



'Deze complete en volledige gezinswoning is volledig van het gas af en kent bovendien zeer fraaie en moderne afwerkingen'

Vraagprijs
€ 695.000,- k.k.



Woonoppervlakte
229 m²



Perceeloppervlakte
450 m²



Slaapkamers
3



Energie label
A++



JAN STEENSTRAAT 13
GROENLO

WELKOM BIJ

Jan Steenstraat 13 in GROENLO

Het kopen van een woning is een spannende stap, vooral wanneer je hier nog geen ervaring mee hebt. Het is dan ook heel begrijpelijk dat je veel vragen hebt. Tijdens de bezichtiging neem ik ruim de tijd om al je vragen zorgvuldig te beantwoorden. Op deze manier zorg ik ervoor dat je goed geïnformeerd bent. Heb je interesse in de woning? Ik leg je graag uit hoe het biedingsproces werkt en wanneer je een bieding kunt uitbrengen, zodat je met vertrouwen de juiste stappen kunt zetten.

Jouw makelaar

Heb je vragen of opmerkingen?

Neem contact met ons op

Job Kamp



0545-47 50 75



makelaars@wormgoor.net

*Ik help je
graag!*



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte: 229 m²
 Perceeloppervlakte: 450 m²
 Inhoud: 863 m³
 Soort: Eengezinswoning
 Aantal slaapkamers: 3

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
A++



Bouwjaar
1984



Warmtepomp: Sps sun warmtepomp 2022
 Verwarming: Vloerverwarming gedeeltelijk,
 warmtepomp
 Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie,
 vloerisolatie, HR++ glas en triple
 glas

Kamers
4



Omschrijving & bijzonderheden

Aan een rustig, doodlopend woonhofje in Groenlo staat deze bijzonder ruime geschakelde woning, waar architectuur, comfort en duurzaamheid op een verrassende manier samenkomen. Achter de gevel gaat een speels ingedeeld woonhuis schuil met een royale woonkamer, een stijlvolle keuken met kookeiland, een sfeervolle serre en een indrukwekkende tuinkamer met hoge plafonds en een open haard. Maar de echte verrassing bevindt zich op de eerste verdieping: een unieke hoofdslaapkamer met een glazen loopbrug naar de walk-in closet en een royaal inpandig balkon dat vanuit twee slaapkamers bereikbaar is. Met daarnaast een praktijkruimte aan huis, een aangebouwde garage, een eigen oprit voor meerdere auto's en maar liefst energielabel A++ biedt deze woning een bijzondere combinatie van ruimte, privacy en hedendaags wooncomfort!

BINNEN

Via de voordeur kom je binnen in de entree met de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Vanuit de hal zijn zowel het woongedeelte als de afzonderlijke werk-/praktijkruimte bereikbaar. Hierdoor ontstaat een prettige scheiding tussen wonen en werken.

De woonkamer is heerlijk ruim opgezet en biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De vele raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en versterken het ruimtelijke gevoel. De verzorgde afwerking en de royale indeling maken dit tot een fijne plek voor het dagelijkse gezinsleven, gezellige avonden en ontspannen momenten. Vanuit de woonkamer is bovendien een extra kamer bereikbaar, die zich uitstekend leent als speelkamer, studeerkamer of thuiswerkplek.

Aansluitend bevindt zich de keuken, die in 2020 in de woning is geplaatst. Het grote kookeiland vormt het hart van de keuken en de kastenwand biedt volop opbergruimte. Dankzij de open verbinding met de aangrenzende vertrekken is dit een plek waar koken, gezelligheid en het dagelijkse leven moeiteloos in elkaar overlopen. Vanuit de keuken bereik je zowel de praktische bijkeuken als de serre en de bijzondere tuinkamer.

De tuinkamer is zonder twijfel een van de absolute blikvangers van deze woning! Deze indrukwekkende aanbouw uit 2005 kenmerkt zich door de

uitzonderlijke hoogte, grote glaspartijen en bijzondere architectuur. Het hoge plafond en de speelse verbinding met de eerste verdieping zorgen voor een fantastisch ruimtelijk effect. De sfeervolle open haard vormt een prachtig middelpunt en geeft de ruimte ook tijdens de koudere maanden een warme, uitnodigende uitstraling. Door de grote raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat een prachtige verbinding met de tuin. De tuinkamer biedt volop mogelijkheden voor een tweede zithoek, een gezellige eetkamer of een heerlijke plek om te ontspannen. Via de openslaande deuren loop je bovendien zo de tuin in.

Een andere fijne plek is de serre, waar je dankzij de grote glaspartijen beschut van het buitenleven kunt genieten. De lichte ruimte vormt een natuurlijke overgang tussen de woning en de tuin en is ideaal voor een gezellige zithoek of een rustig moment met een kop koffie. Ook vanuit de serre is de tuin rechtstreeks bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de afzonderlijke werk-/praktijkruimte. Deze kamer is direct vanuit de entree toegankelijk en biedt daarmee uitstekende mogelijkheden voor een praktijk of kantoor aan huis. Doordat bezoekers niet door de privévertrekken hoeven te lopen, kunnen wonen en werken hier op een aangename manier worden gecombineerd. Uiteraard is deze ruimte ook geschikt als hobbykamer of extra werkkamer.

De begane grond wordt compleet gemaakt door een praktische bijkeuken, waar de wasmachine, droger én vaatwasser op comfortabele werkhogte zijn geplaatst. Dit zorgt voor extra gebruiksgemak in het dagelijks leven. Daarnaast is er aanvullende bergruimte aanwezig en is vanuit de bijkeuken de aangebouwde stenen garage bereikbaar. Deze beschikt over een elektrisch bedienbare deur en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en overige spullen.

Via de trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot de slaapkamers, de badkamer, de separate toiletruimte en diverse praktische kastruimtes. Ook op deze verdieping komt de bijzondere architectuur van de woning duidelijk naar voren.

Omschrijving & bijzonderheden

De hoofslaapkamer is zonder twijfel een van de meest unieke vertrekken van het huis. Deze royale slaapkamer maakt deel uit van de aanbouw uit 2005 en onderscheidt zich door de speelse kapconstructie, de indrukwekkende hoogte en de open verbinding met de tuinkamer op de begane grond. Via een glazen loopbrug, die hoog boven de tuinkamer loopt, bereik je de walk-in closet. De combinatie van glas, hoogte en bijzondere zichtlijnen zorgt voor een unieke ruimtelijke beleving. Een hoofslaapkamer die je niet snel ergens anders zult tegenkomen!

Vanuit de hoofslaapkamer is bovendien het royale inpandige balkon bereikbaar. Dit vormt een heerlijke, beschutte buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van een kop koffie of een ontspannen moment in de buitenlucht. Het balkon is ook rechtstreeks toegankelijk vanuit de naastgelegen slaapkamer aan de voorzijde van de woning en biedt daarmee een fijne extra buitenruimte voor beide kamers.

De slaapkamer aan de voorzijde is prettig van formaat en biedt volop mogelijkheden als kinder-, logeer- of werkkamer. Dankzij de directe toegang tot het inpandige balkon heeft ook deze kamer een bijzonder pluspunt.

Aan de achterzijde bevindt zich nog een ruime slaapkamer, die zich kenmerkt door de hoge nok en sfeervolle schuine dakvlakken. De bijzondere kapconstructie geeft deze kamer een ruimtelijke uitstraling en er is volop plaats voor een groot bed en aanvullend slaapkamermeubilair. Daarnaast is deze slaapkamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

De badkamer is eind 2022 vernieuwd en beschikt over een ligbad, een afzonderlijke douche met Sunshower en een dubbele wastafel. Een complete badkamer met volop ruimte voor dagelijks comfort en ontspanning. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separate toiletruimte in dezelfde luxe stijl en zijn diverse praktische kastruimtes aanwezig.

DUURZAAMHEID

Niet alleen de bijzondere indeling en architectuur maken deze woning aantrekkelijk, ook op het gebied van duurzaamheid is er flink geïnvesteerd. De woning is volledig gasloos en wordt verwarmd door een

volledig elektrische warmtepomp uit 2022. Op vrijwel de gehele begane grond is vloerverwarming aanwezig, met uitzondering van de praktijkruimte en garage.

Daarnaast zijn er in 2022 maar liefst 25 zonnepanelen geplaatst. De huidige bewoners hebben de oorspronkelijke hoofdbouw volledig nageïsoleerd, terwijl de aanbouw uit 2005 al tijdens de bouw van isolatie is voorzien. Ook de beglazing draagt bij aan het wooncomfort: de woning is rondom voorzien van HR++ glas en de in 2023 vernieuwde erker beschikt zelfs over triple glas.

Al deze maatregelen hebben geresulteerd in energielabel A++. Een aantrekkelijke combinatie van een karaktervolle woning uit 1984 en het comfort van hedendaags, energiezuinig wonen.

BUITEN

Ook buiten is het hier heerlijk wonen! De woning staat op een royaal perceel en beschikt over een verzorgde, onderhoudsarme tuin waar je volop van het buitenleven kunt genieten. De combinatie van groen, bestrating en meerdere zitplekken zorgt voor een fijne afwisseling tussen ontspannen, buiten eten en gezellige momenten met familie en vrienden.

Vanuit zowel de indrukwekkende tuinkamer als de serre is de tuin rechtstreeks bereikbaar, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. De aanwezige overkapping vormt een heerlijke plek om beschut buiten te zitten en ook op minder zonnige dagen van de tuin te genieten. Of je nu uitgebreid wilt barbecueën, rustig een boek wilt lezen of met vrienden wilt genieten van een lange zomeravond, hier kan het allemaal.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen. Daarnaast is er een afgescheiden speelgedeelte met trampoline voor de kinderen.

BUURT

Jan Steenstraat 13 ligt op een rustige plek in Groenlo, een sfeervolle vestingstad in het hart van de Achterhoek. De woning bevindt zich aan een doodlopend woonhofje, waardoor er geen doorgaand verkeer voor de deur komt en je volop kunt genieten van de ruimte rondom het huis.

Omschrijving & bijzonderheden

Het gezellige historische centrum ligt op loopafstand en dankzij de gunstige ligging nabij de rondweg zijn ook omliggende plaatsen gemakkelijk bereikbaar. Zo geniet je hier van een beschutte woonomgeving, terwijl zowel de dagelijkse voorzieningen als de uitvalswegen binnen handbereik liggen.

Groenlo staat bekend om zijn rijke historie, karakteristieke vestinggrachten en gezellige centrum. Je vindt er een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden, scholen en sportvoorzieningen. De historische straatjes en uitnodigende terrassen geven de stad een eigen sfeer en maken het een aantrekkelijke plek om te wonen.

Ook voor liefhebbers van natuur en buitenleven is Groenlo een aantrekkelijke woonplaats. Vanuit de woning wandel je zo de wijk uit, rechtstreeks het prachtige Achterhoekse buitengebied in. Hier kun je heerlijk wandelen en fietsen door het afwisselende coulisselandschap. Een fijne combinatie van rustig wonen, de natuur binnen handbereik en het gezellige centrum op loopafstand.

Hier geniet je van de rust van een beschutte woonlocatie, de gezelligheid van een historische vestingstad en de ruimte die de Achterhoek zo aantrekkelijk maakt.

KENMERKEN

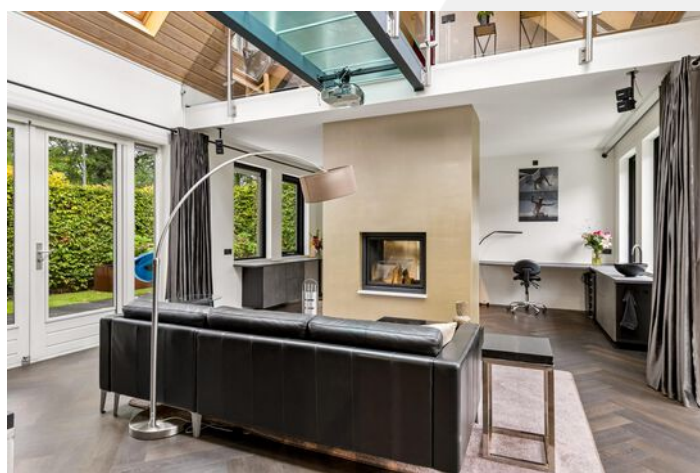
- Royale geschakelde woning: bouwjaar 1984, circa 229 m² woonoppervlakte en gelegen op een perceel van circa 450 m².
- Bijzondere architectuur: indrukwekkende tuinkamer met hoge plafonds, grote glaspartijen, open haard en een unieke hoofdslaapkamer met glazen loopbrug naar de walk-in closet.
- Veelzijdige indeling: royale woonkamer, stijlvolle keuken met kookeiland (geplaatst in 2020), sfeervolle serre, afzonderlijke werk-/praktijkruimte en drie slaapkamers.
- Extra wooncomfort: royaal inpandig balkon bereikbaar vanuit twee slaapkamers, airconditioning in de hoofdslaapkamer en de slaapkamer aan de achterzijde, badkamer uit 2022 met Sunshower en een praktische bijkeuken met verhoogde opstelling voor wasmachine, droger en vaatwasser.
- Uitstekend verduurzaamd: energielabel A++, volledig gasloos, warmtepomp uit 2022, 25 zonnepanelen, uitgebreide isolatiemaatregelen, HR+ + glas en triple glas in de erker.
- Rustig en praktisch gelegen: doodlopend woonhofje, centrum op loopafstand, nabij de rondweg en directe wandelmogelijkheden in het Achterhoekse buitengebied. Eigen oprit voor meerdere auto's, aangebouwde stenen garage met elektrische deur en een onderhoudsarme tuin met overkapping.

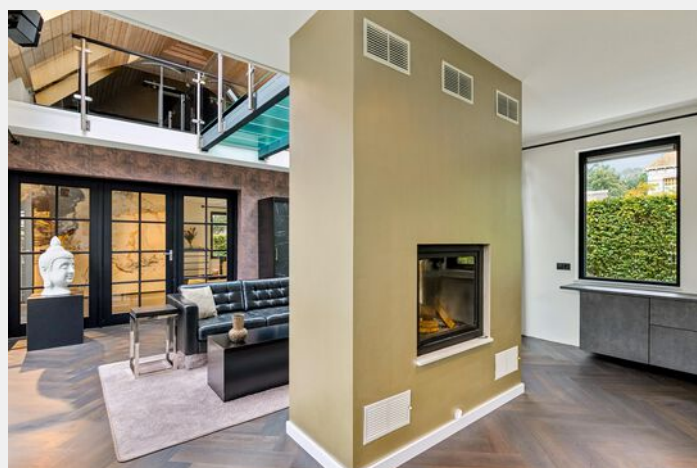
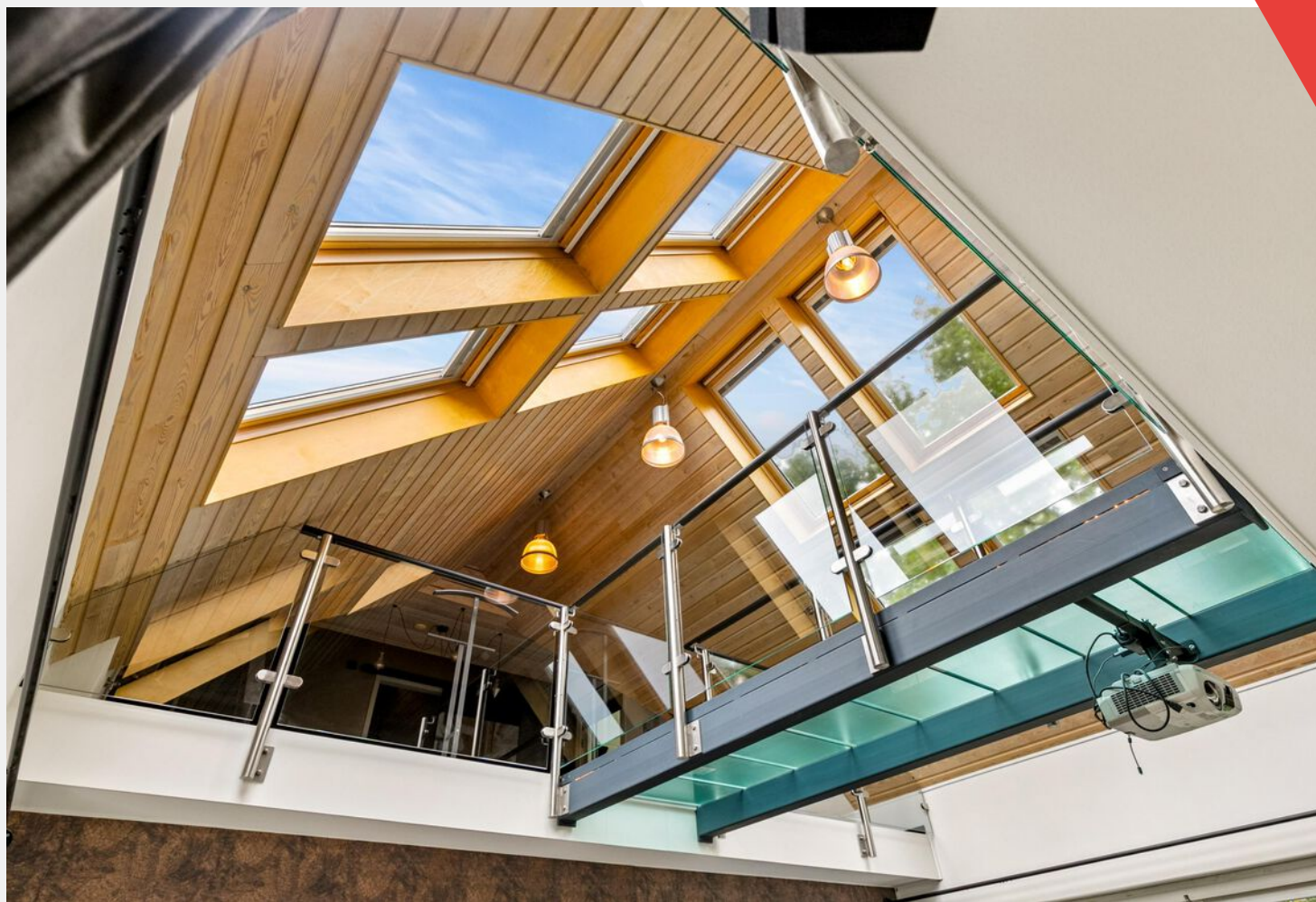
AANVAARDING: IN OVERLEG
VRAAGPRIJS: € 695.000,- K.K.



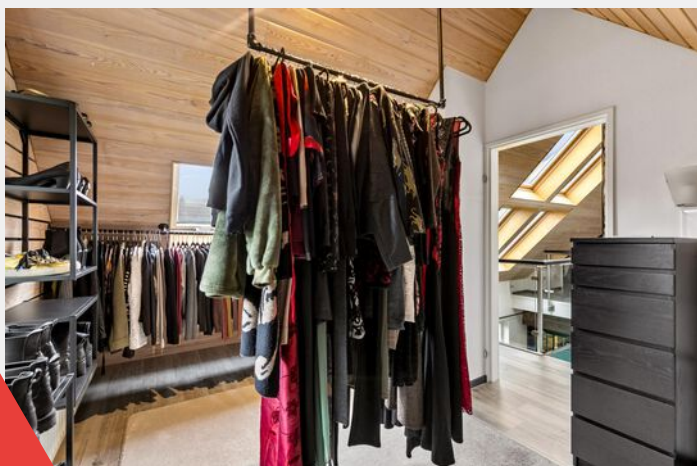
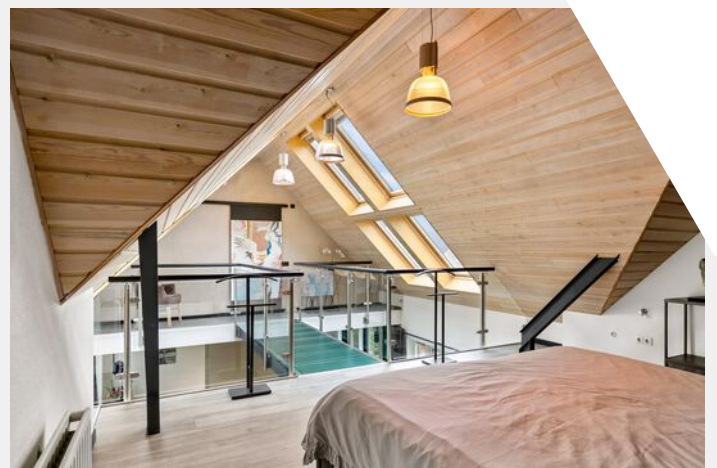
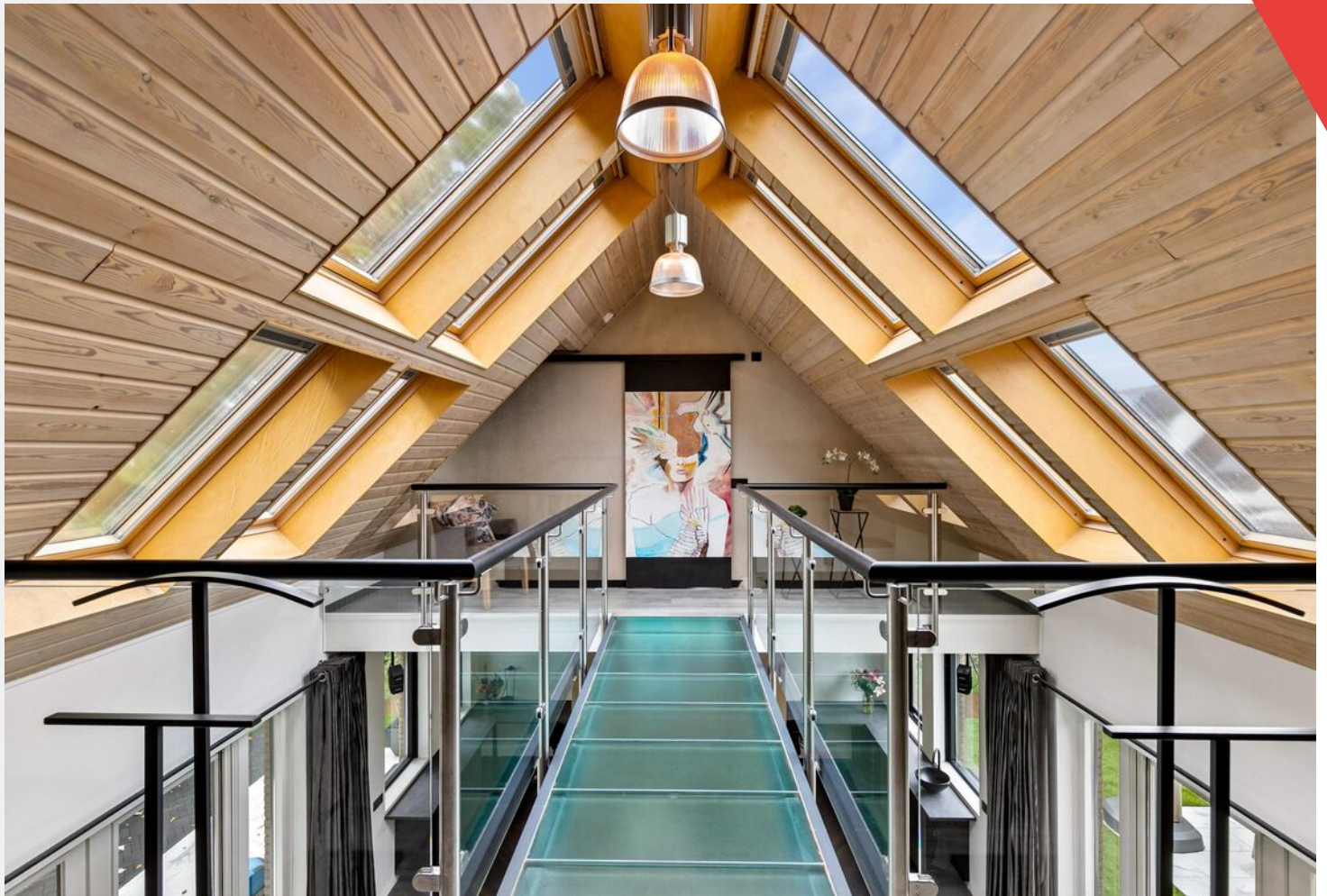




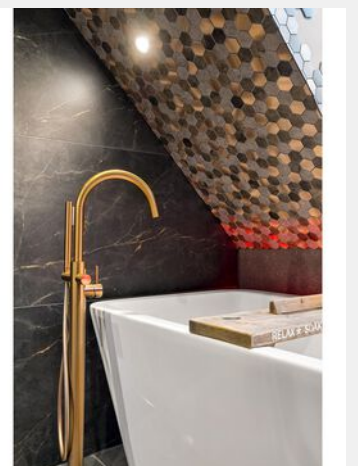


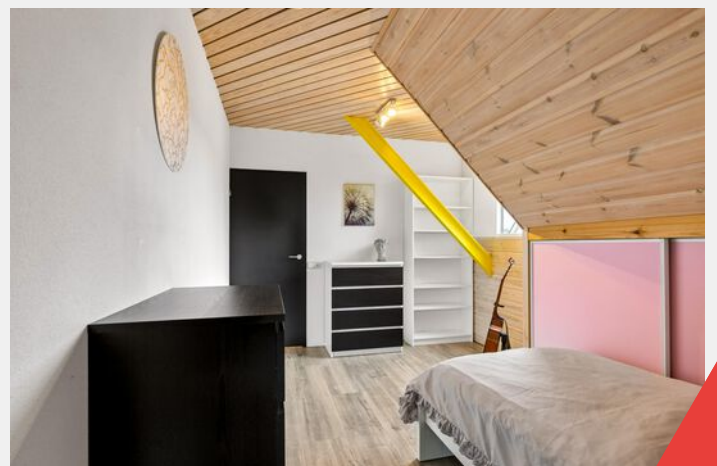


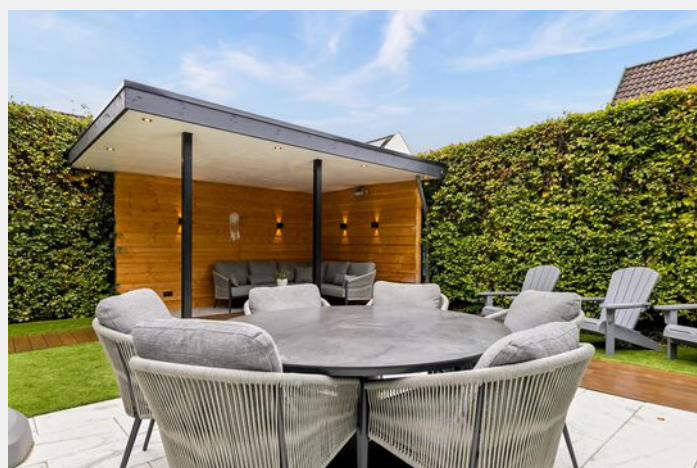
















Plattegrond

Begane grond

Jan Steenstraat 13 - Groenlo
Begane Grond



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlakte-maten
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

Plattegrond

Eerste verdieping

Jan Steenstraat 13 - Groenlo
Eerste Verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

Kadastrale kaart

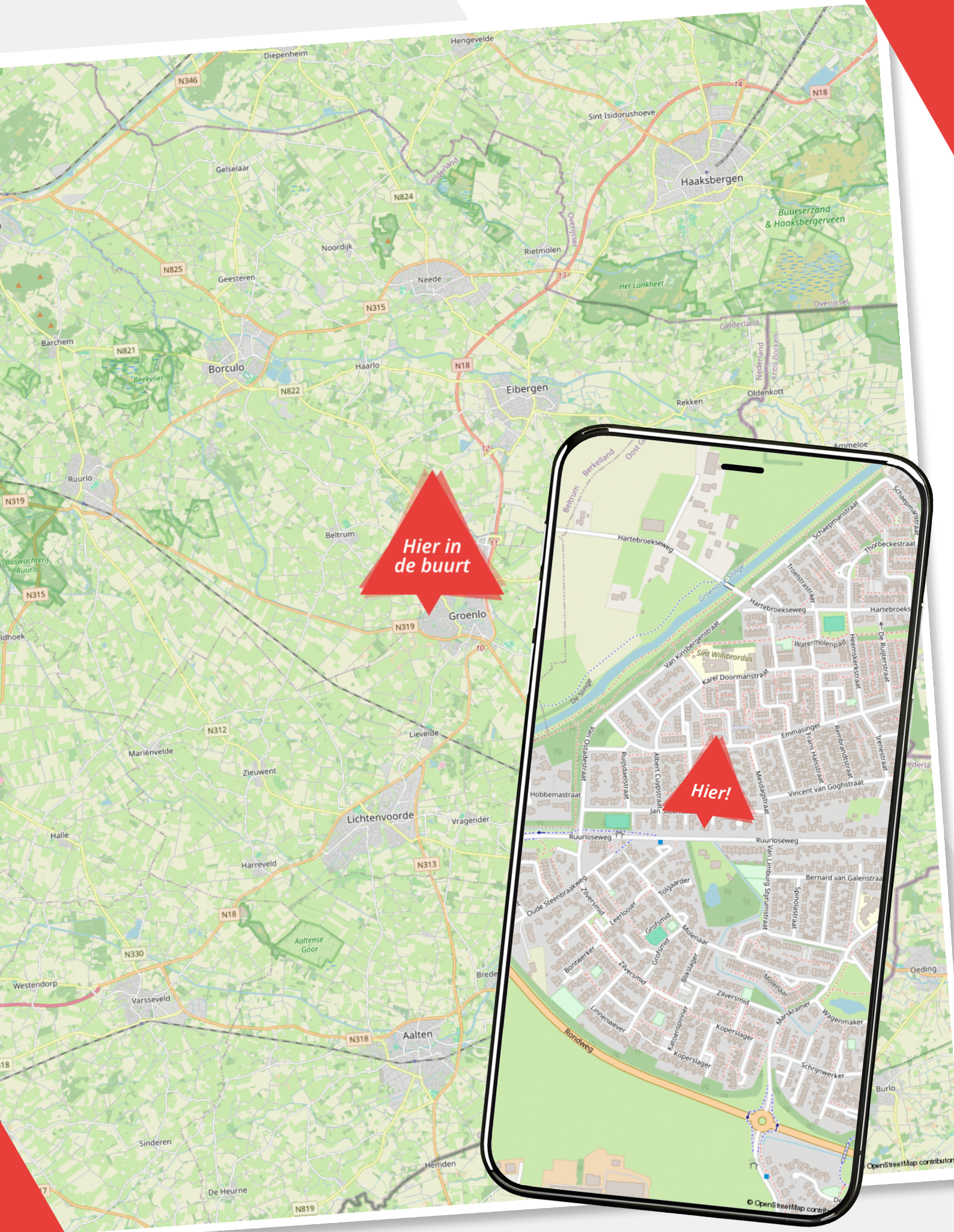
Kadastrale gemeente: Groenlo

Kadastrale kaart

Uw referentie: 7141XH13



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Groenlo
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5110
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 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.			



Lijst van zaken

Jan Steenstraat 13

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen			
- Pvc			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- Quooker			

Lijst van zaken

Jan Steenstraat 13

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat			
- Waterontharder			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- Sunshower			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Oplaadpunt elektrische auto			
Zonnescherf praktijk			

Lijst van zaken

Jan Steenstraat 13

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp + warmtepomp boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Trampoline			

Over ons

Wij zijn Wormgoor

EIBERGEN

Grotestraat 32
7151 BD Eibergen
0545-47 50 75

LICHTENVOORDE

Nieuwmarkt 131
7131 CZ Lichtenvoorde
0544-37 81 62

NEEDE

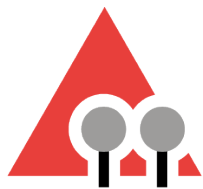
Borculoseweg 1
7161 GP Neede
0545-82 09 98

info@wormgoor.net

www.wormgoor.net

Wij zijn Wormgoor Makelaars. Een dynamisch makelaarskantoor met een werkgebied in de Achterhoek en Twente, met een focus op de gemeenten Berkelland, Oost-Gelre en Haaksbergen. Ons team combineert betrokkenheid met een no nonsense aanpak en wij spreken heldere taal. Het kopen en verkopen van een woning is een spannende aangelegenheid. Wij komen daarom graag met jou in contact middels een persoonlijk gesprek. Op deze manier leren wij jou en jouw woonwensen goed kennen. Persoonlijke aandacht staat daarin voorop. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en taxateurs (NVM). Dit is een keurmerk voor makelaars. Makelaars die NVM lid zijn worden onderworpen aan keuringen, controles en opleidingseisen.





WORMGOOR

MAKELAARS

Vragen?

We zijn hier om ze
te beantwoorden

Scan de QR code
om ons aanbod te zien



INTERESSE?

Neem contact met ons op

EIBERGEN

📍 Grotestraat 32
7151 BD Eibergen
☎ 0545-47 50 75

LICHTENVOORDE

📍 Nieuwmarkt 131
7131 CZ Lichtenvoorde
☎ 0544-37 19 79

NEEDE

📍 Borculoseweg 1
7161 GP Neede
☎ 0545-82 09 98

✉ info@wormgoor.net
🌐 www.wormgoor.net

