LiVastGO
ga voor beter!



Vraagprijs

€ 395.000 k.k.

39

WERNERLAAN

DIRKSLAND

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

OVER DE WONING

Karakter, comfort én een verrassende extra!

Met een perceel van 200 m² en een verrassende extra ruimte is dit een kans die je niet wilt missen! Sommige huizen voelen direct als thuis. Deze sfeervolle jaren '30-woning is daar een prachtig voorbeeld van.

Achter de karakteristieke uitstraling schuilt een verrassend compleet huis, waar charme en hedendaags wooncomfort op een fraaie manier samenkomen.
Denk aan een sfeervolle kamer-en-suite, een royale woonkeuken, vloerverwarming grotendeels op de begane grond, HR++-glas, muurisolatie en maar liefst 12 zonnepanelen.

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1930

WOONOPPERVLAKTE:
103 m²

INHOUD:
398 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
200 m²



Ook de vernieuwde badkamer en de zelfstandige, geïsoleerde ruimte in de voormalige berging maken deze woning bijzonder veelzijdig. Ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra slaapruimte!

Tel daar de verzorgde voor- en achtertuin en de fijne ligging in Dirksland bij op en je begrijpt: dit is een woning die je beslist van binnen wilt ervaren.

Sfeervol wonen met ruimte om te genieten

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

BEGANE GROND

Via de entree met garderobe en trapopgang kom je in de sfeervolle leefruimte. De gezellige zithoek vormt samen met de klassieke kamer-en-suite een karaktervol geheel.

Aansluitend bevindt zich de royale woonkeuken, een heerlijke plek waar koken, tafelen en gezellig samenzijn moeiteloos samengaan. De moderne keuken is voorzien van een dubbele spoelbak, gaskookplaat met afzuigkap, een geïntegreerde vaatwasser (2024), combi-/ovenmagnetron (2024) en close-in boiler. Hier heb je alle ruimte om uitgebreid te koken en gezellig lang na te tafelen.

Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in. Het aansluitende achterportaal is dankzij de grote glazen pui heerlijk licht en biedt toegang tot het ruime toilet, de separate wasruimte en de vernieuwde badkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en infraroodverwarming. Een comfortabele plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

Extra fijn: de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Comfortabel wonen is hier dus vanzelfsprekend!

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en praktische bergruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde meet circa 3,15 x 3,63 meter en beschikt over een handige bergkast.
De slaapkamer aan de achterzijde is met circa 3,00 x 4,60 meter bijzonder royaal. Dankzij de grote dakkapel geniet je hier van extra ruimte en licht. Deze kamer is ontstaan door het samenvoegen van twee slaapkamers en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele master bedroom of het extra realiseren van een slaapkamer.

Via de vlizotrap bereik je de verrassend ruime bergzolder. Met een Velux-dakraam, bergruimte achter de knieschotten en een stahoogte van circa 1,95 meter is dit een praktische extra ruimte voor alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

Een extra ruimte die het verschil maakt!
En dan is er nog een bijzonder pluspunt: in de voormalige berging is een afzonderlijke, geïsoleerde ruimte gerealiseerd.

Zoek je een rustige thuiswerkplek, een ruimte voor je hobby's of een plek waar logees comfortabel kunnen verblijven? Hier kun je alle kanten op.

Juist deze extra ruimte geeft de woning nét dat beetje meer en maakt haar interessant voor uiteenlopende woonwensen.

BUITENLEVEN OP ZIJN BEST

Ook buiten is het volop genieten.
De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidoosten en is verzorgd ingericht met bestrating, borders en diverse beplanting. Een heerlijke plek om op zonnige dagen buiten te ontbijten, gezellig te borrelen of met familie en vrienden te genieten van lange zomeravonden. Onder de overdekte lounge creëer je bovendien een fijne plek om beschut buiten te zitten.

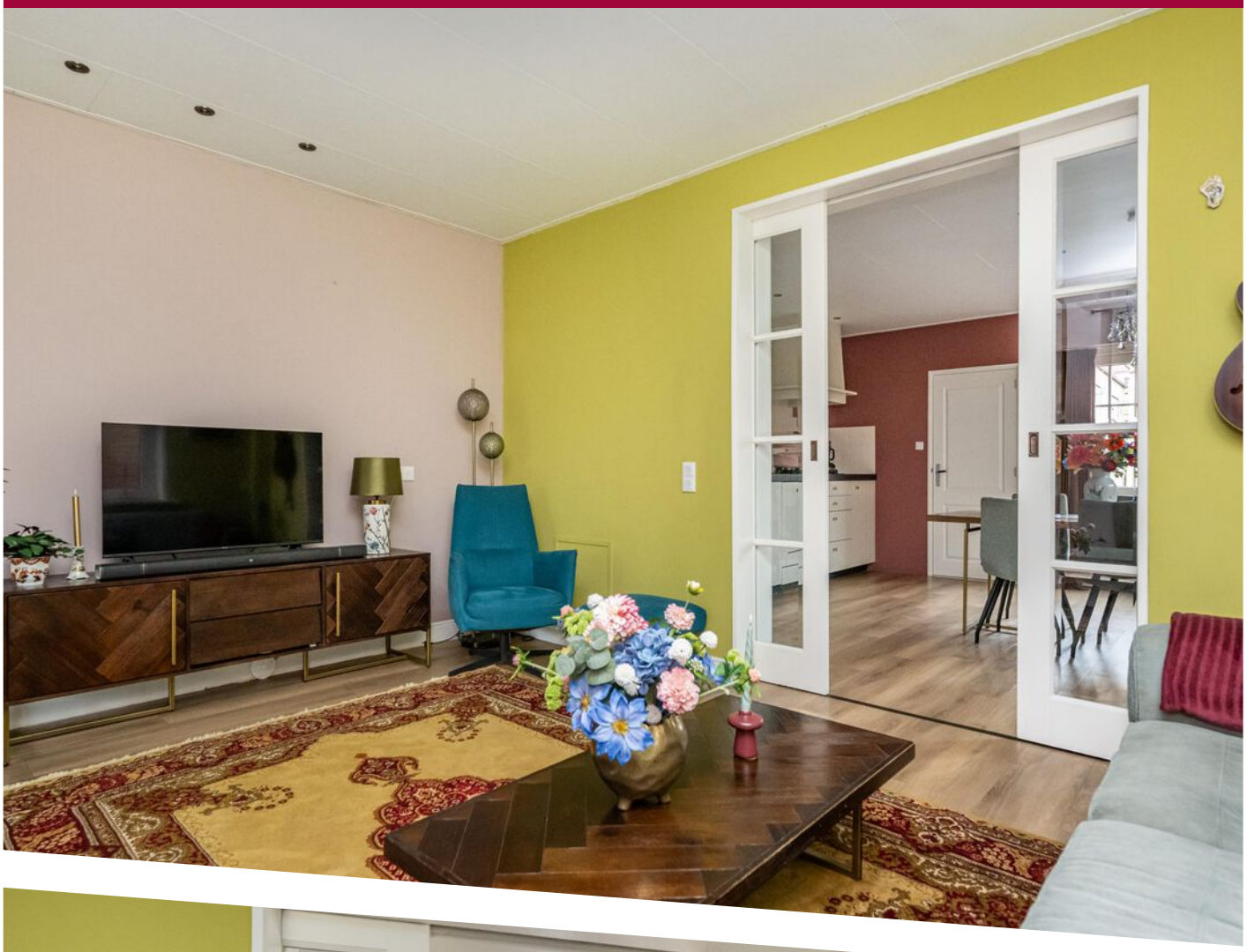
Aan de voorzijde word je verwelkomd door een eveneens schitterend aangelegde voortuin, die het verzorgde karakter van de woning compleet.

















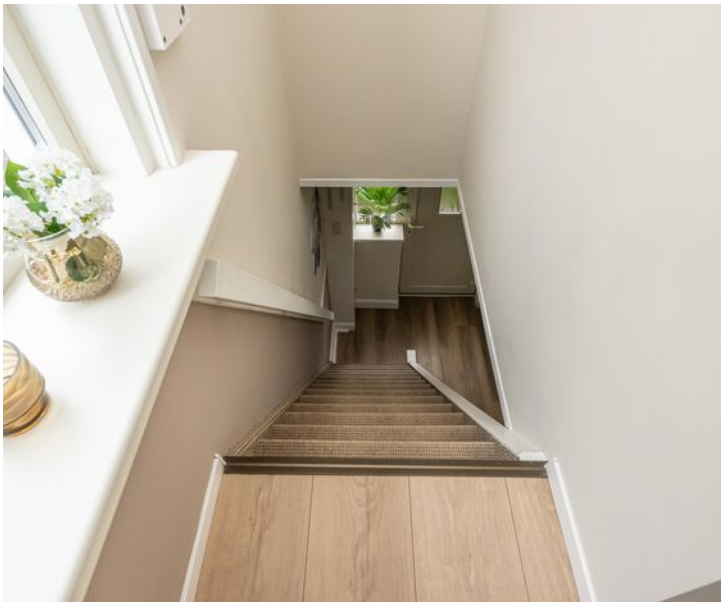














1e verdieping













Tuinhuis























PLATTEGROND

Beganegrond

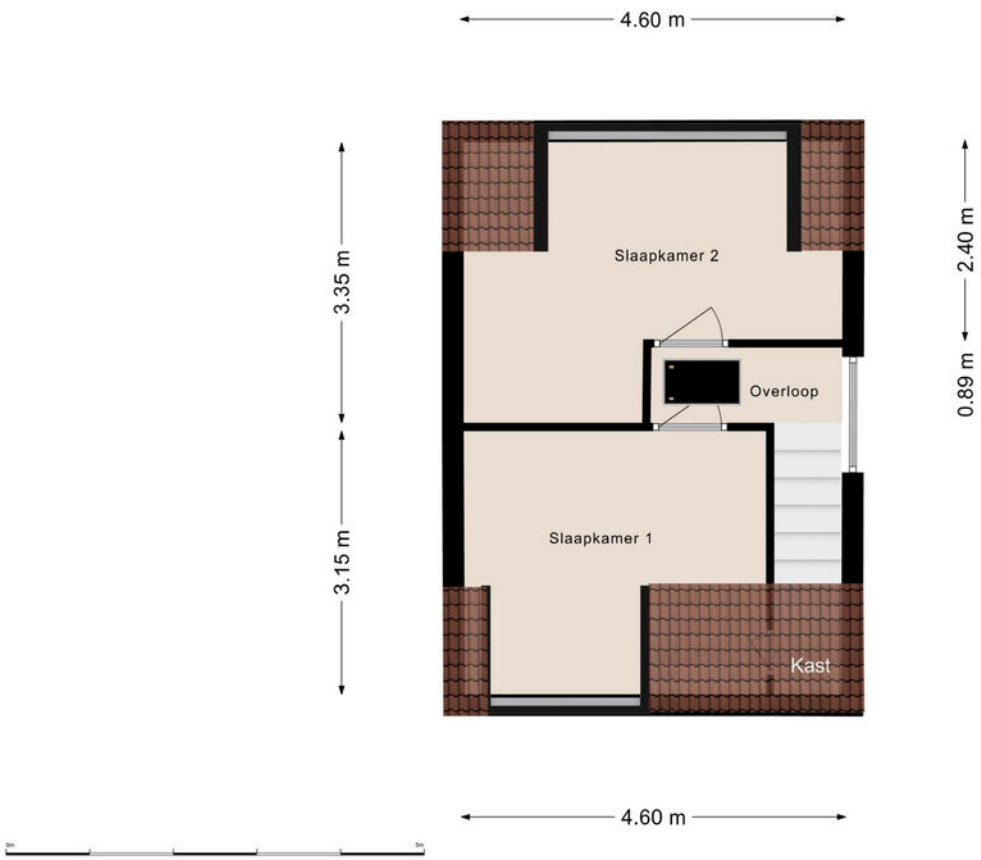
Aan de maatvoering in deze plattegronden kunnen geen rechten worden verleend.
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
Ten alle tijden de maten nameten in het werk.



PLATTEGROND

1e Verdieping

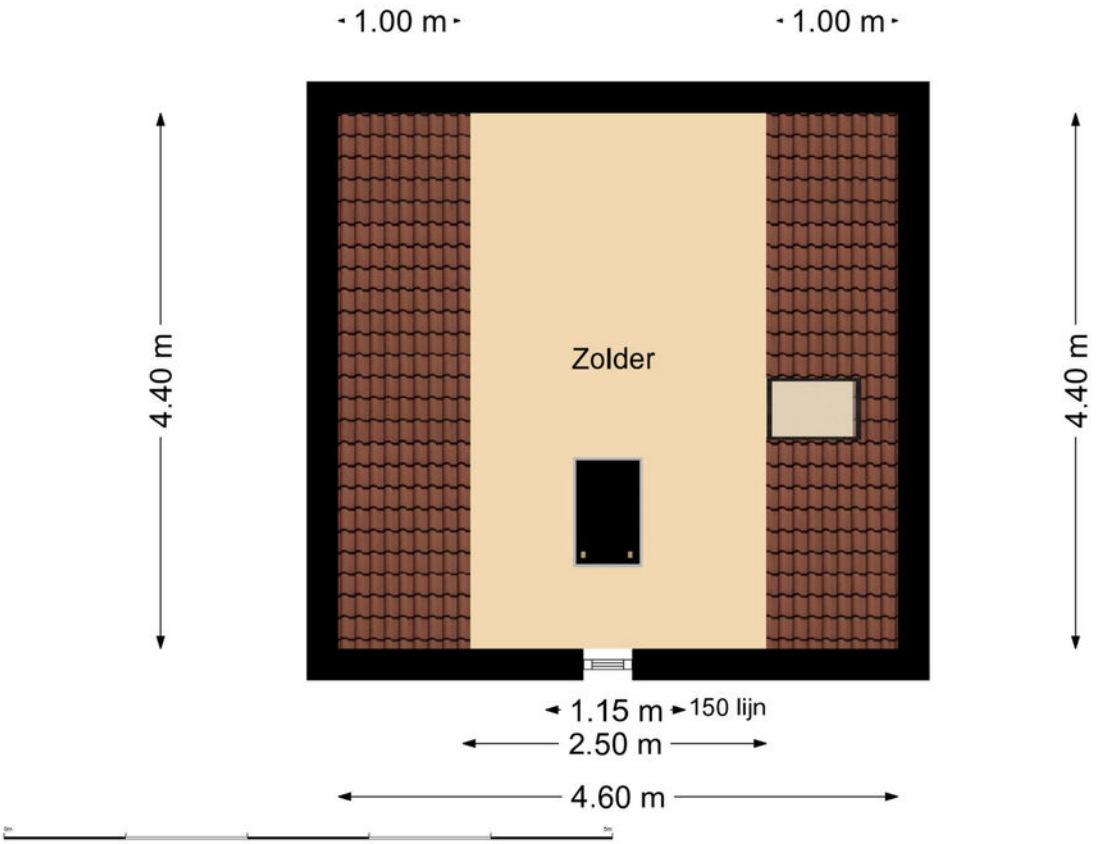
Aan de maatvoering in deze plattegronden kunnen geen rechten worden verleend.
Ten alle tijden de maten nameten in het werk.



PLATTEGROND

Zolder

Aan de maatvoering in deze plattegronden kunnen geen rechten worden verleend.
Ten alle tijden de maten nameten in het werk.



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

Schaal 1: 500

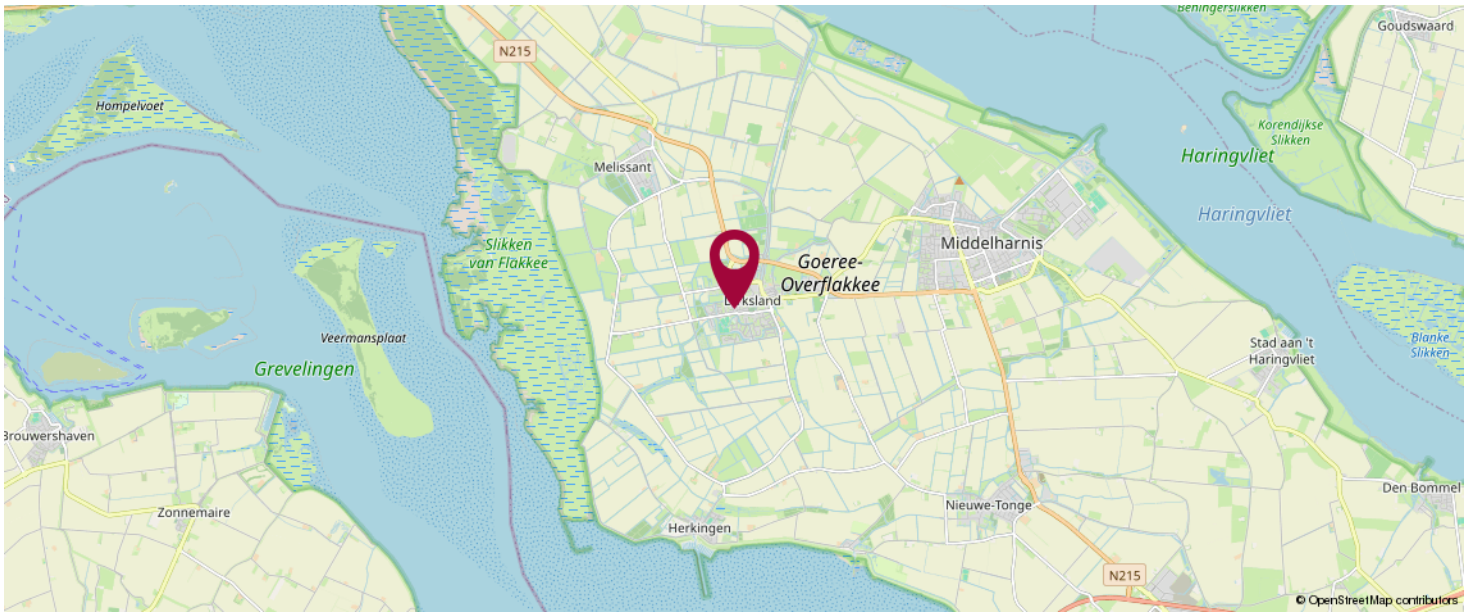
Kadastrale gemeente	Dirksland
Sectie	B
Perceel	2569

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

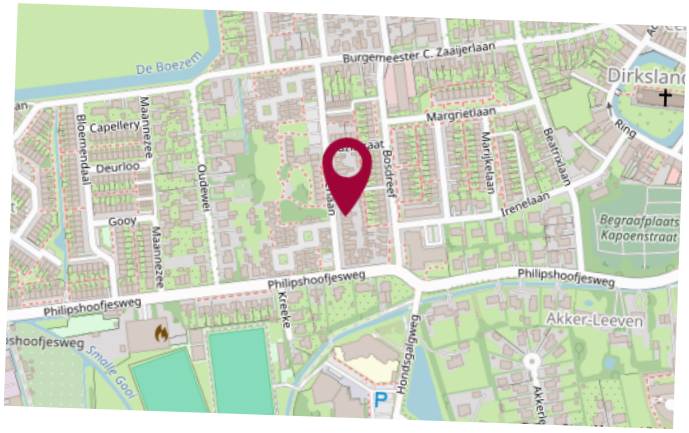
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				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
- Pvc vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangsysteem				X
-				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
- vaatwasser	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 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			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				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
Zonnepanelen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
Tuin - Bebouwing				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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/wernerlaan39



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!