

Verl - Sürenheide

# Rented condominiums in a senior residence | KfW40 EE | New construction | 50.95 m<sup>2</sup> - 56.21 m<sup>2</sup>

Property ID: 25220066



Caractans Service GmbH

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

**PURCHASE PRICE: 324.821 EUR • LIVING SPACE: ca. 50,95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

**Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

**Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25220066</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>324.821 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 50,95 m<sup>2</sup></b>	<b>Condition of property</b>	<b>First occupancy</b>
<b>Rooms</b>	<b>1</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>2025</b>		

Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Energy Data

Energy Source	Remote	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	27.01.1935	Final Energy Demand	43.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## The property



Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## The property



Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## The property



Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## The property



Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## The property



Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## The property



Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## The property



Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## The property



© Carestone Service GmbH

### Objekt

<b>Lage</b>	Königsberger Straße 33, 33415 Verl
<b>Baujahr</b>	2025
<b>Objektbeschreibung</b>	Kellergeschoss, 3 Vollgeschosse + Staffageschoss / <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>Betreiber</b>	compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna
<b>Mietsicherheit</b>	compasso Holding GmbH und compasso 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>	Pflegedepartments 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>a1</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>a2</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>a1</sup> Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinsezinsvorteile der unterjährigen Mietentnahmen 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-/Mietentnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mietentnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

<sup>a2</sup> Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich datenabhängig an Ihren Steuerberater.

Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

# The property

**Kaufpreisliste**

Nr.	Bezeichnung	Gesamtläche	mit. Höhe	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtläche	mit. Höhe	Verkaufspreis
<b>1. Obergeschoss</b>					<b>2. Obergeschoss</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	53,18 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	53,18 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	54,21 m²	1.042,51	358.209,14 €
9	Apartment	55,95 m²	947,20	324.754,29 €	49	Apartment	55,66 m²	1.034,52	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	55,95 m²	947,20	324.754,29 €	51	Apartment	52,21 m²	970,64	332.790,86 €
12	Apartment	55,95 m²	947,20	324.754,29 €	52	Apartment	52,14 m²	969,31	332.334,86 €
13	Apartment	55,95 m²	947,20	324.754,29 €	53	Apartment	52,53 m²	976,56	334.820,57 €
<b>3. Obergeschoss</b>					<b>4. Obergeschoss</b>				
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	976,36	335.780,57 €	55	Apartment	51,98 m²	966,35	331.320,00 €
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	976,36	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	976,36	335.780,57 €	59	Apartment	52,53 m²	976,56	334.820,57 €
20	Apartment	52,68 m²	976,36	335.780,57 €	60	Apartment	52,53 m²	976,56	334.820,57 €
21	Apartment	54,21 m²	1.042,01	358.209,14 €	61	Apartment	52,53 m²	976,56	334.820,57 €
22	Apartment	53,01 m²	985,51	337.889,14 €	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	332.334,86 €	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 €	<b>5. Obergeschoss</b>				
29	Apartment	51,98 m²	966,35	331.320,00 €	68	Apartment	54,79 m²	1.018,61	349.237,71 €
30	Apartment	51,98 m²	966,35	331.320,00 €	69	Apartment	53,60 m²	996,56	341.677,71 €
31	Apartment	52,53 m²	976,56	334.820,57 €	70	Apartment	52,29 m²	971,88	332.216,00 €
32	Apartment	52,53 m²	976,56	334.820,57 €	71	Apartment	51,68 m²	960,75	329.400,00 €
33	Apartment	53,53 m²	976,56	334.820,57 €	72	Apartment	52,29 m²	971,88	332.216,00 €
34	Apartment	52,53 m²	976,56	334.820,57 €	73	Apartment	52,53 m²	976,56	334.820,57 €
35	Apartment	51,75 m²	962,07	329.852,57 €	74	Apartment	51,98 m²	966,35	331.320,00 €
36	Apartment	55,95 m²	947,20	324.754,29 €	75	Apartment	52,53 m²	976,56	334.820,57 €
37	Apartment	51,75 m²	962,07	329.852,57 €	76	Apartment	51,98 m²	966,35	331.320,00 €
38	Apartment	55,95 m²	947,20	324.754,29 €	77	Apartment	52,53 m²	976,56	334.820,57 €
39	Apartment	55,95 m²	947,20	324.754,29 €	78	Apartment	51,98 m²	966,35	331.320,00 €
40	Apartment	55,95 m²	947,20	324.754,29 €	79	Apartment	51,68 m²	960,75	329.400,00 €
					80	Apartment	51,68 m²	960,75	329.400,00 €

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 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 (t/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>1</sup>

Endenergiebedarf:  15 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert: 35 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub><sup>2</sup>:  0,21 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert: 0,38 W/(m<sup>2</sup>K)

Sonstige Maßnahmen bei Neubau:  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:  
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 37 GEG („Anlagenspezifisches Verfahren“)  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

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 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Primärenergie
	%	%
Summe:	%	%

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250 kWh/(m<sup>2</sup>a)

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

Endenergiebedarf des Referenzgebäudes: 100 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf des Referenzgebäudes mit Energieeffizienzmaßnahmen: 75 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf des Referenzgebäudes mit Energieeffizienzmaßnahmen und erneuerbaren Energien: 50 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>5</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 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 im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angelegten<sup>6</sup> Wärme- und Kälteenergiebedarfsverfahren den Vergleich des Energiebedarfs. Die angegebenen Bedarfswerte der Gebäudehülle (A<sub>tr</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## The property

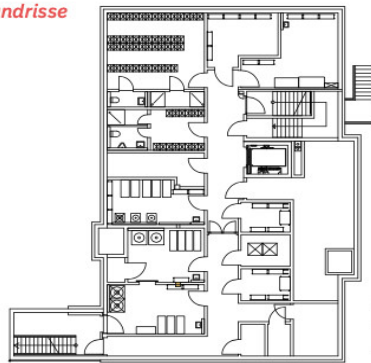


Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Floor plans

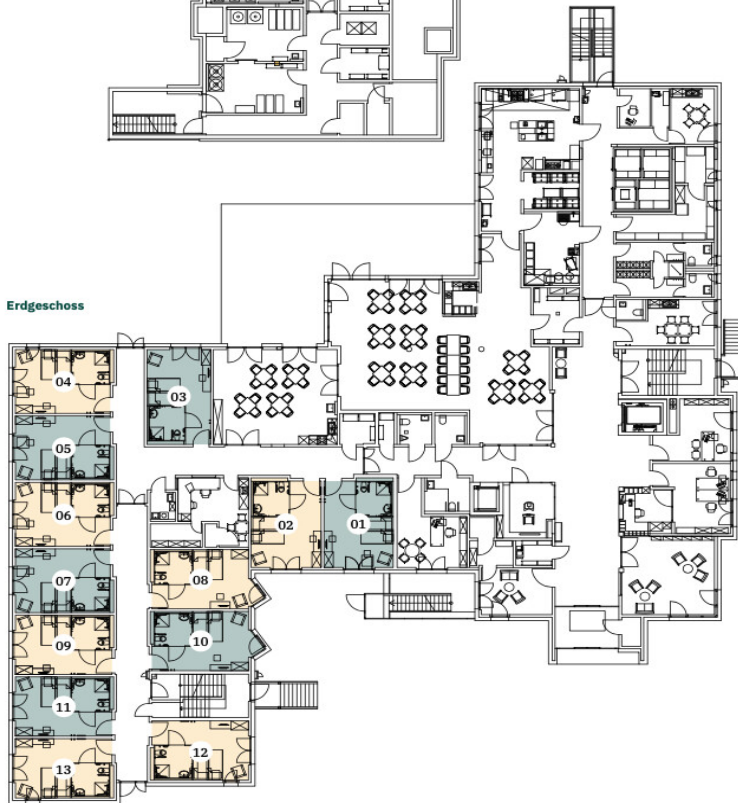
### Etagengrundrisse

Keller

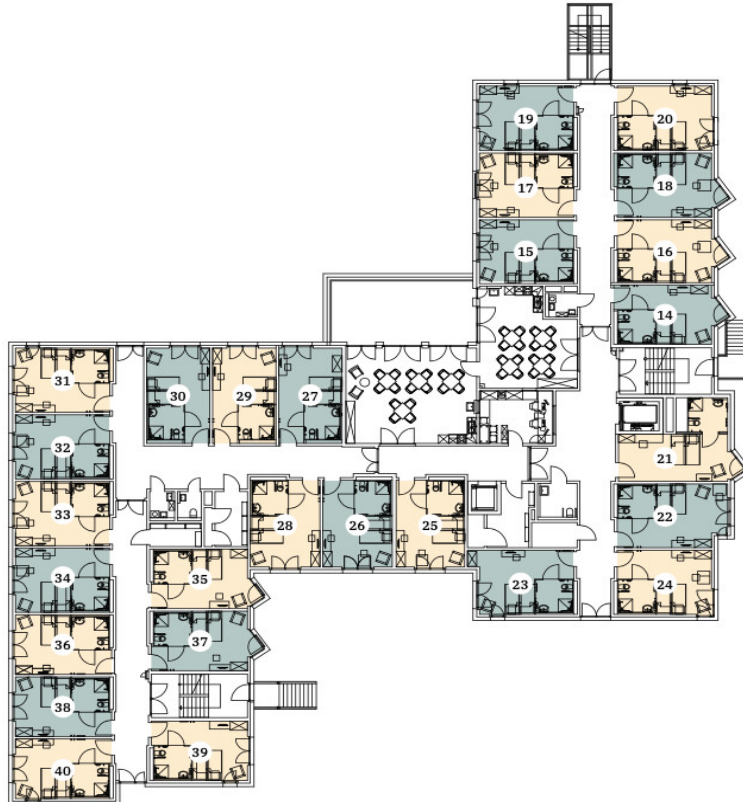


- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

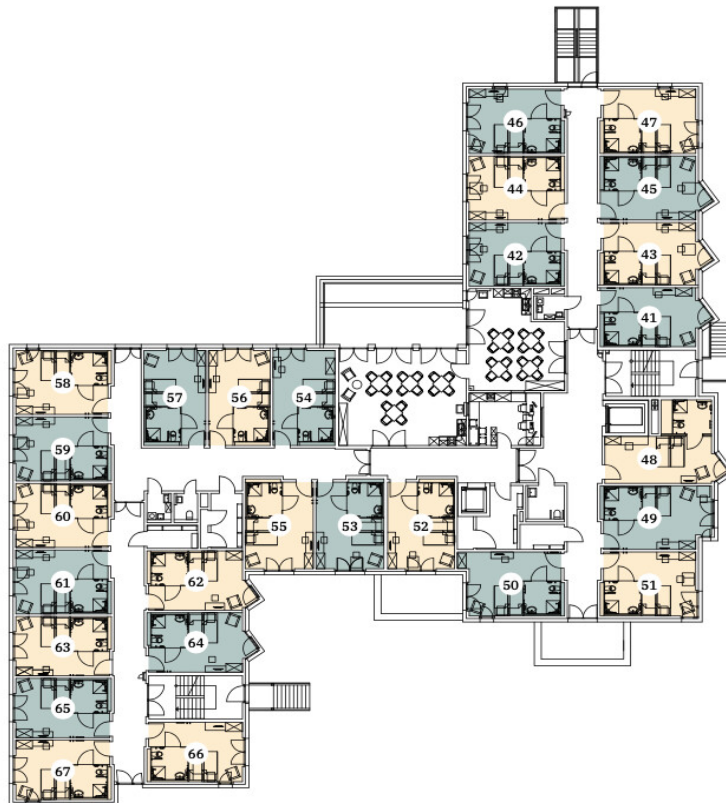
Erdgeschoss



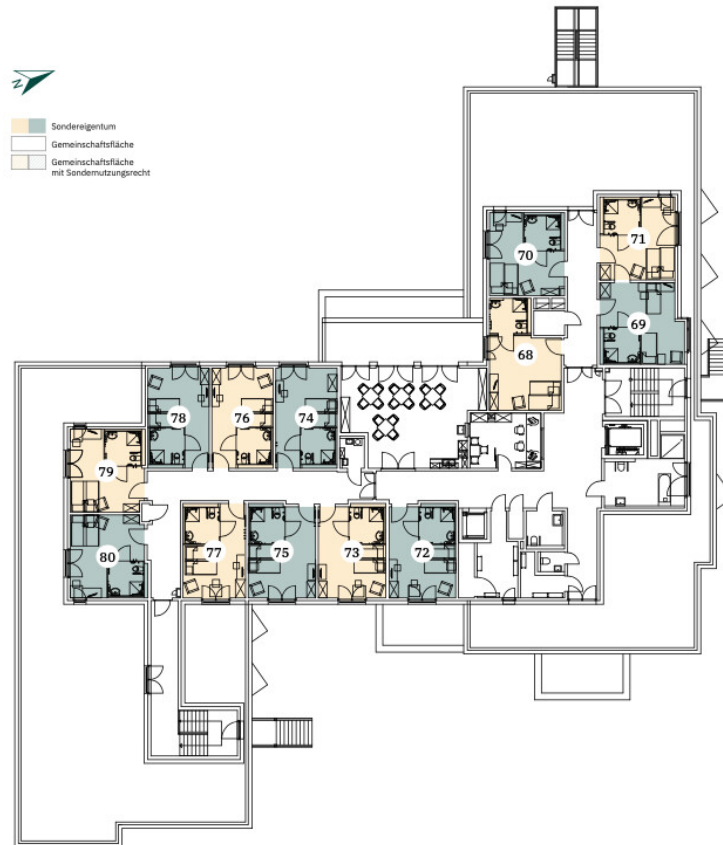
## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## Staffelgeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## **A first impression**

This property is presented to you by: Philipp Schremmer Office: +49 5201 15 88 02 0 Senior Residence built to KfW 40EE standard | 80 residential units | 25-year rental guarantee | 50.95 m<sup>2</sup> – 56.21 m<sup>2</sup> living space The senior residence in Verl-Sürenheide offers investors a unique opportunity: An investment in one or more of the 80 residential units combines the stability of the real estate market with the growth potential of the care market, secured by demographic change. 80 residential units ranging from 50.95 m<sup>2</sup> to 56.21 m<sup>2</sup> of living space (including common areas) are being built on a plot of approximately 12,000 m<sup>2</sup>. This property portfolio is operated by "compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH, Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna". The contract has a term of 25 years. This care home is particularly attractive to investors because it was built as a climate-friendly new building to the high-quality KfW 40EE standard. Furthermore, effective tax depreciation options are available for purchases in 2025 through declining-balance depreciation. This combination of sustainability, tax advantages, and demographically driven demand makes the property a promising investment option in a growing market. Several positive factors make this care home particularly attractive to investors. In addition to the residential care home, the compassio Group also operates a day care center and assisted living facilities next door. This provides three concepts for needs-based living for seniors "from a single source." This creates short distances and synergies – and contributes to the residence's supra-regional appeal. Would you like more information? We would be happy to arrange an appointment with you. Only written inquiries with a complete address and telephone number can be processed. A viewing can only take place with proof of financing. Should you require further assistance with this, we would be happy to put you in touch with our colleagues at VON POLL FINANCE.

**Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## **Details of amenities**

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)

**Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.1935.

Endenergiebedarf beträgt 43.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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

**Property ID: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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