

Verl – Sürenheide

Apartamentos en alquiler en residencia para personas mayores | KfW40 EE | Obra nueva | 50,95 m² - 56,21 m²

Número de propiedad: 25220066



carestone Service GmbH

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 324.821 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 50,95 m² • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

De un vistazo

Número de propiedad	25220066	Precio de compra	324.821 EUR
Superficie habitable	ca. 50,95 m ²	Piso	Piso
Habitaciones	1	Estado de la propiedad	a estrenar
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2025		

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Datos energéticos

Fuente de energía	Tele	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	27.01.1935	Demanda de energía final	43.00 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2025

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

La propiedad



Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

La propiedad



Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

La propiedad



Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

La propiedad



Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

La propiedad



Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

La propiedad



Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

La propiedad



Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

La propiedad



© Carestone Service GmbH

Objekt

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

Betrieb

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

Kaufangebot

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

Ertrag / Aufwand

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

^{*1} Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinsseszinsvorteile 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 Pachtvertrag abweichen.

^{**} Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

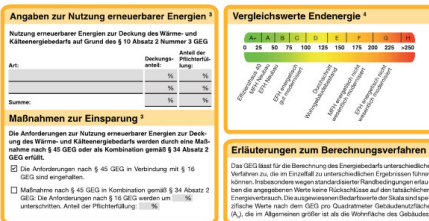
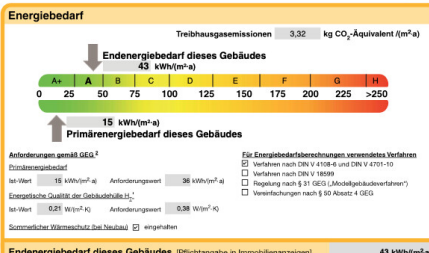
La propiedad

Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
1. Erdgeschoss					2. Obergeschoss				
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	52,68 m²	979,34 €	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	52,68 m²	979,34 €	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	52,68 m²	979,34 €	335.780,57 €
7	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	47	Apartment	52,68 m²	979,34 €	335.780,57 €
8	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €	48	Apartment	56,21 m²	1.040,01 €	358.289,14 €
9	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	49	Apartment	55,66 m²	1.034,73 €	354.764,57 €
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	53,21 m²	970,64 €	332.790,86 €
12	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	52	Apartment	52,14 m²	961,31 €	332.334,86 €
13	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	53	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
3. Obergeschoss					54	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
14	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €	55	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
15	Apartment	52,68 m²	979,34 €	335.780,57 €	56	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
16	Apartment	53,18 m²	988,63 €	338.958,86 €	57	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
17	Apartment	52,68 m²	979,34 €	335.780,57 €	58	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
18	Apartment	53,18 m²	988,63 €	338.958,86 €	59	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
19	Apartment	52,68 m²	979,34 €	335.780,57 €	60	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
20	Apartment	52,68 m²	979,34 €	335.780,57 €	61	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
21	Apartment	56,21 m²	1.040,01 €	358.289,14 €	62	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
22	Apartment	55,66 m²	1.034,73 €	354.764,57 €	63	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
23	Apartment	53,01 m²	985,51 €	337.889,14 €	64	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
24	Apartment	52,31 m²	970,64 €	332.790,86 €	65	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
25	Apartment	52,14 m²	961,31 €	332.334,86 €	66	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
26	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	67	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
27	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €	4. Erdgeschoss				
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	996,54 €	341.677,71 €
30	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €	70	Apartment	52,38 m²	971,88 €	333.214,00 €
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	52,38 m²	971,88 €	333.214,00 €
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 den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG³ nur bei Neubau⁴ EPH: Erdbebenhaushalt, MPV: Mehrfamilienhaus

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

La propiedad

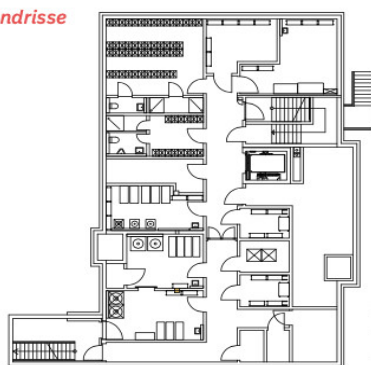


Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Planos de planta

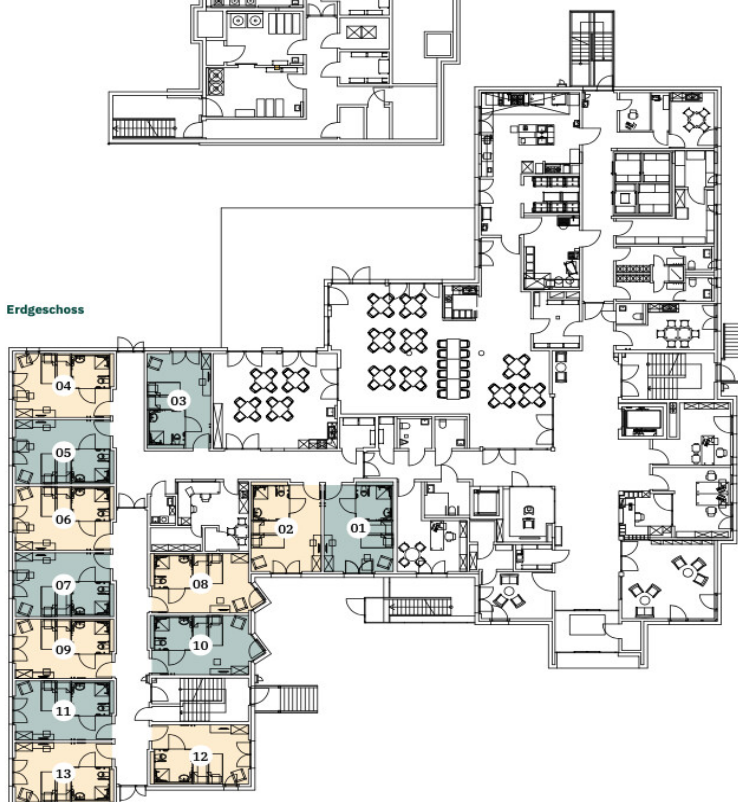
Etagengrundrisse

Keller

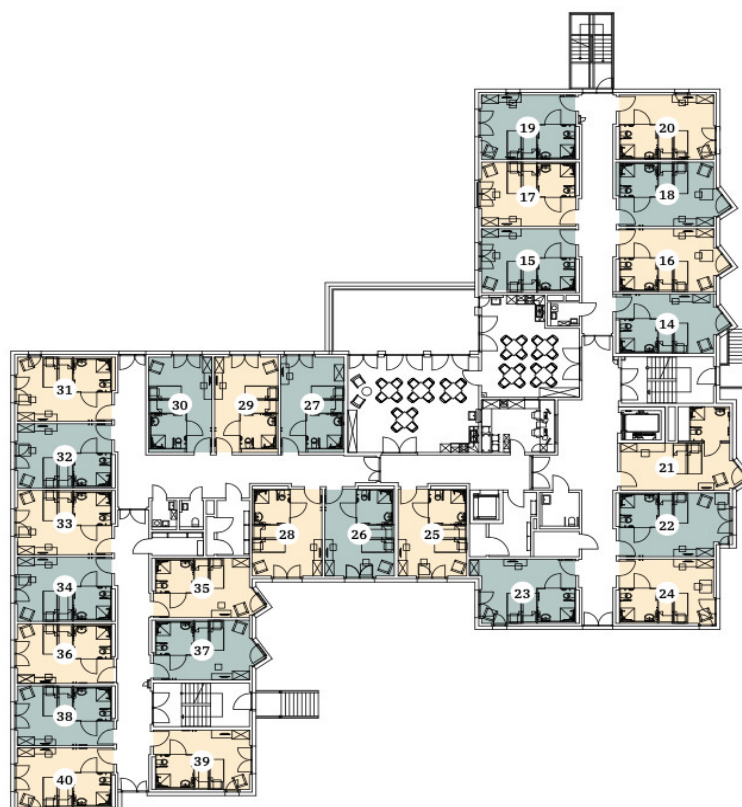


- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

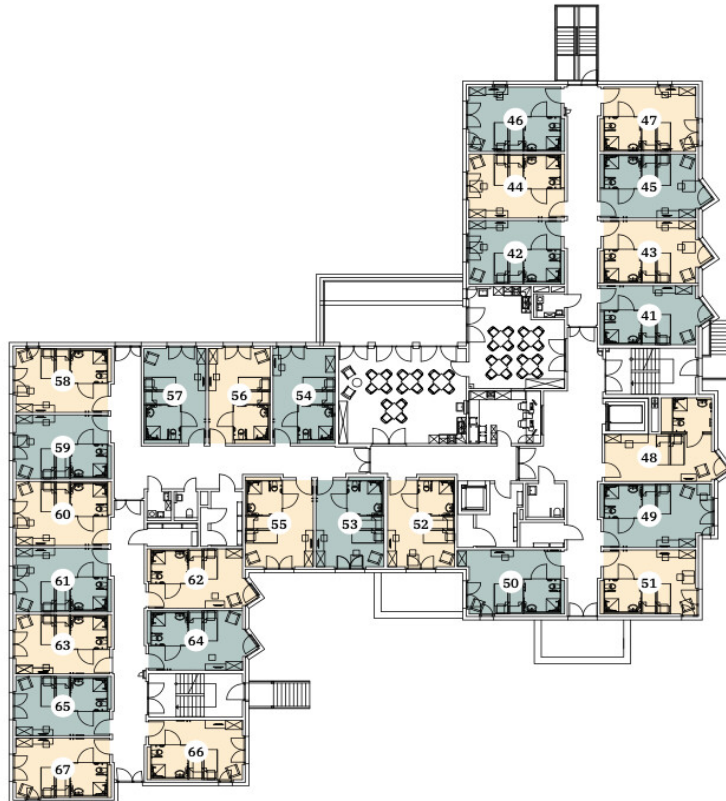
Erdgeschoss



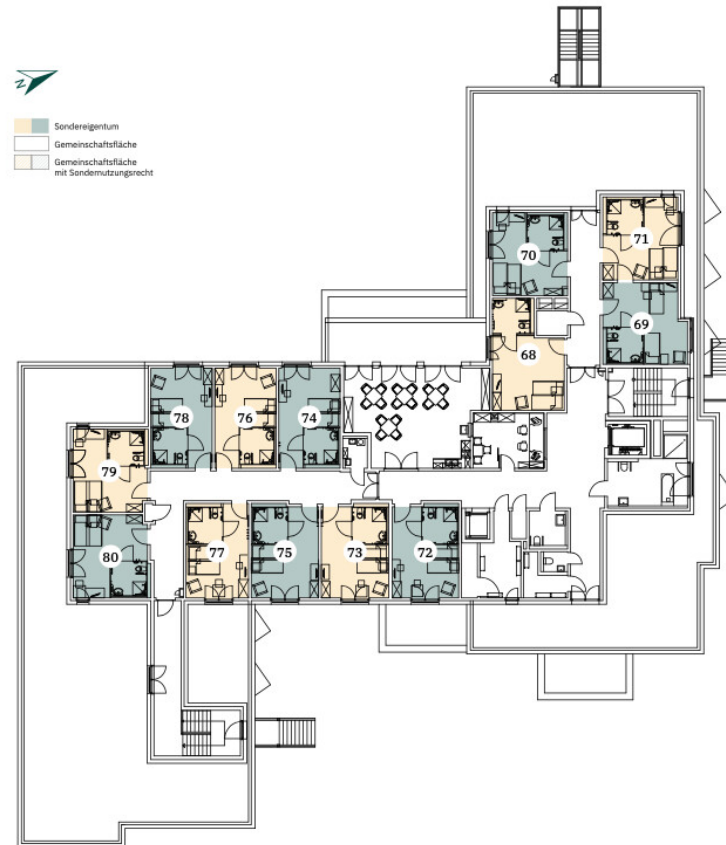
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Staffelgeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Una primera impresión

Esta propiedad le es presentada por: Philipp Schremmer Oficina: +49 5201 15 88 02 0
Residencia para personas mayores construida según el estándar KfW 40EE | 80 unidades residenciales | Garantía de alquiler de 25 años | 50,95 m² – 56,21 m² de espacio habitable La residencia para personas mayores en Verl-Sürenheide ofrece a los inversores una oportunidad única: una inversión en una o más de las 80 unidades residenciales combina la estabilidad del mercado inmobiliario con el potencial de crecimiento del mercado asistencial, garantizado por el cambio demográfico. Se están construyendo 80 unidades residenciales que van desde 50,95 m² hasta 56,21 m² de espacio habitable (incluyendo áreas comunes) en una parcela de aproximadamente 12.000 m². Esta cartera de propiedades es operada por "compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH, Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna". El contrato tiene una duración de 25 años. Esta residencia resulta especialmente atractiva para inversores, ya que se construyó como un edificio nuevo respetuoso con el medio ambiente, según la norma de alta calidad KfW 40EE. Además, ofrece opciones de amortización fiscal efectiva para compras en 2025 mediante la amortización de saldo decreciente. Esta combinación de sostenibilidad, ventajas fiscales y demanda impulsada por la demografía convierte a la propiedad en una opción de inversión prometedora en un mercado en crecimiento. Varios factores positivos la hacen especialmente atractiva para inversores. Además de la residencia, el Grupo compassio también gestiona una guardería y residencias de vida asistida en las inmediaciones. Esto ofrece tres conceptos de vivienda adaptada a las necesidades de las personas mayores, todo ello de una sola fuente. Esto facilita distancias cortas y sinergias, y contribuye al atractivo suprarregional de la residencia. ¿Desea más información? Estaremos encantados de concertar una cita con usted. Solo se procesarán consultas por escrito con la dirección completa y el número de teléfono. Las visitas solo se realizarán con un comprobante de financiación. Si necesita ayuda con este aspecto, estaremos encantados de ponerle en contacto con nuestros compañeros de VON POLL FINANCE.

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Detalles de los servicios

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)

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.1935.

Endenergiebedarf beträgt 43.00 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com