



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 atelier en een zonnige tuin.

Deze vrijstaande woning uit circa 1900 is een echt Groningse huisje. Achter de authentieke uitstraling gaat een 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 grote woonkamer, een lichte tuinkamer, een ruime 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 winkelen zijn Leens en Winsum goed bereikbaar. Ook toeristische plaatsen als Pieterburen en Zoutkamp liggen in de omgeving.

Wie houdt van rust 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.

Subsidies

Er is met betrekking tot deze woning geen aardbevingsschade bekend, geclaimd of ontvangen. Wel verbeteringssubsidie van SNN. Via Nij Begun kan nog isolatiesubsidie worden aangevraagd.

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 en gereedschap. 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 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.

Bezichtigingen kunnen ook 's avonds en in het weekend.

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
Achtertuint	108 m ² (8,50m diep en 13,50m breed)

Bergruimte

Soort	Inpandig
Oppervlakte	10 m ²
Voorzieningen	Met vliering

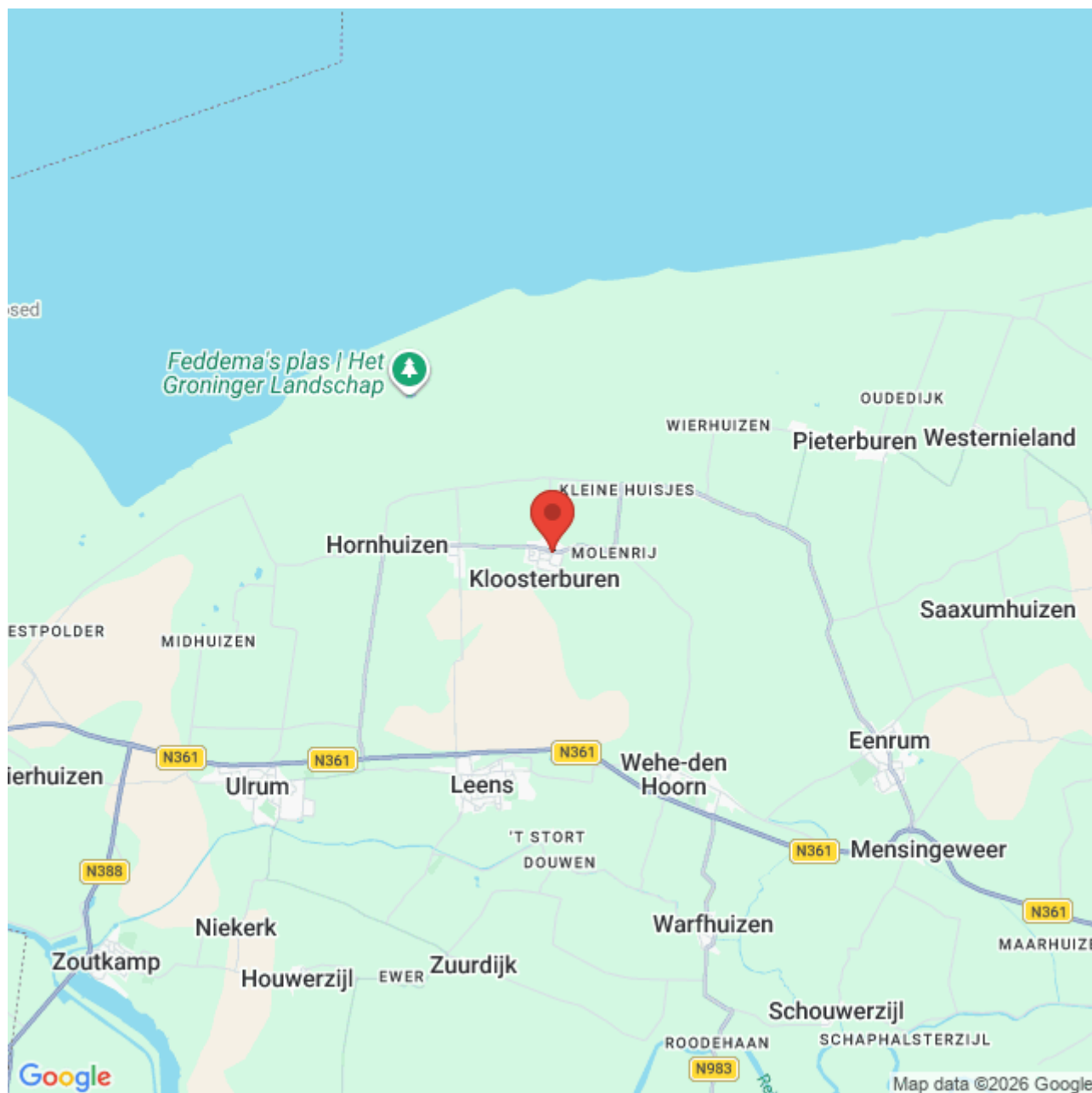
Parkeren

Soort	Buiten
Capaciteit	2 auto's

Locatie

St. Jansstraat 4

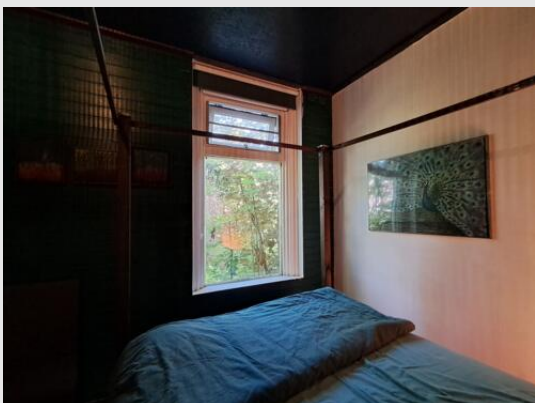
9977 RT Kloosterburen



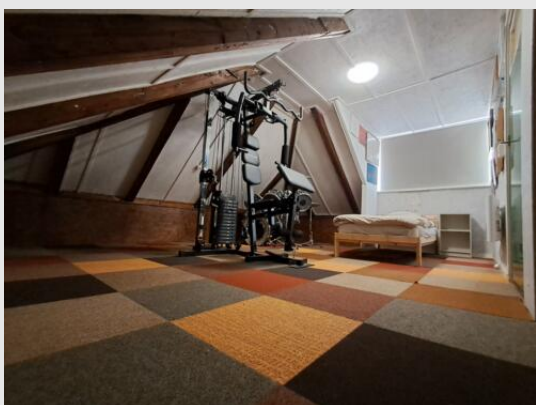
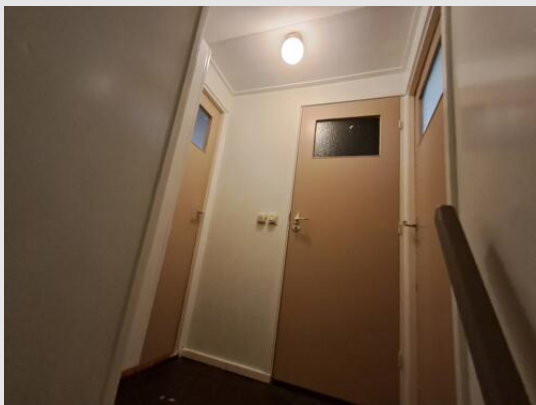
Afbeeldingen



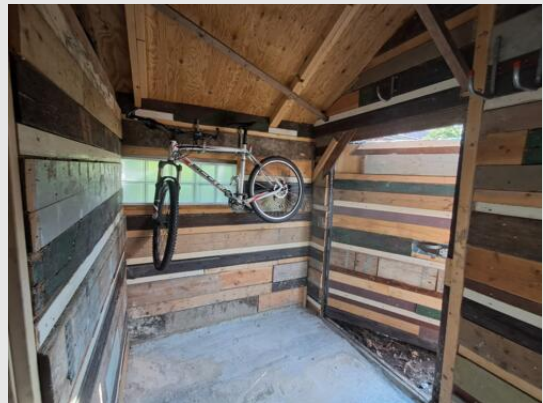
Afbeeldingen



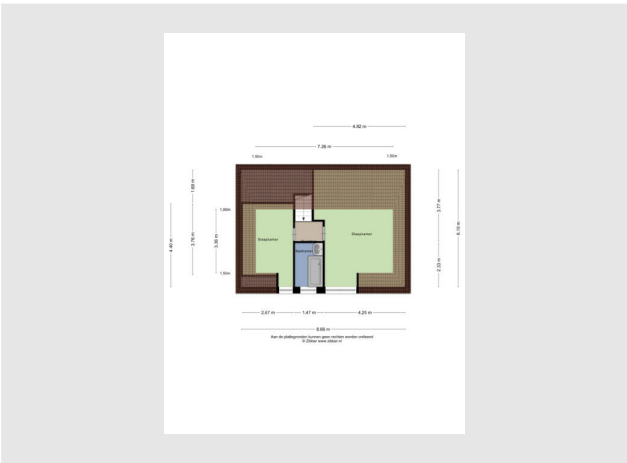
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Bieden

Wilt u een bod uitbrengen? Dit kan via onze website www.mijnhuisverkoopikzelf.nl. Zoek de woning op onder "Woningaanbod", open de advertentie en kies voor "Bieden". Bij het uitbrengen van uw bod worden naast de geboden prijs ook de belangrijkste voorwaarden vastgelegd. Na verzending ontvangt u per e-mail een bevestiging. Het bod wordt door Mijnhuisverkoopikzelf geregistreerd en aan de verkoper voorgelegd. Waar nodig adviseren wij de verkoper over het bod en de bijbehorende voorwaarden. De verkoper bepaalt uiteindelijk of een bod wordt geaccepteerd en aan wie de woning wordt gegund.

Onderhandelen

Het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat u in onderhandeling bent. Wanneer een onderhandeling plaatsvindt, wordt deze door Mijnhuisverkoopikzelf namens de verkoper begeleid en gevoerd. De verkoper is niet verplicht een bod te accepteren.

Over ons

Mijnhuisverkoopikzelf is een online makelaarskantoor voor particulieren en bedrijven. Sinds 2005 begeleiden wij opdrachtgevers bij de verkoop van vastgoed. Binnen onze werkwijze verzorgt de verkoper zelf de bezichtigingen. Mijnhuisverkoopikzelf begeleidt het verkoopproces en verzorgt onder meer de woningpresentatie en publicatie, advisering over de verkoop, de behandeling van biedingen en het voeren van onderhandelingen. Onze eigen online omgeving ondersteunt het verkoopproces en combineert een efficiënte digitale werkwijze met persoonlijke begeleiding en inhoudelijk advies waar dat nodig is.

Mijnhuisverkoopikzelf is gevestigd aan de Kapitein Rondairestraat 1 C te Tilburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18061348. Kijk voor meer informatie op: www.mijnhuisverkoopikzelf.nl.