

Winschoten

Bovenburen 13

Karakteristieke jaren '30 woning aan een gewilde straat in Winschoten. De woning heeft authentieke details en verrassend veel leefruimte. Met drie ruime slaapkamers, een badkamer op de begane grond en volop bergruimte is dit een woning met zeer veel mogelijkheden.



Vraagprijs
€ 299.500 k.k.

KENMERKEN

Woonoppervlakte	107 m ²
Perceeloppervlakte	385 m ²
Inhoud	535 m ³
Tuinoppervlakte	110 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	3
Hobbykamers	1

Bouwjaar	1937
Energie label	D
Externe bergruimte	15 m ²
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	aan rustige weg



OMSCHRIJVING

Karakteristieke jaren '30 woning aan een groene, gewilde straat.

Deze karakteristieke jaren '30 woning is gelegen aan een rustige doorgaande weg, op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen, bus- en treinstation en het stadscentrum van Winschoten.

De woning beschikt over diverse authentieke elementen, zoals overstekende goten, een entree met gebogen voordeur, glas-in-loodramen, paneeldeuren en een erker. Daarnaast biedt de woning verrassend veel ruimte. Met drie ruime slaapkamers op de verdieping, een badkamer op de begane grond en volop bergruimte (drie bergingen, een garage en twee bergzolders) is deze woning geschikt voor verschillende doelgroepen en uiteenlopende woonwensen.

INDELING

Via de voordeur komt u binnen in de entree/hal, waar het glas-in-lood direct opvalt. Hier bevinden zich de meterkast, de trap naar boven en de deur naar de woonkamer.

De L-vormige woonkamer beschikt over diverse inbouwkasten en een moderne laminaatvloer. De erker zorgt voor extra lichtinval. De kamer biedt voldoende ruimte voor een grote eet- en zithoek. Aansluitend bevindt zich de dichte keuken, voorzien van een net keukenblok met o.a. een inductiekookplaat en vaatwasser. Vanuit de keuken zijn de provisiekelder met stellingkasten en de achterhal toegankelijk. Hier bevindt zich de eenvoudige, maar ruime badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. Naast de badkamer ligt het separate toilet. Naast de achterhal bevindt zich een ruime berging met toegang tot de aangebouwde garage en de tweede berging. De tweede berging heeft een opstelplaats voor de CV-ketel en de deur naar de tuin. Vanuit de achterhal is via een luik met vlizotrap een van de zolders bereikbaar.

VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de eerste verdieping. In de dakkapel is opnieuw het mooie glas-in-lood verwerkt. Aan de voorzijde bevindt zich de eerste slaapkamer met vaste kast. Vanuit deze kamer is via een luik met vlizotrap de andere zolder bereikbaar. Deze bergzolder is ingedeeld als overloop en hobbykamer en beschikt over een dakraam.

Aan de achterzijde ligt de ouderslaapkamer met twee grote vaste kasten. Via de overloop is het tweede toilet toegankelijk. In de uitbouw boven de garage/ berging bevindt zich de derde slaapkamer. Vanuit deze kamer is er toegang tot het platte dak.

BUITEN

De achtertuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk. Daarnaast is er een extra berging aanwezig, ideaal voor de fietsen of het tuingereedschap.

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Op de oprit kunnen met gemak twee auto's staan en één auto in de garage. De voortuin is speels aangelegd met een looppad naar de voordeur en diverse beplanting.

OVERIGE INFO

- Perceelgrootte 385 m²
- Karakteristieke jaren '30 woning
- Optie tot gelijkvloers wonen dankzij de badkamer op de begane grond
- Geheel verwarmd middels cv-ketel (Remeha, 2024)
- Voorzien van gevel- en vloerisolatie
- Grotendeels kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- Voorzien van 8 zonnepanelen (2021)

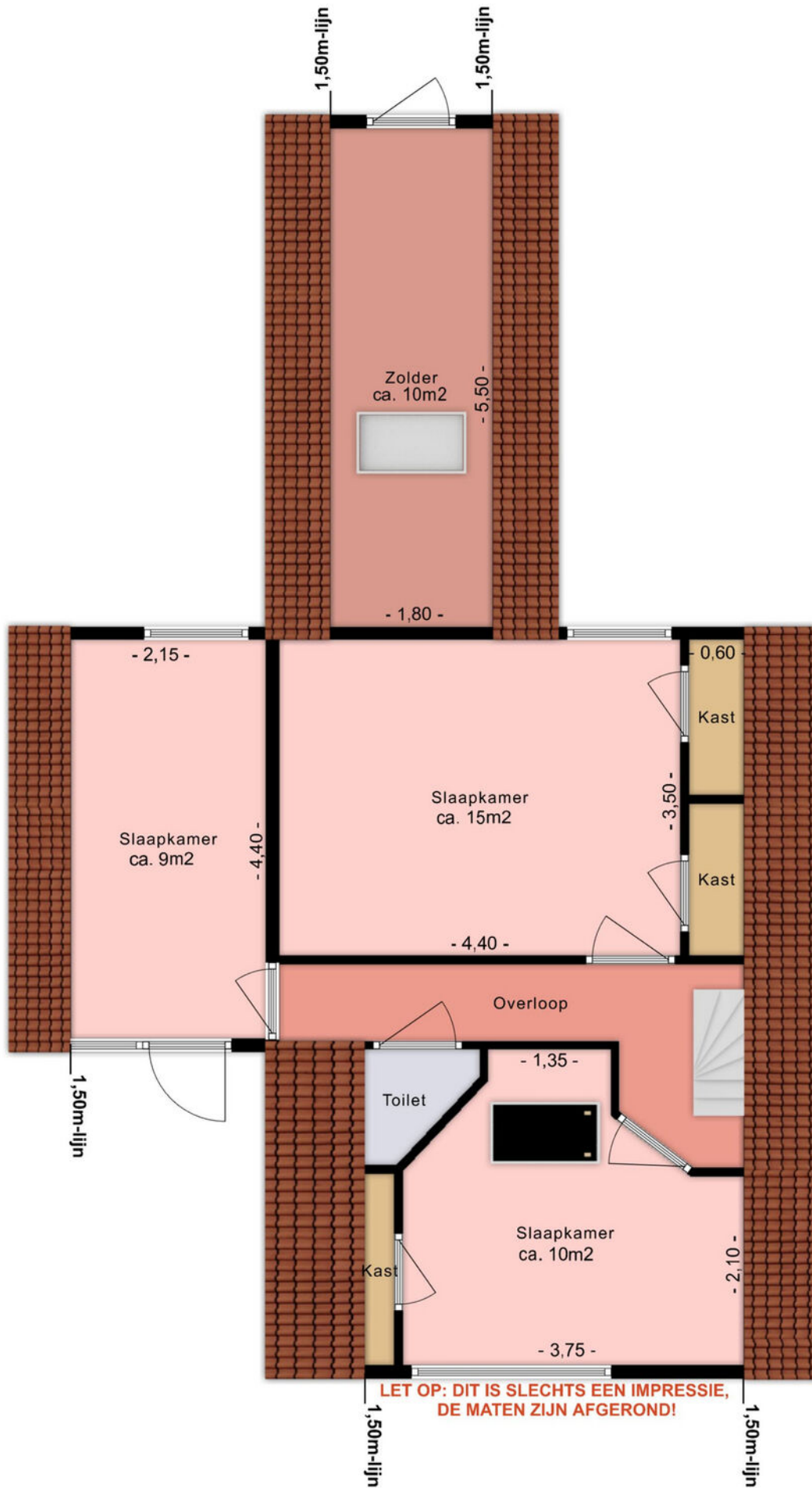
Deze karakteristieke woning biedt een combinatie van authentieke details, ruime vertrekken en veel bergruimte. Een leuk object voor wie op zoek is naar een ruime woning op een centrale locatie. Groot pluspunt: er is geen mijnbouwschade geclaimd en de SNN-subsidie van € 10.000 is nog beschikbaar!

PLATTEGROND BENEDEN



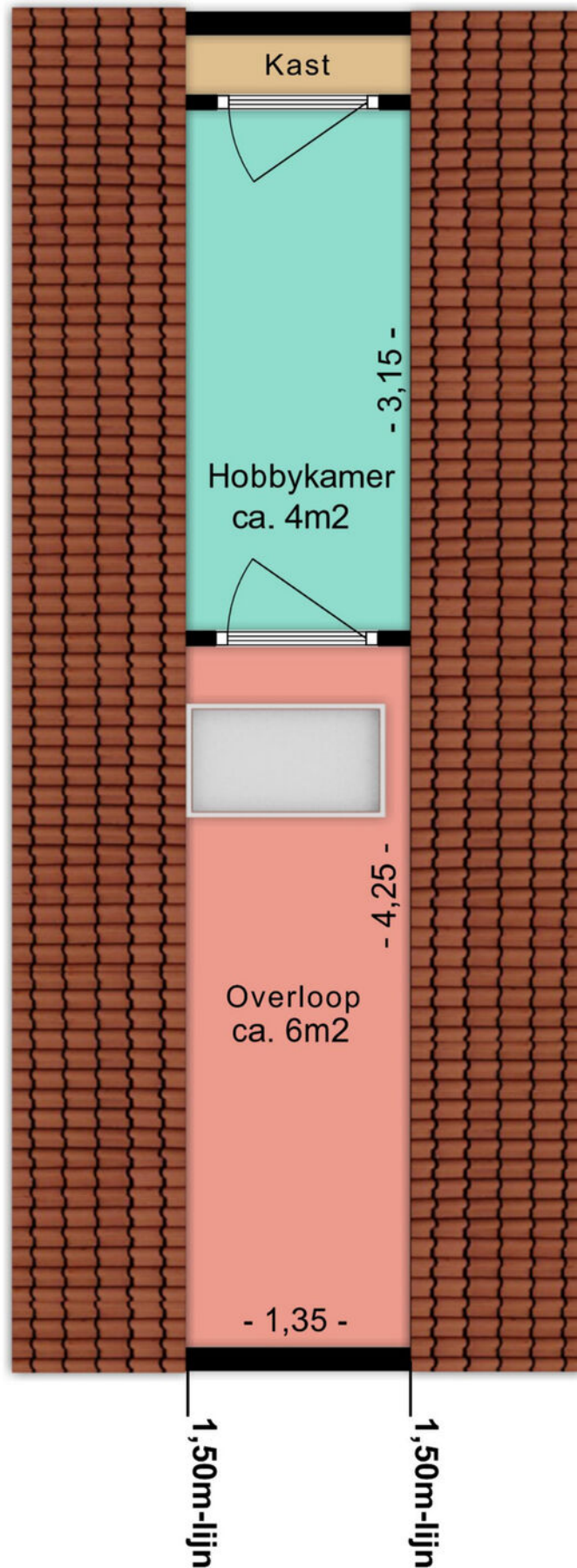
LET OP: DIT IS SLECHTS EEN IMPRESSIE,
DE MATEN ZIJN AFGEROND!

PLATTEGROND VERDIEPING



PLATTEGROND BERGZOLDER

LET OP: DIT IS SLECHTS EEN IMPRESSIE
DE MATEN ZIJN AFGEROND!



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bovenburen 13



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Winschoten

Sectie G

Perceel 806

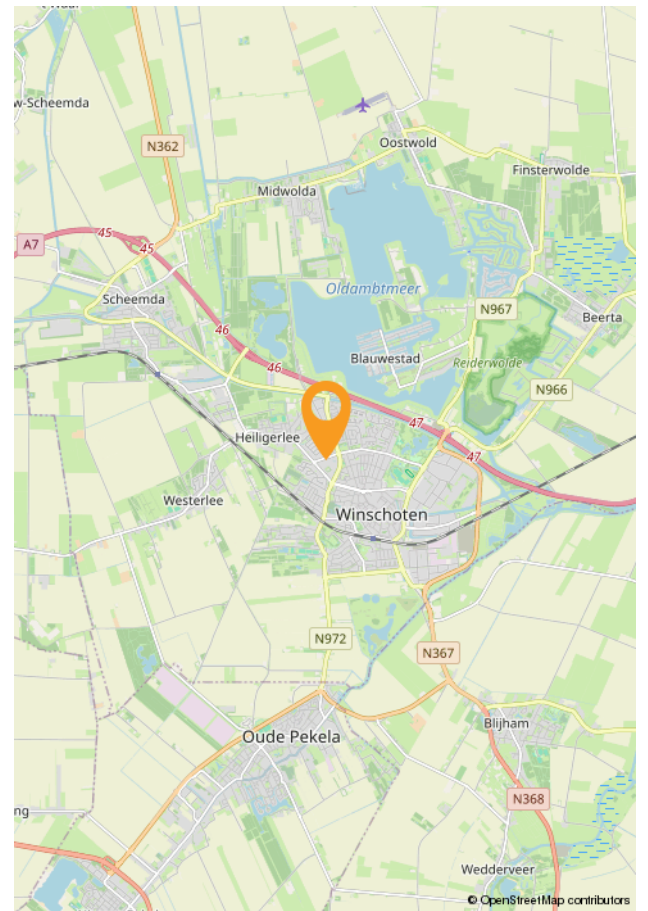
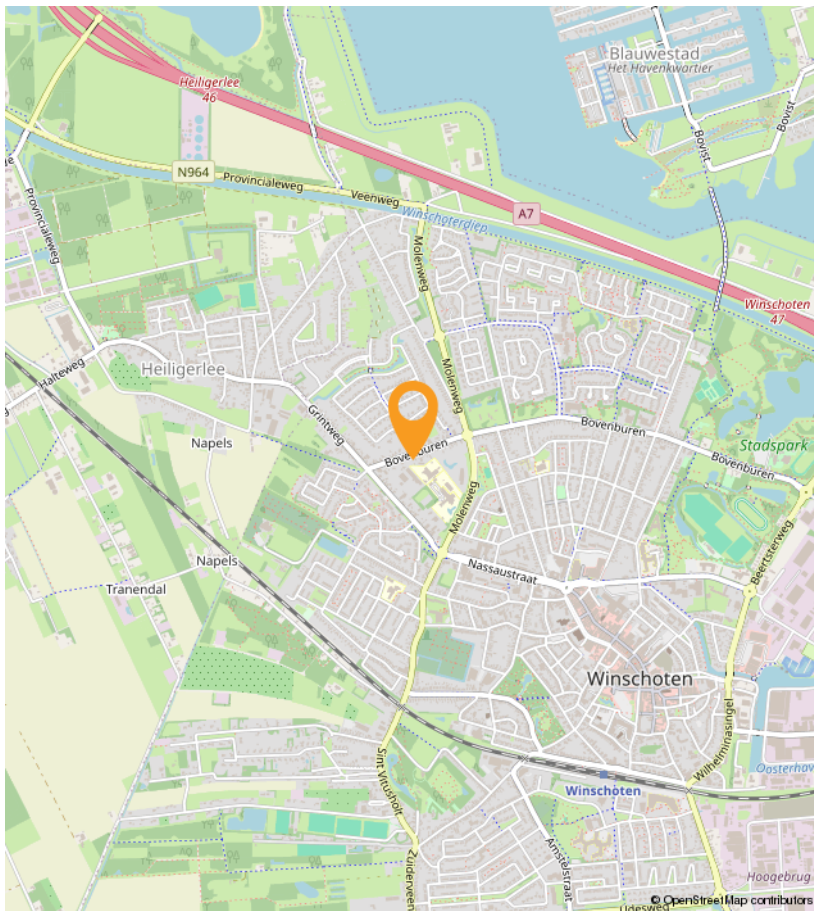
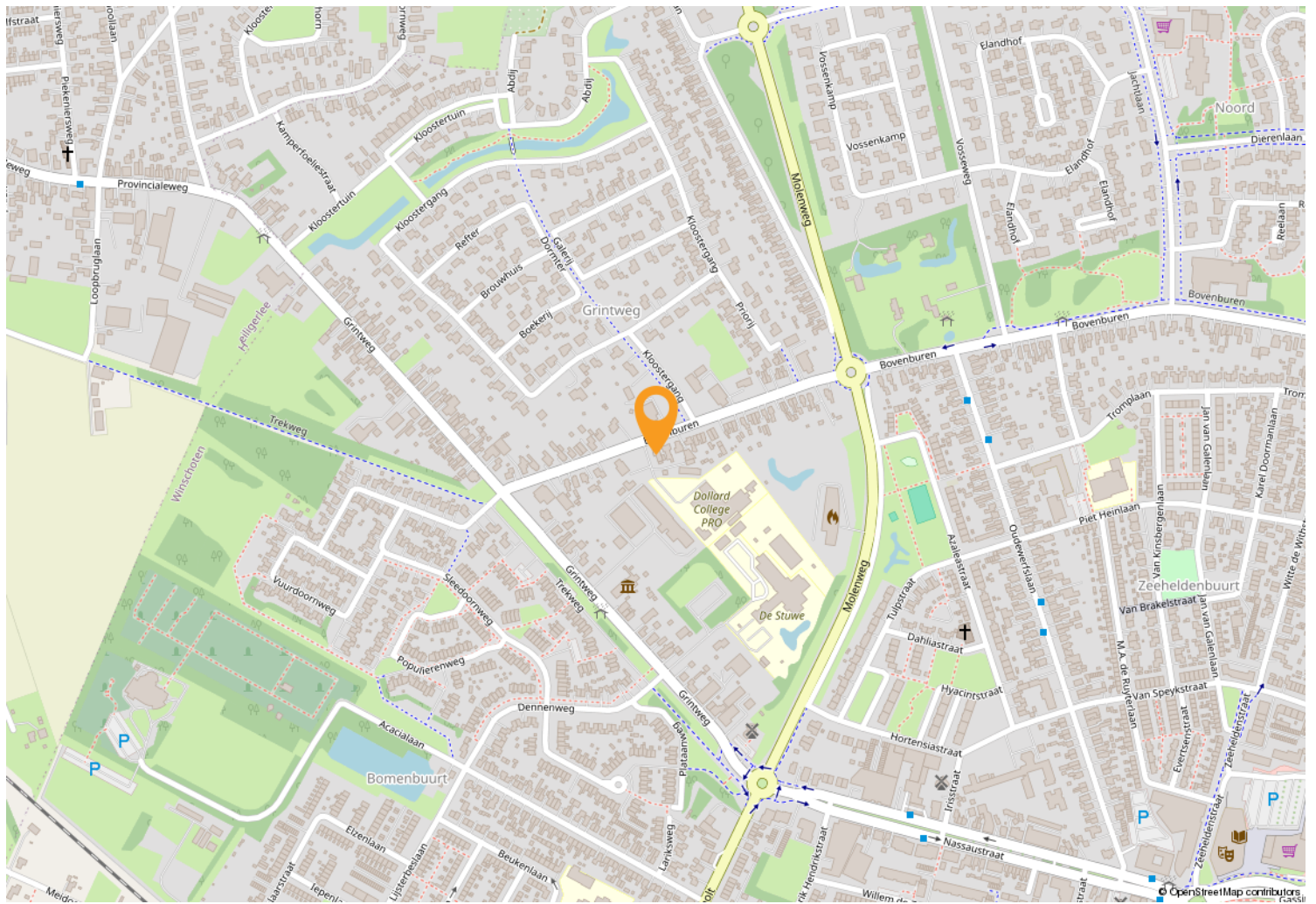
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.

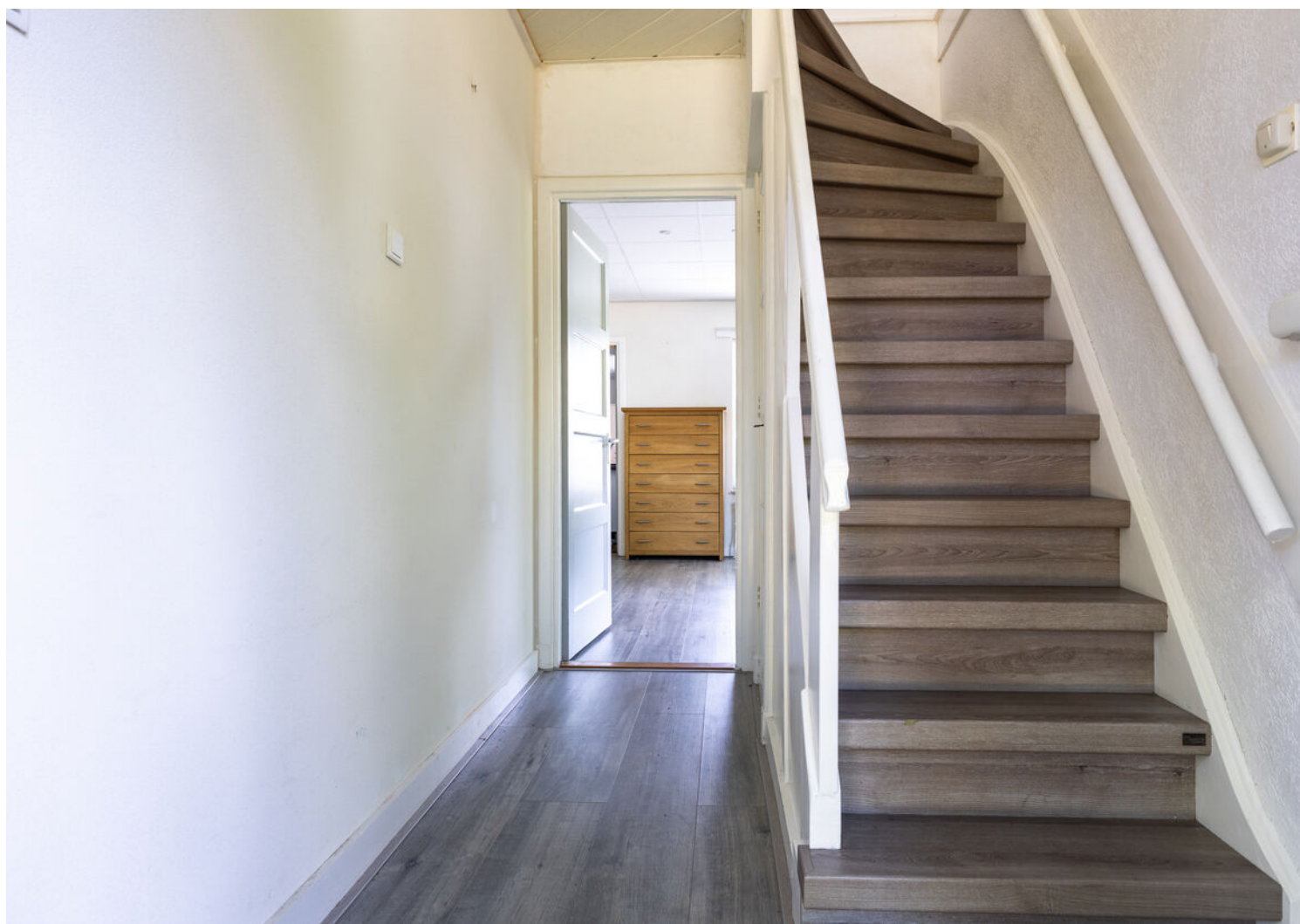


Brandon Tuin, Assistent makelaar/bouwkundig keurder/taxateur in opleiding

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 komt je in de hal met meterkast, toegang naar woonkamer en de trap naar boven.



De L-vormige kamer heeft door de erker veel daglicht. Ruimte genoeg voor een grote eethoek.



Achter de woonkamer is de dichte keuken met toegang naar de praktische kelder en de tussenhal.



De ruime badkamer is voorzien van ligbad, wastafel en inloopdouche. Het toilet is separaat geplaatst.



Handig! De twee ruime bergingen en de stenen garage zorgen voor volop bergruimte.



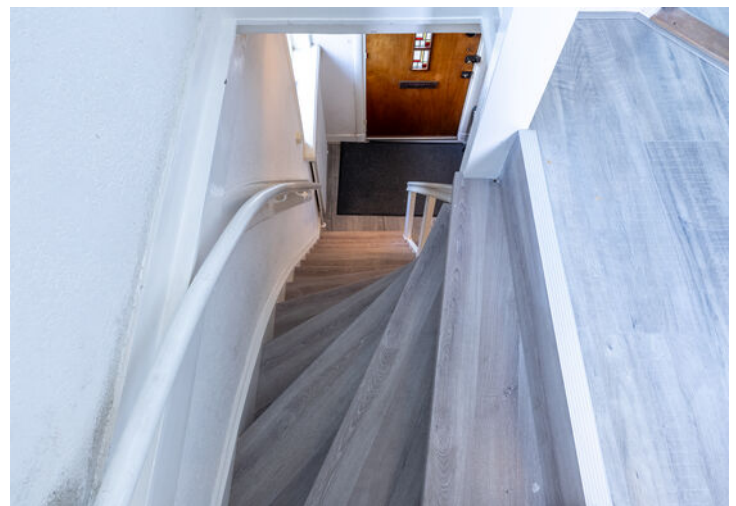
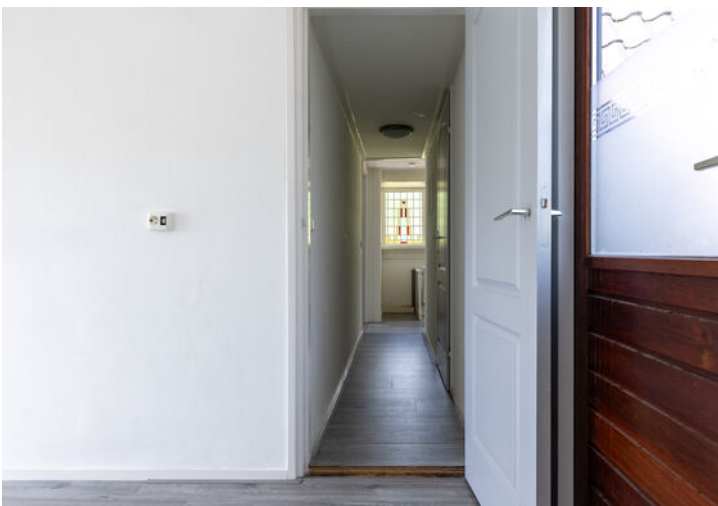
**De verdieping heeft drie ruime slaapkamers.
Waarvan de eerste toegang biedt tot een zolder.**



De ouderslaapkamer is een ruim en fijn vertrek. De kamer is voorzien van twee, handige, vaste kasten.



Via de overloop is het tweede toilet bereikbaar. De derde slaapkamer geeft toegang tot platte dak.



De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt extra bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen of tuinspullen.



Er is genoeg ruimte om de auto te stallen op eigen terrein. De voortuin is netjes onderhouden.





Nassastraat 31
9675 EM
Winschoten

info@woonstee.nl
Tel.: 0597-430380
www.woonstee.nl

INTERESSE?

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

