

Winschoten

Kloostergang 91

Vrijstaand wonen met écht veel ruimte. En met “veel” bedoelen we ook echt: royaal binnen én royaal buiten. De woning is degelijk gebouwd (2001), goed onderhouden en biedt volop mogelijkheden. Groot gezin, hobby aan huis of gewoon lekker ruim wonen — het kan allemaal.



Vraagprijs
€ 575.000 k.k.

KENMERKEN

Woonoppervlakte	195 m ²
Perceeloppervlakte	1297 m ²
Inhoud	745 m ³
Tuinoppervlakte	590 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	5

Bouwjaar	2001
Energie label	A
Externe bergruimte	59 m ²
Onderhoud binnen	goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk



OMSCHRIJVING

Een ROYALE VRIJSTAANDE woning met eveneens een ROYALE TUIN, aan een rustige straat aan de rand van Winschoten. Het woord “royaal” zegt het al: dit object biedt zowel binnen als buiten veel leefruimte. Het heeft 5 slaapkamers, een bijkeuken, inpandige garage, bergzolder en een hele grote oprit met aansluitend een klus-/hobbyschuur. Ideaal voor een groot gezin of mensen die extra ruimte voor hobby en/of beroep zoeken.

Een combinatie van deze locatie en een ruime kavel is best wel uniek in Winschoten.

Daarnaast is de woning degelijk gebouwd met hoogwaardige bouwmaterialen zoals mooie geglazuurde dakpannen en bakstenen.

INDELING:

Via de voordeur kom je in de hal/ entree met toilet, meterkast, trap naar boven en de toegang naar zowel de kamer als de slaap-/ werkkamer beneden. Deze slaapkamer is voldoende groot om er evt. een kleine badkamer in te maken zodat het een levensloopbestendige woning kan worden. De living is 45m² en biedt zowel ruimte voor een grote zithoek als ook voor een grote eettafel waarbij je door de erker een mooi uitzicht hebt op de tuin. Via openslaande tuindeuren stap je zo het terras op onder het overstekende dak. De roedes in de ramen geven sfeer en zitten gelukkig tussen het dubbel glas wat het ramen wassen een stuk makkelijker maakt. De living is, net als keuken en bijkeuken, voorzien van een tijdloze natuurstenen vloer.

De aangrenzende dichte keuken is met 17m² een echte woonkeuken. In de muur tussen kamer en keuken is later een raam geplaatst met als doel wat meer daglicht in de keuken te krijgen. Bijkomend voordeel is dat het raam ook handig is om een oogje in het zeil te houden. Het keukenblok is op leeftijd maar nog in goede staat en voorzien van een natuurstenen aanrechtblad en o.a. een inductiekookplaat en een vaatwasser.

Een mega-breed zonnescherm aan de achtergevel houdt de zon in de kamer en keuken buiten.

De ruime bijkeuken ligt naast de keuken en heeft zowel een deur naar de tuin als ook een deur naar de garage. Ook de garage is lekker ruim en heeft naast de garagedeur ook twee loopdeuren: 1 aan de voorkant en 1 aan de tuinkant.

Boven zijn 4 slaapkamers, een inloopkast op de overloop en de badkamer. Alle slaapkamers zijn ruim maar de grootste spant met 30m² wel de kroon. De badkamer is een fijne en grote ruimte met veel daglicht en een mooi uitzicht zonder inkijk. Het vertrek is compleet met toilet, ligbad, dubbele wastafel en douche, maar is deels wel toe aan modernisering. De bergzolder is toegankelijk via 2 luiken met vlizotrappen.

BUITEN:

De tuin is keurig en speels aangelegd met een groot terras direct achter de woning, borders met vaste planten, gazon, mooie bomen en een kleine vijver. Er is de hele dag zon in de tuin. Wordt het je te warm, dan kun je voor schaduw kiezen onder het zonnescherm, het prieeltje of de overkapping bij de eenvoudige blokhut. De gehele tuin is omsloten en je hebt hier veel privacy. Ook de voortuin is netjes aangelegd.

Wat betreft het parkeren van auto's, hoeveel ruimte wil je? Op de inrit voor de garage kunnen er zeker 2 staan, en op het erf links van het huis kun je er nog wel 6 kwijt. En dan heb je de garage zelf ook nog.

Rechts van de garage is een poortdeur, handig voor bijv. de containers.

Links achterop het erf staat een ruime schuur die ooit dienst deed als paardenstal en nu een mooie klus-/hobbyruimte is.

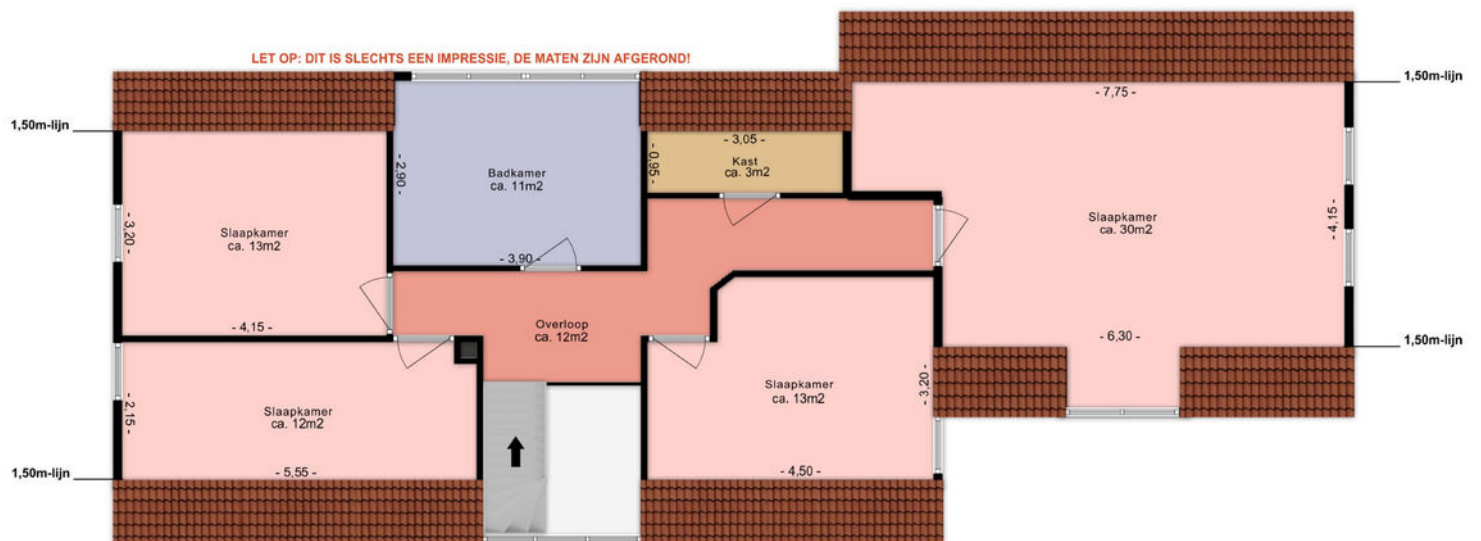
PLUSPUNTEN:

- bouwjaar 2001
- kavel van 1.297m²
- tuingericht wonen en een mooie situering van het huis op de kavel
- vrij eenvoudig levensloopbestendig te maken
- geglazuurde dakpannen
- kruipruimte aanwezig
- CV-verwamd, daarnaast is er een rookkanaal aanwezig
- vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- 12 zonnepanelen uit 2022
- nagenoeg alle stoffering (vloeren en ramen) blijft achter
- energielabel A.

PLATTEGROND beneden



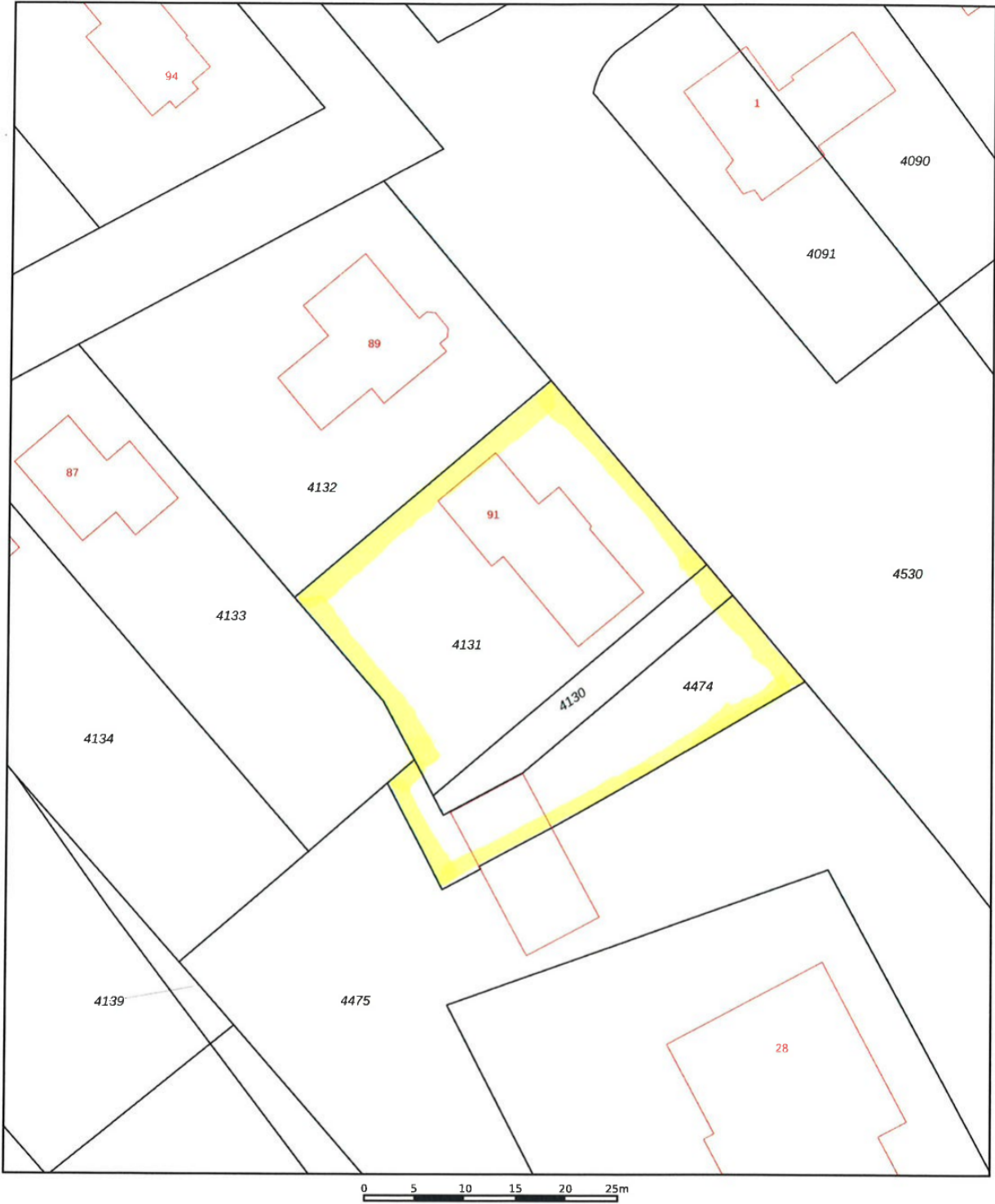
PLATTEGROND boven



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kloostergang 91



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Winschoten

Sectie A

Perceel 4131

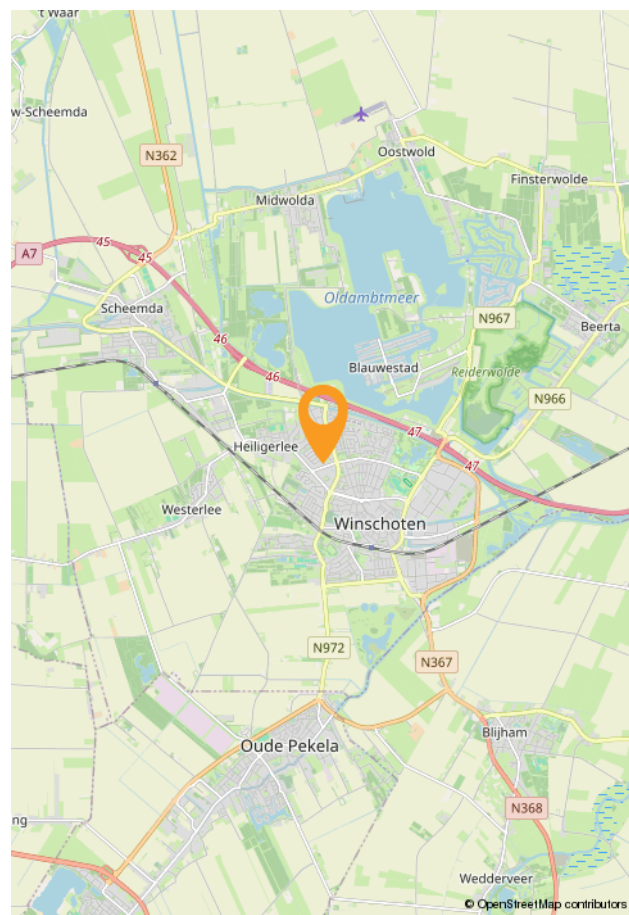
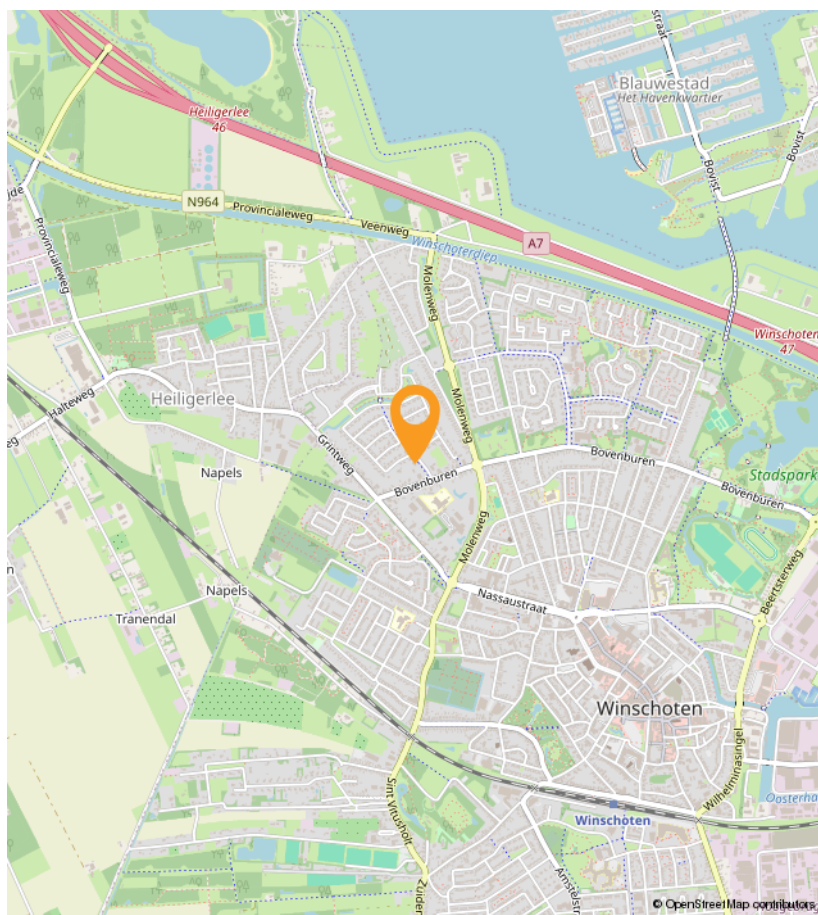
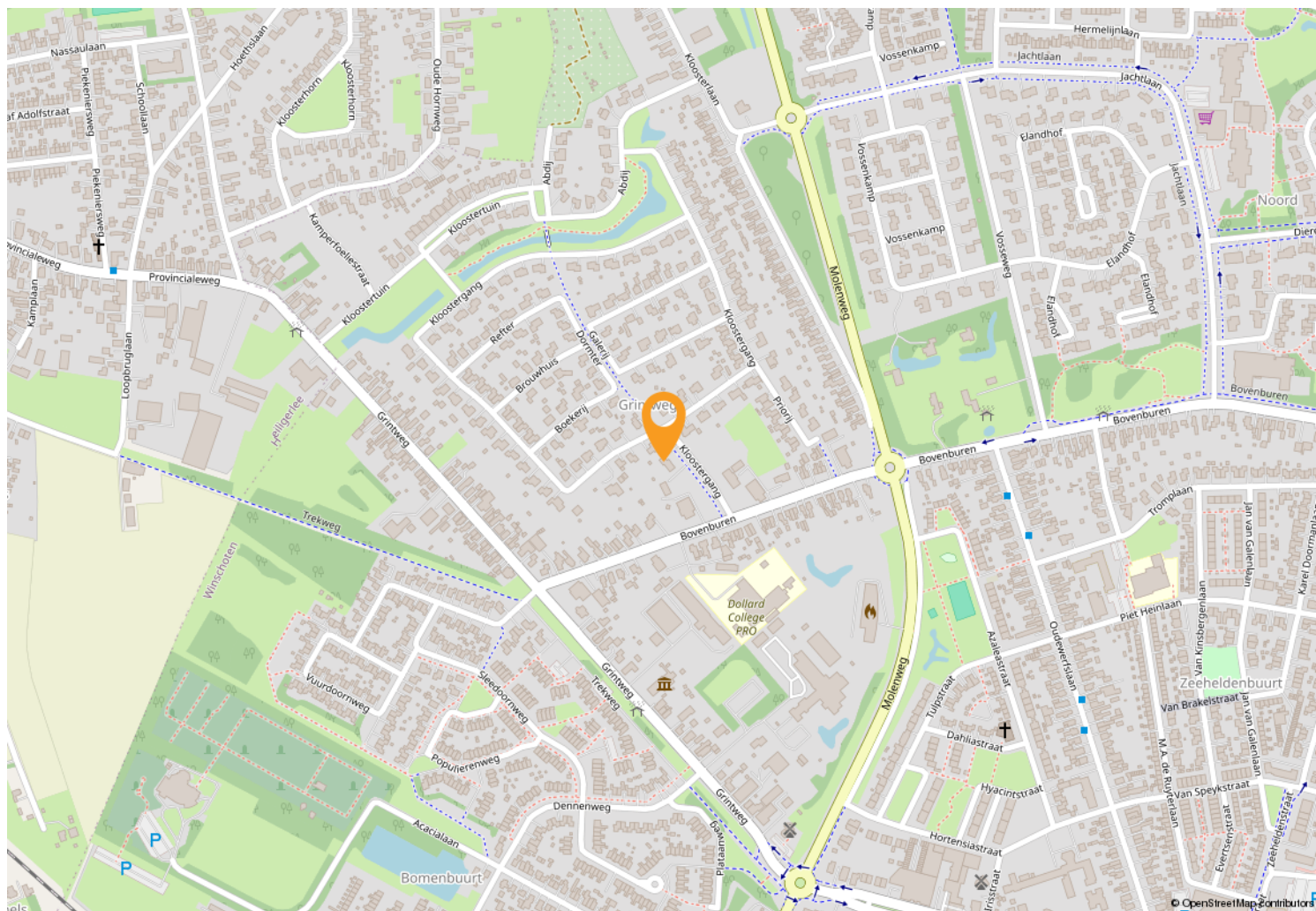
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP KAART



OVER WOONSTEE



Een huis moet een thuis zijn. Wij zien woningen dan ook niet als “objecten” want er horen altijd mensen bij. Wij hebben verstand van huizen en de woningmarkt, maar vinden het minstens zo belangrijk om aandacht te hebben voor u. Zoals het klokje thuis tikt, tikt het nergens, dat staat zo vast als een huis. Onze leus is dan ook: “uw woonstee is onze zorg”.

Het woord “woonstee” in onze naam betekent adres of woonplaats. Alhoewel het een Nederlands woord is, geeft het de indruk dat het streektaal is. Dat is niet erg, want wij zijn trots op onze streek. Wonen in Oost-Groningen is zo gek nog niet!

Ons kantoor bestaat sinds 1993. Wij zijn van alle markten thuis en u kunt dan ook bij ons terecht voor verkoop – aankoop – taxaties – bouwkundige keuringen – verduurzamingsadvies - verzekeringen. Op een no-nonsense manier behartigen wij graag uw belangen.



OVER WOONSTEE

Wij zijn een sterk team. De lijnen zijn kort, we kennen onze klanten goed en weten altijd wat er speelt. Wij zien woningen niet als “objecten” want er horen altijd mensen bij. Wij hebben veel ervaring met en veel kennis van woningen en de markt, maar vinden het minstens zo belangrijk om aandacht te hebben voor de klant. Uw woonstee (uw huis) is niet alleen ons vak, maar ook onze zorg.



Hittjo de Wal, beëdigd makelaar/gecertificeerd taxateur/erkend integraal woninginspecteur/ BENG-expert bestaande bouw

Ik ben ruim 30 jaar makelaar en heb in deze jaren een schat aan ervaring opgedaan met allerlei aspecten van dit werk. Mijn NVM-lidmaatschap waarborgt betrouwbaarheid en kwaliteit.

Mijn hobby is bouwen/verbouwen. Mede hierdoor ben ik bouwkundig goed onderlegd en dit komt in mijn vak altijd van pas, zeker ook bij aankoop. Ik ben een nuchtere Groninger met een realistische kijk op de zaken.



Anje de Wal-Feiken, assistent-makelaar/assurantie-adviseur

Ik heb ruim 30 jaar werkervaring opgedaan bij diverse bedrijven in secretariële en boekhoudkundige functies. Tegenwoordig werk ik alleen bij Woonstee. Daarom heb ik een paar jaar geleden het diploma voor assistent-makelaar behaald. Naast mijn taak als verzekeringsadviseur, doe ik hier op kantoor alles wat niet persé door de makelaar zelf gedaan hoeft te worden. Office-manager, commercieel medewerker, secretaresse, telefoniste, administrateur, what's in a name. Ik ben allround en dat bevalt mij prima.

In mijn vrije tijd ben ik het liefste sportief bezig in de natuur.



Simone Doornbos-Vegter, free-lance styliste/fotografe.

Ik lever meer dan 15 jaar diensten die jouw woning in de spotlights zetten.

Styliste in de dop. Dit omschrijft exact wie ik was als klein meisje. Ik was urenlang zoet met de inrichting van mijn kamertje. Kon onafgebroken meubels schuiven. En heb menig afgedankt kastje of bureau een nieuw leven gegeven. Later kwam daar de passie voor fotografie bij.

Ik geloof dat eerste indrukken blijvend zijn. In een paar seconden bepalen we of iets aantrekkelijk is of niet. Zo werkt ons brein. Mijn doel is jouw woning goed voor de dag te laten komen zodat jij jouw dromen kan realiseren. Ik geniet van iedere dag en voer alle opdrachten met liefde en oog voor detail uit.



Brandon Tuin, Assistent makelaar/bouwkundig keurder/taxateur in opleiding

In het voorjaar van 2024 heb ik mijn diploma Vastgoedkunde aan de Hanzehogeschool in Groningen behaald. In het 2e jaar van de opleiding heb ik stage bij Woonstee gelopen en dat is wederzijds zo goed bevallen dat ik daarna in deeltijd mocht blijven werken.

Na het behalen van mijn diploma is dit een vast full-time dienstverband geworden. Ik vind alle aspecten van het makelaarsvak erg leuk en wil net zo allround worden als Hittjo. Het afgelopen jaar heb ik daarom al drie opleidingen op het gebied van bouwkunde met goed gevolg afgerond. Nu zit ik in de afrondende fase voor taxateur.

Via de entree kom je in de hal met toilet en de toegang tot de kamer en de slaap/werkkamer.



Via de tuindeuren in de kamer stap je zo de tuin in, ook is de erker een fijne plek voor de eethoek.



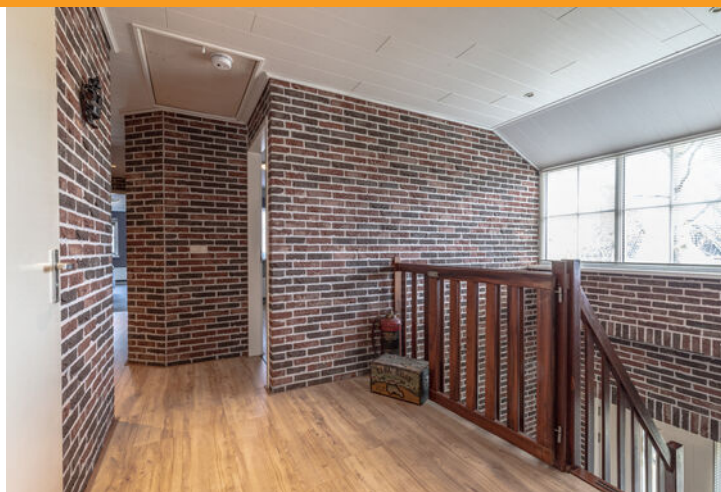
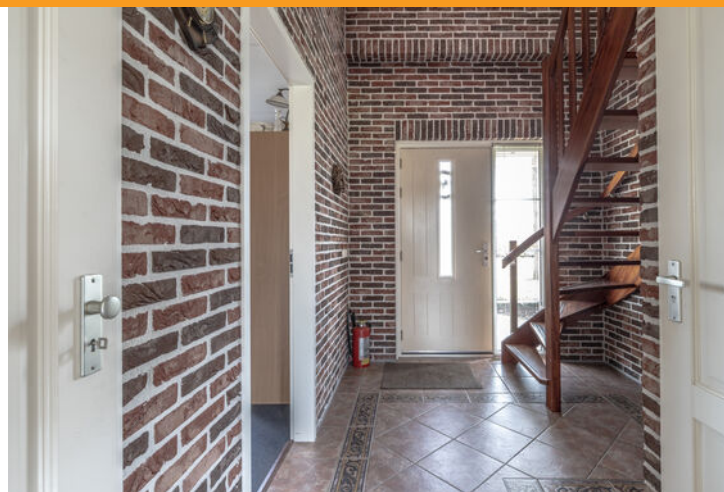
Fijn, zo'n echte woonkeuken! En via het raam heb je toch contact met de eethoek in de kamer.



Via de keuken kom je in de ruime bijkeuken, deze biedt toegang tot garage en tuin.



Boven zijn 4 ruime slaapkamers waarvan de kamer boven de garage wel heel royaal is.



**Via de overloop met in het midden de badkamer,
kom je bij de andere twee slaapkamers.**



De grote badkamer is een licht vertrek met een mooi uitzicht over de tuin.



Achter de woning ligt de royale tuin met veel terrasruimte, een overkapping en tuinhuisje.



Doordat de tuin volledig is omsloten heb je veel privacy en kun je genieten van de rust.



Aan de zijkant is de tweede oprit met toegang tot schuur, aan parkeerruimte is geen gebrek.



INTERESSE?

Bel of mail ons voor meer informatie of vraag snel een bezichtiging aan.

