

Verl – Sürenheide

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

Número de propiedad: 25220066



carestano Service GmbH

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

PRECIO DE COMPRA: 324.821 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 50,95 m<sup>2</sup> • 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 <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2025

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propiedad



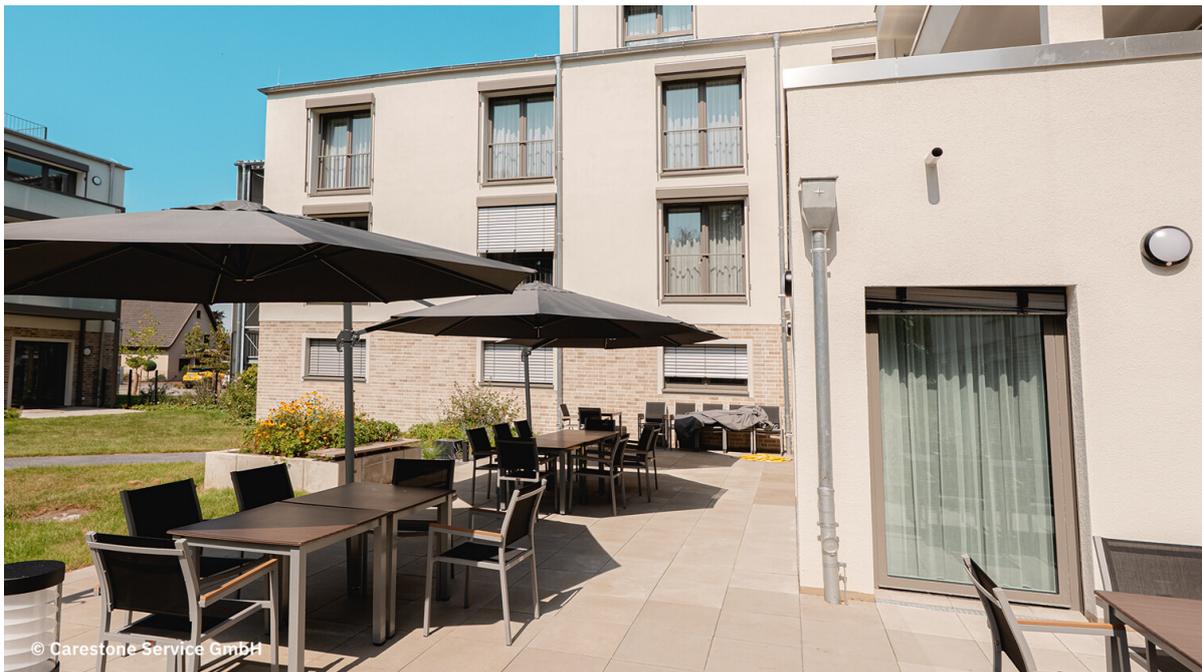
Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## 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

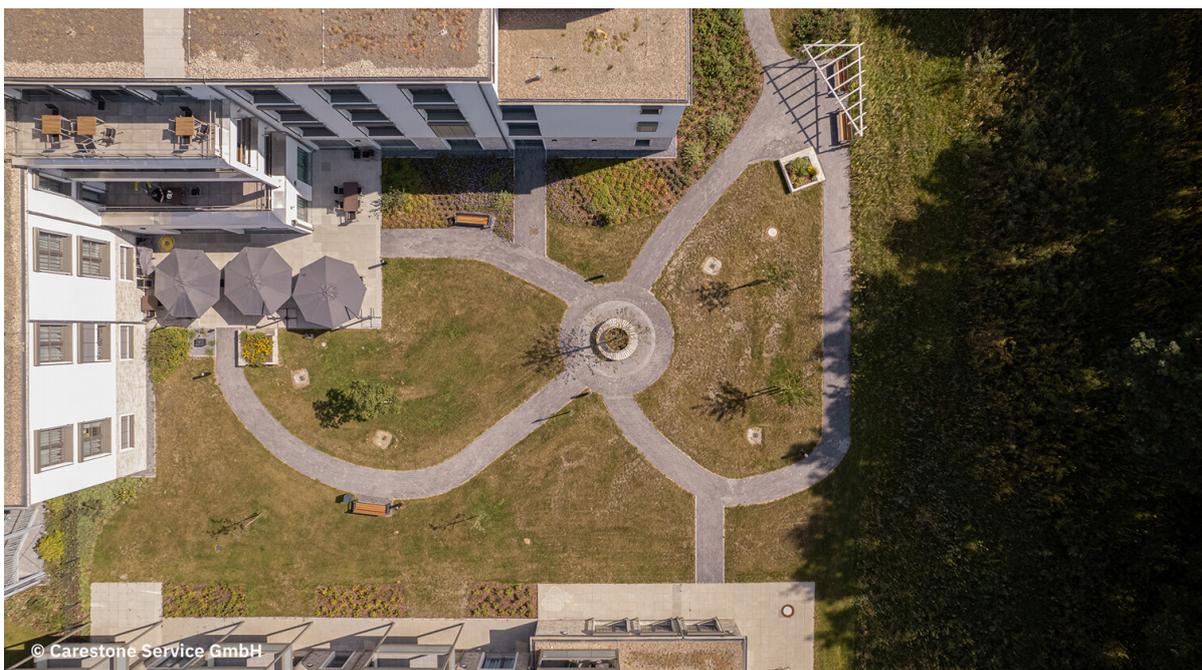
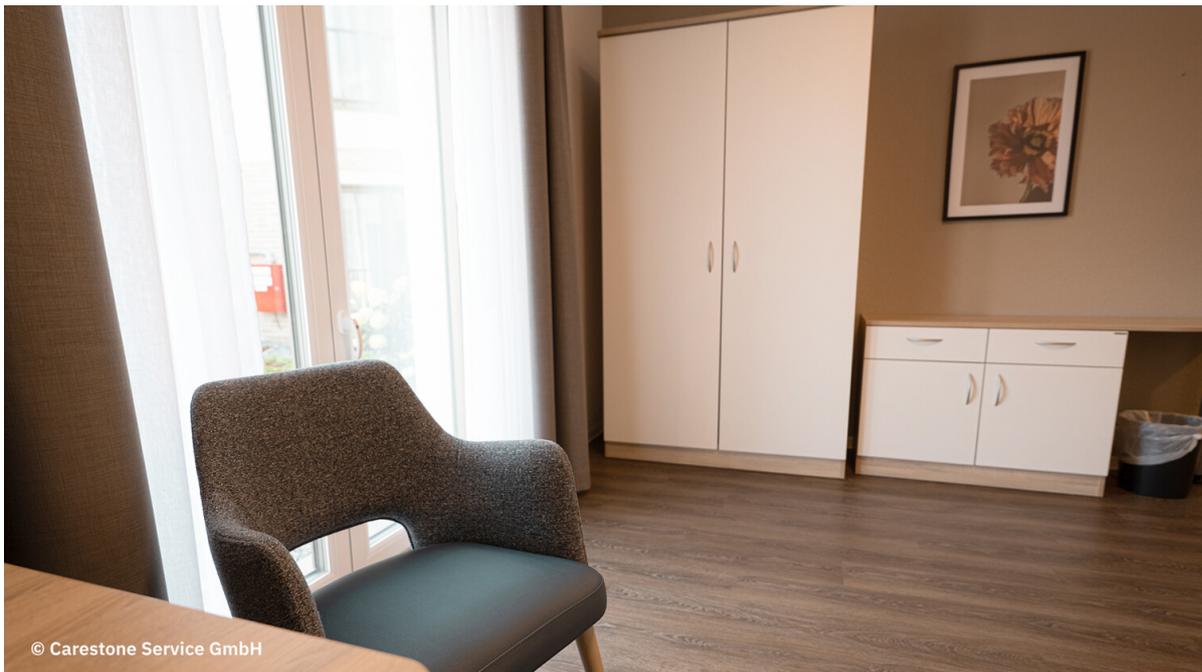
## La propiedad





Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propiedad



© Carestone Service GmbH

### Objekt

<b>Lage</b>	Königsberger Straße 33, 33415 Verl
<b>Baujahr</b>	2025
<b>Objektbeschreibung</b>	Kellergeschoss, 3 Vollgeschosse + Staffeltgeschoss / <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>	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>	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 Verbraucherpreisindex-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 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>\*\*</sup> 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	mt. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mt. Miete	Verkaufspreis
<b>1. 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 €	335.790,57 €
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 €	335.790,57 €
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 €	335.790,57 €
7	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	47	Apartment	52,69 m²	979,36 €	335.790,57 €
8	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €	48	Apartment	56,21 m²	1.045,01 €	359.289,14 €
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 €	337.899,14 €
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 €	332.334,86 €
13	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	53	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
<b>5. Obergeschoss</b>									
14	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €	54	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
15	Apartment	52,69 m²	979,36 €	335.790,57 €	57	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
16	Apartment	53,19 m²	988,63 €	338.958,86 €	58	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
17	Apartment	52,69 m²	979,36 €	335.790,57 €	59	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
18	Apartment	53,19 m²	988,63 €	338.958,86 €	60	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
19	Apartment	52,69 m²	979,36 €	335.790,57 €	61	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
20	Apartment	52,69 m²	979,36 €	335.790,57 €	62	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
21	Apartment	56,21 m²	1.045,01 €	359.289,14 €	63	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
22	Apartment	55,66 m²	1.034,73 €	354.764,57 €	64	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
23	Apartment	53,01 m²	985,51 €	337.899,14 €	65	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
24	Apartment	52,21 m²	970,64 €	332.790,86 €	66	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
25	Apartment	52,14 m²	969,31 €	332.334,86 €	67	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
26	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €					
27	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €	<b>Mitteltages</b>				
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	996,64 €	341.677,71 €
30	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €	70	Apartment	52,28 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	52,28 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. 08.09.2020

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

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen **3,52** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m<sup>2</sup>a)

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

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

Anforderungen gemäß GEG:<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert: 16 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Anforderungswert: 26 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr,0,91</sub><sup>3</sup>  
Ist-Wert: 0,22 W/(m<sup>2</sup>K) | Anforderungswert: 0,28 W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerliche Wärmeschutz des Neubaus  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren  
 Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18609  
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)  
 Vereinfachungen nach § 60 Absatz 2 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** <sup>1</sup>(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **43 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
Summe		

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

Ein- bis Zweifamilienhaus mit Heizkörpern  
 Ein- bis Zweifamilienhaus mit Radiatoren  
 Ein- bis Zweifamilienhaus mit Flächenheizsystemen  
 Mehrfamilienhaus mit Heizkörpern  
 Mehrfamilienhaus mit Radiatoren  
 Mehrfamilienhaus mit Flächenheizsystemen  
 Ein- bis Zweifamilienhaus mit Wärmepumpe  
 Mehrfamilienhaus mit Wärmepumpe

**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**

Dieser GEG-Ausweis für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen besonderer Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Das angegebenen Richtwert der Richtwertenergetische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</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 Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubaus  
<sup>4</sup> EN: Erdwärmepumpe, WPH: Mehrfamilienhaus

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propiedad

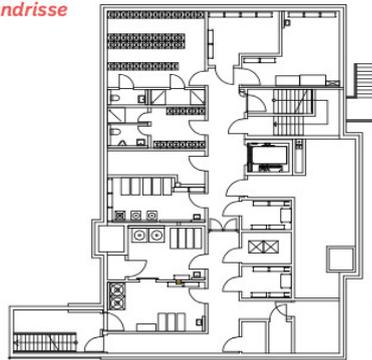


Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Planos de planta

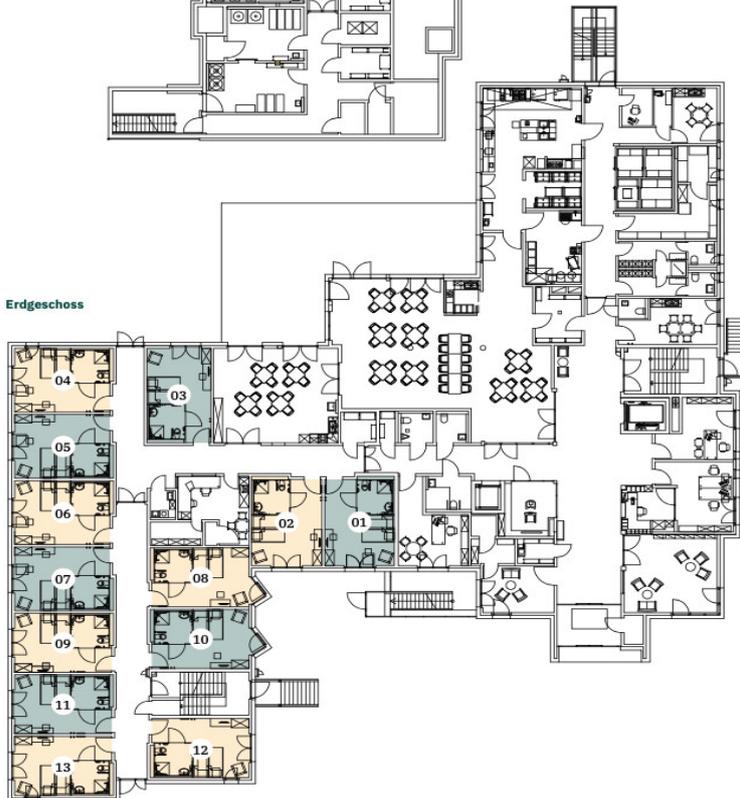
### Etagengrundrisse

Keller

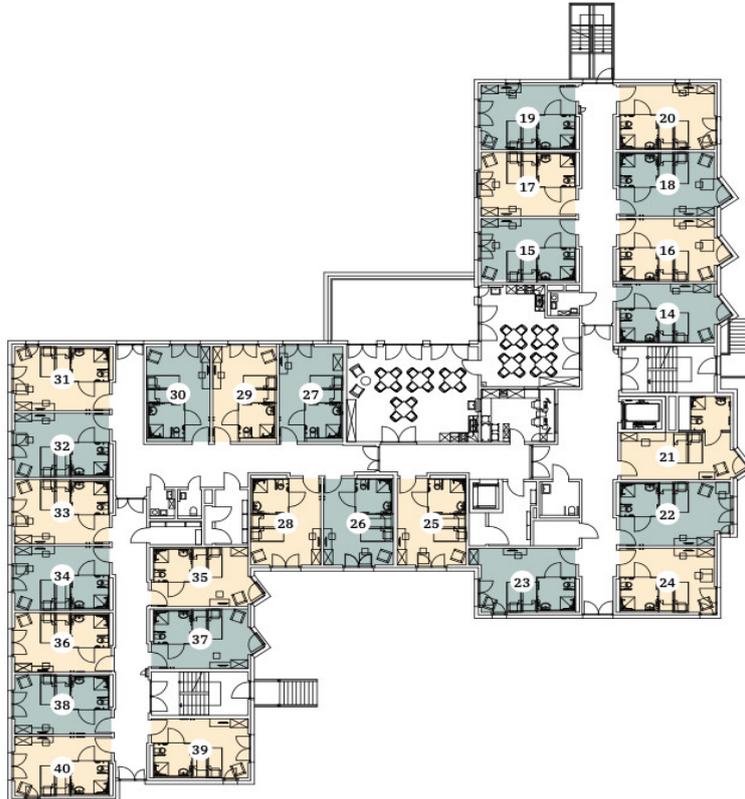


- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

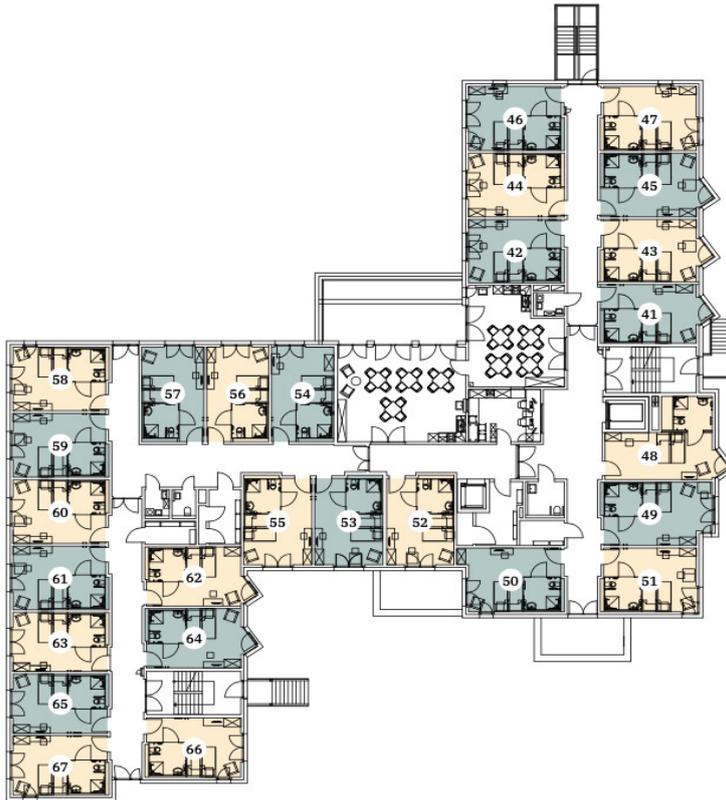
Erdgeschoss



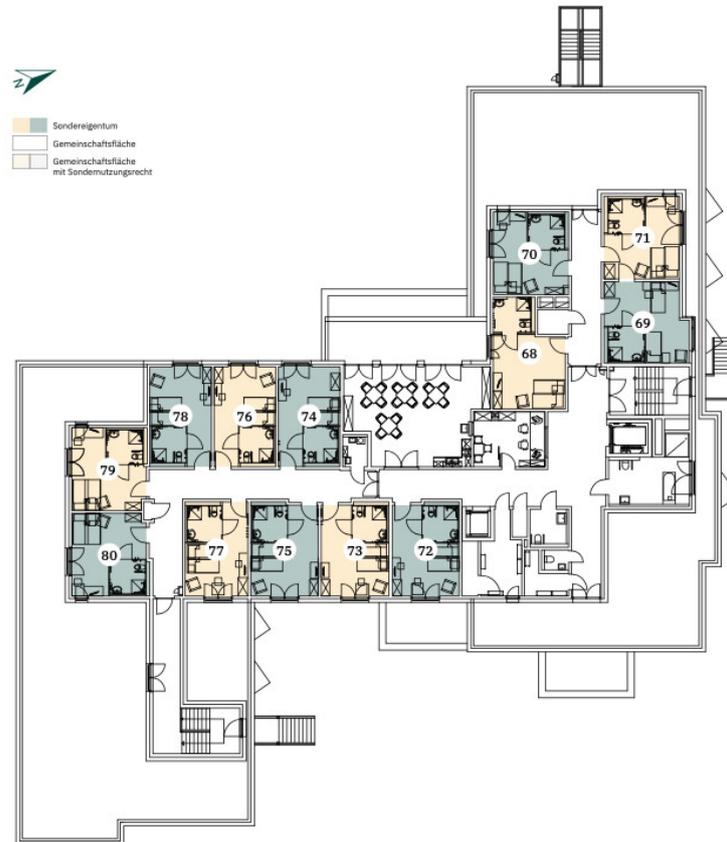
## 1. Obergeschoss



## 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

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.

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-40-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/(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.

Número de propiedad: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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