

Verl - Sürenheide

Vermietete Eigentumswohnungen in  
Seniorenresidenz | KfW40 EE | Neubau | 50,95  
m<sup>2</sup> - 56,21 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25220066



carestone Service GmbH

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 324.821 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25220066	Kaufpreis	324.821 EUR
Wohnfläche	ca. 50,95 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1		
Baujahr	2025		

**Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	27.01.1935	Endenergiebedarf	43.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Die Immobilie



© Carestone Service GmbH



© Carestone Service GmbH

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Die Immobilie



© Carestone Service GmbH

## Objekt

<b>Lage</b>	Königsberger Straße 33, 33415 Verl
<b>Baujahr</b>	2025
<b>Objektbeschreibung</b>	Kellergeschoss, 3 Vollgeschosse + Staffelngeschoss / <b>Fertiggestellter Neubau / Effizienzhaus 40 EE</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	80 Einheiten für stationäre Pflege
<b>Wohnungsgrößen</b>	50,95 m <sup>2</sup> –56,21 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna
<b>Mietsicherheit</b>	compassio Holding GmbH und compassio Gruppe B.V. & Co. KG
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	25 Jahre
<b>Übergabe an Betreiber</b>	bereits erfolgt am 28.02.2025

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer</b>	Seniorenpark Sürenheide GmbH & Co. KG Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
<b>Kaufpreise</b>	324.755 €–358.290 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	endfällig
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 3,5 % <sup>*1</sup> p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	nach Kaufpreiszahlung und Pre-Opening-Phase
<b>Pre-Opening</b>	3 Monate ab Folgemonat nach Übergang von Nutzen und Lasten
<b>Indexierung</b>	ab dem 3. Jahr 60 % der Verbraucherpreis- index-Veränderung (dann alle 2 Jahre), Basisjahr 2020 = 100
<b>Erhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
<b>Verwalter</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
<b>Verwaltergebühr</b>	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
<b>Steuerliche Aspekte</b>	ggf. abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG: Die Anschaffungskosten können ggf. mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich. <sup>**</sup>
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber einer Einheit der Seniorenresidenz Verl sowie deren nächsten Familienangehörigen

**Haftungs- und Angabenvorbehalt:** Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 28. August 2025

<sup>\*1</sup> Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Fachvertrag abweichen.

<sup>\*\*</sup> Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

# Die Immobilie

## Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtläche	mt. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtläche	mt. Miete	Verkaufspreis
<b> Erdgeschoss </b>									
1	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	41	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
2	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	42	Apartment	52,69 m²	979,36 €	335.780,57 €
3	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €	43	Apartment	53,19 m²	988,63 €	338.958,86 €
4	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	44	Apartment	52,69 m²	979,36 €	335.780,57 €
5	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	45	Apartment	53,19 m²	988,63 €	338.958,86 €
6	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	46	Apartment	52,69 m²	979,36 €	335.780,57 €
7	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	47	Apartment	52,69 m²	979,36 €	335.780,57 €
8	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €	48	Apartment	56,21 m²	1.045,01 €	358.289,14 €
9	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	49	Apartment	55,66 m²	1.034,73 €	354.754,57 €
10	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €	50	Apartment	53,01 m²	985,51 €	337.889,14 €
11	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	51	Apartment	52,21 m²	970,64 €	332.790,86 €
12	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	52	Apartment	52,14 m²	969,31 €	332.234,86 €
13	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	53	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
14	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €	54	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
15	Apartment	52,68 m²	979,36 €	335.780,57 €	55	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
16	Apartment	53,18 m²	988,63 €	338.958,86 €	56	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
17	Apartment	52,68 m²	979,36 €	335.780,57 €	57	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
18	Apartment	53,18 m²	988,63 €	338.958,86 €	58	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
19	Apartment	52,68 m²	979,36 €	335.780,57 €	59	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
20	Apartment	52,68 m²	979,36 €	335.780,57 €	60	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
21	Apartment	56,31 m²	1.045,01 €	358.289,14 €	61	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
22	Apartment	55,66 m²	1.034,73 €	354.754,57 €	62	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
23	Apartment	53,01 m²	985,51 €	337.889,14 €	63	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
24	Apartment	52,21 m²	970,64 €	332.790,86 €	64	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
25	Apartment	52,14 m²	969,31 €	332.234,86 €	65	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
26	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	66	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
27	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €	67	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
28	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	68	Apartment	54,79 m²	1.018,61 €	349.237,71 €
29	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €	69	Apartment	53,60 m²	996,94 €	341.677,71 €
30	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €	70	Apartment	52,28 m²	971,88 €	333.216,00 €
31	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	71	Apartment	51,68 m²	960,75 €	329.400,00 €
32	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	72	Apartment	52,28 m²	971,88 €	333.216,00 €
33	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	73	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
34	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	74	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
35	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €	75	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
36	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	76	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
37	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €	77	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
38	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	78	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
39	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	79	Apartment	51,68 m²	960,75 €	329.400,00 €
40	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	80	Apartment	51,68 m²	960,75 €	329.400,00 €

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: NW-2025-005537871 2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen **3,32** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

↓  
**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
**43 kWh(m<sup>2</sup>a)**

↑  
**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
**15 kWh(m<sup>2</sup>a)**

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

Primärenergiebedarf:  **15 kWh(m<sup>2</sup>a)** Anforderungswert: **36 kWh(m<sup>2</sup>a)**

Endenergiebedarf:  **43 kWh(m<sup>2</sup>a)** Anforderungswert: **55 kWh(m<sup>2</sup>a)**

Summischer Wärmeschutz bei Neubau:  eingehalten

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **43 kWh(m<sup>2</sup>a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 2 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Photovoltaik	0%	0%
Windenergie	0%	0%
Wasserkraft	0%	0%
Geothermie	0%	0%
Sonstige	0%	0%

**Maßnahmen zur Einsparung <sup>4</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 24 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %.

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen haben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte beruhen auf den üblichen Werten nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Die Immobilie

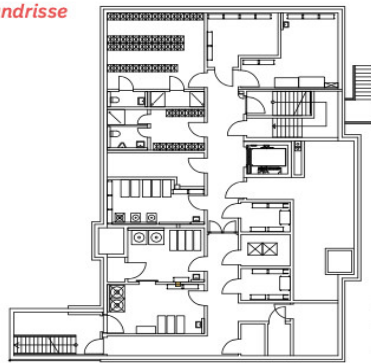


Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

# Grundrisse

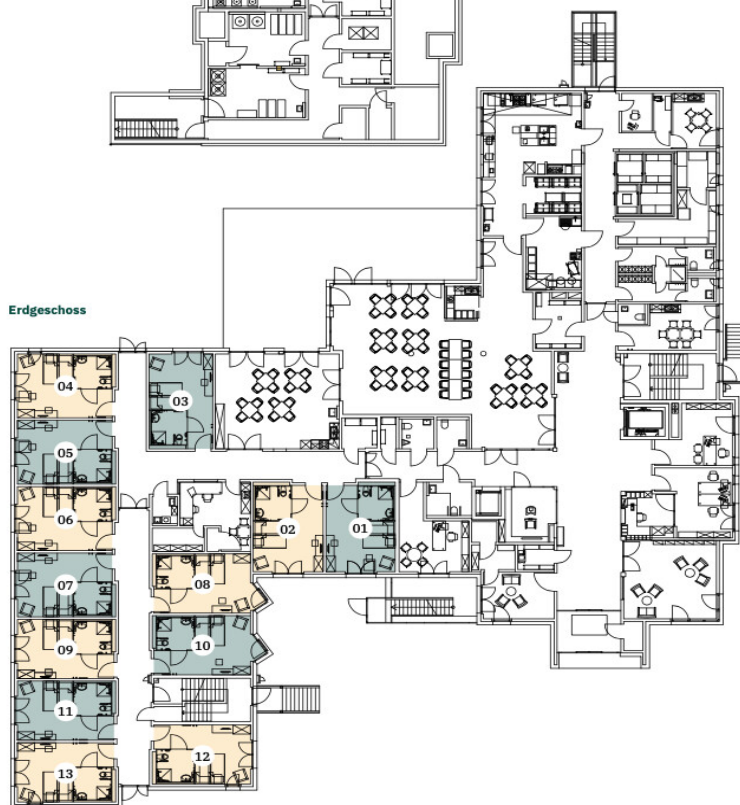
## Etagengrundrisse

Keller

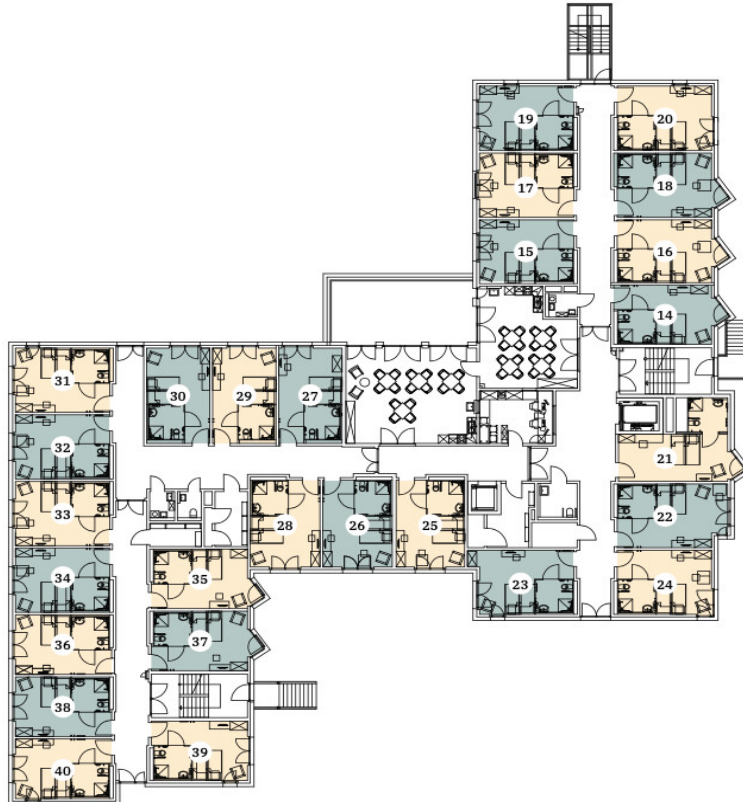


- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

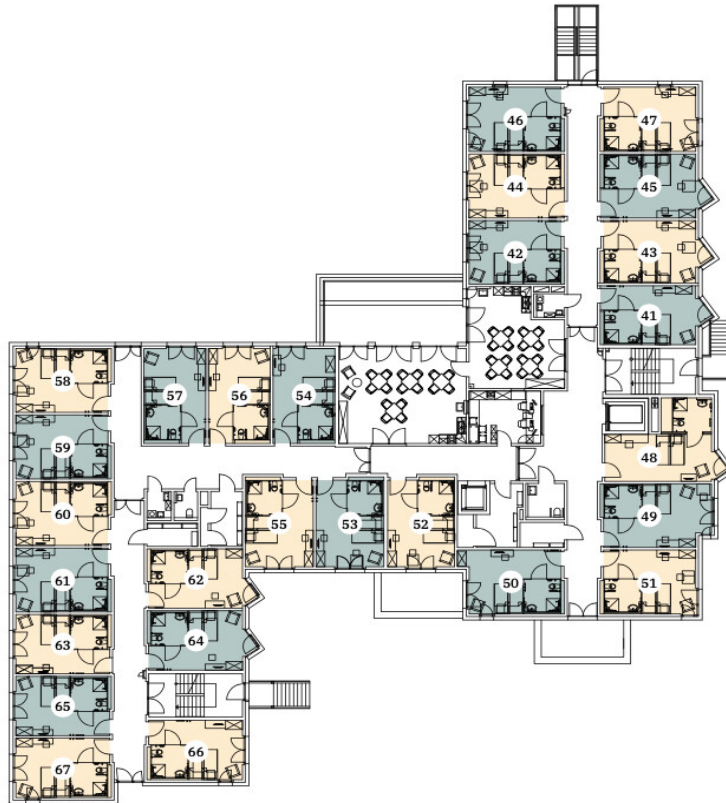
Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## Staffelgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer

Büro: 05201 - 15 88 02 0

Seniorenresidenz im KfW 40EE-Standard | 80 Wohneinheiten | 25 Jahre  
Mietsicherheit | 50,95 m<sup>2</sup> – 56,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Seniorenresidenz in Verl-Sürenheide bietet Kapitalanlegerinnen und -anlegern eine besondere Chance: Eine Investition in eine oder mehrere der insgesamt 80 Wohneinheiten verbindet die Wertstabilität des Immobilienmarktes mit dem durch den demografischen Wandel gesicherten Wachstumspotenzial des Pflegemarktes.

Auf einem ca. 12.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen 80 Wohneinheiten zwischen 50,95 m<sup>2</sup> - 56,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieben wird dieses Immobilienpaket von der "compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH, Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna". Die Laufzeit des Vertrages beläuft sich auf 25 Jahre.

Für Investorinnen und Investoren ist diese Pflegeimmobilie auch insofern besonders attraktiv, als dass sie als klimafreundlicher Neubau im qualitativ hochwertigen KfW 40EE-Standard errichtet wurde. Zudem bestehen bei einem Kauf im Jahr 2025 effektive, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten durch die degressive AfA. Diese Kombination aus Nachhaltigkeit, steuerlichen Vorteilen und demografisch bedingter Nachfrage macht das Objekt zu einer vielversprechenden Anlageoption in einem wachsenden Markt.

Für Investorinnen und Investoren stellt sich diese Pflegeimmobilie aufgrund mehrerer Positivfaktoren als besonders attraktiv dar.

Neben dem stationären Pflegeheim betreibt die compassio Gruppe nebenan auch noch eine Tagespflege und Betreutes Wohnen. So werden drei Konzepte für bedarfsgerechtes Wohnen im höheren Alter „aus einer Hand“ angeboten. Das schafft kurze Wege und Synergieeffekte – und trägt zur überregionalen Attraktivität der Residenz bei.

Sie möchten mehr Informationen? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin.

Nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER können bearbeitet werden.

Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

**Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Ausstattung und Details

Anders als bei anderen Neubauten, bei denen eine Investition meist schon während der Realisierungsphase erforderlich ist, wurde das Gebäude bereits im Januar 2025 fertig gestellt und wird seither vom renommierten Pflegedienst Compassio betrieben.

Daher entfällt die meist eintretende Übergangsfrist zwischen Investition und Inbetriebnahme der Einrichtung und es gehen direkt nach der Zahlung des Kaufpreises (und der Pre-Opening-Phase) Mietzahlungen ein. Grundrisse und detaillierte Informationen erhalten Sie bei uns gerne auf konkrete Anfrage.

- Fertiggestellter Neubau im qualitativ hochwertigen KfW 40EE-Standard
- 80 Wohneinheiten in Seniorenresidenz
- compaserv als renommierter Betreiber und Tochter der Compassio Gruppe (Unter Deutschlands TOP 10 Betreibern)
- 3,50 % Mietrendite
- Degressiv abschreibbar mit 5 % (nur bei Kauf im Jahr 2025)

**Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Alles zum Standort

Dieses Neubauprojekt befindet sich in einem gehobenen Wohngebiet in Verl-Sürenheide - direkt vor den Toren Güterslohs. Eine grüne, ruhige Wohnoase und trotzdem nicht weit von der Gütersloher-Innenstadt und Bielefeld entfernt.

Die Anbindung an die Autobahn A2 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Das Objekt liegt an einer Nebenstraße, Busverbindungen zu weiterführenden Schulen sind nahebei. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Kindergarten und diverse Schulformen befinden sich im nahen Umkreis.

**Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Weitere Informationen

### GELDWÄSCHE

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)