TE KOOP



Rühlermoor 37, Twist

Vraagprijs € 450.000 K.K.

Duijndam Makelaardij
Van Echtenskanaal NZ 147 F
7891 AH Klazienaveen

0591-745283
duijndammakelaardij.nl
info@duyndamwonen.nl

> Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1995
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	1.824 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	275 m^2
Inhoud	1.588 m^3
Oppervlakte overige inpandige ruimten	37,5 m^2
Oppervlakte externe bergruimte	75 m^2

Indeling	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	8 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

> Kenmerken

Locatie	
Ligging	Aan drukke weg Buiten bebouwde kom Nabij snelweg Open ligging Platteland
Energieverbruik	
Energielabel	B
Uitrusting	
Warm water	Zonneboiler
Verwarmingssysteem	Warmtepomp Zonnecollectoren
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Vrijstaand wonen met ongekende mogelijkheden: Geschikt voor dubbele bewoning, volledig gasloos en landelijk gelegen op een perceel van 1.824 m^2!
Zoekt u een woning met volop ruimte voor dubbele bewoning, mantelzorg, een combinatie van wonen en werken aan huis óf houdt u van paarden en het buitenleven? Deze royale, traditioneel gebouwde vrijstaande woning op een riant perceel van 1.824 m^2 biedt het allemaal!
In 2005 is het pand flink uitgebouwd met een compleet zelfstandig tweede woongedeelte op de begane grond. Aan de achterzijde geniet u van volledige privacy en een prachtig vrij uitzicht over de aangrenzende landerijen. Het geheel is uitstekend voorbereid op de toekomst: de woning is volledig gasloos, voorzien van een warmtepomp, zonneboiler, maar liefst 28 zonnepanelen (2022) met batterijopslag en beschikt over een gunstig energielabel B.
Achter het woonhuis bevinden zich drie garages en een ruime schuur, ideaal voor stalling, hobbyisten of opslag. Voor paardenliefhebbers is er bovendien de mogelijkheid om extra nabijgelegen land te pachten.

De pluspunten op een rij
• Dubbele bewoning / Inwoning: Ideaal voor twee gezinnen, mantelzorg of gelijkvloers wonen in combinatie met verhuur/praktijk.
• Toekomstbestendig & Duurzaam: Gasloos, verwarming via warmtepomp, warm water via zonneboiler, 28 zonnepanelen (2022) én een thuisbatterij. Energielabel B.
• Veel ruimte: Woning 1 telt maar liefst 6 slaapkamers; Woning 2 biedt een volledige gelijkvloerse woonunit.
• Riant perceel: 1.824 m^2 eigen grond met een royale tuin, 3 garages, schuurruimte én vrij uitzicht over de landerijen.
• Paardenliefhebbers: Eventueel land te pachten direct in de nabijheid.
• Onderhoudsarm: Traditionele bouw met kunststof kozijnen en dubbele beglazing.
• Centrale ligging: Gelegen aan de doorgaande weg van Twist naar Meppen (Duitsland), met alle nodige voorzieningen binnen handbereik.
• Snelle aanvaarding mogelijk!

Uitgebreide beschrijving
Woning 1 (Hoofdwoning)





Via de centrale hal met toiletruimte en trapopgang betreedt u de hoofdwoning. De lichte woonkamer heeft een sfeervolle erker en een schuifpui naar het zonneterras. De aanwezige speksteenkachel zorgt voor een aangename, natuurlijke warmte tijdens de koudere maanden. De royale woonkeuken is voorzien van een praktische voorraadkast, openslaande deuren naar de aansluitende serre waar u heerlijk kunt ontspannen met zicht op het groen.
Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst 6 slaapkamers, waarvan één is uitgerust met een eigen inloopkleedkamer. Een nette badkamer completeert deze verdieping. Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping met een royale bergzolder.
Onder Woning 1 bevindt zich bovendien een ruime kelder (Kelder 1) met een werkplaats, cv-ruimte, meterkast, berging en veel opslagruimte.

Woning 2 (Aanbouw 2005)
Het in 2005 aangebouwde woongedeelte beschikt over een eigen opzet en is volledig gelijkvloers ingericht. Dit gedeelte omvat een gezellige woonkamer met toegang tot een aparte eigen kelder, een slaapkamer, een dichte keuken en een bijkeuken met toegang tot het toilet, de badkamer en een extra berging. Perfect voor oudere kinderen, grootouders of als mantelzorgwoning.

Buitenleven, schuren en perceel
Het perceel meet 1.824 m² en biedt volop groen, privacy en zon. Achter de woning staat een multifunctioneel bijgebouw bestaande uit 3 garages en schuurruimte. De tuin grenst aan de achterzijde direct aan de landerijen, wat zorgt voor een weids en rustgevend uitzicht. Paardenliefhebbers hebben de optie om omliggend land te pachten.

Indeling
Kelder 1 (Hoofdwoning)
• Voorraadruimte met meterkast
• Berging
• CV-/installatieruimte (warmtepomp & zonneboiler)
• Werkplaats
• Opslagruimte
Begane grond (Woning 1)
• Entree / ruime hal met toilet en trapopgang
• Sfeervolle woonkamer met erker, speksteenkachel en schuifpui naar het terras
• Royale woonkeuken met provisiekast en openslaande deuren
• Lichte serre
Begane grond (Woning 2 - Aanbouw 2005)
• Woonkamer met toegang tot Kelder 2
• Keuken
• Slaapkamer
• Bijkeuken met toegang tot het toilet en de badkamer
• Berging
1e Verdieping (Woning 1)
• Overloop
• 6 ruime slaapkamers (waarvan 1 met inloopkleedkamer)
• Badkamer met sanitair
• Luik/vlizotrap naar zolder
2e Verdieping
• Royale bergzolder, bereikbaar via vlizotrap.

Bijzonderheden
• Bouwtype: Traditionele bouw
• Kozijnen: Kunststof kozijnen voorzien van dubbele beglazing
• Energielabel: B
• Verwarming: Warmtepomp en speksteenkachel
• Warm water: Zonneboiler
• Duurzaamheid: 28 zonnepanelen (2022) met batterijopslag
• Gasaansluiting: Niet meer aanwezig (volledig elektrisch/gasloos)
• Bijgebouwen: 3 garages + schuurruimte
• Extra optie: Mogelijkheid tot het pachten van land voor paarden
• Aanvaarding: In overleg, kan snel!

Makelaarscourtage voor koper 2,38% van de koopsom

> Plattegrond

Begane grond



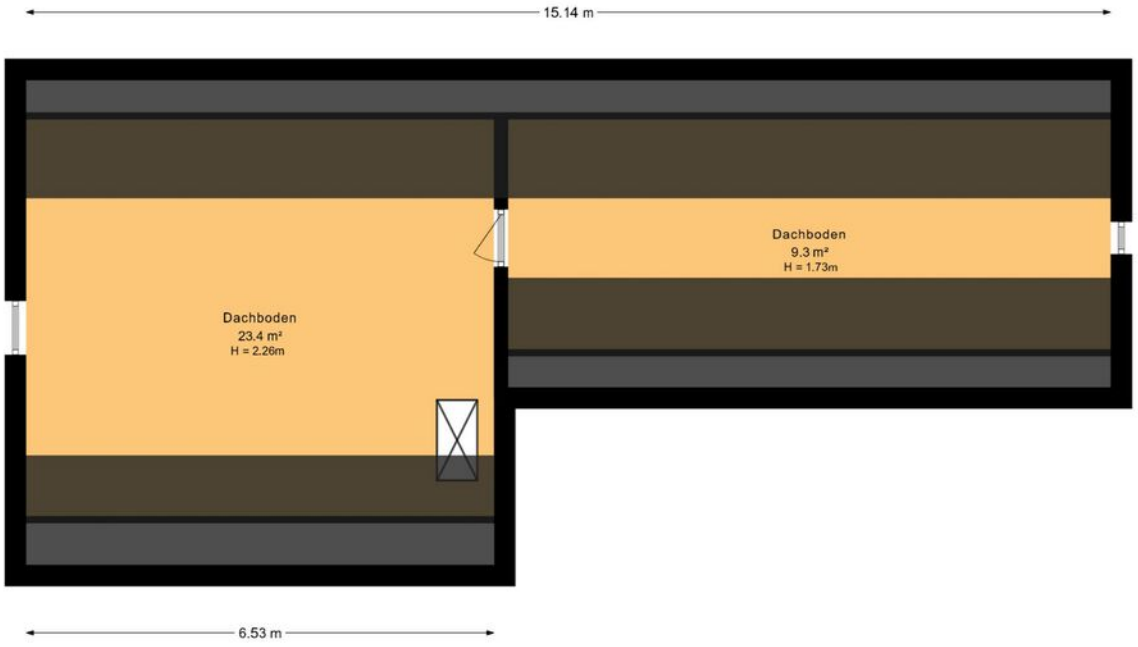
> Plattegrond

Eerste verdieping



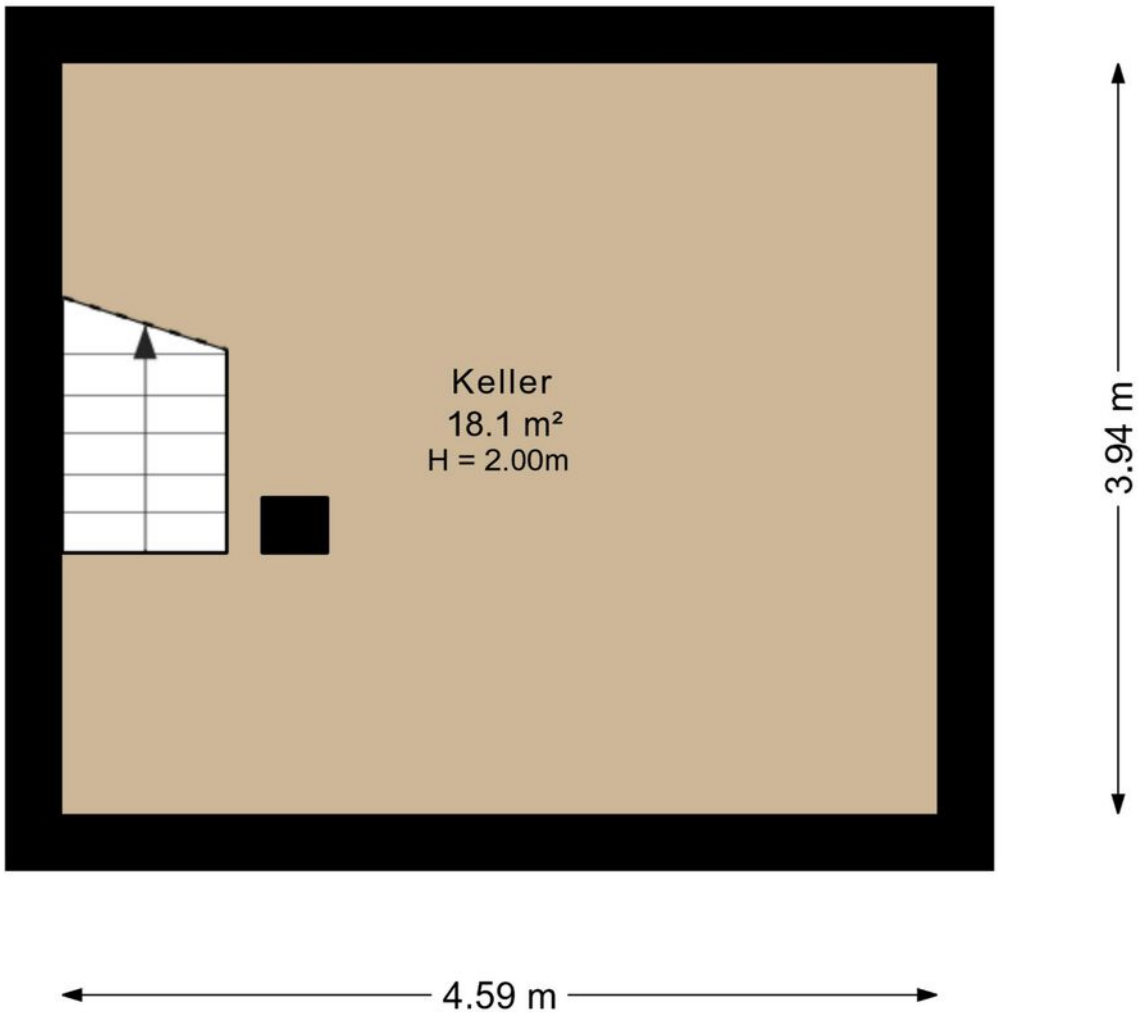
> Plattegrond

Tweede verdieping



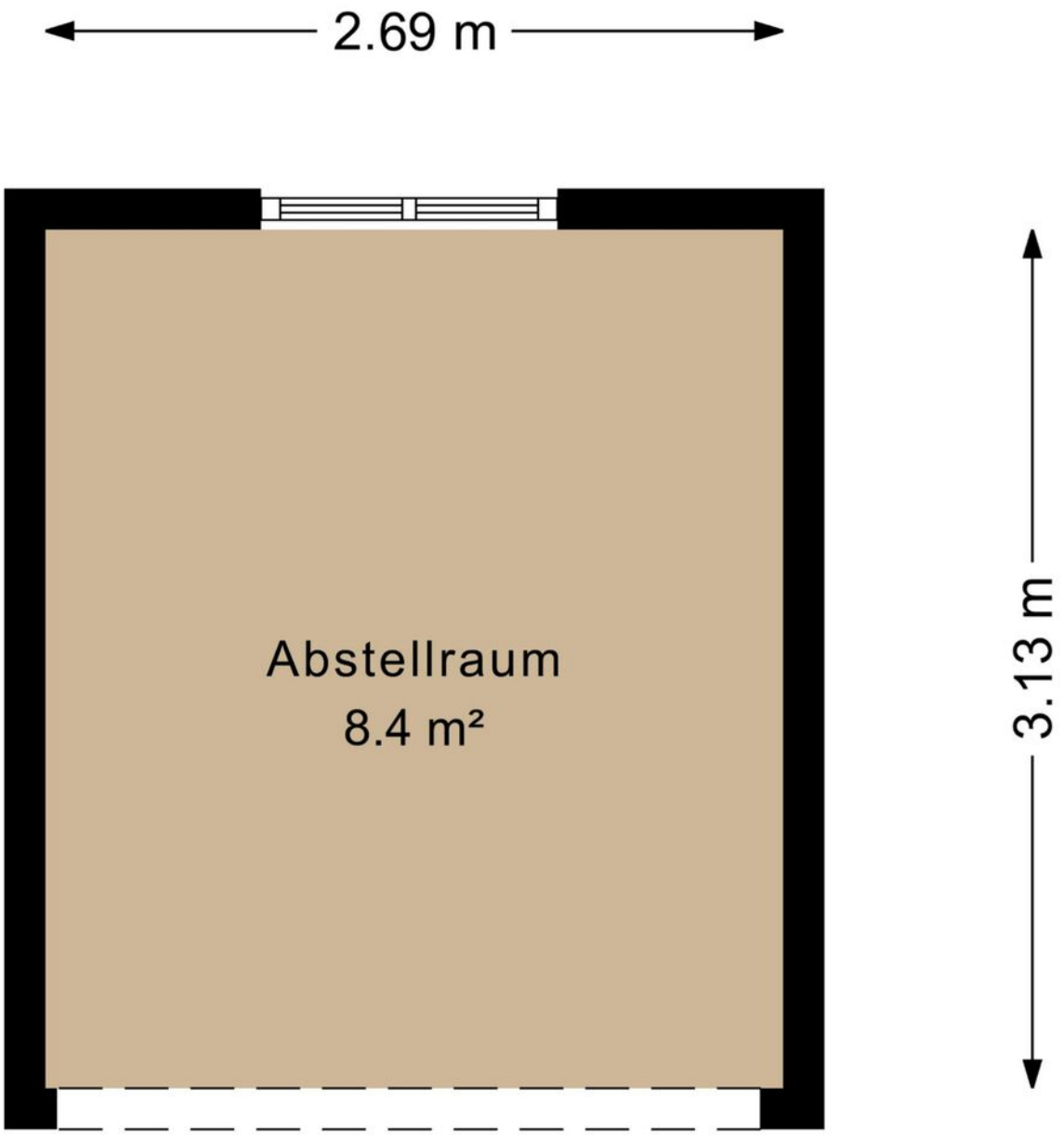
> Plattegrond

Kelder



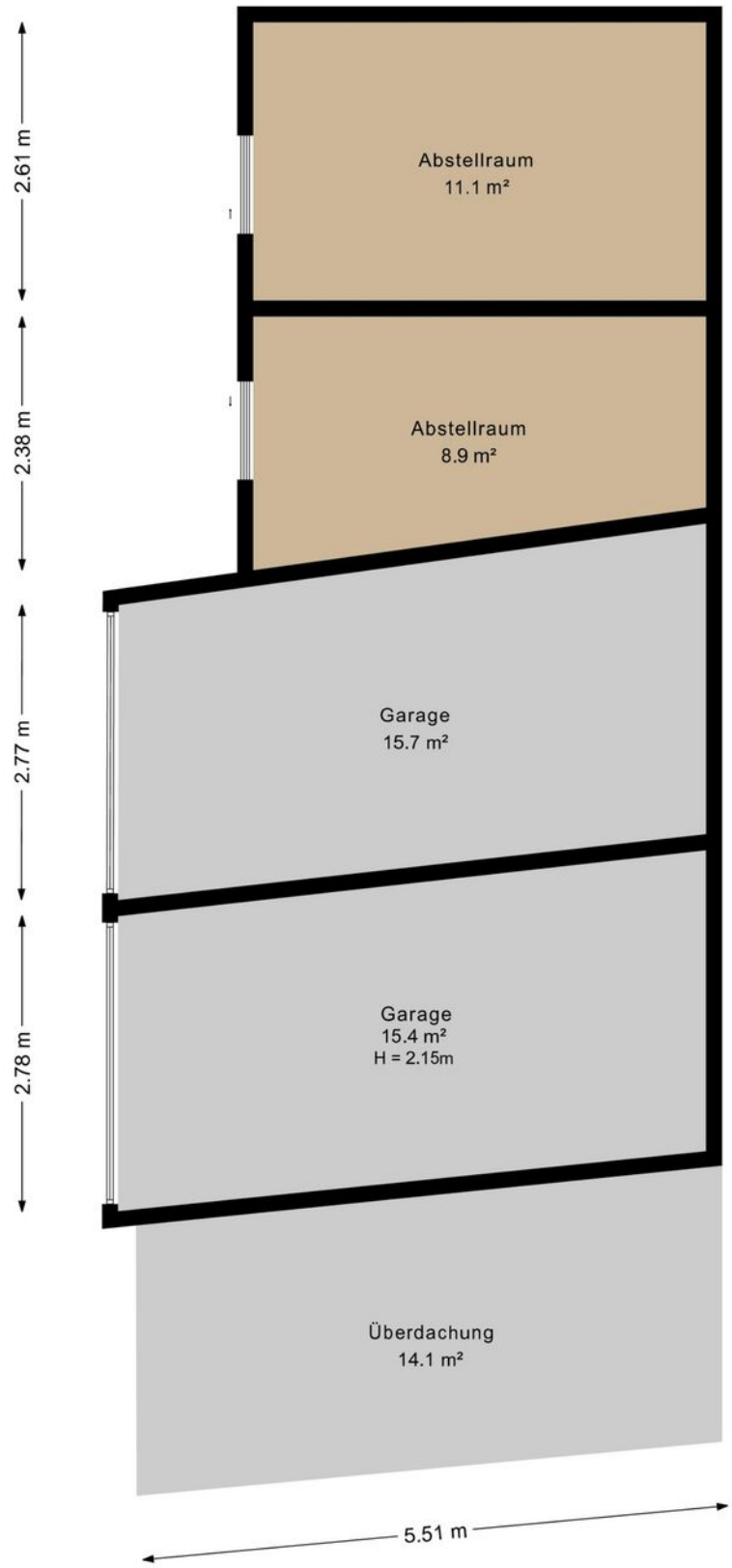
> Plattegrond

Berging



> Plattegrond

Garage / Berging



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Gültig bis: **04.10.2036** **Registriernummer:** NI-2026-006662641 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Rühlermoor 37 49767 Twist	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1995	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2022	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	309,6 m² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Strom, Holzpellets	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]		
Erneuerbare Energien [3]	Art: PV-Anlage	Verwendung: Eigenverbrauch, Einspeisung
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Steffen Menger
Gebäudeenergieberater im Hwk
Honiggrasweg 30
49835 Wietmarschen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 05.10.2026

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Gültig bis: **04.10.2036** **Registriernummer:** NI-2026-006662641 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Rühlermoor 37 49767 Twist	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1995	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2022	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	309,6 m² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Strom, Holzpellets	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]		
Erneuerbare Energien [3]	Art: PV-Anlage	Verwendung: Eigenverbrauch, Einspeisung
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

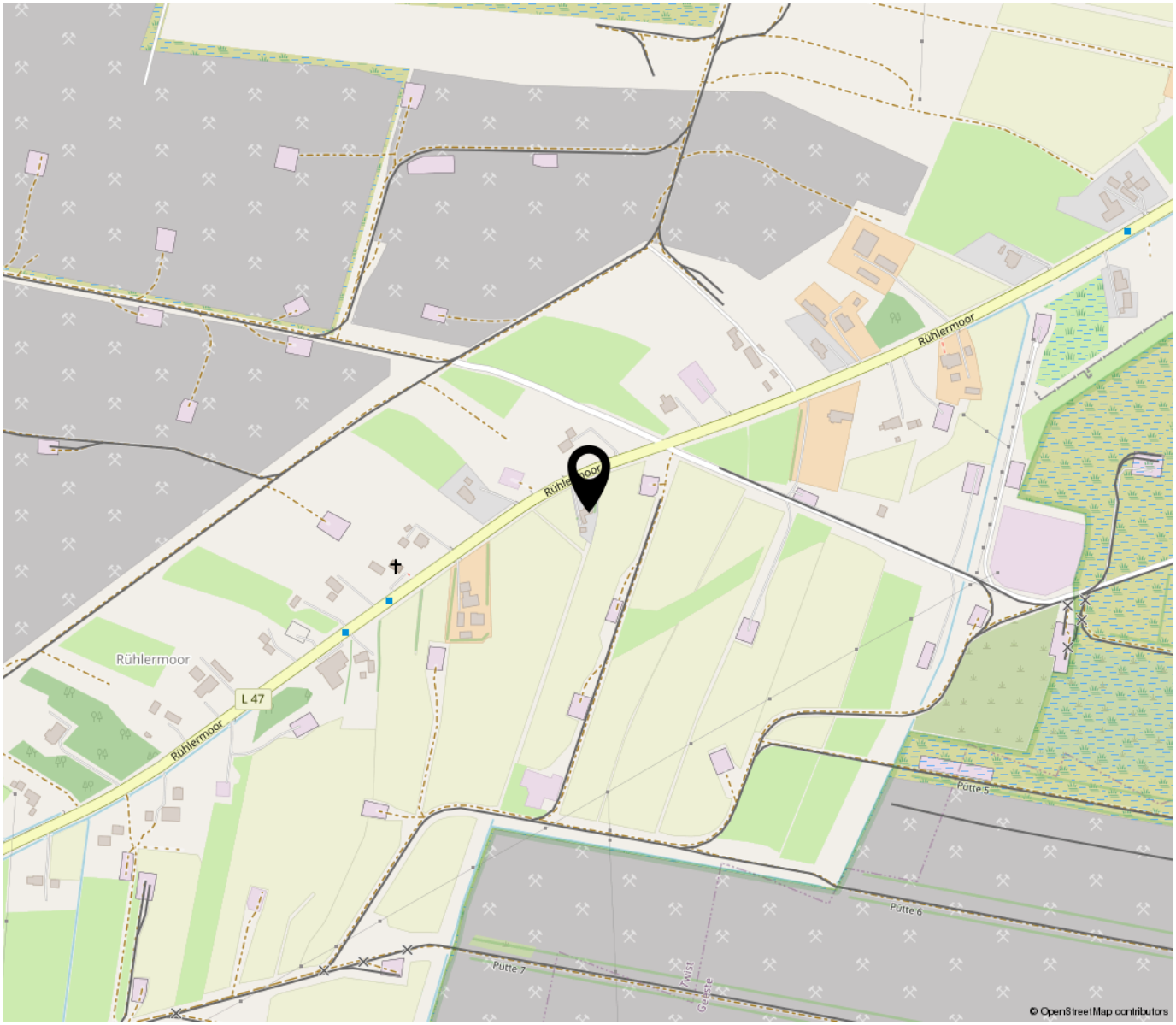
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Steffen Menger
Gebäudeenergieberater im Hwk
Honiggrasweg 30
49835 Wietmarschen

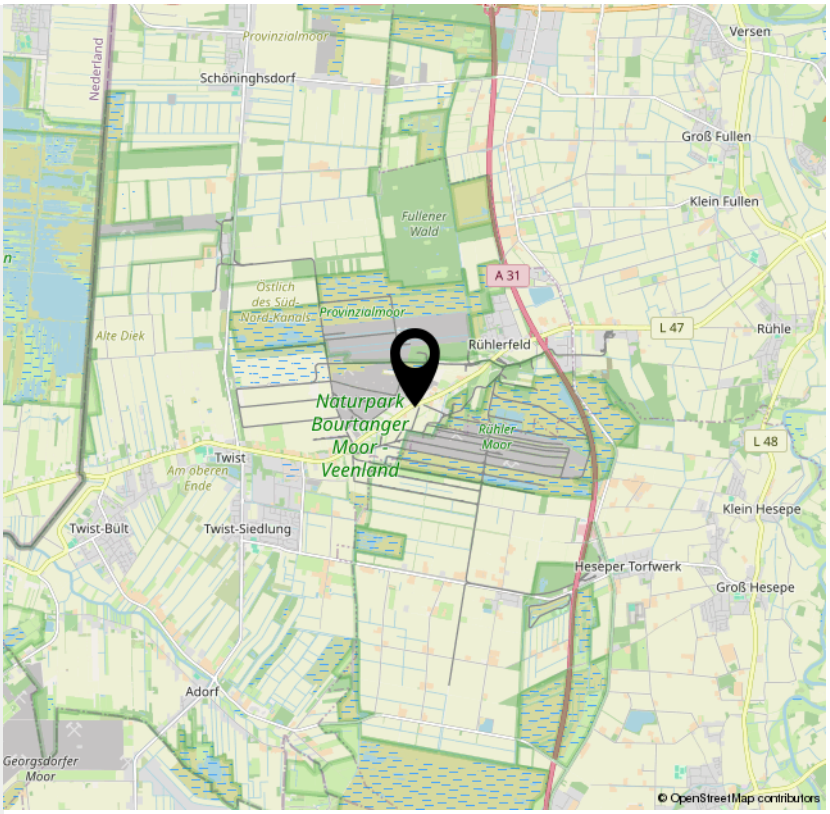
Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 05.10.2026

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”




























VIP






LIEBESKIND


BVB
09






makita






MICHAEL
WARNING
DARTS ZONE














JULE






DIE GELBE WAND



















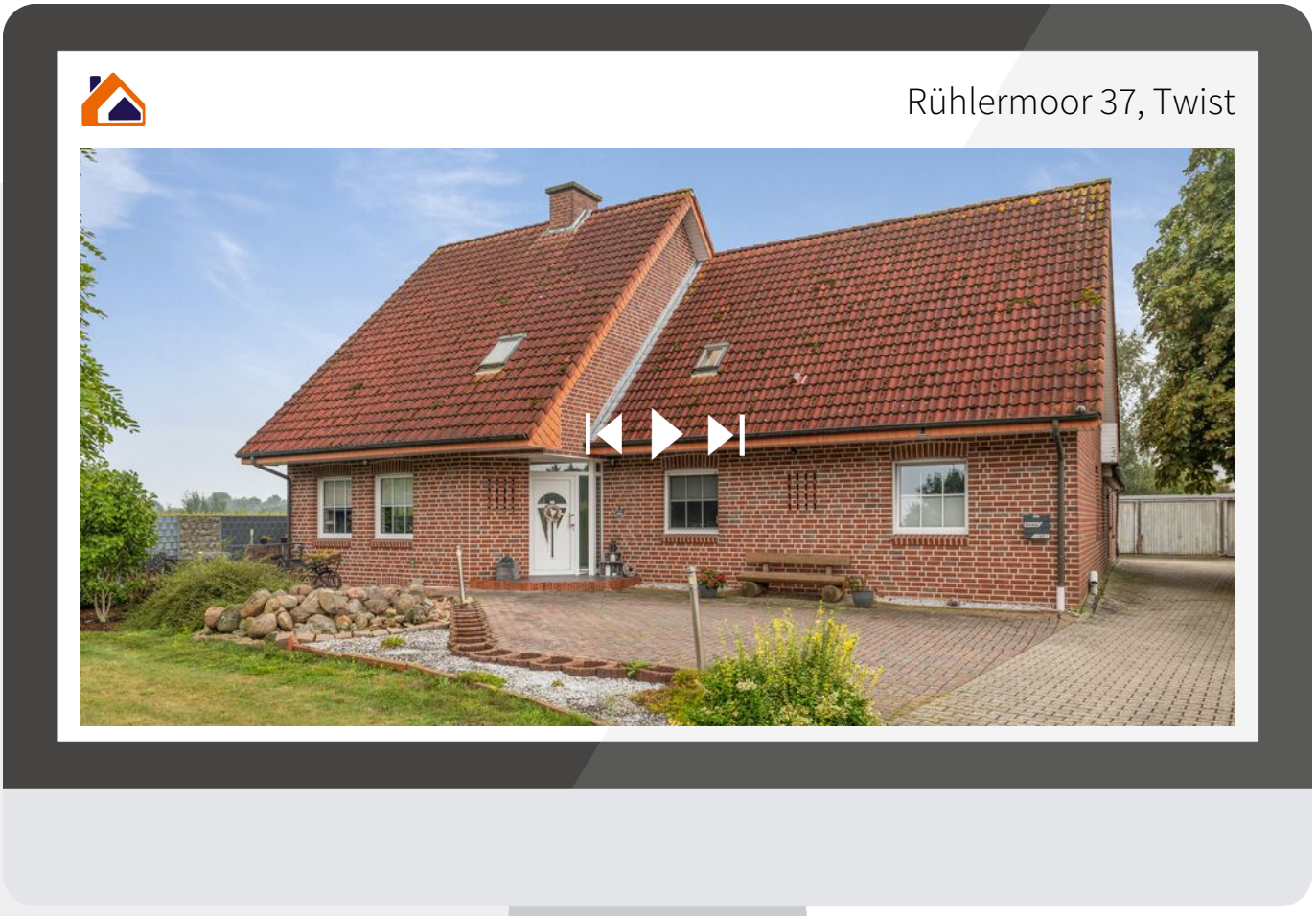



70



> Bekijk deze woning online!

rühlermoor37.nl



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Duijndam Makelaardij
Van Echtenskanaal NZ 147 F
7891 AH Klazienaveen

0591-745283
duijndammakelaardij.nl
info@duyndamwonen.nl