

Verl – Sürenheide

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

*Número da propriedade: 25220066*



**PREÇO DE COMPRA: 324.821 EUR • ÁREA: ca. 50,95 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1**

Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Numa vista geral

Número da propriedade	25220066
Área	ca. 50,95 m <sup>2</sup>
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2025

Preço de compra	324.821 EUR
Apartamento	Piso
Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Remoto	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	27.01.1935	Procura final de energia	43.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	A
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## O imóvel



Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## O imóvel



Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## O imóvel



Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## O imóvel



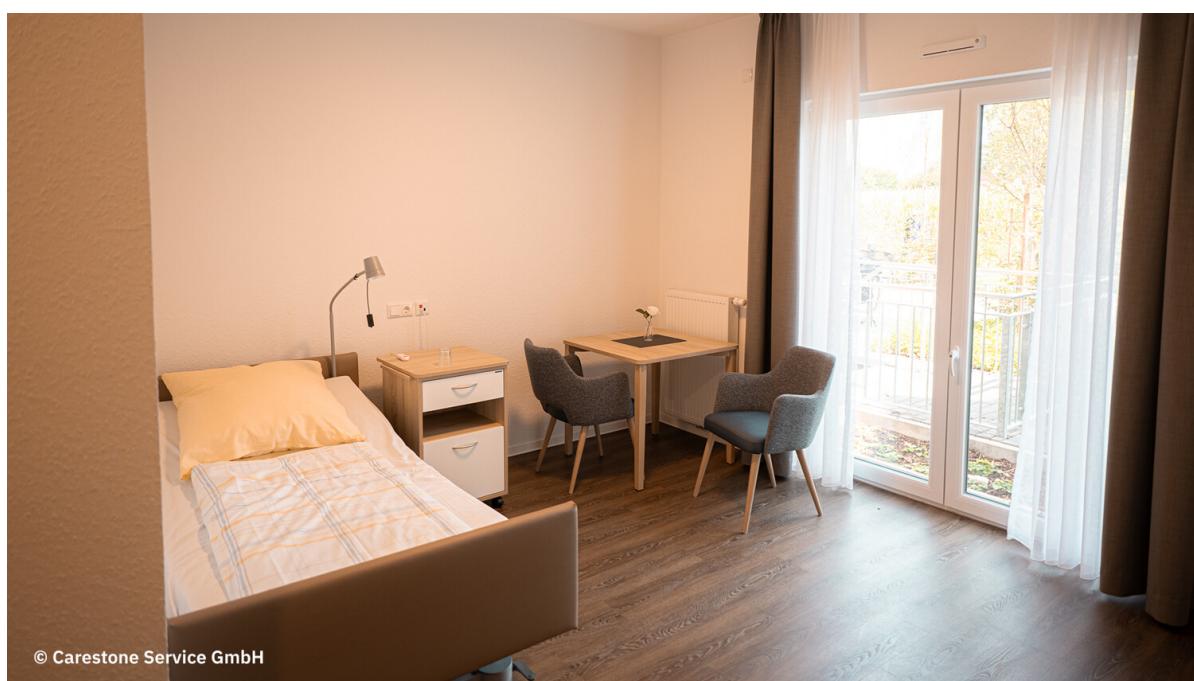
Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## O imóvel



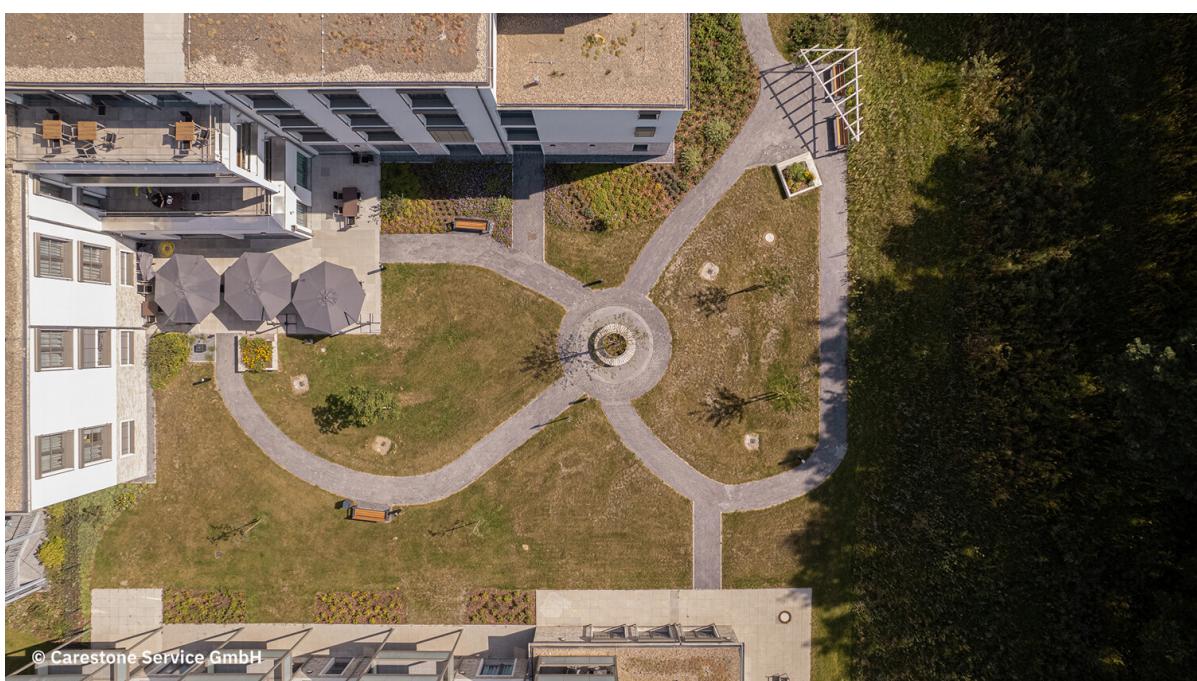
Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## O imóvel



Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## O imóvel



Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## O imóvel



### 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 Huesemannstraße 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 Wohnungseigentumsgegesetz (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>a)</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>b)</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>a)</sup> Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinsszinssavorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mieterverwaltung, WEG-Verwaltung und Erhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fallen steuerliche Bewertungen keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskunft der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.  
<sup>b)</sup> Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dagehend an Ihren Steuerberater.

Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

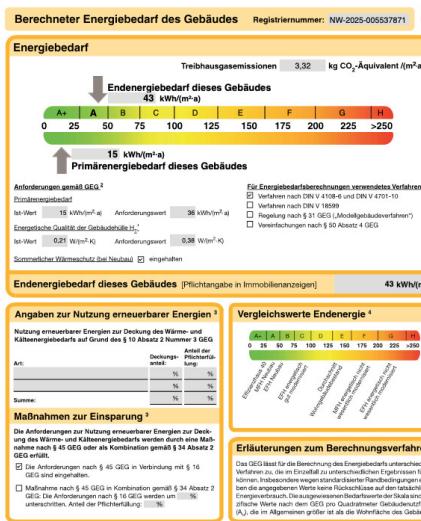
## O imóvel

### Kaufpreisliste

Nr. Bezeichnung	Gesamtläche	mit Miete	Verkaufspreis	Nr. Bezeichnung	Gesamtläche	mit Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>							
1 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €	41 Apartment	31,75 m <sup>2</sup>	962,07 €	329.822,57 €
2 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €	42 Apartment	32,69 m <sup>2</sup>	979,36 €	335.780,57 €
3 Apartment	31,97 m <sup>2</sup>	966,35 €	331.320,00 €	43 Apartment	33,18 m <sup>2</sup>	998,63 €	339.958,50 €
4 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €	44 Apartment	32,69 m <sup>2</sup>	979,36 €	335.780,57 €
5 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €	45 Apartment	33,18 m <sup>2</sup>	998,63 €	339.958,50 €
6 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €	46 Apartment	32,69 m <sup>2</sup>	979,36 €	335.780,57 €
7 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €	47 Apartment	32,69 m <sup>2</sup>	979,36 €	335.780,57 €
8 Apartment	31,75 m <sup>2</sup>	962,07 €	329.822,57 €	48 Apartment	34,21 m <sup>2</sup>	1.045,01 €	350.899,14 €
9 Apartment	50,50 m <sup>2</sup>	947,20 €	324.754,29 €	49 Apartment	55,66 m <sup>2</sup>	1.034,73 €	354.764,67 €
10 Apartment	31,75 m <sup>2</sup>	962,07 €	329.822,57 €	50 Apartment	33,01 m <sup>2</sup>	985,51 €	337.899,14 €
11 Apartment	50,50 m <sup>2</sup>	947,20 €	324.754,29 €	51 Apartment	32,21 m <sup>2</sup>	970,64 €	332.790,66 €
12 Apartment	50,50 m <sup>2</sup>	947,20 €	324.754,29 €	52 Apartment	32,14 m <sup>2</sup>	969,31 €	332.334,06 €
13 Apartment	50,95 m <sup>2</sup>	947,20 €	324.754,29 €	53 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €
<b>E. Obergeschoss</b>							
14 Apartment	31,75 m <sup>2</sup>	962,07 €	329.822,57 €	54 Apartment	31,99 m <sup>2</sup>	966,35 €	331.320,00 €
15 Apartment	32,69 m <sup>2</sup>	976,56 €	335.780,57 €	55 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €
16 Apartment	33,18 m <sup>2</sup>	986,63 €	339.958,50 €	56 Apartment	31,99 m <sup>2</sup>	966,35 €	331.320,00 €
17 Apartment	32,69 m <sup>2</sup>	976,56 €	335.780,57 €	57 Apartment	31,99 m <sup>2</sup>	966,35 €	331.320,00 €
18 Apartment	33,18 m <sup>2</sup>	986,63 €	339.958,50 €	58 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €
19 Apartment	32,69 m <sup>2</sup>	976,56 €	335.780,57 €	59 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €
20 Apartment	32,69 m <sup>2</sup>	976,56 €	335.780,57 €	60 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €
21 Apartment	54,57 m <sup>2</sup>	1.045,01 €	350.899,14 €	61 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €
22 Apartment	55,66 m <sup>2</sup>	1.034,73 €	354.764,67 €	62 Apartment	31,75 m <sup>2</sup>	962,07 €	329.822,57 €
23 Apartment	53,01 m <sup>2</sup>	985,51 €	337.899,14 €	63 Apartment	30,95 m <sup>2</sup>	947,20 €	324.754,29 €
24 Apartment	52,21 m <sup>2</sup>	976,56 €	335.780,57 €	64 Apartment	31,75 m <sup>2</sup>	962,07 €	329.822,57 €
25 Apartment	52,14 m <sup>2</sup>	969,31 €	332.334,06 €	65 Apartment	31,75 m <sup>2</sup>	962,07 €	329.822,57 €
26 Apartment	52,14 m <sup>2</sup>	969,31 €	332.334,06 €	66 Apartment	31,99 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €
27 Apartment	52,00 m <sup>2</sup>	966,35 €	331.320,00 €	67 Apartment	31,99 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €
28 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €	68 Apartment	34,21 m <sup>2</sup>	1.018,61 €	340.237,71 €
29 Apartment	31,50 m <sup>2</sup>	966,35 €	331.320,00 €	69 Apartment	33,60 m <sup>2</sup>	996,54 €	341.677,16 €
30 Apartment	31,50 m <sup>2</sup>	966,35 €	331.320,00 €	70 Apartment	32,29 m <sup>2</sup>	971,86 €	333.216,00 €
31 Apartment	31,50 m <sup>2</sup>	976,56 €	335.780,57 €	71 Apartment	31,69 m <sup>2</sup>	960,73 €	329.400,00 €
32 Apartment	32,69 m <sup>2</sup>	976,56 €	335.780,57 €	72 Apartment	32,29 m <sup>2</sup>	971,86 €	333.216,00 €
33 Apartment	32,69 m <sup>2</sup>	976,56 €	335.780,57 €	73 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €
34 Apartment	32,69 m <sup>2</sup>	976,56 €	335.780,57 €	74 Apartment	31,99 m <sup>2</sup>	966,35 €	331.320,00 €
35 Apartment	31,75 m <sup>2</sup>	962,07 €	329.822,57 €	75 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €
36 Apartment	50,50 m <sup>2</sup>	947,20 €	324.754,29 €	76 Apartment	31,99 m <sup>2</sup>	966,35 €	331.320,00 €
37 Apartment	51,75 m <sup>2</sup>	962,07 €	329.822,57 €	77 Apartment	32,53 m <sup>2</sup>	976,56 €	334.820,07 €
38 Apartment	50,50 m <sup>2</sup>	947,20 €	324.754,29 €	78 Apartment	31,99 m <sup>2</sup>	966,33 €	331.320,00 €
39 Apartment	50,95 m <sup>2</sup>	947,20 €	324.754,29 €	79 Apartment	31,68 m <sup>2</sup>	960,73 €	329.400,00 €
40 Apartment	50,95 m <sup>2</sup>	947,20 €	324.754,29 €	80 Apartment	31,68 m <sup>2</sup>	960,73 €	329.400,00 €

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020



Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## O imóvel

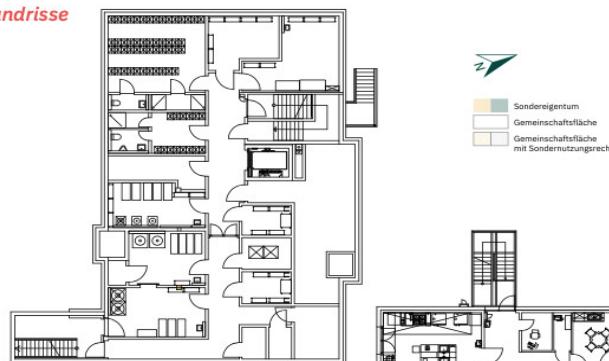


Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

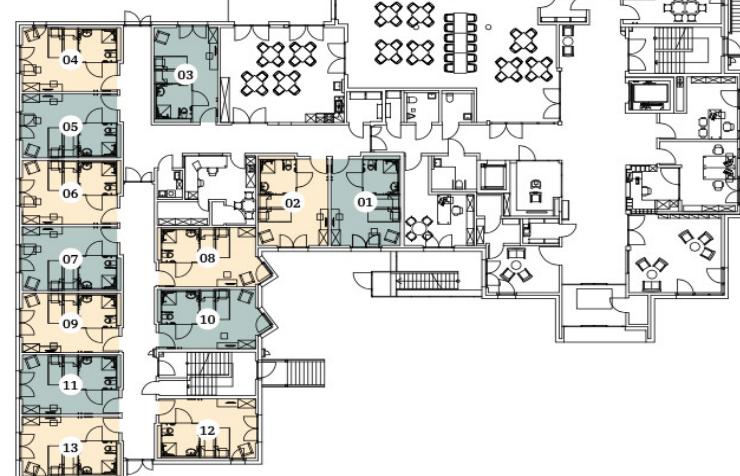
## Plantas dos pisos

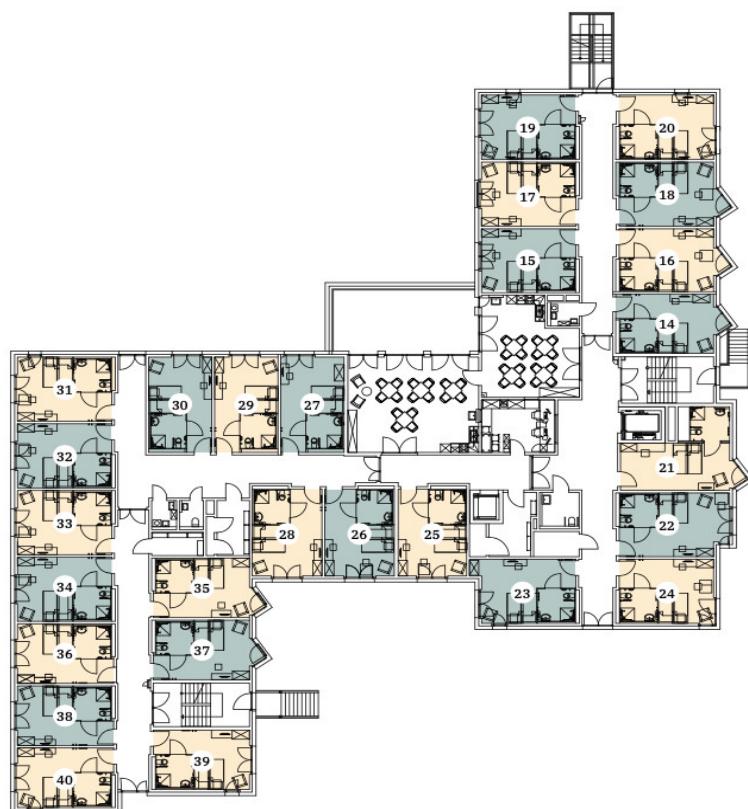
Etagengrundrisse

Keller

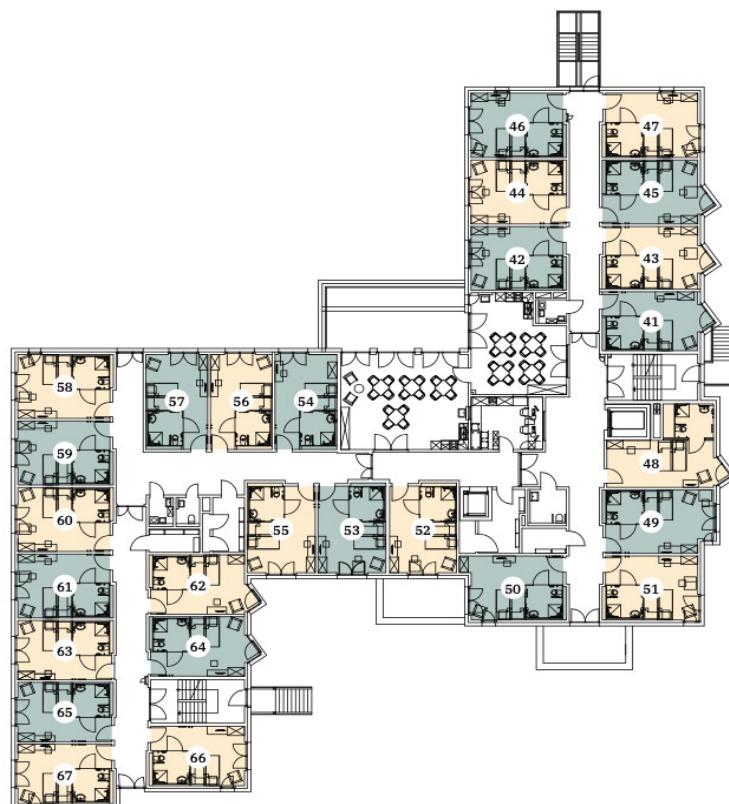


Erdgeschoss



**1. Obergeschoss**

## 2. Obergeschoss



**Staffelgeschoss**

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Uma primeira impressão

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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 da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Detalhes do equipamento

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
- Degrassiv abschreibbar mit 5 % (nur bei Kauf im Jahr 2025)

Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh  
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0  
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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