

Verl - Sürenheide**Kiadó társasházi lakások idosek otthonában |
KfW40 EE | Új építésű | 50,95 m² - 56,21 m²****VP azonosító: 25220066**

Carstano Service GmbH

www.von-poll.com**VÉTELÁR: 324.821 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 50,95 m² • SZOBÁK: 1**

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Áttekintés

VP azonosító	25220066	Vételár	324.821 EUR
Hasznos lakótér	ca. 50,95 m ²	Lakás	Emelet
Szobák	1	Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2025		

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	27.01.1935	Teljes energiaigény	43.00 kWh/m ² a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Az ingatlan



VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Az ingatlan



VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Az ingatlan



VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Az ingatlan



© Carestone Service GmbH



© Carestone Service GmbH

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Az ingatlan



VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Az ingatlan



© Carestone Service GmbH



© Carestone Service GmbH

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Az ingatlan



VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Az ingatlan



© Carestone Service GmbH

Objekt

Lage	Königsberger Straße 33, 33415 Verl
Baujahr	2025
Objektbeschreibung	Kellergeschoss, 3 Vollgeschosse + Staffelegeschoss / 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	compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna
Mietsicherheit	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 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 Fachvertrag abweichen.

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

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Az ingatlan

Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtläche	mt. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtläche	mt. Miete	Verkaufspreis
 Erdgeschoss 				 2. Obergeschoss 					
1	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	41	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €
2	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	42	Apartment	52,69 m ²	979,36 €	335.780,57 €
3	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	43	Apartment	53,19 m ²	988,63 €	338.958,86 €
4	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	44	Apartment	52,69 m ²	979,36 €	335.780,57 €
5	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	45	Apartment	53,19 m ²	988,63 €	338.958,86 €
6	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	46	Apartment	52,69 m ²	979,36 €	335.780,57 €
7	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	47	Apartment	52,69 m ²	979,36 €	335.780,57 €
8	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	48	Apartment	56,21 m ²	1.045,01 €	358.289,14 €
9	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	49	Apartment	55,66 m ²	1.034,73 €	354.754,29 €
10	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	50	Apartment	53,01 m ²	985,51 €	337.889,14 €
11	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	51	Apartment	52,21 m ²	970,64 €	332.790,86 €
12	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	52	Apartment	52,14 m ²	969,31 €	332.234,86 €
13	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	53	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €
 3. Obergeschoss 				 4. Obergeschoss 					
14	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	54	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €
15	Apartment	52,68 m ²	979,36 €	335.780,57 €	55	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €
16	Apartment	53,18 m ²	988,63 €	338.958,86 €	56	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €
17	Apartment	52,68 m ²	979,36 €	335.780,57 €	57	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €
18	Apartment	53,18 m ²	988,63 €	338.958,86 €	58	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €
19	Apartment	52,68 m ²	979,36 €	335.780,57 €	59	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €
20	Apartment	52,68 m ²	979,36 €	335.780,57 €	60	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €
21	Apartment	54,31 m ²	1.045,01 €	358.289,14 €	61	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €
22	Apartment	55,66 m ²	1.034,73 €	354.754,29 €	62	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €
23	Apartment	53,01 m ²	985,51 €	337.889,14 €	63	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €
24	Apartment	52,21 m ²	970,64 €	332.790,86 €	64	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €
25	Apartment	52,14 m ²	969,31 €	332.334,86 €	65	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €
26	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	66	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €
27	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	67	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €
28	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	 5. Obergeschoss 				
29	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	68	Apartment	54,79 m ²	1.018,61 €	349.237,71 €
30	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	69	Apartment	53,60 m ²	956,94 €	341.677,71 €
31	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	70	Apartment	52,28 m ²	971,88 €	333.214,00 €
32	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	71	Apartment	51,68 m ²	960,75 €	329.400,00 €
33	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	72	Apartment	52,28 m ²	971,88 €	333.214,00 €
34	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	73	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €
35	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	74	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €
36	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	75	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €
37	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	76	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €
38	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	77	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €
39	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	78	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €
40	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	79	Apartment	51,68 m ²	960,75 €	329.400,00 €
					80	Apartment	51,68 m ²	960,75 €	329.400,00 €

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-00557871 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,32 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 43 kWh(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 15 kWh(m²a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 15 kWh(m²a) Anforderungswert 36 kWh(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle²: Ist-Wert 0,22 W(m²K) Anforderungswert 0,28 W(m²K)

Sonnenwärmeschutz bei Neubau: eingetragen

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 43 kWh(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
Sonne	%	%

Maßnahmen zur Einsparung⁴

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 84 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: %.

Vergleichswerte Endenergie⁴

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Endenergiebedarf
Emissionswert
Emissionswert
Emissionswert
Emissionswert
Emissionswert
Emissionswert
Emissionswert

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 haben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte beruhen auf den üblichen Werten nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ ENX: Erdwärmepumpe, MFW: Mehrfamilienhaus

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Az ingatlan

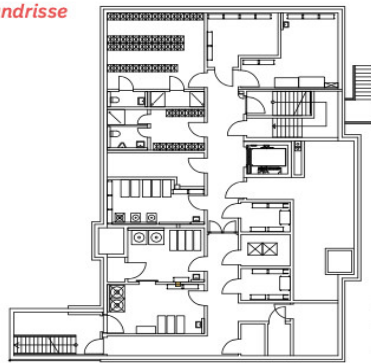


VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Alaprajzok

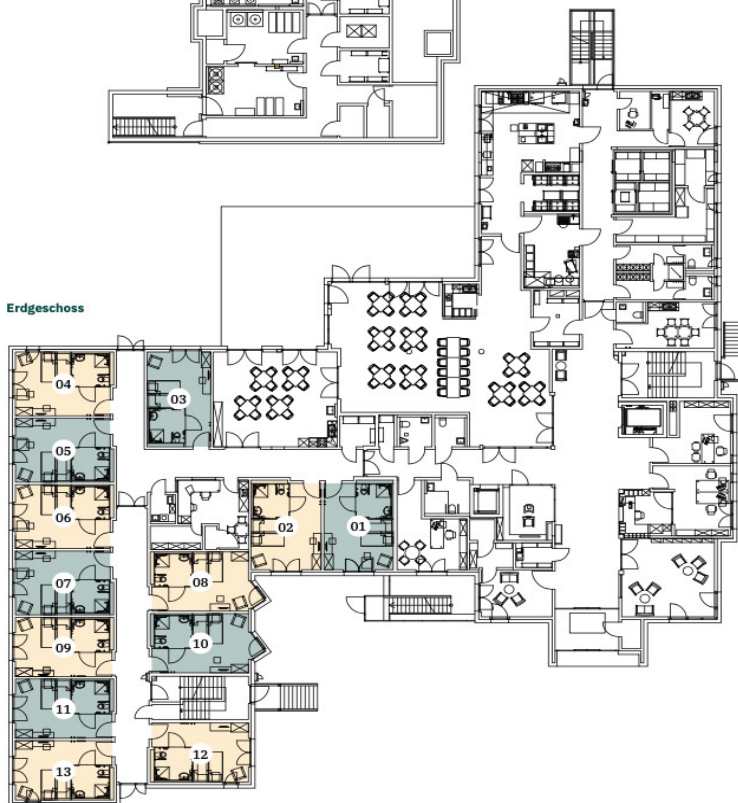
Etagengrundrisse

Keller

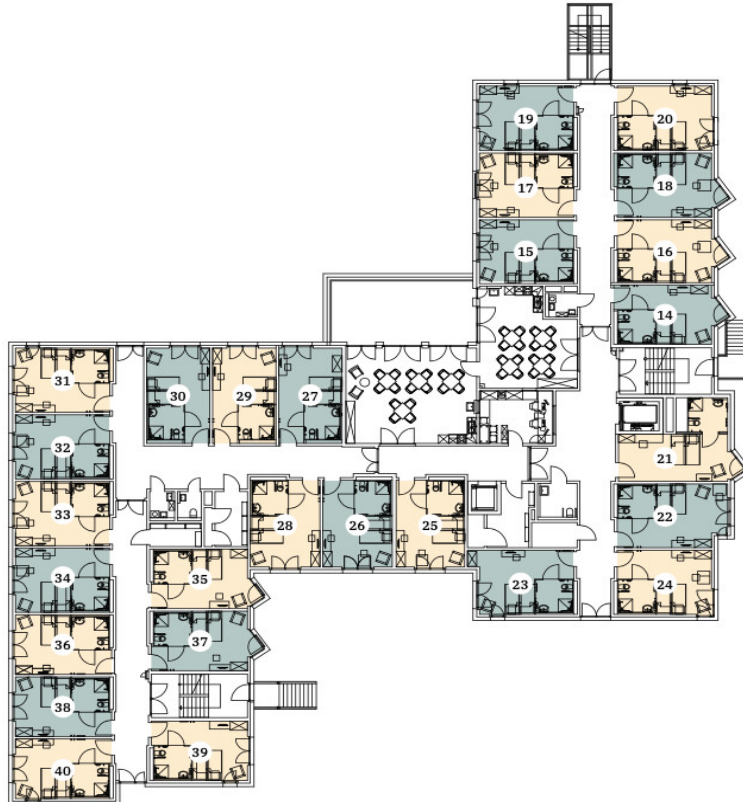


- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

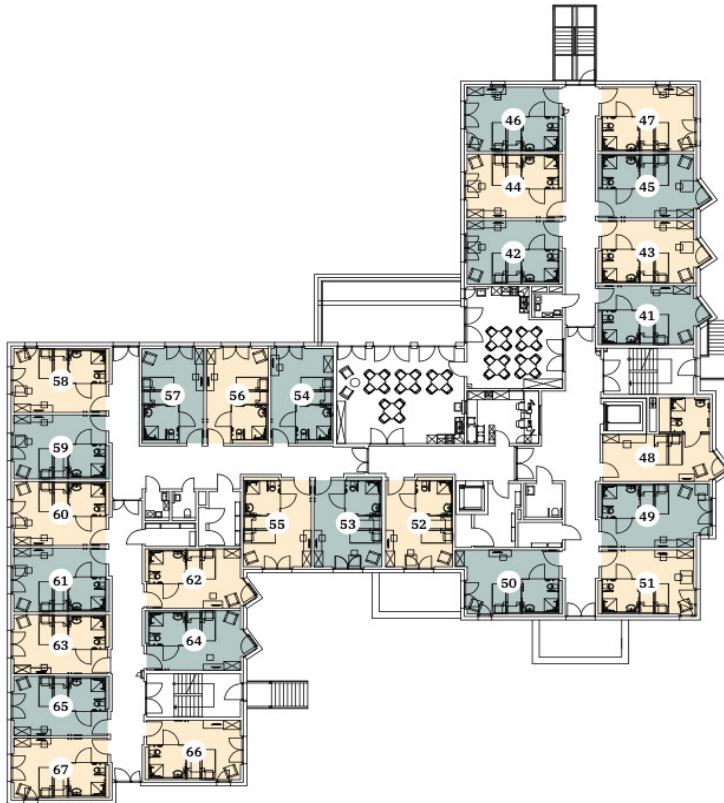
Erdgeschoss



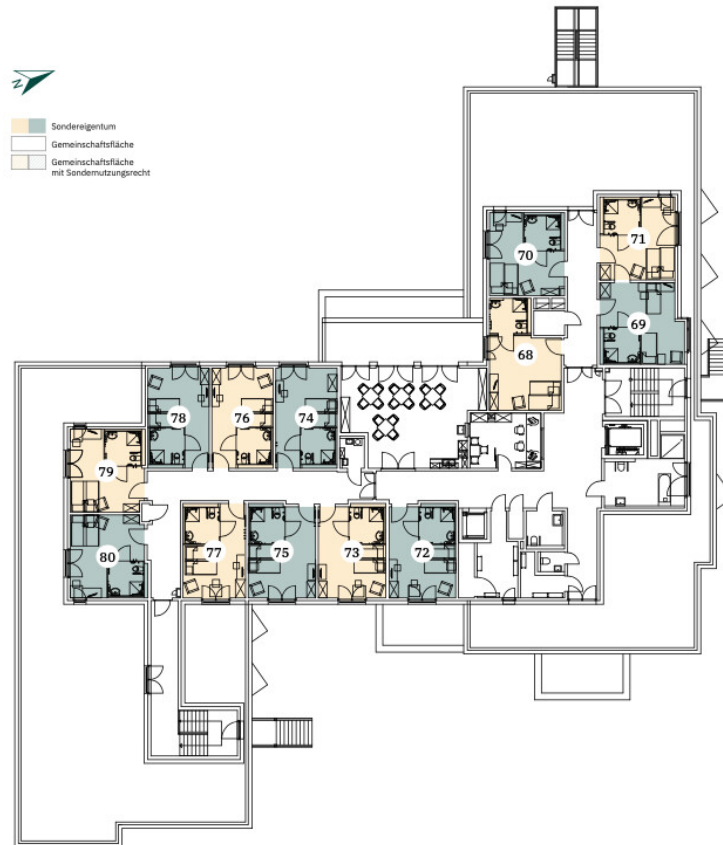
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Staffelgeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Az első benyomás

Az ingatlant bemutatja: Philipp Schremmer Iroda: +49 5201 15 88 02 0 Idosek Otthona KfW 40EE szabvány szerint | 80 lakóegység | 25 éves bérleti garancia | 50,95 m² – 56,21 m² lakóterület A Verl-Sürenheide-i idosek otthona egyedülálló lehetőséget kínál a befektetőknek: A 80 lakóegység egyikébe vagy többébe történő befektetés ötvözi az ingatlanpiac stabilitását a gondozási piac növekedési potenciáljával, amelyet a demográfiai változás biztosít. 80 lakóegység épül, 50,95 m² és 56,21 m² közötti lakóterülettel (beleértve a közös helyiségeket is), egy körülbelül 12 000 m²-es telken. Ezt az ingatlanportfóliót a "compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH, Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna" üzemelteti. A szerződés időtartama 25 év. Ez az idosek otthona különösen vonzó a befektetők számára, mivel klímabarát új épületként épült a kiváló minőségű KfW 40EE szabvány szerint. Ezenkívül a 2025-ben történő vásárlások esetén degresszív értékcsökkenési leírás révén hatékony adózási értékcsökkenési lehetőségek is rendelkezésre állnak. A fenntarthatóság, az adóelőnyök és a demográfiailag vezérelt kereslet kombinációja ígéretes befektetési lehetőséggé teszi az ingatlant egy növekvő piacon. Számos pozitív tényező teszi ezt az idosek otthonát különösen vonzóvá a befektetők számára. A bentlakásos idosek otthona mellett a compassio Group egy nappali központot és segített lakhatást biztosító intézményeket is üzemeltet a szomszédban. Ez három koncepciót kínál az idosek szükségleteken alapuló lakhatására "egyetlen forrásból". Ez rövid távolságokat és szinergiákat teremt – és hozzájárul a lakóotthon régiókon átívelő vonzerejéhez. Szeretne több információt kapni? Örömmel egyeztetünk Önnel egy időpontot. Csak írásbeli megkereséseket tudunk feldolgozni, teljes címmel és telefonszámmal. Megtekintésre csak a finanszírozás igazolásával kerülhet sor. Ha segítségre van szüksége ebben, örömmel kapcsoljuk össze Önt a VON POLL FINANCE kollégáival.

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25220066 - 33415 Verl - Sürenheide

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com