

Verl – Sürenheide

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

Objektnummer: 25220066



Carestano Service GmbH

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 324.821 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,95 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Auf einen Blick

Objektnummer	25220066
Wohnfläche	ca. 50,95 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2025

Kaufpreis	324.821 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	27.01.1935	Endenergiebedarf	43.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Die Immobilie



Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Die Immobilie



© Carestone Service GmbH

Objekt

Lage	Königsberger Straße 33, 33415 Verl
Baujahr	2025
Objektbeschreibung	Kellergeschoss, 3 Vollgeschosse + Staffelfgeschoss / 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
Mietersicherheit	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	anfangliche 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 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.

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

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Die Immobilie

Kaufpreisliste

A. Bezeichnung				B. Bezeichnung					
Zeichen	Gesamtfläche	mit Wiese	Verkaufspreis	Zeichen	Gesamtfläche	mit Wiese	Verkaufspreis		
1	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €	41	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.832,57 €
2	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €	42	Apartment	52,60 m ²	979,34 €	335.780,57 €
3	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	43	Apartment	53,31 m ²	988,43 €	338.958,06 €
4	Apartment	52,60 m ²	976,56 €	334.820,37 €	44	Apartment	52,60 m ²	979,34 €	335.780,57 €
5	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €	45	Apartment	53,31 m ²	988,43 €	338.958,06 €
6	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €	46	Apartment	52,60 m ²	979,34 €	335.780,57 €
7	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €	47	Apartment	52,60 m ²	979,34 €	335.780,57 €
8	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.832,57 €	48	Apartment	52,61 m ²	981,05 €	335.209,14 €
9	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	49	Apartment	54,64 m ²	1.034,73 €	354.743,75 €
10	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.832,57 €	50	Apartment	52,01 m ²	955,41 €	337.889,14 €
11	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	51	Apartment	52,01 m ²	955,41 €	337.796,86 €
12	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	52	Apartment	52,14 m ²	960,19 €	332.314,34 €
13	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	53	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	335.780,57 €
C. Übergangsphase				54	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	333.320,00 €	
14	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.832,57 €	55	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €
15	Apartment	52,60 m ²	979,34 €	335.780,57 €	56	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	333.320,00 €
16	Apartment	53,31 m ²	988,43 €	338.958,06 €	57	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	333.320,00 €
17	Apartment	52,60 m ²	979,34 €	335.780,57 €	58	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €
18	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	335.780,57 €	59	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €
19	Apartment	52,60 m ²	979,34 €	335.780,57 €	60	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €
20	Apartment	52,60 m ²	979,34 €	335.780,57 €	61	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €
21	Apartment	54,21 m ²	1.043,01 €	338.289,14 €	62	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.832,57 €
22	Apartment	55,66 m ²	1.094,73 €	354.743,75 €	63	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €
23	Apartment	53,01 m ²	983,13 €	337.889,14 €	64	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.832,57 €
24	Apartment	52,11 m ²	970,46 €	332.706,86 €	65	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €
25	Apartment	52,11 m ²	970,46 €	332.706,86 €	66	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €
26	Apartment	52,11 m ²	970,46 €	332.706,86 €	67	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €
27	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	333.320,00 €	D. Übergangsphase				
28	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €	68	Apartment	54,79 m ²	1.054,01 €	349.277,14 €
29	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	333.320,00 €	69	Apartment	52,60 m ²	979,34 €	335.780,57 €
30	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	70	Apartment	53,31 m ²	988,43 €	338.958,06 €
31	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €	71	Apartment	53,31 m ²	988,43 €	338.958,06 €
32	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €	72	Apartment	52,60 m ²	979,34 €	335.780,57 €
33	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €	73	Apartment	52,60 m ²	979,34 €	335.780,57 €
34	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €	74	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	333.320,00 €
35	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.832,57 €	75	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €
36	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	76	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	333.320,00 €
37	Apartment	51,75 m ²	962,07 €	329.832,57 €	77	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €
38	Apartment	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	78	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	333.320,00 €
39	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	335.780,57 €	79	Apartment	52,53 m ²	976,56 €	334.820,37 €
40	Apartment	51,98 m ²	947,20 €	324.754,29 €	80	Apartment	51,98 m ²	966,35 €	333.320,00 €

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

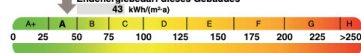
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005537871

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen	3.32	kg CO ₂ -Äquivalent/(m ² a)
------------------------	------	---

Endenergiebedarf dieses Gebäudes



15 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf			
Ist-Wert	15 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	36 kWh/(m ² ·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{21}			
Int.-Wert	0,21	W/(m ² ·K)	Anforderungswert
			0,38 W/(m ² ·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **43 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflechtberuf- ung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

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 § 18 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: %

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: MehrfamilienhausVergleichswerte Endenergie ⁴

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 erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Die Immobilie

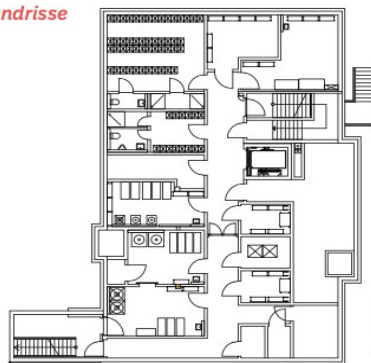


Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Grundrisse

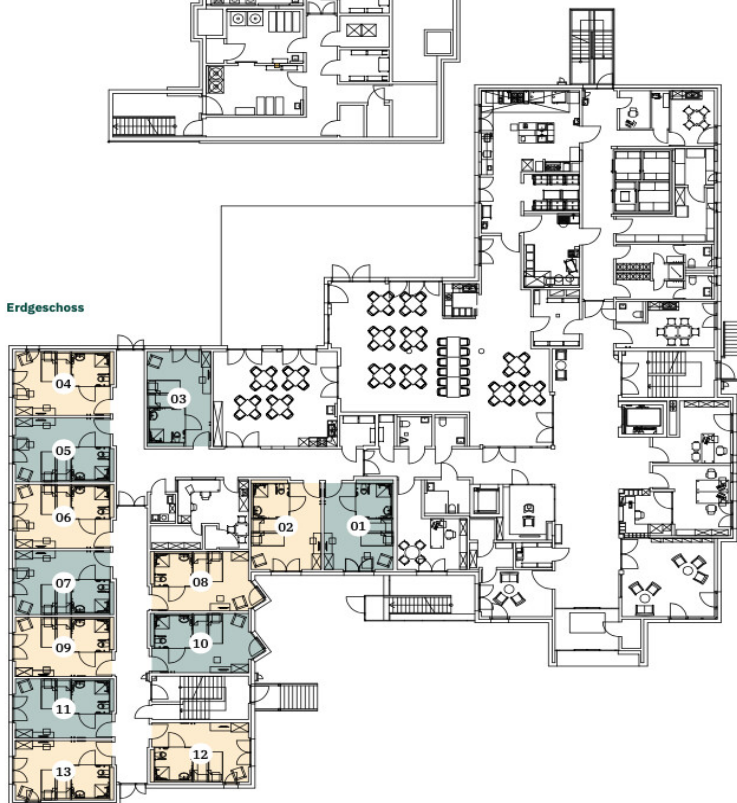
Etagengrundrisse

Keller

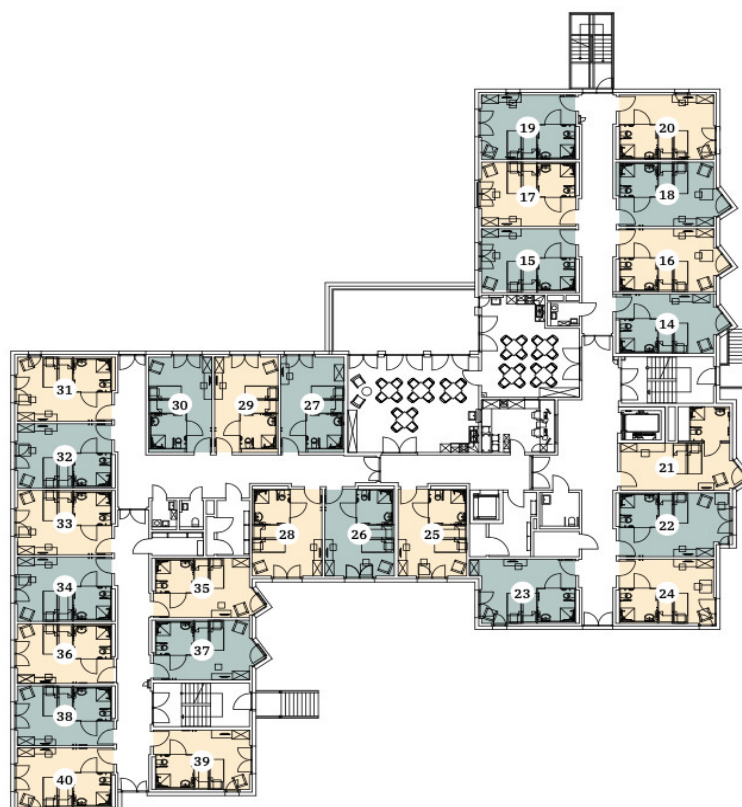


- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

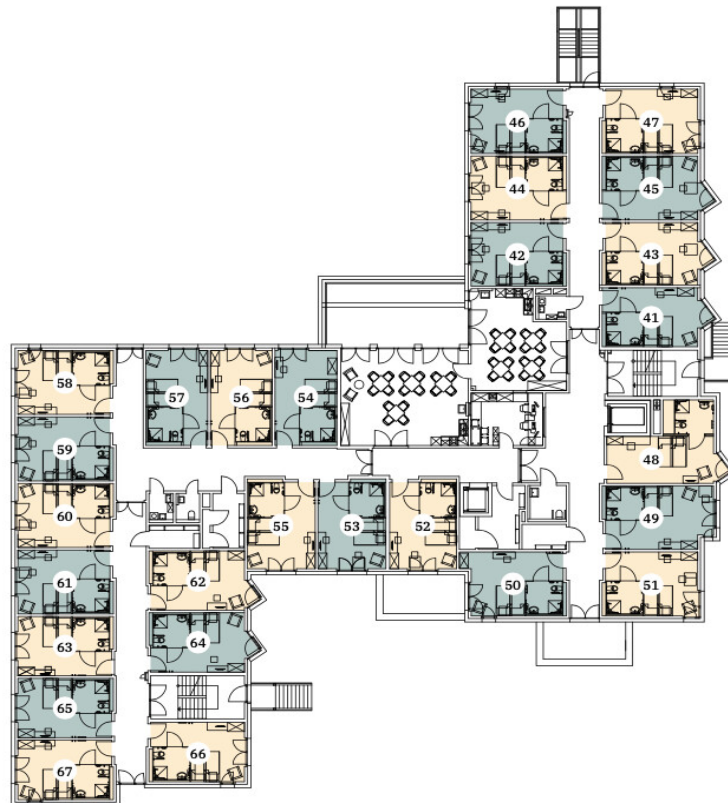
Erdgeschoss



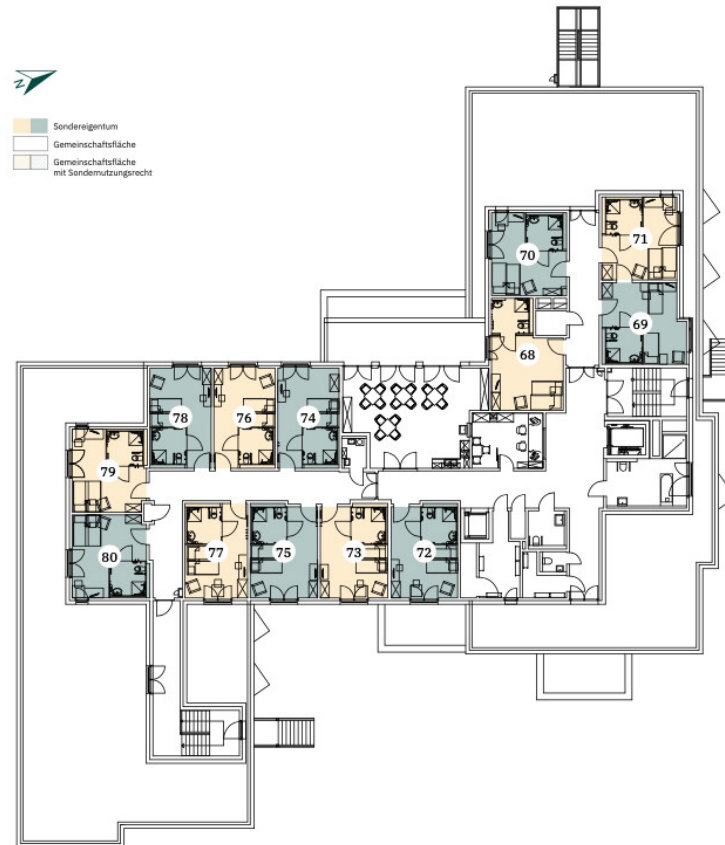
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Staffelgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Ausstattung und Details

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)

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25220066 - 33415 Verl – Sürenheide

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com