

Verl - Sürenheide

Ενοικιαζόμενα διαμερίσματα σε κατοικία  
ηλικιωμένων | KfW40 EE | Νέα κατασκευή |  
50,95 τ.μ. - 56,21 τ.μ.

Αριθμός ακινήτου: 25220066



carestone Service GmbH

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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 324.821 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 50,95 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 1

**Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25220066	Τιμή αγοράς	324.821 EUR
Επιφάνεια	ca. 50,95 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Δωμάτια	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	2025		

Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Τηλε	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	27.01.1935	Τελική ζήτηση ενέργειας	43.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2025

Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Το ακίνητο



© Carestone Service GmbH



© Carestone Service GmbH

Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Το ακίνητο



© Carestone Service GmbH

### Objekt

<b>Lage</b>	Königsberger Straße 33, 33415 Verl
<b>Baujahr</b>	2025
<b>Objektbeschreibung</b>	Kellergeschoss, 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss / <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 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.



Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Το ακίνητο

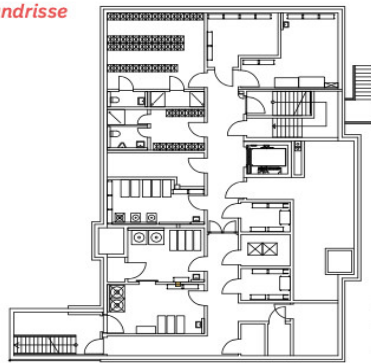


Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

## Κάτοψη

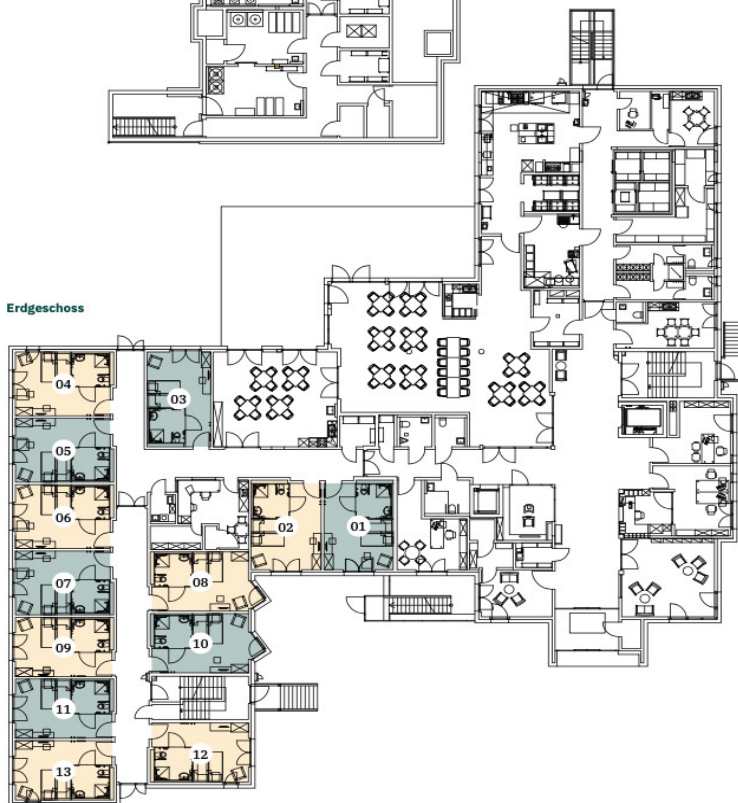
### Etagengrundrisse

Keller

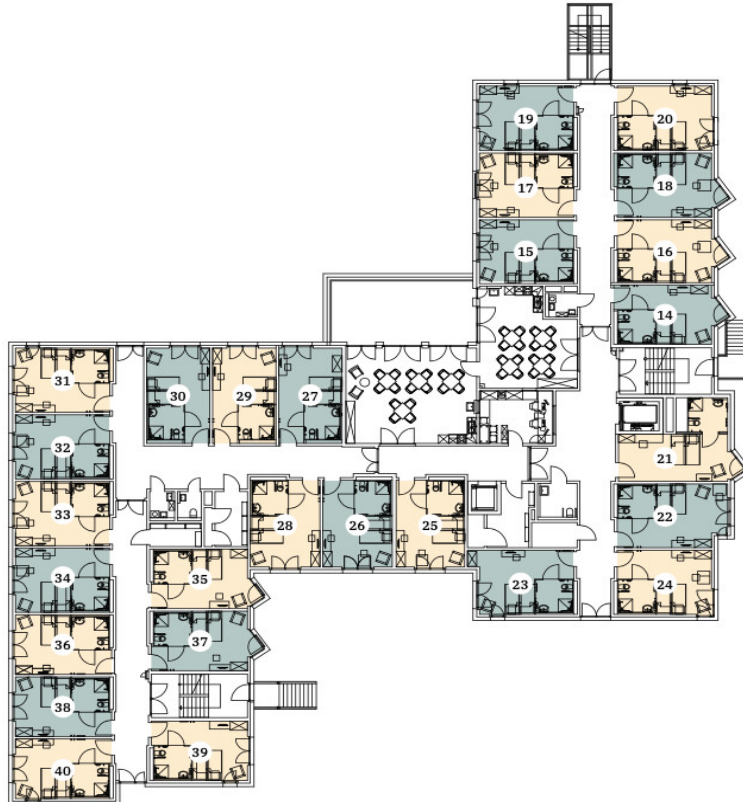


- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

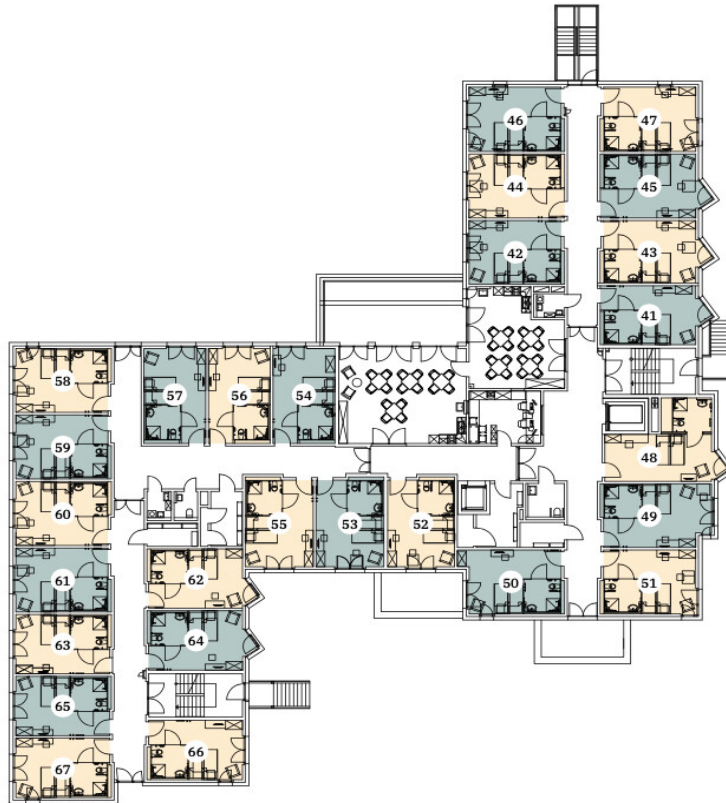
Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## Staffelgeschoss



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ακίνητο σας παρουσιάζεται από: Philipp Schremmer Γραφείο: +49 5201 15 88 02 0 Κατοικία ηλικιωμένων κατασκευασμένη σύμφωνα με το πρότυπο KfW 40EE | 80 οικιστικές μονάδες | 25ετής εγγύηση ενοικίασης | 50,95 τ.μ. – 56,21 τ.μ. χώρος διαβίωσης Η κατοικία ηλικιωμένων στο Verl-Sürenheide προσφέρει στους επενδυτές μια μοναδική ευκαιρία: Μια επένδυση σε μία ή περισσότερες από τις 80 οικιστικές μονάδες συνδυάζει τη σταθερότητα της αγοράς ακινήτων με το αναπτυξιακό δυναμικό της αγοράς φροντίδας, που εξασφαλίζεται από τη δημογραφική αλλαγή. 80 οικιστικές μονάδες που κυμαίνονται από 50,95 τ.μ. έως 56,21 τ.μ. χώρου διαβίωσης (συμπεριλαμβανομένων των κοινόχρηστων χώρων) κατασκευάζονται σε οικόπεδο περίπου 12.000 τ.μ. Αυτό το χαρτοφυλάκιο ακινήτων διαχειρίζεται από την "compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH, Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna". Η σύμβαση έχει διάρκεια 25 ετών. Αυτό το γηροκομείο είναι ιδιαίτερα ελκυστικό για τους επενδυτές, επειδή χτίστηκε ως ένα νέο κτίριο φιλικό προς το κλίμα σύμφωνα με το υψηλής ποιότητας πρότυπο KfW 40EE. Επιπλέον, διατίθενται αποτελεσματικές επιλογές φορολογικής απόσβεσης για αγορές το 2025 μέσω της απόσβεσης με φθίνον υπόλοιπο. Αυτός ο συνδυασμός βιωσιμότητας, φορολογικών πλεονεκτημάτων και δημογραφικά καθορισμένης ζήτησης καθιστά το ακίνητο μια πολλά υποσχόμενη επενδυτική επιλογή σε μια αναπτυσσόμενη αγορά. Αρκετοί θετικοί παράγοντες καθιστούν αυτό το γηροκομείο ιδιαίτερα ελκυστικό για τους επενδυτές. Εκτός από το γηροκομείο, ο Όμιλος compassio λειτουργεί επίσης ένα κέντρο ημερήσιας φροντίδας και εγκαταστάσεις υποβοηθούμενης διαβίωσης δίπλα. Αυτό παρέχει τρεις ιδέες για διαβίωση με βάση τις ανάγκες για ηλικιωμένους "από μία μόνο πηγή". Αυτό δημιουργεί μικρές αποστάσεις και συνέργειες - και συμβάλλει στην υπερπεριφερειακή ελκυστικότητα της κατοικίας. Θα θέλατε περισσότερες πληροφορίες; Θα χαρούμε να κανονίσουμε ένα ραντεβού μαζί σας. Μπορούν να διεκπεραιωθούν μόνο γραπτά ερωτήματα με πλήρη διεύθυνση και αριθμό

τηλεφώνου. Μια επίσκεψη μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο με απόδειξη χρηματοδότησης. Εάν χρειάζεστε περαιτέρω βοήθεια σχετικά με αυτό, θα χαρούμε να σας φέρουμε σε επαφή με τους συναδέλφους μας στην VON POLL FINANCE.

**Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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)

**Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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