

Verl – Sürenheide

Appartements en location dans une résidence pour seniors | KfW40 EE | Construction neuve | 50,95 m<sup>2</sup>  
- 56,21 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25220066



carestano Service GmbH

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

PRIX D'ACHAT: 324.821 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50,95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220066
Surface habitable	ca. 50,95 m <sup>2</sup>
Pièces	1
Salles de bains	1
Année de construction	2025

Prix d'achat	324.821 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	27.01.1935	Consommation d'énergie	43.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propriété





CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propriété



© Carestone Service GmbH



© Carestone Service GmbH

CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propriété



© 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.

CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

# La propriété

## 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	979,34 €	335.790,57 €
3	Apartment	51,98 m²	964,35 €	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	979,34 €	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	979,34 €	335.790,57 €
7	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	47	Apartment	52,69 m²	979,34 €	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 €	56	Apartment	51,98 m²	964,35 €	331.320,00 €
15	Apartment	52,69 m²	979,34 €	335.790,57 €	57	Apartment	51,98 m²	964,35 €	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	979,34 €	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	979,34 €	335.790,57 €	61	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
20	Apartment	52,69 m²	979,34 €	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 €	<b>Mitteltages</b>				
27	Apartment	51,98 m²	964,35 €	331.320,00 €	68	Apartment	54,79 m²	1.018,61 €	349.237,71 €
28	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	69	Apartment	53,60 m²	996,64 €	341.677,71 €
29	Apartment	51,98 m²	964,35 €	331.320,00 €	70	Apartment	52,28 m²	971,88 €	333.214,00 €
30	Apartment	51,98 m²	964,35 €	331.320,00 €	71	Apartment	51,68 m²	960,75 €	329.400,00 €
31	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	72	Apartment	52,28 m²	971,88 €	333.214,00 €
32	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	73	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
33	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	74	Apartment	51,98 m²	964,35 €	331.320,00 €
34	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €	75	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
35	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €	76	Apartment	51,98 m²	964,35 €	331.320,00 €
36	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	77	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
37	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €	78	Apartment	51,98 m²	964,35 €	331.320,00 €
38	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	79	Apartment	51,68 m²	960,75 €	329.400,00 €
39	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €	80	Apartment	51,68 m²	960,75 €	329.400,00 €
40	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €					

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 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 (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: 15 kWh(m<sup>2</sup>·a) | Anforderungswert: 26 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub><sup>3</sup>:  
Ist-Wert: 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) | Anforderungswert: 0,28 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher 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 § 50 Absatz 2 GEG

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

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</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>**

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</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 besonderer Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch des angegebenen Gebäudes oder der Substanzteilfläche (A<sub>1</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> EPH: Erdwärmepumpe, MFK: Mehrfamilienhaus

CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## La propriété

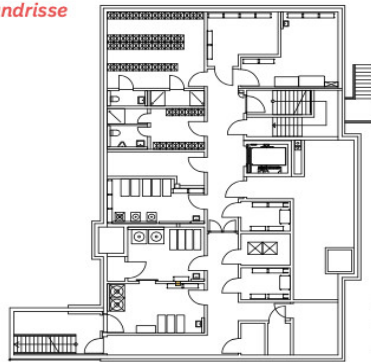


CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Plans d'étage

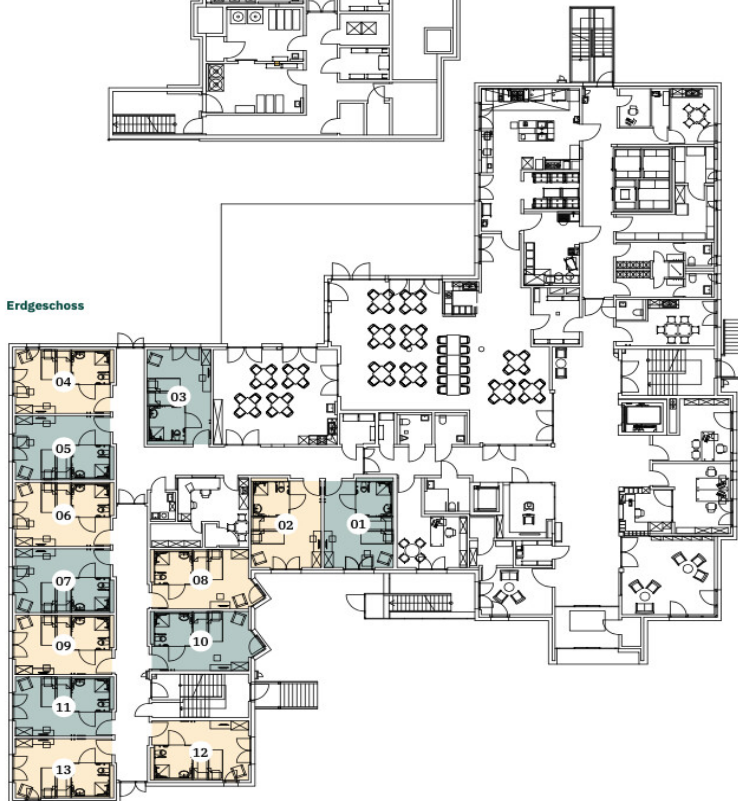
## Etagengrundrisse

Keller

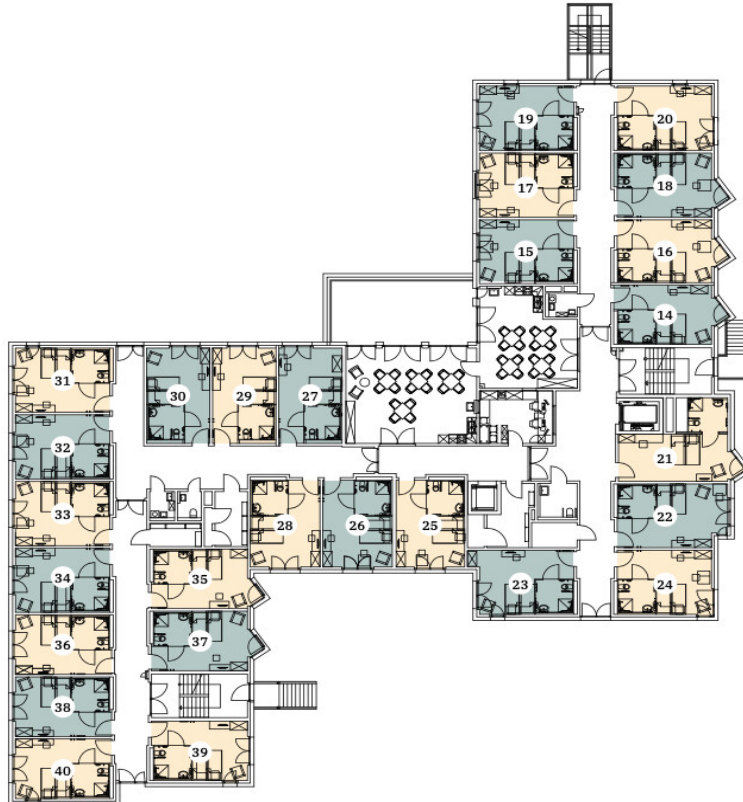


- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

Erdgeschoss

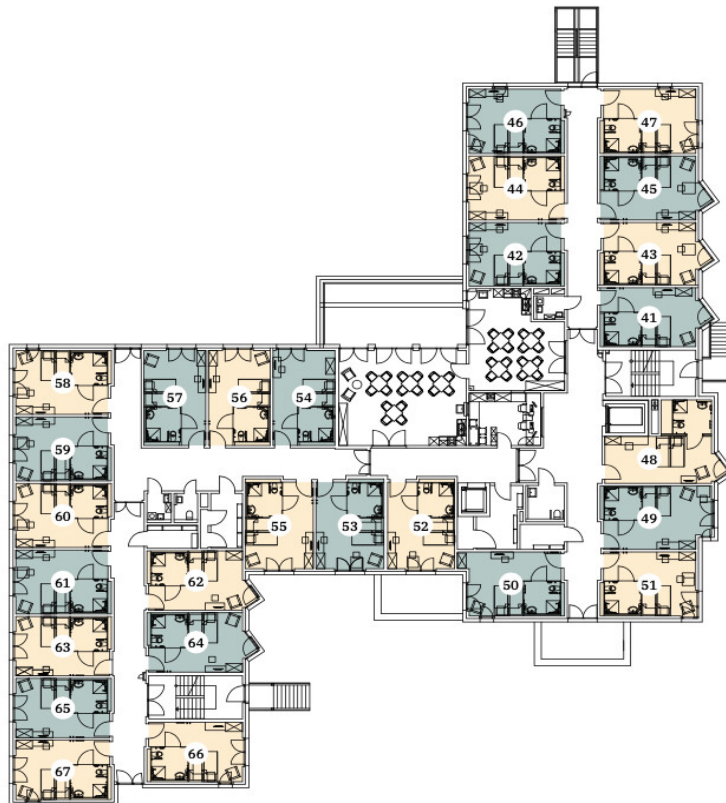


## 1. Obergeschoss





## 2. Obergeschoss



## Staffelgeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide**

## Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Philipp Schremmer Bureau : +49 5201 15 88 02 0  
Résidence senior conforme à la norme KfW 40EE | 80 logements | Garantie locative de 25 ans | Surface habitable : 50,95 m<sup>2</sup> – 56,21 m<sup>2</sup> La résidence senior de Verl-Sürenheide offre aux investisseurs une opportunité unique : investir dans un ou plusieurs des 80 logements allie la stabilité du marché immobilier au potentiel de croissance du secteur des résidences pour seniors, soutenu par l'évolution démographique. 80 logements, d'une surface habitable allant de 50,95 m<sup>2</sup> à 56,21 m<sup>2</sup> (parties communes comprises), sont en construction sur un terrain d'environ 12 000 m<sup>2</sup>. Ce portefeuille immobilier est géré par « compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH, Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna ». Le contrat a une durée de 25 ans. Cette résidence pour personnes âgées est particulièrement attractive pour les investisseurs car elle a été construite selon les principes du bâtiment écologique, conformément à la norme de haute qualité KfW 40EE. De plus, des options d'amortissement fiscal avantageuses sont disponibles pour les acquisitions en 2025 grâce à l'amortissement dégressif. Cette combinaison de durabilité, d'avantages fiscaux et d'une demande soutenue par la démographie fait de ce bien une option d'investissement prometteuse sur un marché en pleine croissance. Plusieurs facteurs positifs rendent cette résidence particulièrement attractive pour les investisseurs. Outre la résidence, le groupe Compassio exploite également un centre de jour et une résidence services pour seniors à proximité. Cela offre trois concepts d'hébergement adaptés aux besoins des personnes âgées, proposés par un seul et même établissement. Cette proximité favorise les synergies et contribue à l'attractivité de la résidence au-delà de son territoire. Vous souhaitez obtenir plus d'informations ? Nous serions ravis de convenir d'un rendez-vous avec vous. Seules les demandes écrites, accompagnées d'une adresse complète et d'un numéro de téléphone, seront traitées. Une visite ne pourra avoir lieu qu'avec une preuve de financement. Si vous avez besoin d'aide à ce sujet, nous vous mettrons en relation avec nos collègues de VON POLL FINANCE.

CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Détails des commodités

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)

CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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