



Mijn huis verkoop ik zelf

TE KOOP



St. Jansstraat 4
9977 RT Kloosterburen
Vraagprijs: € 289.000 k.k.

Brochure woonhuis

Omschrijving

Karakteristieke, vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte, een geïsoleerd atelier en een zonnige tuin.

Deze vrijstaande woning uit circa 1900 is een echte blikvanger in het dorp: het karakteristieke Groningse huis met de luiken. Achter de authentieke uitstraling gaat een verrassend ruime woning schuil met een praktische indeling en volop mogelijkheden om wonen, werken en hobby's te combineren.

De woning beschikt onder meer over een ruime woonkamer, een lichte tuinkamer, een royale keuken, drie slaapkamers, twee badkamers, een bijkeuken, een vrijstaande geïsoleerde schuur met atelier en een eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.

Wonen in Kloosterburen

Kloosterburen is een rustig en levendig dorp in het noordwesten van Groningen, op ongeveer drie kilometer van de Waddenzee. Het dorp heeft een actief verenigingsleven en een prettige mix van oorspronkelijke bewoners en nieuwkomers, waaronder veel kunstenaars en creatieve ondernemers.

De dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Zo beschikt het dorp over onder meer een medisch centrum, basisschool, garage, kapsalon, manege, sportschool, fysiotherapiepraktijk, restaurant, boekenwinkel, tennisvereniging en voetbalvereniging. Voor uitgebreid winkelen zijn Leens en Winsum goed bereikbaar. Ook toeristische plaatsen als Pieterburen en Zoutkamp liggen in de omgeving.

Wie houdt van rust, natuur en een hechte dorpsgemeenschap voelt zich hier snel thuis.

Duurzaamheid

De woning is volledig gasloos. De vloerverwarming, radiatoren en warmwatervoorziening zijn elektrisch. Op het platte dak van de tuinkamer is ruimte voor circa 16 tot 20 zonnepanelen en/of heatpipes, ideaal georiënteerd op het zuiden.

De oprit biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een eigen laadpaal. Dankzij de uitgevoerde isolatiemaatregelen is het elektriciteitsverbruik momenteel circa € 100 per maand. Ondanks de uitgebreide na-isolatie heeft de woning nog energielabel G. Van alle uitgevoerde isolatiemaatregelen is een uitgebreide brochure van 54 pagina's beschikbaar.

INDELING

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je in de hal, waar de oorspronkelijke vloertegels nog aanwezig zijn. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de slaapkamer op de begane grond en de trapkast bereikbaar.

De slaapkamer op de begane grond is ruim en voorzien van een vaste open kast en een aangrenzende badkamer met inloopdouche, brede wastafel, grote spiegel en elektrische radiator. Dankzij de hoge ramen is er veel daglicht, terwijl raamfolie en rolgordijnen voor privacy zorgen.

De woonkamer is royaal opgezet en biedt volop mogelijkheden voor verschillende indelingen. Er is ruimte voor een grote zithoek, eettafel, werkplek en bijvoorbeeld een piano. De hoge ramen zorgen voor veel lichtinval en zijn aan de buitenzijde voorzien van karakteristieke luiken. De woonkamer beschikt over vloerverwarming en is goed geïsoleerd.

De centrale tussenhal verbindt de woonkamer met de keuken, het toilet, de tuinkamer en de verdieping.

De keuken biedt veel kastruimte en is voorzien van een hoge koelkast, vaatwasser, combi-oven (hetelucht/magnetron), afzuigkap, wasmachine en een keramische kookplaat (momenteel defect).

Vanuit de lichte tuinkamer, met grote glazen pui en uitzicht op de tuin, stap je zo het terras op. De houtkachel zorgt hier voor extra sfeer. Via de tuinkamer bereik je ook de bijkeuken.

De bijkeuken vormt een praktische tweede entree vanaf de oprit. Hier is ruimte voor onder andere een wasdroger, gereedschap en schoenen. Vanuit deze ruimte zijn de tuin, schuur, woonkamer en tuinkamer bereikbaar.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de tweede badkamer. Deze badkamer is voorzien van een ligbad met douche en een wastafel.

De grootste slaapkamer op de verdieping is ruim en veelzijdig in gebruik. Door de schuine kap is een sfeervolle ruimte ontstaan met voldoende plaats voor een slaapkamer, werkruimte, hobbyruimte of fitnesshoek.

De derde slaapkamer is compact en uitstekend geschikt als logeerkamer, thuiswerkplek of extra bergruimte.

Schuur en atelier

De vrijstaande schuur en het aangrenzende atelier zijn volledig geïsoleerd. De schuur biedt praktische bergruimte voor fietsen, tuingereedschap en opslag. Boven het atelier bevindt zich bovendien een vliering.

Het atelier is een inspirerende ruimte voor creatieve of ambachtelijke activiteiten, zoals schilderen, muziek maken, schrijven of beeldhouwen. Met de deuren open loopt de ruimte naadloos over in de tuin.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning uit circa 1900
- Karakteristieke Groningse uitstraling
- Volledig gasloos
- Drie slaapkamers
- Twee badkamers
- Royale woonkamer en lichte tuinkamer
- Geïsoleerde schuur en atelier
- Eigen oprit met plaats voor twee auto's
- Mogelijkheid voor 16 tot 20 zonnepanelen op het platte dak
- Uitgebreide documentatie beschikbaar over de uitgevoerde isolatiemaatregelen

Kenmerken

Algemeen

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Aanvaarding	In overleg
Aangeboden	Sinds 09-07-2026
Bouwjaar	1900
Ligging	Aan rustige weg, In centrum

Indeling

Aantal woonlagen	2 woonlagen
Aantal kamers	7 kamers (3 slaapkamers)
Badkamers	2 badkamers
Woonkamer	32,50 m ² (Voormalig en suite)
Keuken	7 m ² (Dichte keuken)

Afmetingen

Perceeloppervlakte	400 m ²
Woonoppervlakte	124 m ²
Overige inpandige ruimte	31 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
Inhoud	572 m ³

Bouw

Soort bouw	Bestaande bouw
Soort woonhuis	Eengezinswoning / Vrijstaande woning
Dak	Samengesteld dak bedekt met Kunststof, Dakpannen
Aantal kamers	7 (3 slaapkamers)
Onderhoud	Binnen Goed / Buiten Goed

Energie

Verwarming	Elektrisch
Warm water	Elektrische boiler eigendom
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbelglas

Kenmerken

Tuin

Tuin	Tuin rondom, zonder achterom
Achtertuin	108 m ² (8,50m diep en 13,50m breed)

Bergruimte

Soort	Inpandig
Oppervlakte	10 m ²
Voorzieningen	Met vliering

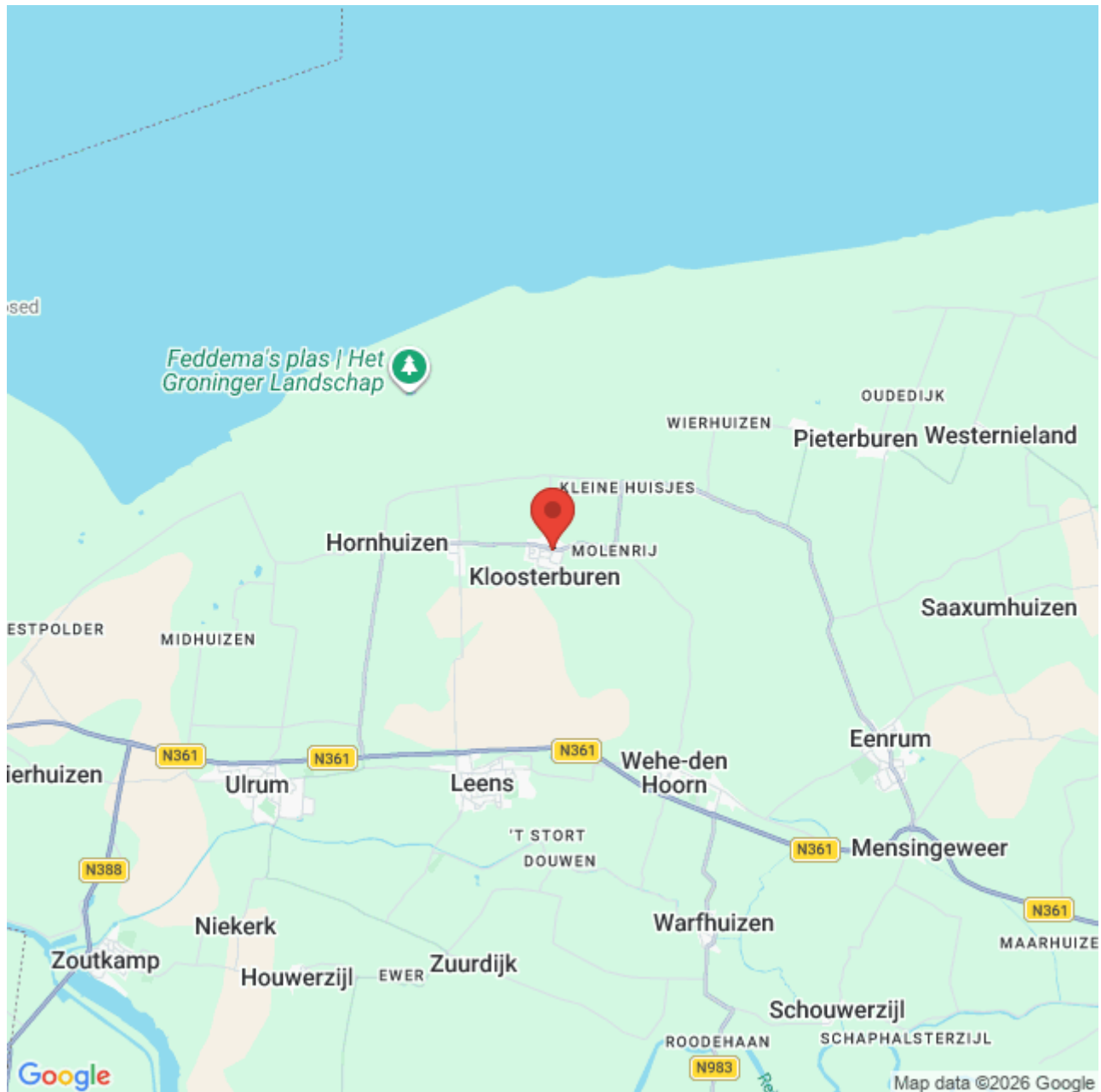
Parkeren

Soort	Buiten
Capaciteit	2 auto's

Locatie

St. Jansstraat 4

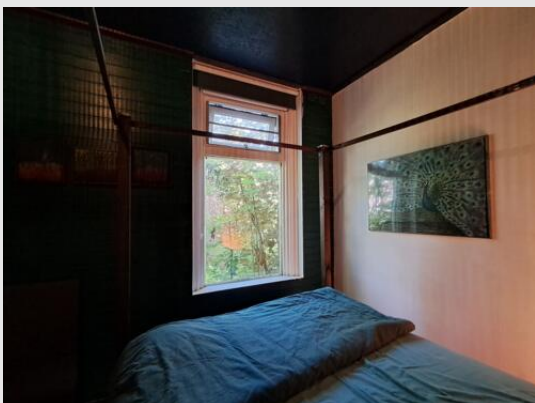
9977 RT Kloosterburen



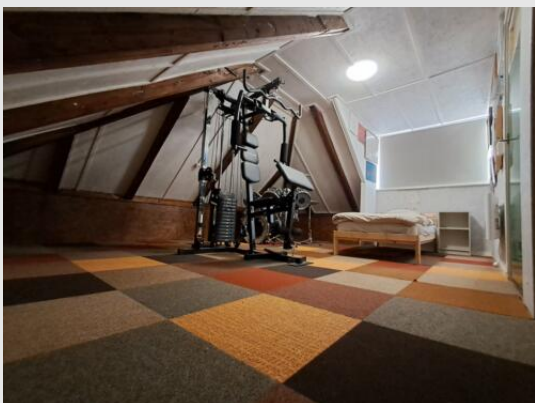
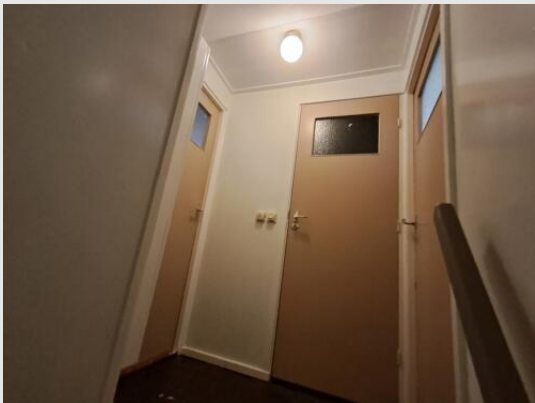
Afbeeldingen



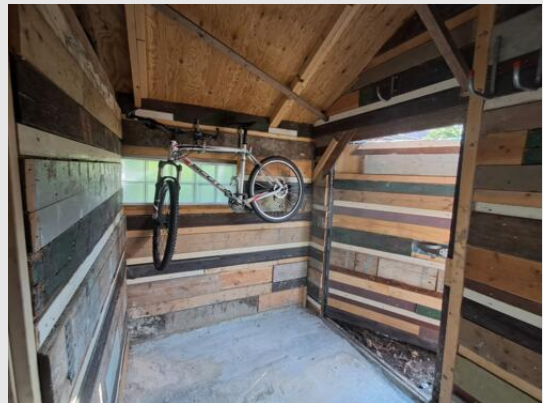
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Bieden

Indien u een bod wilt uitbrengen kunt u dat doen via onze website www.mijnhuisverkoopikzelf.nl. Zoek daar de woning op onder "Woningaanbod" en open de advertentie. Vervolgens kunt u via de knop "Bod doen" uw bod uitbrengen. Het bod komt vervolgens bij ons binnen. U ontvangt hiervan per e-mail een bevestiging. Het bod wordt vervolgens voorgelegd aan de verkoper. Die zal u hierna zo snel als mogelijk een reactie geven.

Onderhandelen

Wanneer u een bod uitbrengt betekent dat niet dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling nadat u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. De verkoper is niet verplicht een bod te accepteren.

Over ons

Mijnhuisverkoopikzelf is een online verkoopplatform voor particulieren en bedrijven. Sinds 2005 bieden wij onze klanten de mogelijkheid om op professionele wijze zelf een woning aan te bieden. Onze ervaren medewerkers en gebruiksvriendelijke website bieden alle hulp die nodig is voor een succesvolle transactie. Wij richten ons op particulieren en bedrijven die een huis, parkeerplaats, recreatiewoning of bouwgrond willen verkopen of verhuren. Er kunnen objecten in Nederland en Europa aangeboden worden.

Mijnhuisverkoopikzelf is gevestigd op de Kapitein Rondairestraat 1 c, Tilburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18061348. Kijk voor meer informatie op onze website: www.mijnhuisverkoopikzelf.nl.