



Vraagprijs  
€ 895.000 k.k.

**40**

**HOFLAAN**

**MIDDELHARNIS**

# 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 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
746 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
668 m<sup>2</sup>



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 witgoed aansluitingen 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 gedeeltes: 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:

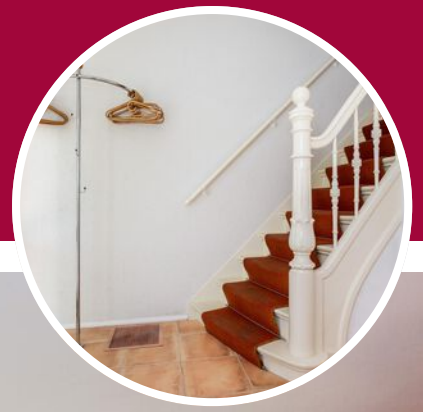
**Vrijstaande houten berging** (ca. 5,22m x 4,22 m) met krachtstroom

**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

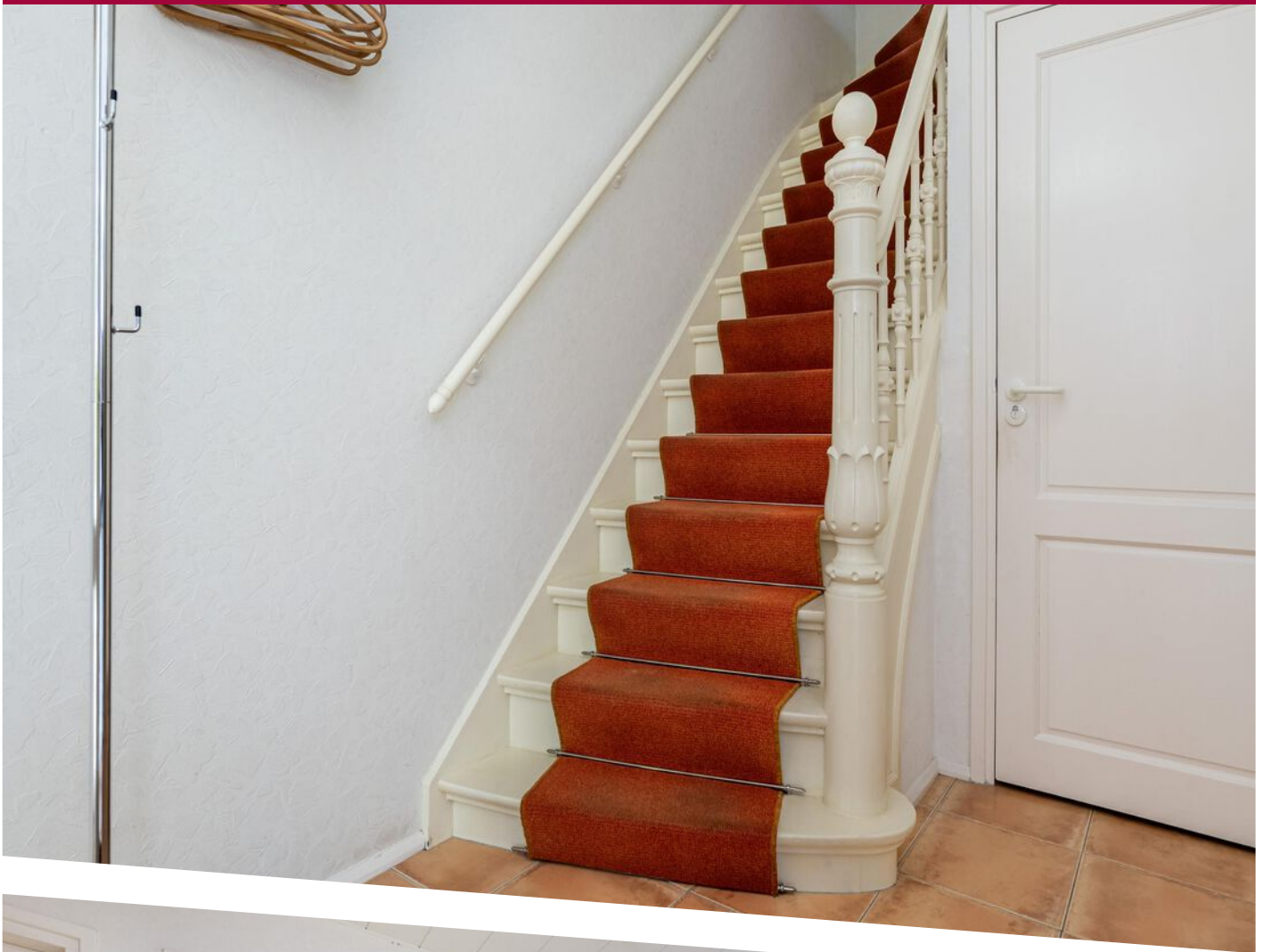
De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt veel rust, privacy en diverse zonnige terrassen. Op het ruime perceel bevinden zich tevens meerdere bergingen en een royale oprit met parkeer gelegenheid voor twee auto's.



















**TUIN**







# PLATTEGROND

## Beganegrond

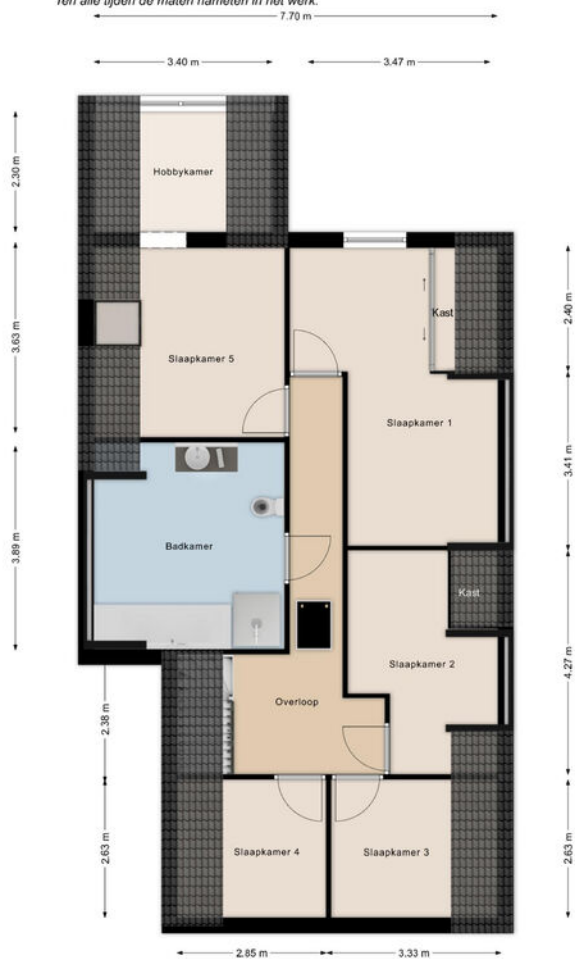
Aan de maatvoering in deze plattegronden kunnen geen rechten worden verleend.  
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
Ten alle tijden de maten nameten in het werk.



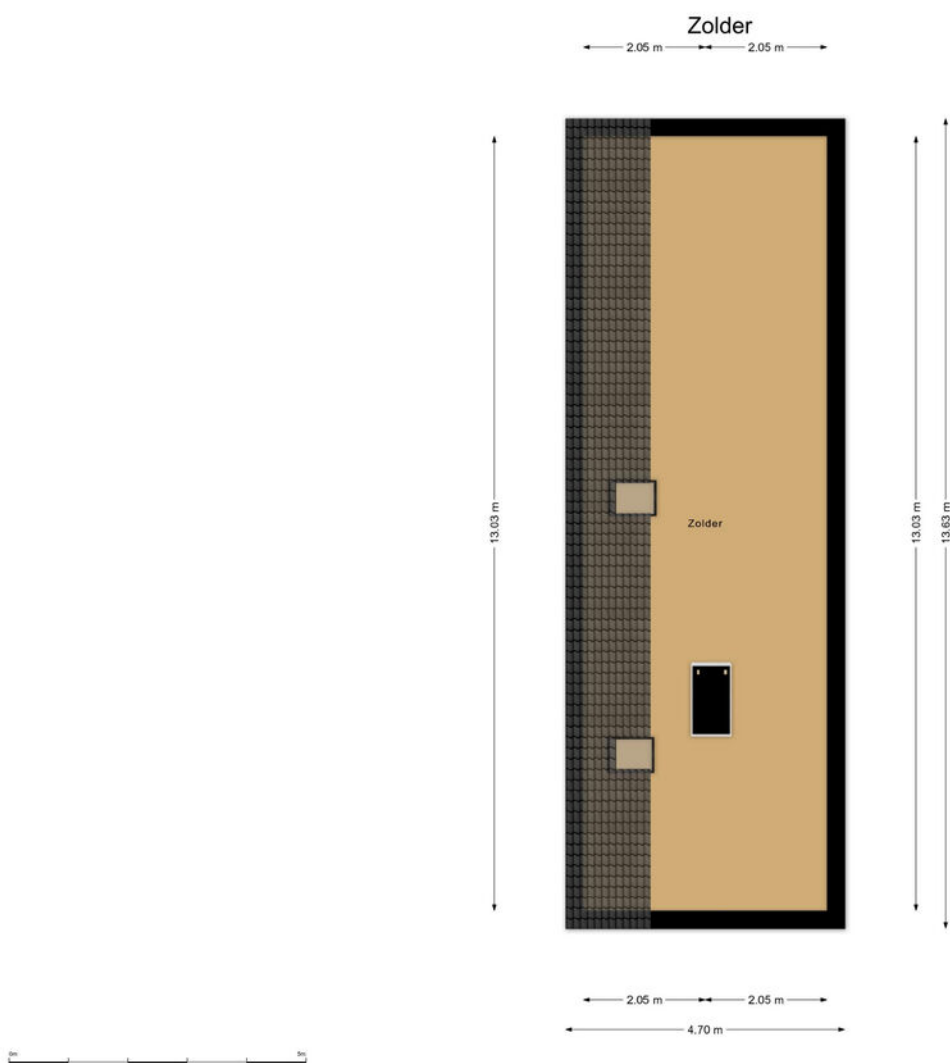
# PLATTEGROND

## 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

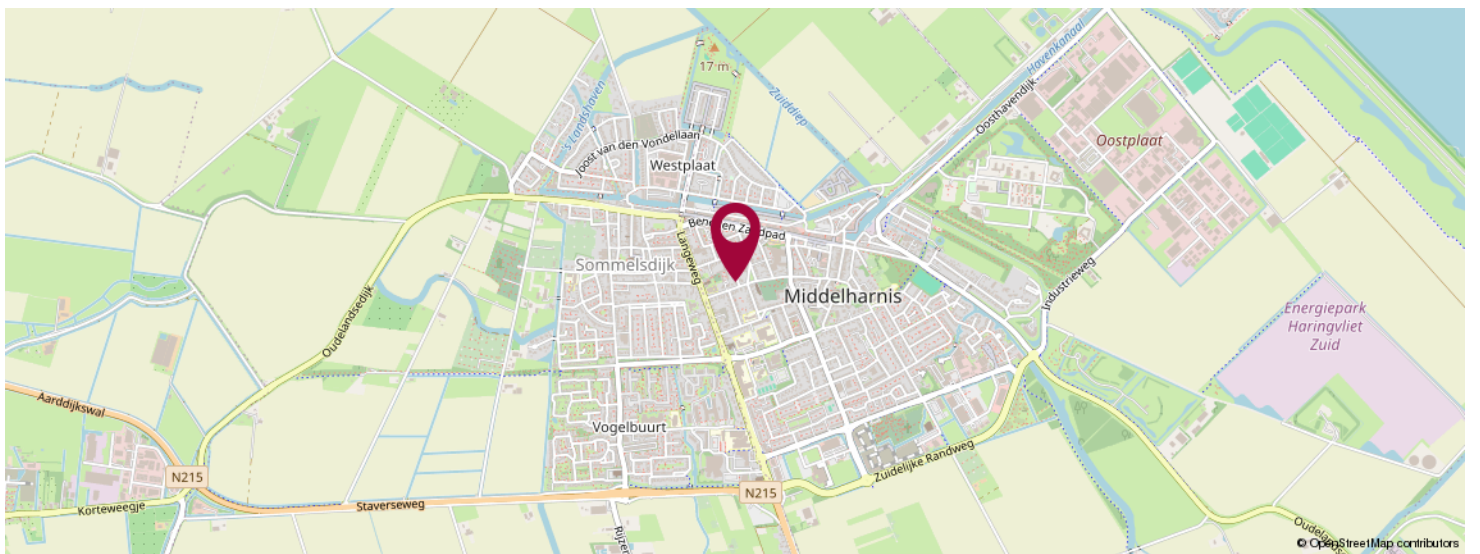
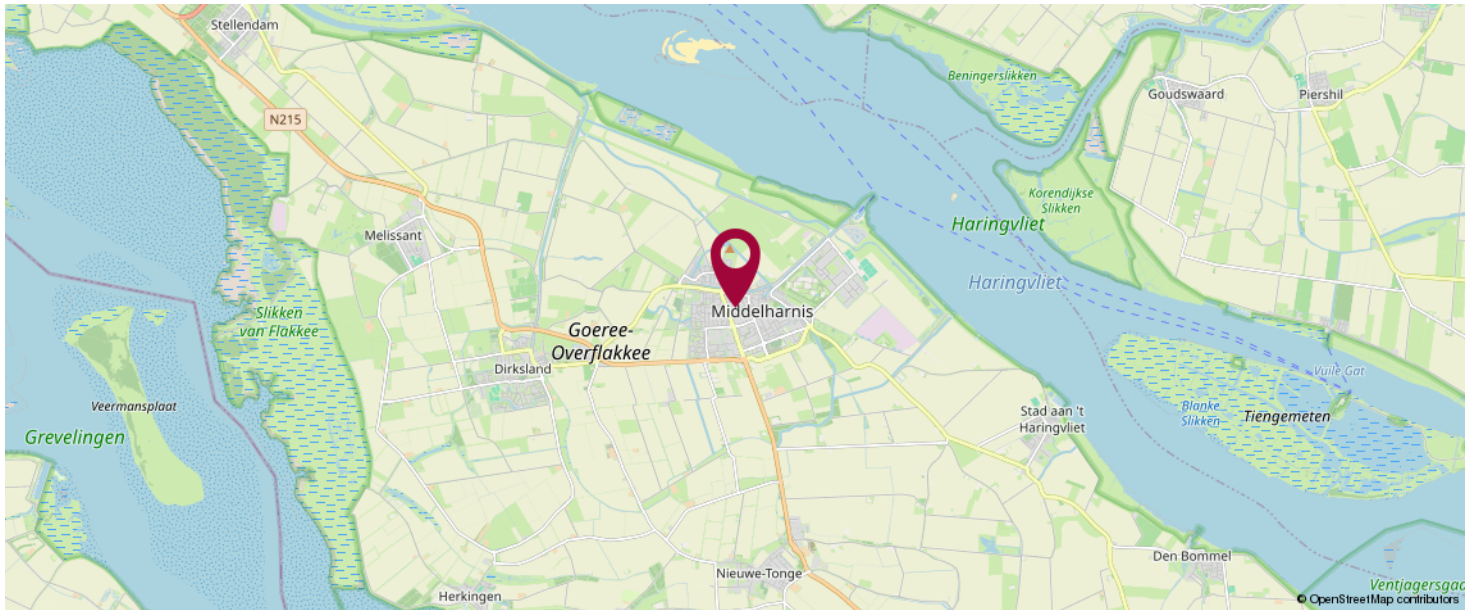


|   |                                  |                                  |  |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--|
| 12345   | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                    | <b>kadaster</b><br> |
| 25  | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Middelharnis |  |
|   | Huisnummer                       | Sectie B                         |  |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 5873                     |  |
|  | Voorlopige kadastrale grens      |                                  |  |
|  | Administratieve kadastrale grens |                                  |  |
|  | Bebouwing                        |                                  |  |

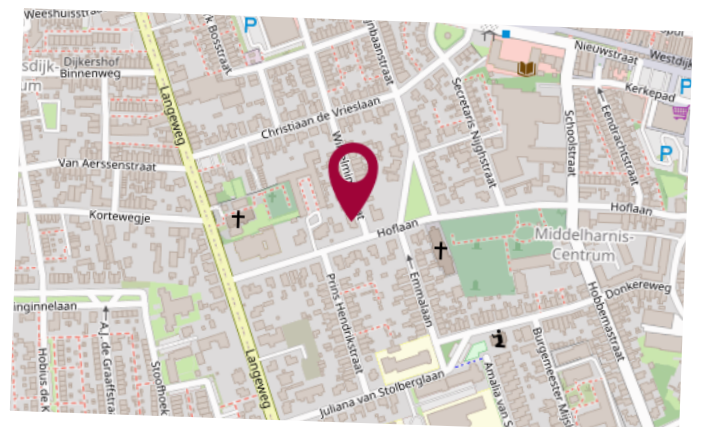
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2025.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                              |               |          |              |     |
| (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 ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| - Pelletkachel                      |               |          | X            |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| 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   |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |     |
| 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   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| 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/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |     |
| Beplanting  | X             |          |              |     |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |               |          |              |     |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                            | X             |          |              |     |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              |     |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging              | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |               |          | X            |     |
| (Broei)kas                          |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten              |               |          |              |     |
| - (sier)hek                         |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)               | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>          |               |          |              |     |
| CV: Nee                             |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                         |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                   |               |          |              |     |

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[webpace.yisual.com/hoflaan40](https://webpace.yisual.com/hoflaan40)

**LiVastGO**  
ga voor beter!

Hoflaan 40, Middelharnis



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, Middelhamis

0187 84 92 28

[info@livastgo.nl](mailto:info@livastgo.nl)

[www.livastgo.nl](http://www.livastgo.nl)

**LiVastGO**  
ga voor beter!