SENIORENRESIDENZ VERL

PFLEGE-KAPITALANLAGE

KURZEXPOSÉ

Ein doppeltes Plus: Im ostwestfälischen Kreis Gütersloh ist mit der modernen Seniorenresidenz Verl ein stilvolles, neues Zuhause für Seniorinnen und Senioren entstanden. Gleichzeitig besteht hier eine attraktive Gelegenheit zur Kapitalanlage.

Dies gilt ganz besonders in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit und schwankender Finanzmärkte. Wer hier in eine der 80 ansprechenden Apartments investiert, profitiert von der Stabilität des Immobilienmarktes und dem anhaltenden Wachstum im Pflegebereich, das durch den demografischen Wandel zusätzlich gestärkt wird.

Besonders reizvoll ist dieses Objekt für Anlegerinnen und Anleger, da es als energieeffizienter Neubau nach KfW-40 EE-Standard errichtet wurde und somit nicht nur nachhaltigen Ansprüchen gerecht wird, sondern auch geförderte Finanzierungsmöglichkeiten bietet. Zusätzlich eröffnet ein Erwerb im Jahr 2025 durch die degressive Abschreibung (AfA) interessante steuerliche Vorteile. Die Kombination aus Nachhaltigkeit, steuerlichen Anreizen und einer wachsenden Nachfrage macht dieses Investment zu einer zukunftssicheren Option.

Ein zusätzlicher Anreiz: Das Gebäude wurde Anfang 2025 bereits fertiggestellt und an den Betreiber compaserv Ostwestfalen- Lippe GmbH – eine Tochter der compassio Gruppe – übergeben. Anders als bei gerade erst projektierten Immobilien bedeutet das, dass schon kurz nach der Investition Mieteinnahmen eingehen. Die 80 Einheiten sind als Einzelzimmer inklusive eines separaten, seniorengerechten Badezimmers ausgelegt. Sie verteilen sich auf das Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein aufgesetztes Staffelgeschoss.

Auf allen Ebenen stehen modern möblierte Gemeinschaftsund Aufenthaltsbereiche sowie große Balkone beziehungsweise eine Terrasse zur Verfügung. Das Erdgeschoss beherbergt neben Büros für die Einrichtungsleitung auch die hauseigene Vollküche, in der täglich frisch für das leibliche Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner gesorgt wird.

Neben dem stationären Pflegeheim betreibt die compassioGruppe 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.

Adresse:	Königsberger Straße 33, 33415 Verl
Kategorie:	Pflegeimmobilie
Objekttyp:	Neubau
Fertigstellung:	2025
Kaufpreise:	324.755,00 - 358.290,00 €
Standort:	Gütersloh
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Grunderwerbsteuer:	6,50%
Wohneinheiten:	80
Rendite:	3,50 % *
Quadratmeterpreis:	auf Anfrage
Miete pro m²:	18,60 €
Monatl. Mieteinnahmen	948,00 - 1.046,00 €

N&P Immobilien GmbH
Rottstraße 5
45897 Gelsenkirchen

T (0209) 170 69 02
F (0209) 913 59 97
anfrage@pflege-kapitalanlage.de

Geschäftsführung:
Petra Neumann
Gesellschafter: Helge Neumann

Erlaubnis nach § 34c GeWo
HRB 10230
Ust-ID: DE268699129

SENIORENRESIDENZ VERL

PFLEGE-KAPITALANLAGE

Pre-Opening:	3 Monate
Mietvertag:	25 Jahre
Indexierung:	ab dem 3. Jahr 60 % der Verbraucherpreis- index-Veränderung (dann alle 2 Jahre), Basisjahr 2020 = 100
KfW-Förderung:	ja
Betreiber:	Compassio
• Einrichtungen:	85
• Pflegeplätze:	>8.000
• Angestellte:	>8.100
• Gründungsjahr:	2005

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für die beschriebene Immobilie an. * Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurdeaus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Stand: 08.09.25

N&P Immobilien GmbH
Rottstraße 5
45897 Gelsenkirchen

T (0209) 170 69 02
F (0209) 913 59 97
anfrage@pflege-kapitalanlage.de

Geschäftsführung:
Petra Neumann
Gesellschafter: Helge Neumann

Erlaubnis nach § 34c GeWo
HRB 10230
Ust-ID: DE268699129