

Hoflaan 47 - Middelharnis

Vraagprijs € 900.000,- k.k.

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl



VBO  MAKELAAR

Omschrijving

Deze indrukwekkende vrijstaande woning staat op een riant perceel van 680m² met tuin rondom en biedt een prachtige combinatie van authentieke charme, ruimte en praktische voorzieningen. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met erker en open haard en een uitgebouwde keuken aan de achterzijde. Met een slaapkamer op de begane grond, vier slaapkamers op de eerste verdieping en een royale zolderruimte zijn er volop mogelijkheden voor diverse woonwensen. Daarnaast beschikt de woning over 7 zonnepanelen en zijn diverse ramen voorzien van rolluiken voor extra comfort en privacy. De fraai aangelegde tuin, eigen parkeergelegenheid en vrijstaande berging die is ingericht als bijkeuken maken deze karaktervolle woning compleet.

De woning is gelegen in een rustige en prettige woonomgeving in Middelharnis. Het gezellige centrum met winkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen bevindt zich op korte afstand. Dankzij de ligging op Goeree-Overflakkee geniet u hier van de ruimte en rust van een dorpse omgeving, terwijl steden als Rotterdam en de omliggende regio goed bereikbaar zijn.

Indeling

Via de verzorgde voortuin wordt de overdekte entree van de woning bereikt. Bij binnenkomst komt de entreehal uit in de centrale ontvangsthal. De hal verbindt de verschillende vertrekken op de begane grond met de trapopgang naar de eerste verdieping.

De royale doorzonwoonkamer bevindt zich aan de linkerzijde van de woning. Deze sfeervolle leefruimte is afgewerkt met een nette plavuizenvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. De karakteristieke erker aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval en biedt een charmant uitzicht op de straat. Aan de achterzijde geven een grote glazen pui en openslaande deuren direct toegang tot de royale achtertuin. Het balkenplafond en de open haard versterken de warme en authentieke uitstraling van de ruimte.

De uitgebouwde keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en afgewerkt met een marmerlook achterwand. De aanwezige inbouwapparatuur bestaat uit een 6-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Dankzij het raam en de buitendeur valt er veel daglicht binnen en is er direct toegang tot de achtertuin.

Grenzend aan de keuken ligt de eetkamer. Doordat de woonkamer en eetkamer volledig van elkaar zijn gescheiden, ontstaat een rustige en aangename indeling. Er is volop ruimte voor een royale eettafel, ideaal om uitgebreid te dineren met familie en vrienden. De eetkamer staat bovendien in directe verbinding met de slaapkamer.

De royale slaapkamer is een veelzijdige ruimte die uitstekend kan worden ingericht als comfortabele slaapkamer, rustige thuiswerkplek of kantoor aan huis. De aanwezigheid van een slaapkamer op de begane grond biedt bovendien mogelijkheden voor gelijkvloers gebruik, bijvoorbeeld wanneer in de toekomst aanvullende voorzieningen worden gerealiseerd.

1e verdieping

Via de vaste trap wordt de overloop op de eerste verdieping bereikt. Vanuit de overloop zijn de verschillende slaapkamers bereikbaar. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, die is doorgelegd in alle slaapkamers.

Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers, elk met hun eigen kenmerken. Aan de linkerkant liggen drie ruime slaapkamers. De middelste slaapkamer beschikt over een tussendeur naar een eigen balkon. Daarnaast zijn twee slaapkamers voorzien van een praktische, ingebouwde vaste kast.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de rechterzijde van de verdieping. Deze royale kamer biedt direct toegang tot de badkamer en staat tevens in verbinding met een achtergelegen tussenhal. Hier bevinden zich de wasmachineaansluiting en de toegang tot het riante dakterras aan de achterzijde met een vrij uitzicht. De opstelplaats van de cv-ketel is in de slaapkamer gesitueerd.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, een douche, een wastafelmeubel met spiegelkast en een tweede toilet.

2e verdieping

De tweede verdieping biedt een zeer royale open zolderruimte met een verrassend ruimtelijk karakter. De zichtbare dakconstructie met authentieke balken geeft deze verdieping veel sfeer, terwijl het dakraam zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval. De zolder is afgewerkt met een nette laminaatvloer en biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als hobbyruimte, atelier, thuiswerkplek of royale bergruimte.

Tuin

Aan de voorzijde beschikt de woning over een keurig aangelegde voortuin met sierbestrating, groene beplanting en een overdekte entree. De verzorgde uitstraling zorgt voor een representatieve ontvangst, waarbij tevens plaats is voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

De achtertuin is met recht een blikvanger te noemen en kenmerkt zich door de uitzonderlijke diepte, zonnige ligging en fraaie aanleg. De tuin beschikt over een royale graspartij, sierbestrating met meerdere terrassen en kleurrijke bloemenborders. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met overkapping en zonnepanelen. Deze ruimte is ingericht als bijkeuken en vormt een ideale aanvulling op de woning.

Algemeen

Bouwjaar 1929

Inhoud 943m³.

680m² eigen grond.

De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en voorzien van dubbel glas.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren (merk: Remeha, bouwjaar: 2019). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.

Oplevering in overleg.

Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 900.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	943 m ³
Perceel oppervlakte	680 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	248 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1929
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Tuin rondom
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
CV Ketel type en bouwjaar	Remeha 2019

Locatie

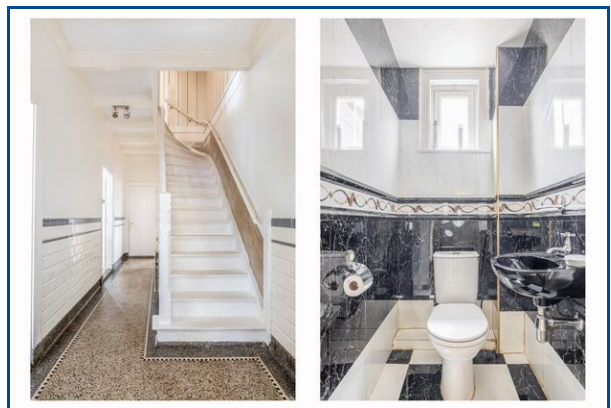
Hoflaan 47
3241 GK MIDDELHARNIS



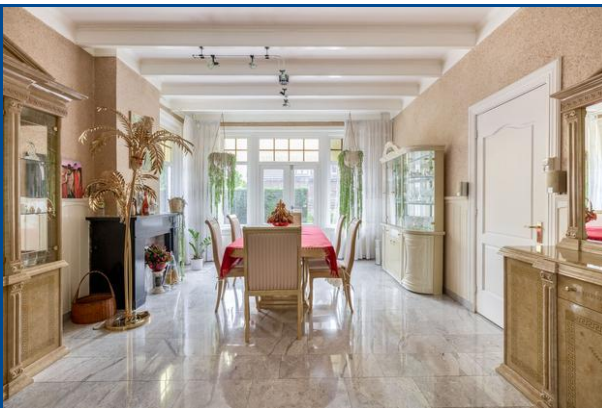
Foto's



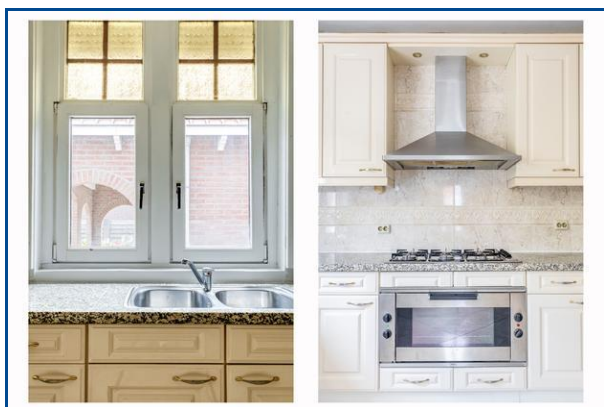
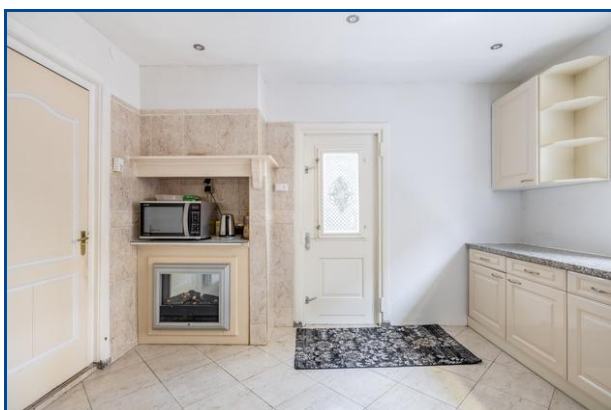
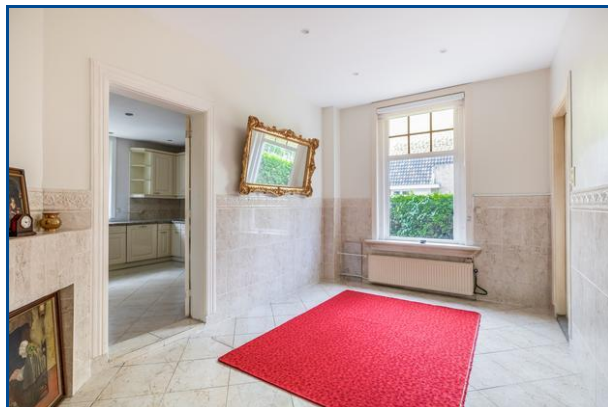
Foto's



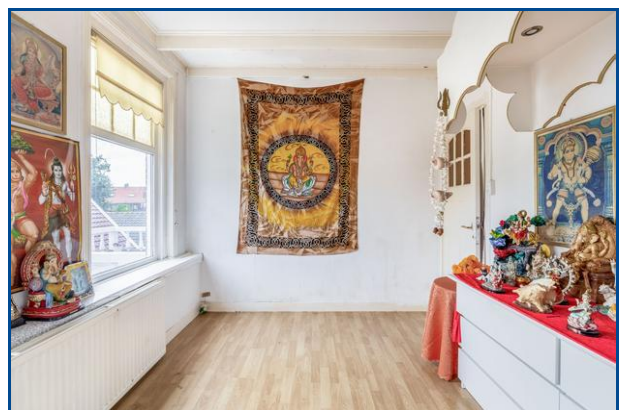
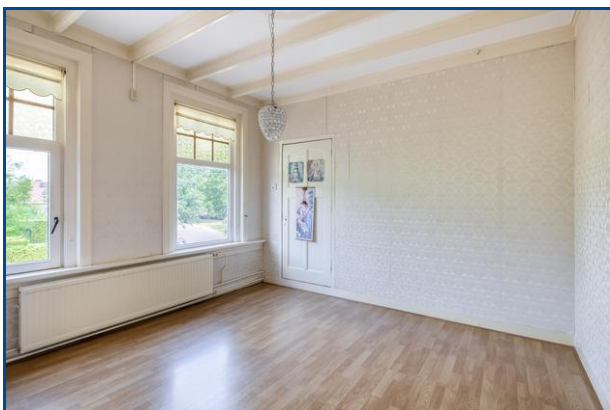
Foto's



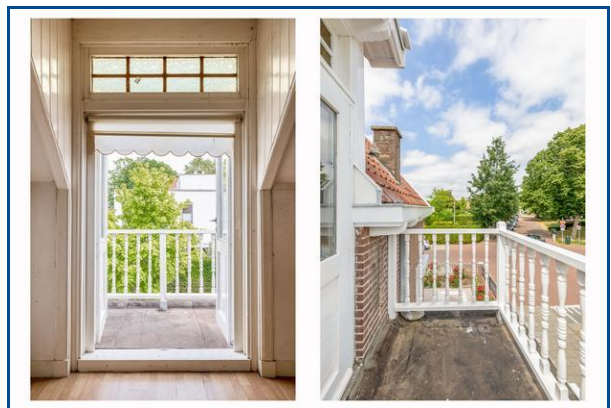
Foto's



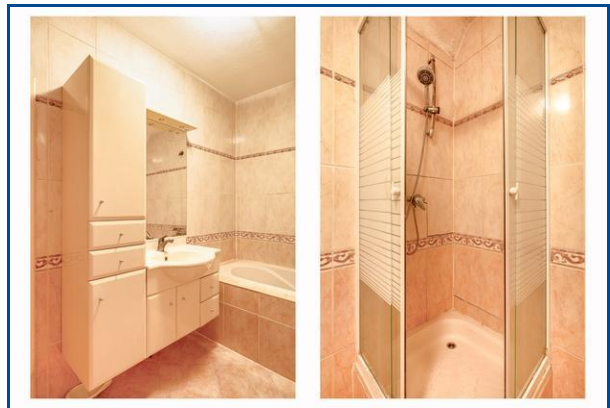
Foto's



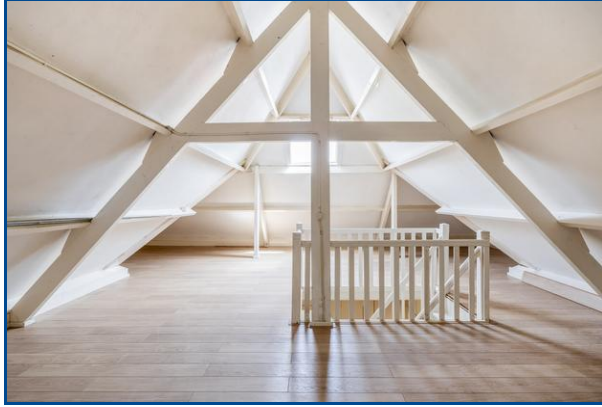
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Hoflaan 47
Postcode / Plaats	3241 GK Middelharnis
Gemeente	Middelharnis
Sectie / Perceel	B / 7090
Oppervlakte	680 m ²
Soort	Volle eigendom



Deze plattegrond is niet te kopiëren of verspreiden.
Bij kopiëren wordt de afbeelding niet anders weergegeven.





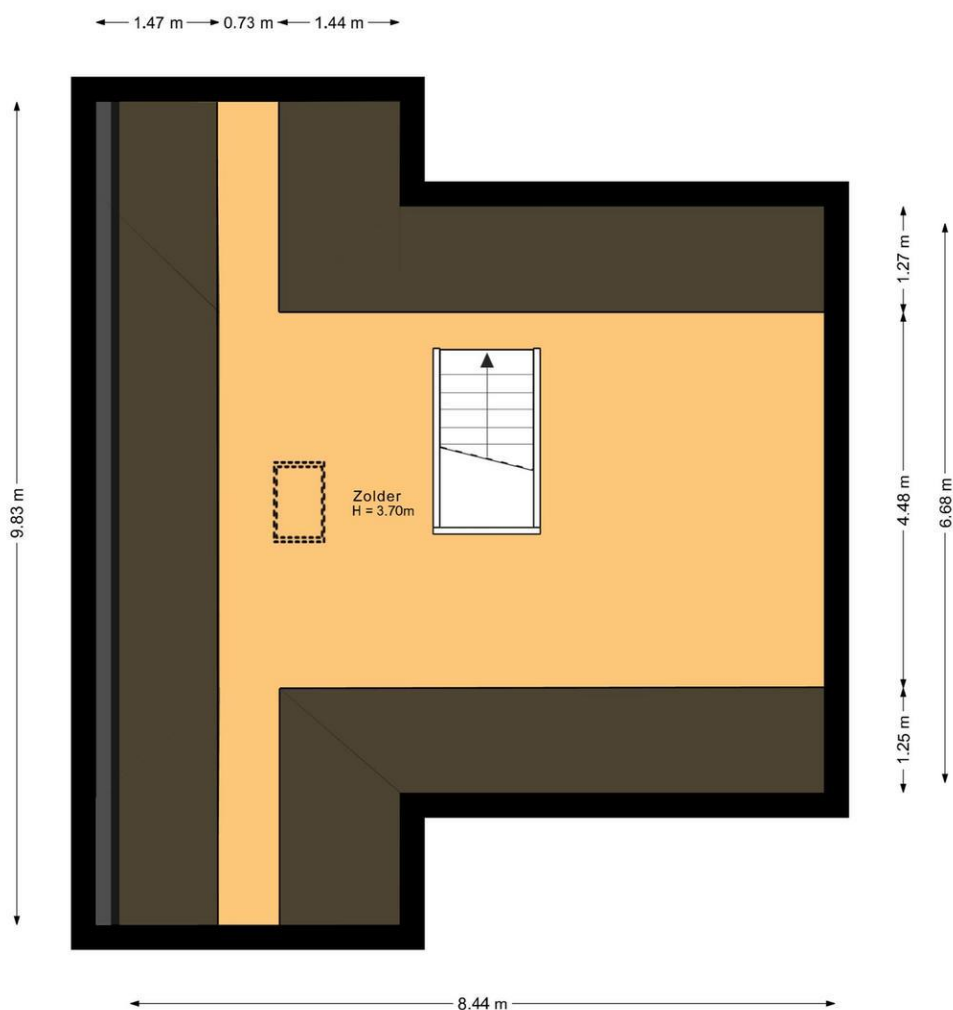
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





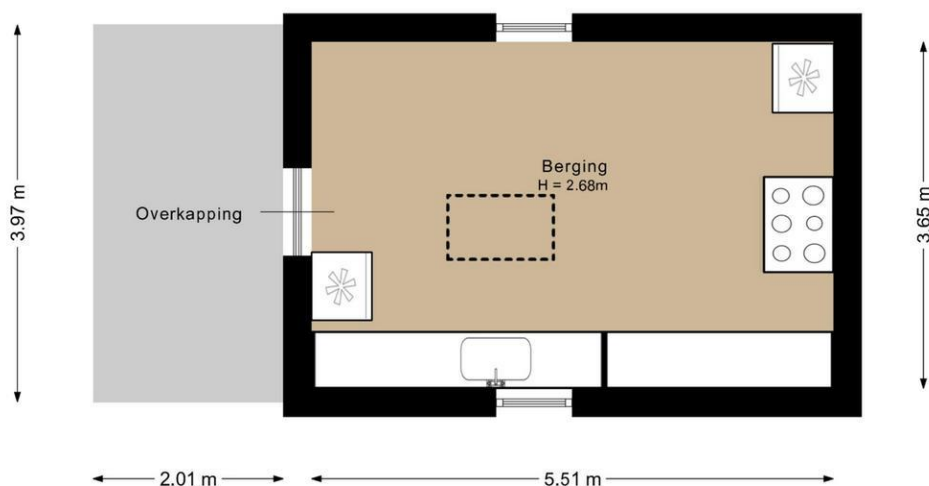
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Huysvisie



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Middelhamnis	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 7090	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op 23 juli 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.	



Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

