Kayser Immobilien

EXPOSÉ

Gemütliche Obergeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse in Aurich-Walle!



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 26603 Aurich
Baujahr: 1971
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 45 m²
Nebenkosten (ca.): 180,- €
Warmmiete (ca.): 595,- €
Terrasse: ja
Anzahl Stellplätze: 1

Kaltmiete € 415,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Kayser
Westlinteler Weg 71 ° 26506 Norden ° Tel.: 04931 / 6791
service@kayser-norddeich.de ° www.kayser-norddeich.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Aurich
> 1 Zimmer
> 45 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 70003



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	26603 Aurich
Baujahr	1971
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	45 m²
Kaltmiete	415,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	595,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	303,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-03-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
bezugsfrei ab	01.02.2027

Objektbeschreibung:

Gemütliche Obergeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse in Aurich-Walle!

Zur Vermietung steht eine gemütliche 1-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss eines gepflegten Wohngebäudes mit insgesamt nur drei Wohneinheiten in Aurich-Walle.

Das ursprünglich im Jahr 1971 errichtete Gebäude bietet eine ansprechende Wohnsituation. Die Wohnung verfügt über eine Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 45 m² und eignet sich insbesondere für eine Einzelperson.

Die Raumaufteilung umfasst einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich, eine separate Küche mit vorhandener Einbauküche, ein Badezimmer sowie einen separaten Heizungsraum.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Platz im Freien bietet und zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten wird über den Messdienstleister ista vorgenommen.

Ausstattung:
Ca. 45 m² Wohn-/Nutzfläche
Obergeschosswohnung
Kombinierter Wohn- und Schlafbereich
Separate Küche mit Einbauküche
Badezimmer
Separater Heizungsraum
Großzügige Dachterrasse
Gaszentralheizung
Gebäude mit insgesamt drei Wohneinheiten
Ursprüngliches Baujahr 1971

Mietkonditionen:
Kaltmiete: 415,00 EUR monatlich
Nebenkostenvorauszahlung: 185,00 EUR monatlich
Gesamtmiete: 600,00 EUR monatlich

In der Nebenkostenvorauszahlung sind unter anderem Vorauszahlungen für Gas und Wasser enthalten. Die Abrechnung erfolgt entsprechend den tatsächlich angefallenen beziehungsweise erfassten Kosten. Die Stromversorgung ist nicht in den Nebenkosten enthalten. Der Mieter schließt hierfür einen eigenen Vertrag mit einem Stromversorger ab.

Verfügbarkeit: ab dem 01.02.2027

Ausstattung:

Näheres auf Anfrage!

Wir weisen daraufhin, dass es sich um ältere Aufnahmen handelt. Darüber hinaus weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der angegebenen Wohnfläche um die Wohn- Nutzfläche handelt. Die tatsächliche, reine Wohnfläche kann geringer ausfallen.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Auricher Ortsteil Walle. Die Lage verbindet ein eher ländlich geprägtes Wohnumfeld mit der Nähe zur Kreisstadt Aurich. In Aurich stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten,

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Kayser
Westlinteler Weg 71 ° 26506 Norden
Tel.: 04931 / 6791
service@kayser-norddeich.de ° www.kayser-norddeich.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Aurich
> 1 Zimmer
> 45 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 70003



gastronomische Angebote, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Sonstiges:

Walle

Die Wohnung befindet sich im Auricher Ortsteil Walle, in einem überwiegend ländlich geprägten Wohnumfeld am Stadtrand der ostfriesischen Kreisstadt Aurich.

Die Lage bietet eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zum Stadtgebiet. Das Umfeld ist durch Wohnbebauung, Grünflächen und die typisch ostfriesische Landschaft geprägt.

Die Auricher Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist gut erreichbar. Auch die umliegenden Ortsteile und Gemeinden lassen sich von hier aus erreichen.

Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die ein ruhigeres Wohnumfeld bevorzugen, ohne auf die Angebote einer nahegelegenen Stadt verzichten zu müssen.

Ergänzend habe ich die nähere Umgebung geprüft: Eine Bäckerei, eine Bushaltestelle und die Grundschule Walle befinden sich in der näheren Umgebung. Ein Supermarkt ist ebenfalls nicht weit entfernt. Die Auricher Stadtmitte liegt ungefähr 2 km Luftlinie entfernt.
onlinestreet.de+1

Diese konkreten Standortvorteile würde ich im Exposé noch aufnehmen, da sie die Lagebeschreibung aussagekräftiger machen, ohne die genaue Anschrift zu nennen.

Objektbilder:



70003 Wohnbereich Bild I



70003 Wohnbereich Bild II



70003 Dachterrasse Bild II

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Kayser
Westlinteler Weg 71 ° 26506 Norden
Tel.: 04931 / 6791
service@kayser-norddeich.de ° www.kayser-norddeich.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Aurich
> 1 Zimmer
> 45 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 70003





70003 Bad Bild I



70003 Küche



70003 Bad Bild II



70003 Heizungsraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Kayser
Westlinteler Weg 71 ° 26506 Norden
Tel.: 04931 / 6791
service@kayser-norddeich.de ° www.kayser-norddeich.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Aurich
> 1 Zimmer
> 45 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 70003





70003 Dachterrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Kayser
Westlinteler Weg 71 ° 26506 Norden
Tel.: 04931 / 6791
service@kayser-norddeich.de ° www.kayser-norddeich.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Aurich
> 1 Zimmer
> 45 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 70003





70003 Grundrissskizze

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Kayser
Westlinteler Weg 71 ° 26506 Norden
Tel.: 04931 / 6791
service@kayser-norddeich.de ° www.kayser-norddeich.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Aurich
> 1 Zimmer
> 45 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 70003



Ansprechpartner:

Herr Christian Kayser

Telefon: 004949316791
E-Mail: service@kayser-norddeich.de

Firmendaten:

Immobilien Kayser
Inh. Christian Kayser
Westlinteler Weg 71
D-26506 Norden

Telefon 04931 / 6791
Telefax 04931 / 15791
E-Mail: service@kayser-norddeich.de
Web: www.kayser-norddeich.de

Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Stadt Norden
USt-IdNr.: DE 284520696
Rechtsform: Einzelunternehmen
Inhaber: Christian Kayser

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026