

Verl – Sürenheide

Vermietete Eigentumswohnungen in Seniorenresidenz | KfW40 EE | Neubau | 50,95 m² - 56,21 m²

???????? ??????????: 25220066



carestone Service GmbH

www.von-poll.com

???? ??????: 324.821 EUR • ??????????: ca. 50,95 m² • ??????: 1

??????? ?????????: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ??? ??????

???????? ??????????	25220066	????? ???????	324.821 EUR
???????????	ca. 50,95 m²	???????????	???????
?????????	1	?????????	???????
???????????	1	???????????	
????? ??????????????	2025		

???????? ?????????: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

????????????? ???????????

???? ???????????	????	?????????????????	BEDARF
?????????????	27.01.1935	?????????????	
?????????????????		??????? ???????	43.00 kWh/m²a
??????? ???		????????????	
		????????????	A
		??????????????	
		????????????	
		????? ?????????????	2025
		????????? ?? ??	
		????????????	
		?????????????????	

???????? ?????????: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ????????



??????? ???????? : 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ????????



??????? ???????? : 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ????????



??????? ???????? : 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ????????



??????? ???????? : 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ????????



??????? ???????? : 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ????????



??????? ???????? : 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ????????



??????? ??????????: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ?????????



© Carestone Service GmbH

Objekt		Ertrag / Aufwand	
Lage	Königsberger Straße 33, 33415 Verl	Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,5 % ^{*1} p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Baujahr	2025	Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung und Pre-Opening-Phase
Objektbeschreibung	Kellergeschoss, 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss / Fertiggestellter Neubau / Effizienzhaus 40 EE	Pre-Opening	3 Monate ab Folgemonat nach Übergang von Nutzen und Lasten
Anzahl der Wohneinheiten	80 Einheiten für stationäre Pflege	Indexierung	ab dem 3. Jahr 60 % der Verbraucherpreis- index-Veränderung (dann alle 2 Jahre), Basisjahr 2020 = 100
Wohnungsgrößen	50,95 m ² –56,21 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)	Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Betrieb		Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Betreibergesellschaft	compassv Ostwestfalen-Lippe GmbH Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna	Verwaltergebühr	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Mietersicherheit	compassio Holding GmbH und compassio Gruppe B.V. & Co. KG	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. ^{*2}
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre	Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Einheit der Seniorenresidenz Verl sowie deren nächsten Familienangehörigen
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt am 28.02.2025	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	
Kaufangebot		^{*1} Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinsseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen 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-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.	
Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	^{*2} Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.	
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		

??????? ???????: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ???????

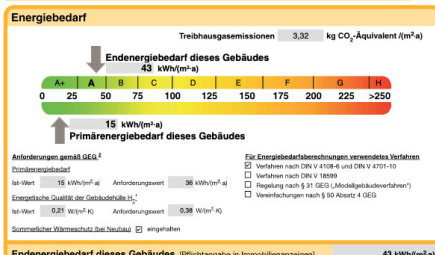
Kaufpreisliste

A) Bestandsvergleich				B) Bestandsvergleich					
Aggregat	Grassfläche	mit Wiese	Verkaufspreis	Aggregat	Grassfläche	mit Wiese	Verkaufspreis		
1	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €	41	Aggregat	51,75 m²	962,07 €	329.852,37 €
2	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €	42	Aggregat	52,68 m²	974,36 €	335.780,57 €
3	Aggregat	51,90 m²	966,35 €	331.320,00 €	43	Aggregat	53,18 m²	988,63 €	338.958,66 €
4	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €	44	Aggregat	52,68 m²	974,36 €	335.780,57 €
5	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €	45	Aggregat	53,18 m²	988,63 €	338.958,66 €
6	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €	46	Aggregat	52,68 m²	974,36 €	335.780,57 €
7	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €	47	Aggregat	52,68 m²	974,36 €	335.780,57 €
8	Aggregat	51,75 m²	962,07 €	329.852,37 €	48	Aggregat	56,21 m²	1.040,78 €	355.289,14 €
9	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €	49	Aggregat	56,66 m²	1.034,74 €	354.764,57 €
10	Aggregat	51,75 m²	962,07 €	329.852,37 €	50	Aggregat	53,01 m²	985,51 €	337.899,14 €
11	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €	51	Aggregat	52,21 m²	975,66 €	333.790,66 €
12	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €	52	Aggregat	52,14 m²	969,31 €	332.384,66 €
13	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €	53	Aggregat	52,53 m²	976,56 €	334.820,37 €
14	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €	54	Aggregat	51,90 m²	966,35 €	331.320,00 €
15	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €	55	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €
C) Übergangszone				56	Aggregat	51,90 m²	966,35 €	331.320,00 €	
16	Aggregat	51,75 m²	962,07 €	329.852,37 €	57	Aggregat	51,90 m²	966,35 €	331.320,00 €
17	Aggregat	52,68 m²	974,36 €	335.780,57 €	58	Aggregat	53,53 m²	976,56 €	334.820,37 €
18	Aggregat	53,18 m²	988,63 €	338.958,66 €	59	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €
19	Aggregat	52,68 m²	974,36 €	335.780,57 €	60	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €
20	Aggregat	52,68 m²	974,36 €	335.780,57 €	61	Aggregat	52,53 m²	976,56 €	334.820,37 €
21	Aggregat	52,68 m²	974,36 €	335.780,57 €	62	Aggregat	51,75 m²	962,07 €	329.852,37 €
22	Aggregat	56,21 m²	1.040,78 €	355.289,14 €	63	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €
23	Aggregat	56,66 m²	1.034,74 €	354.764,57 €	64	Aggregat	51,75 m²	962,07 €	329.852,37 €
24	Aggregat	53,01 m²	985,51 €	337.899,14 €	65	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €
25	Aggregat	52,21 m²	975,66 €	333.790,66 €	66	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €
26	Aggregat	52,14 m²	969,31 €	332.384,66 €	67	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €
27	Aggregat	52,53 m²	976,56 €	334.820,37 €	68	Aggregat	54,79 m²	1.018,83 €	349.227,1 €
28	Aggregat	51,90 m²	966,35 €	331.320,00 €	69	Aggregat	53,60 m²	976,56 €	341.677,1 €
29	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €	70	Aggregat	52,20 m²	971,88 €	333.216,00 €
30	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €	71	Aggregat	51,66 m²	961,66 €	329.400,00 €
31	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €	72	Aggregat	52,20 m²	971,88 €	333.216,00 €
32	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €	73	Aggregat	52,53 m²	976,56 €	334.820,37 €
33	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €	74	Aggregat	51,90 m²	966,35 €	331.320,00 €
34	Aggregat	51,75 m²	962,07 €	329.852,37 €	75	Aggregat	52,53 m²	976,56 €	334.820,37 €
35	Aggregat	51,75 m²	962,07 €	329.852,37 €	76	Aggregat	51,90 m²	966,35 €	331.320,00 €
36	Aggregat	51,75 m²	962,07 €	329.852,37 €	77	Aggregat	52,83 m²	976,56 €	334.820,37 €
37	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €	78	Aggregat	51,90 m²	966,35 €	331.320,00 €
38	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €	79	Aggregat	51,68 m²	961,78 €	329.400,00 €
39	Aggregat	50,95 m²	967,20 €	324.754,29 €	80	Aggregat	51,68 m²	961,78 €	329.400,00 €

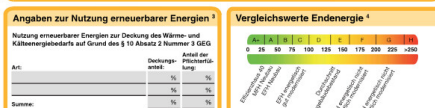
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005537871 **2**

Energiebedarf



Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³ Vergleichswerte Endenergie ⁴



Maßnahmen zur Einsparung ³

- ☐ 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 wird umgesetzt und die Anforderungen nach § 34 Absatz 2 GEG hinsichtlich der wesentlichen Anteile der Pflanzfläche sind erfüllt.

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 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

??????? ?????????: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ????????

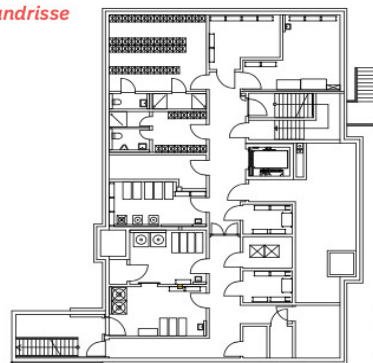


??????? ???????? : 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

???????

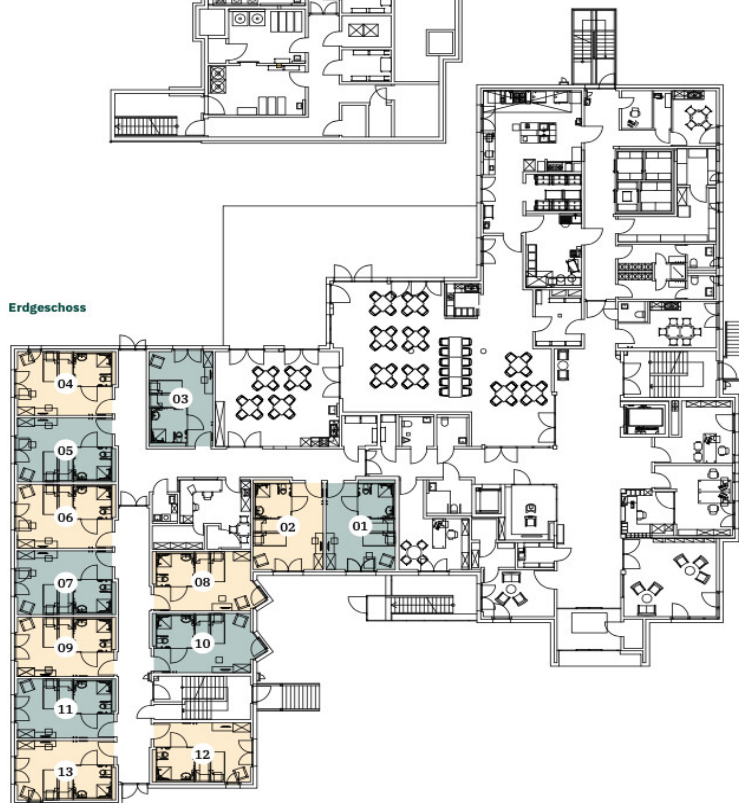
Etagengrundrisse

Keller

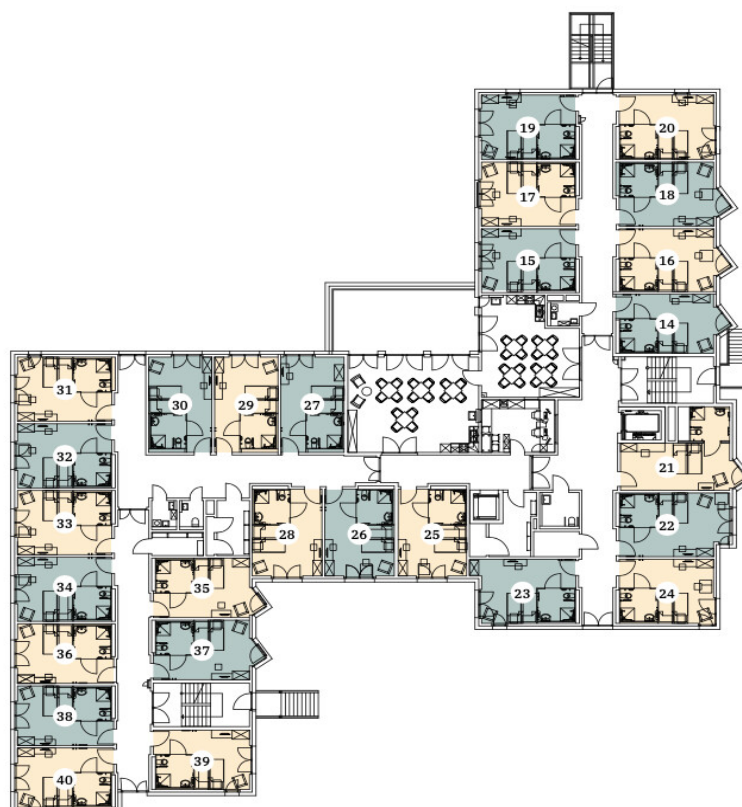


- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

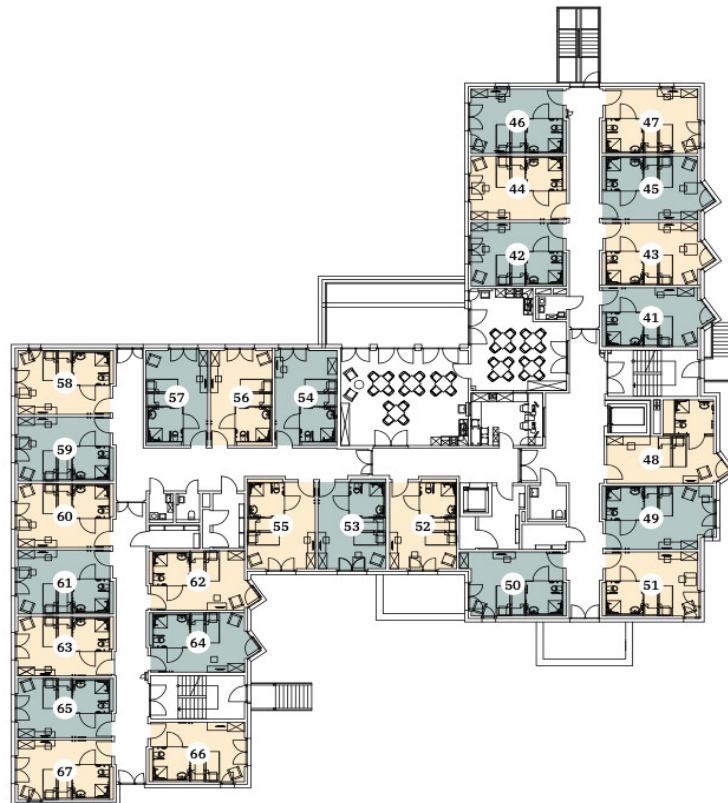
Erdgeschoss



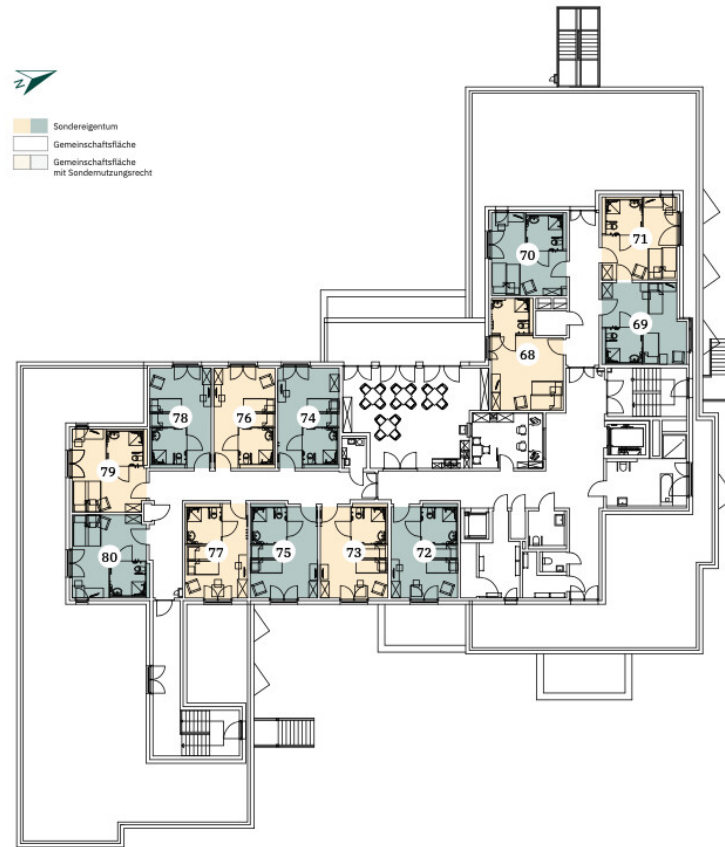
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Staffelgeschoss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

??? ?????? ???????????

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 m² – 56,21 m² 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 m² großen Grundstück entstehen 80 Wohneinheiten zwischen 50,95 m² - 56,21 m² 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.

??????? ?????????: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

???????????????? ???? ?????????

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)

??????? ?????????: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

?????? ????????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com