LiVastGO
ga voor beter!



Vraagprijs

€ 895.000 k.k.

40

HOFLAAN

MIDDELHARNIS

0187 84 92 28
info@livastgo.nl
www.livastgo.nl

OVER DE WONING

Soms komt er een woning op de markt die direct een gevoel oproept. Een huis met karakter, ruimte en een warme uitstraling.
Dit stijlvolle herenhuis uit 1926 aan de geliefde Hoflaan in Middelharnis is zo'n woning. Een plek waar authentieke charme en hedendaags wooncomfort perfect samenkomen.

Door de jaren heen is de woning zorgvuldig gemoderniseerd en verduurzaamd, met behoud van haar authentieke uitstraling. Zo zijn onder andere de buitengevels geïsoleerd en zijn er recent nieuwe zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan een comfortabel woonklimaat en lage energielasten (energielabel A).

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1926

WOONOPPERVLAKTE:
209 m²

INHOUD:
746 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
668 m²



Dit karaktervolle woonhuis ademt sfeer. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden vanuit vrijwel iedere ruimte uitzicht op het groen rondom de woning. De speelse indeling, royale leefruimtes en verrassende details maken dit huis bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen of liefhebbers van ruimte.

De begane grond beschikt over een royale woonkamer met erker, een ruime eetkamer, een studeer-/werkkamer, een woonkeuken en een praktische bijkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vijf slaapkamers, een ruime badkamer en een extra hobbyruimte/ berging. Daarnaast is er een royale bergzolder met daglichttoetreding en een stahoogte van circa 2,30 meter.

Disclaimer:
De inhoud is met de meeste zorg door LiVastGO samengesteld. Voor eventuele onjuistheden c.q. onvolkomenheden sluit LiVastGO iedere vorm van aansprakelijkheid uit. Evenmin kunnen er rechten aan worden ontleend.

OMSCHRIJVING

Indeling

Beganegrond

Ruime entree/hal met toilet en fonteintje, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.

De **woonkamer** aan de voorzijde (ca.5,00mx5,00m) beschikt over een sfeervolle pelletkachel en profiteert dankzij de erker van een fraaie lichtinval. Deze ruimte vormt één geheel met het royale eet- en woongedeelte aan de achterzijde (ca. 3,85mx7,70m), voorzien van een geïsoleerde vloer met vloerverwarming.

Vanuit de woonkamer is de **studeer-/ werkkamer** bereikbaar (ca.3,47mx3,47m).

De **woonkeuken** (ca. 4,33mx3,83m) is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, koelkast, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Ook hier zorgt vloerverwarming voor extra comfort. Aansluitend bevindt zich hier de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en toegang tot de technische ruimte.

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot:

Slaapkamer 1 ca.5,80m x 3,47 m, voorzien van dakkapel en inloopkast

Slaapkamer 2 ca.4,25m x 3,05 m, voorzien van dakkapel

Slaapkamer 3 ca.2,63mx 3,33 m

Slaapkamer 4 ca.2,63m x 2,84 m

Slaapkamer 5 Deze slaapkamer bestaat uit 2 gedeelten: ca.3,63m x 3,40 m + ca. 2,30m x 3,40m, te gebruiken als atelier of hobbyruimte met veel bergruimte. Het 2e gedeelte heeft vloerverwarming.

De **verzorgde badkamer** (ca. 3,89m x 2,25m) is uitgerust met een ligbad, douche, tweede toilet, wastafelmeubel, designradiator en vloerverwarming, dakkapel.

Zolder

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder van circa 13,05m x 4,10 m met daglichttoetreding en een stahoogte van circa 2,30 meter.

Buitenruimte

De fraai aangelegde tuin rondom de woning vormt een oase van rust. De hoofdtuin ligt op het zuidwesten en biedt volop zon, privacy en diverse terrassen. Borders met vaste beplanting maken het geheel compleet.

Verder beschikt het perceel over:

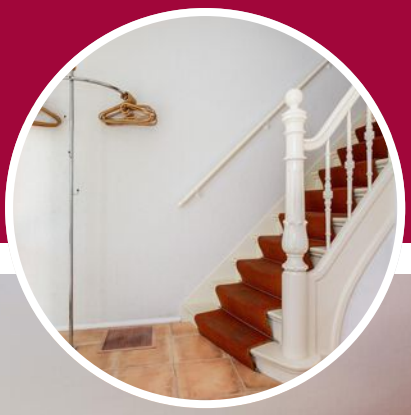
Vrijstaande houten berging (ca. 5,22m x 4,22 m) met krachtstroom

Houten berging 1 (ca. 2,25 x 2,10 m)

Houten berging 2 (ca. 3,05 x 2,05 m)

Royale oprit (ca. 8,85 x 5,40 m) met ruimte voor twee auto's

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt veel rust, privacy en diverse zonnige terrassen. Op het ruime perceel bevinden zich tevens meerdere bergingen en een royale oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.















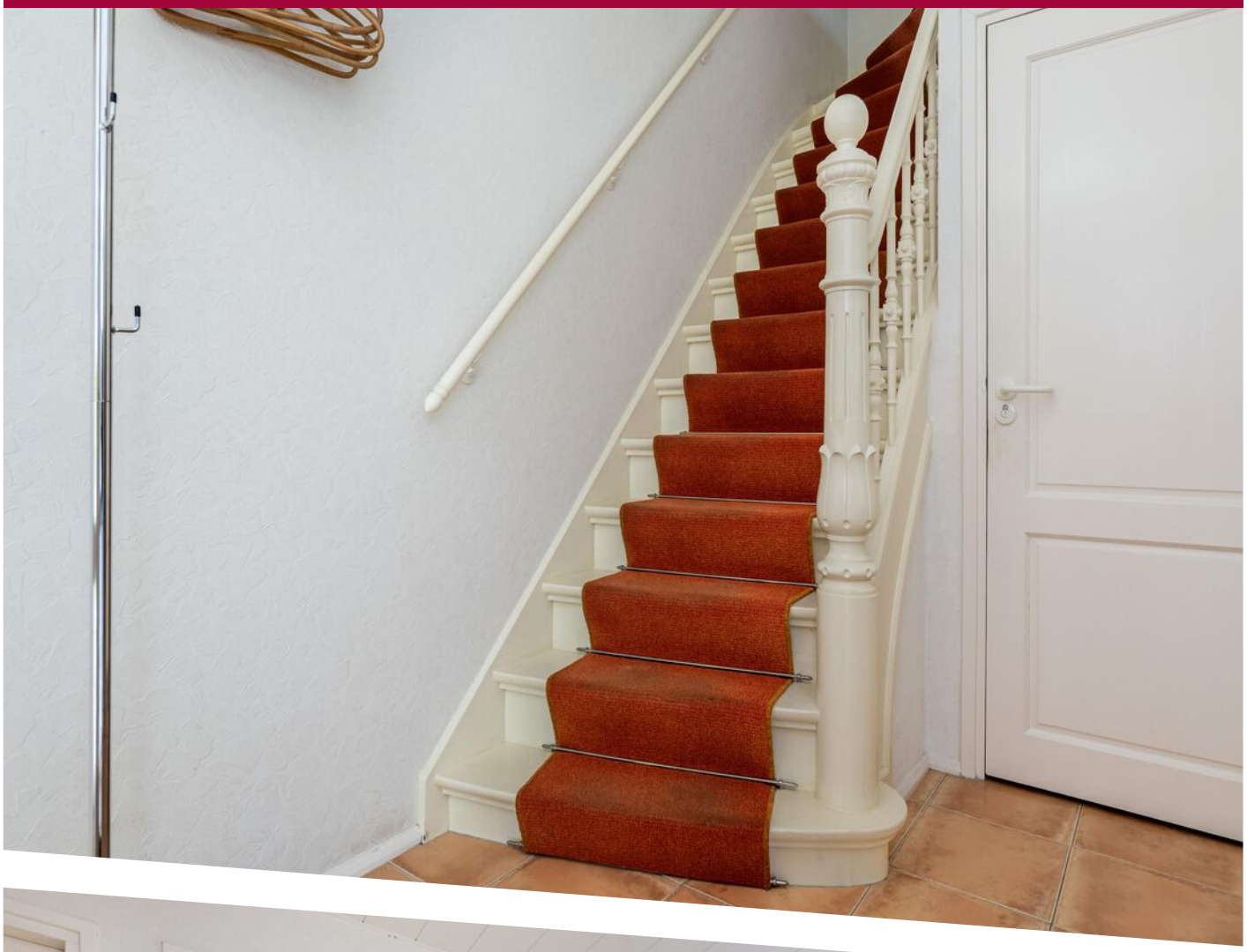





















since 1923















TUIN

















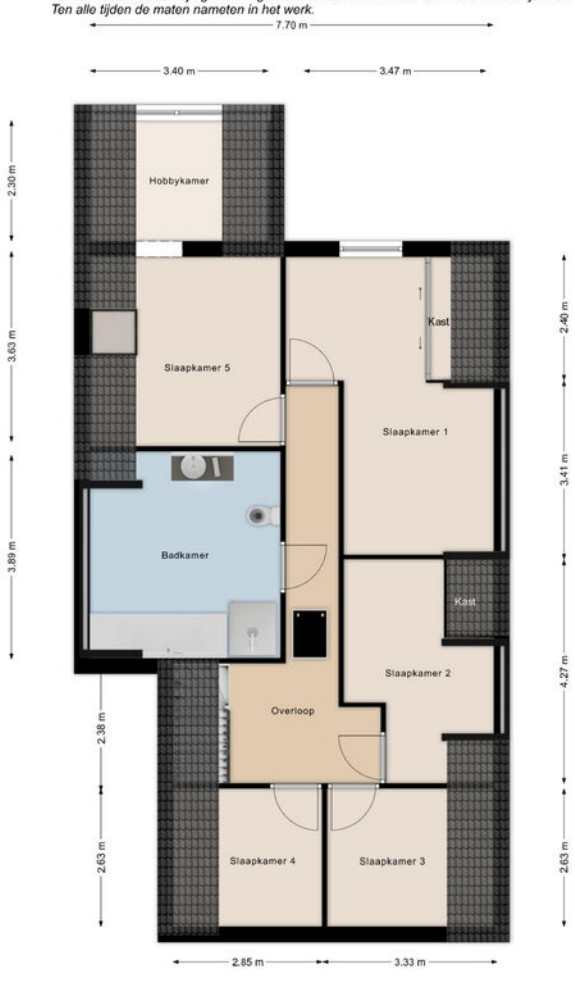
PLATTEGROND



PLATTEGROND

1e verdieping

Aan de maatvoering in deze plattegronden kunnen geen rechten worden verleend.
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
Ten alle tijden de maten nameten in het werk.



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 111



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

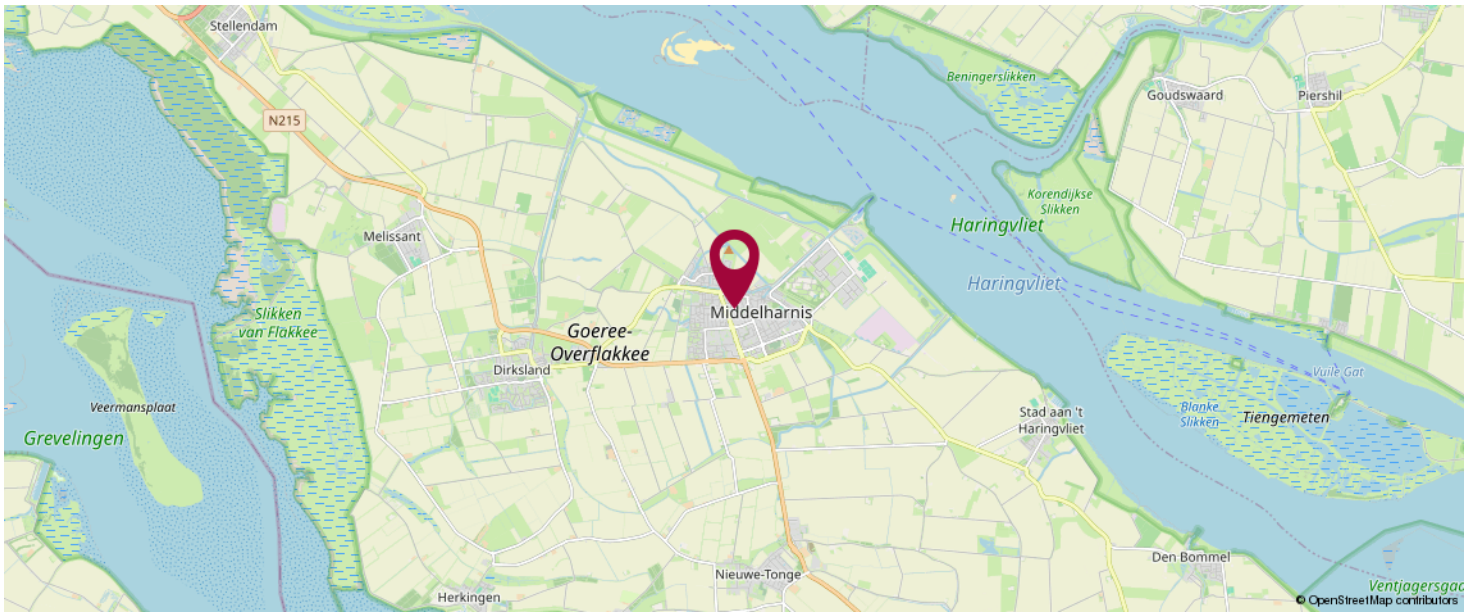
Schaal 1: 500

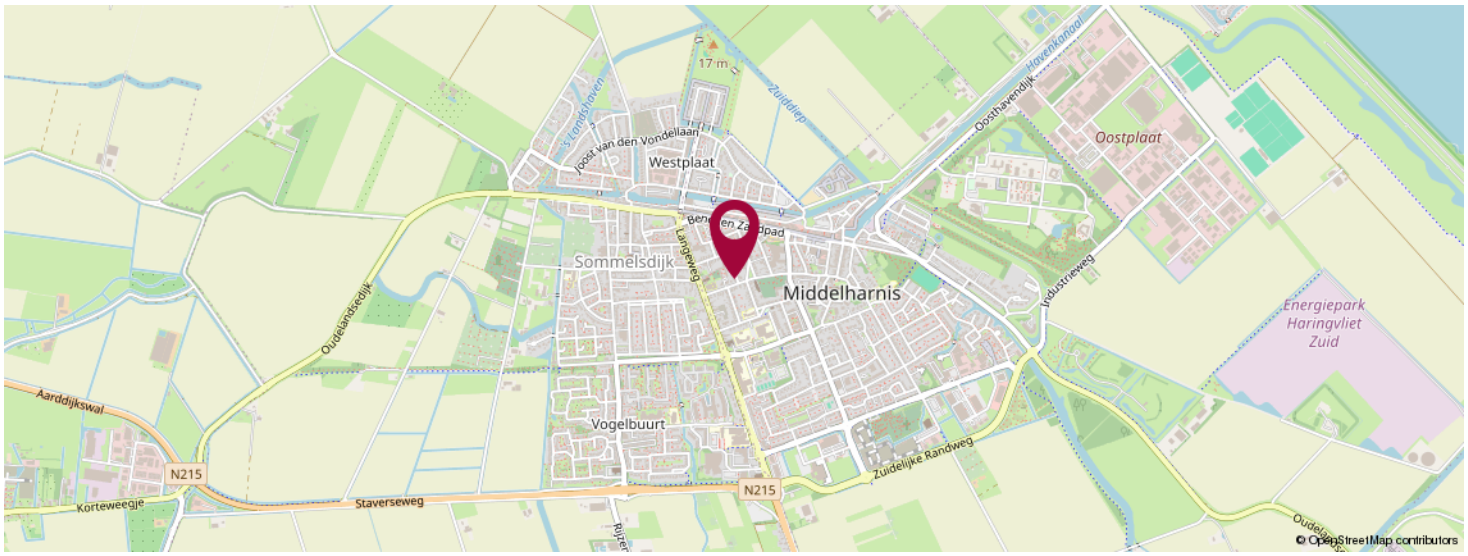
Kadastrale gemeente	Middelharnis
Sectie	B
Perceel	5873

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

LOCATIE OP DE KAART





KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



LiVastGO
Hoflaan 69
3241 GK, Middelharnis

0187 84 92 28
info@livastgo.nl
www.livastgo.nl



OVER ONS

LiVastGO, uw vernieuwende makelaar van Goeree-Overflakkee e.o. ! LiVastGO makelaardij is sinds 2014 actief op Goeree-Overflakkee. Wij zijn een full-service makelaarskantoor met korte lijnen en persoonlijk contact. Ons kantoor aan de Hoflaan 69 Middelharnis is mooi centraal gelegen en goed bereikbaar voor de klant. Eerlijkheid, duidelijkheid en betrokkenheid zijn onze kernwaarden. Onze klanten waarderen ons met een gemiddelde van een 9,7 (Wie is de beste makelaar). Hier zijn we best trots op.

Met ruim dertig jaar ervaring in het vastgoed heeft Ton van der Linden als makelaar veel bouwkundige en juridische kennis in huis. Samenwerken doe je echter niet alleen. Dineke zijn vrouw is zijn rechterhand, als commercieel medewerker binnendienst is zij de onmisbare kracht achter de schermen. Kwaliteit staat bij haar voorop en zij zet graag een stap extra om de klant tevreden te stellen.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
- rail + spots woonkamer	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- stelling in schuifkast slaapkamer 3		X		
- bureau's + stelling boven bureau's slaapkamers 2 & 5			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen			X	
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren			X	
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Laminaat kantoor	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- Pelletkachel			X	
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- ventilator	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- ventilator	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Nee
Zonnepanelen: Nee

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

webspace.yisual.com/hoflaan40



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE WONING OP JE MOBIEL!

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend contact met ons op!

LiVastGO

Hoflaan 69

3241 GK, Middelharnis

0187 84 92 28

info@livastgo.nl

www.livastgo.nl

LiVastGO ga voor beter!