss
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten

—

Ruhige, gepflegte Wohnanlage:

Die Wohnanlage besteht aus den Häusern 35 und 37

und wird gemeinsam verwaltet:

- Haus 35: 15 Wohneinheiten
- Haus 37: 15 Wohneinheiten
- Baujahr 1977, die gesamte Wohnanlage wurde 2012

umfassend saniert

- Sehr ruhige und gepflegte Hausgemeinschaft

- Niedriges Hausgeld: 240 € pro Monat,

davon sind 115 € umlagefähig.

- Die nicht umlagefähigen Kosten einschließlich der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage betragen 125,00 € monatlich.

- Für das gesamte Gebäude sind Instandhaltungsrücklagen vorhanden. Der auf die Wohnung entfallende

Anteil beträgt 2.543 €.

Energie & Effizienz:

Die Wohnung verfügt über die Energieeffizienzklasse C und bietet damit einen soliden, zeitgemäßen energetischen Standard.

Durch die umfassende Sanierung im Jahr 2026 (u. a. neue Elektroinstallation, moderne Heizkörper und hochwertige Bauausführung) wurde der Wohnkomfort zusätzlich deutlich verbessert.

Das Ergebnis ist ein ausgewogenes Verhältnis aus Energieverbrauch, Wohnkomfort und Wirtschaftlichkeit in einem modernisierten Mehrfamilienhaus.

Ausstattung

Die gesamte Einbauküche inklusive der Elektrogeräte kann für 8.000 € übernommen werden. Auch die übrigen Möbel können nach Absprache übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lage – ruhig, zentral und sehr gefragt in Bonn-Kessenich

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten und gewachsenen Wohnlage im Bonner Stadtteil Kessenich.

Ruhige Wohnstraßen, viel Grün und eine sehr gute Infrastruktur schaffen ein ideales Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und alle Dinge des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend:

- schnelle Verbindung zur Bonner Innenstadt
- gute ÖPNV-Anbindung
- kurze Wege zu Rhein und Naherholungsgebieten

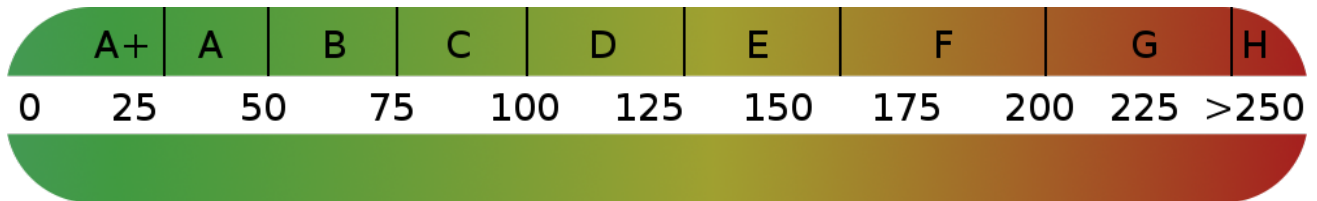
Die Kombination aus Ruhe, Infrastruktur und Stadtnähe macht diese Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Esszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur 2.OG Fahrstuhl

Exposé - Galerie



Frontansicht



Rückansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Esszimmer