

TE KOOP

Kanoweg 119 | Ermelo

Vraagprijs: € 435.000 k.k.



Kantoor Harderwijk
Bruggestraat 24
3841 CP Harderwijk

Kantoor Ermelo
Stationsstraat 123
3851 ND Ermelo

0341 456 455
info@randmeermakelaars.nl
www.randmeermakelaars.nl

RANDMEER
MAKELAARS  NL

Welkom bij, Randmeer Makelaars!

Wij willen jou allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Tijdens een bezichtiging en met deze brochure willen wij jou zo goed mogelijk informeren over dit huis. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide foto presentatie, een kadastrale kaart en plattegronden. Verder beschikt deze woning over een eigen woningwebsite. De doorverwijzing en QR code kun je verderop in deze brochure vinden.



Benieuwd naar de waarde van jouw woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij één van onze kantoren in Harderwijk of Ermelo of bij jou thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.



Benieuwd naar
deze woning?

**Blader snel
verder!** →

Kenmerken van de woning



Bouwjaar

1954



Inhoud

416 m³



Perceeloppervlakte

252 m²



Woonoppervlakte

95 m²



Kamers

4



Slaapkamers

3



Badkamers

1



Energie label

D





Omschrijving

MIDDENWONING MET DIEPE ZONNIGE TUIN, 2 BERGINGEN EN GARAGE NABIJ DE GROEVENBEEKSE HEIDE EN CENTRUM.

Ben je op zoek naar een verrassend afgewerkte en kleurrijke MIDDENWONING met GARAGE, veel gebruiksmogelijkheden en een diepe tuin op het zuidoosten? Dan is deze woning aan de Kanoweg zeker een bezichtiging waard. De woning is gelegen aan een rustige straat in een prettige woonomgeving. Hier woon je met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, sportvoorzieningen, winkel en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum is eenvoudig bereikbaar. Daarnaast profiteer je van de groene omgeving waarvoor Ermelo zo geliefd is. Zowel het bos als de uitgestrekte heide liggen dichtbij en bieden volop mogelijkheden om te wandelen of te fietsen.

Op de begane grond bevindt zich de woonkamer aan de voorzijde en biedt een fijne leefruimte met veel daglicht dankzij het grote raam. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, waar je voldoende ruimte hebt voor een royale eettafel. Via de schuifpui sta in direct contact met de achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig in elkaar overlopen. De halfopen keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Achter de keuken bevindt zich een multifunctionele ruimte die momenteel als kantoor wordt gebruikt, maar ook als bijkeuken meer dan geschikt. Dankzij de deur naar de tuin is dit tevens een prettige plek om thuis

te werken. Daarnaast beschikt de begane grond over een eerste slaap en/of werkkamer.

De eerste verdieping is praktisch ingedeeld en biedt volop ruimte voor een gezin. Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers, een badkamer en een aparte wasruimte. De tweede slaapkamer is royaal en beschikt over een vaste kast en grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. De derde slaapkamer is eveneens ruim en daardoor geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer heeft een moderne uitstraling en is afgewerkt met duurzame gespotten polyurea wanden en vloeren. Hier beschik je over een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel. Daarnaast is er een separate wasruimte aanwezig met de opstelling voor de wasmachine en droger, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik. De woning wordt verwarmd middels een HR-combiketel uit 2013 en de bovenverdieping is grotendeels voorzien van HR++ beglazing.

Een van de sterke punten van deze woning is zonder twijfel de achtertuin. Dankzij de ligging op het zuidoosten geniet je hier gedurende de dag van zowel zon als schaduwplekken. De tuin heeft een prettige diepte en biedt voldoende ruimte voor spelende kinderen, een terras of een groene inrichting. Daarnaast beschikt de tuin over een tuinhuis met overkapping waar je beschut kunt zitten, ongeacht het seizoen.



Aan de achterzijde van de woning bevinden zich een aangebouwde stenen berging en een garage, wat zorgt voor veel praktische opslagruimte. De garage is geschikt voor het stallen van een auto, fietsen of het inrichten van een werkruimte voor hobby's en klussen. Direct voor de garage is er ook nog de mogelijkheid een auto te parkeren op de eigen oprit.

Deze woning biedt een combinatie die je niet vaak tegenkomt: een praktische indeling met een slaapkamer én kantoor op de begane grond, drie volwaardige slaapkamers in totaal, een diepe zonnige tuin, een garage en de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Voeg daar de rustige ligging nabij voorzieningen, bos en hei aan toe, en je hebt een woning die geschikt is voor verschillende woonwensen, zowel nu als in de toekomst. Ben jij op zoek naar een ruime gezinswoning met verrassend veel mogelijkheden en een fijne woonomgeving? Dan is een bezichtiging aan de Kanoweg absoluut de moeite waard.

INDELING

begane grond: entree/hal, toilet, trapkast met groepenkast, woonkamer met aansluitend eetkamer voorzien van een schuifpui naar de achtertuin, half open keuken met inbouwapparatuur voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser, kantoor met toegang naar de achtertuin, 1e slaapkamer;

1e verdieping: overloop met vaste kast en opstelling CV-ketel, 2e slaapkamer met vaste kast, badkamer voorzien van gespoten polyueta wanden en vloeren, wasruimte met opstelling wasmachine/droger, 3e slaapkamer voorzien van een vaste kast.

VOORZIENINGEN

De centrale verwarming en de warmwatervoorziening geschieden via de HR CV combiketel uit 2013. De bovenverdieping is deels voorzien van HR++ beglazing en de woning beschikt over energielabel D.

PARKEREN en BERGING

Aan de achterzijde van de woning vind je een berging en garage. Achter het perceel loopt een weg voor bestemmingsverkeer, waardoor je de mogelijkheid hebt voor parkeren op eigen terrein of in de garage.

VERDER / TUIN

De diepe achtertuin is gelegen op het zuidoosten waardoor je gedurende de hele dag kan genieten van de zon. De tuin is voorzien van een tuinhuis en overkapping.

BROCHURE

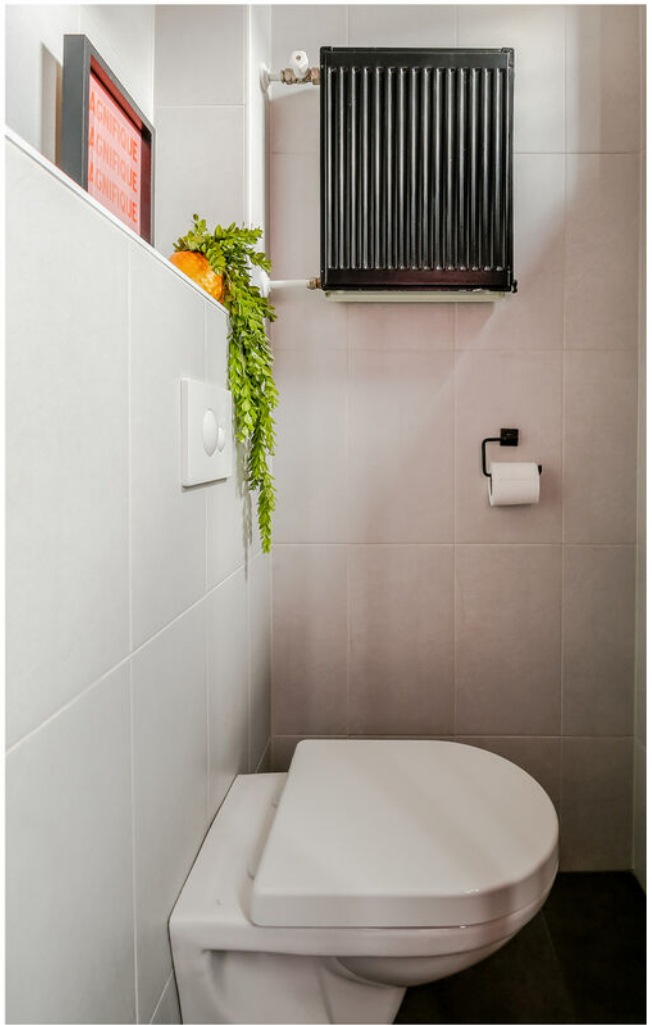
Van deze woning is een unieke woningwebsite (www.Kanoweg119.nl) beschikbaar. Op deze website kunt u de brochure downloaden waar u alle gegevens van de woning kunt vinden.





GRATIS WAARDEBEPALING
Een goed vertrekpunt om te weten wat jouw mogelijkheden binnen de woning markt zijn, is het laten bepalen van de waarde van jouw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor jou. Scan de QR-code voor meer informatie.































www.Kanoweg119-2.nl



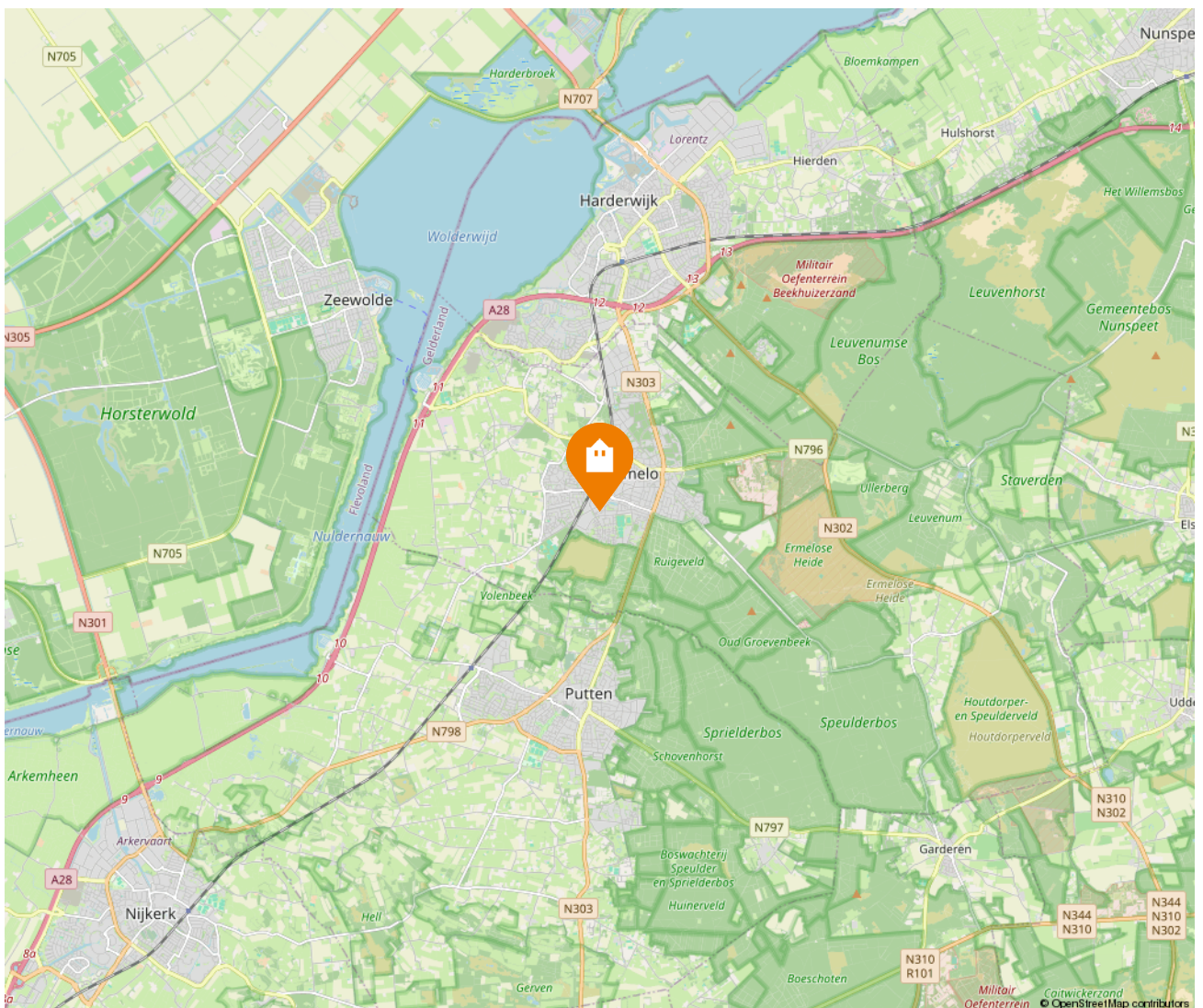
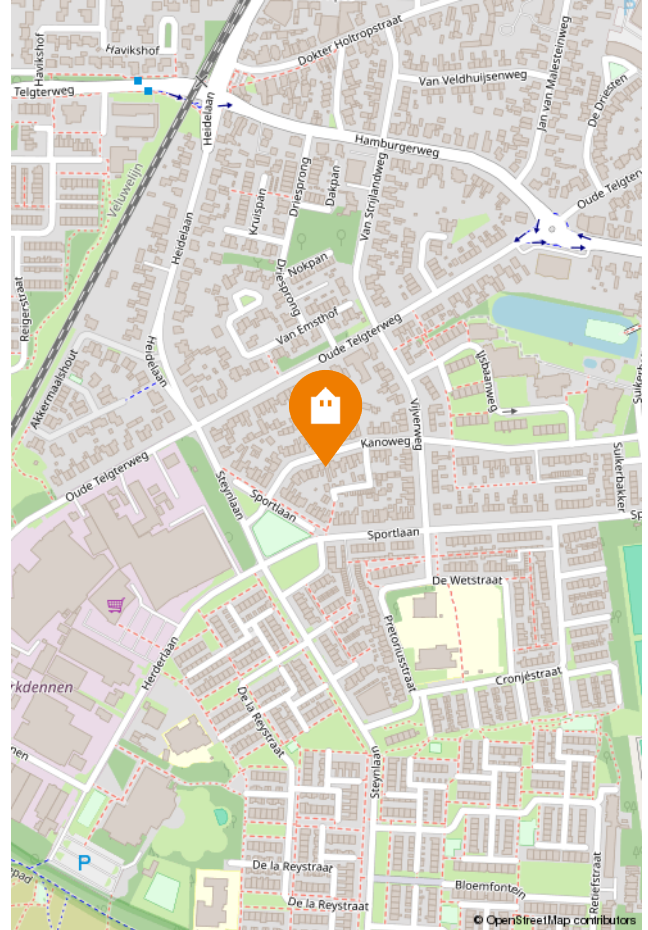
MEER INFORMATIE?

Scan de QR code met je mobiel en bekijk de unieke woningwebsite en verdere verkoopdocumentatie.



Locatie van de woning op de kaart!

Kanoweg 119 ligt in een rustige en groene woonomgeving aan de rand van Ermelo. De Veluwe natuur bevindt zich op korte afstand, ideaal voor wandelen en fietsen. Ook winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar. De locatie combineert de rust van het buitenleven met de gemakken van het dorp.



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
902325498

Datum registratie
05-06-2026

Geldig tot
05-06-2036

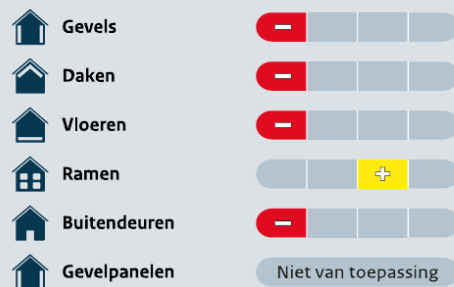
Deze woning
heeft energielabel

D

287,39 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



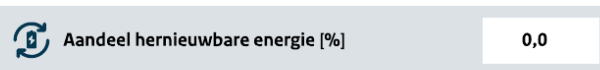
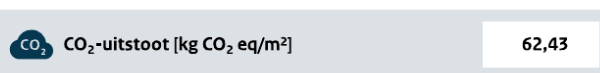
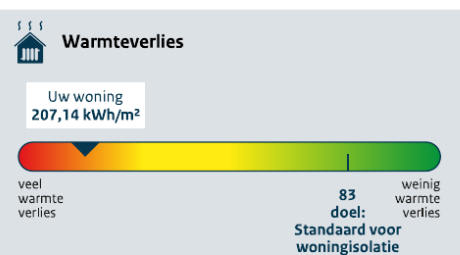
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

- Verwarming** HR-107 ketel
- Warm water** Combietoestel
- Zonneboiler** Geen zonneboiler
- Ventilatie** Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
- Koeling** Geen koeling
- Zonnepanelen** Geen zonnepanelen
- Batterijopslag** Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Kanoweg 119
3851DC Ermelo

Bouwjaar
1954

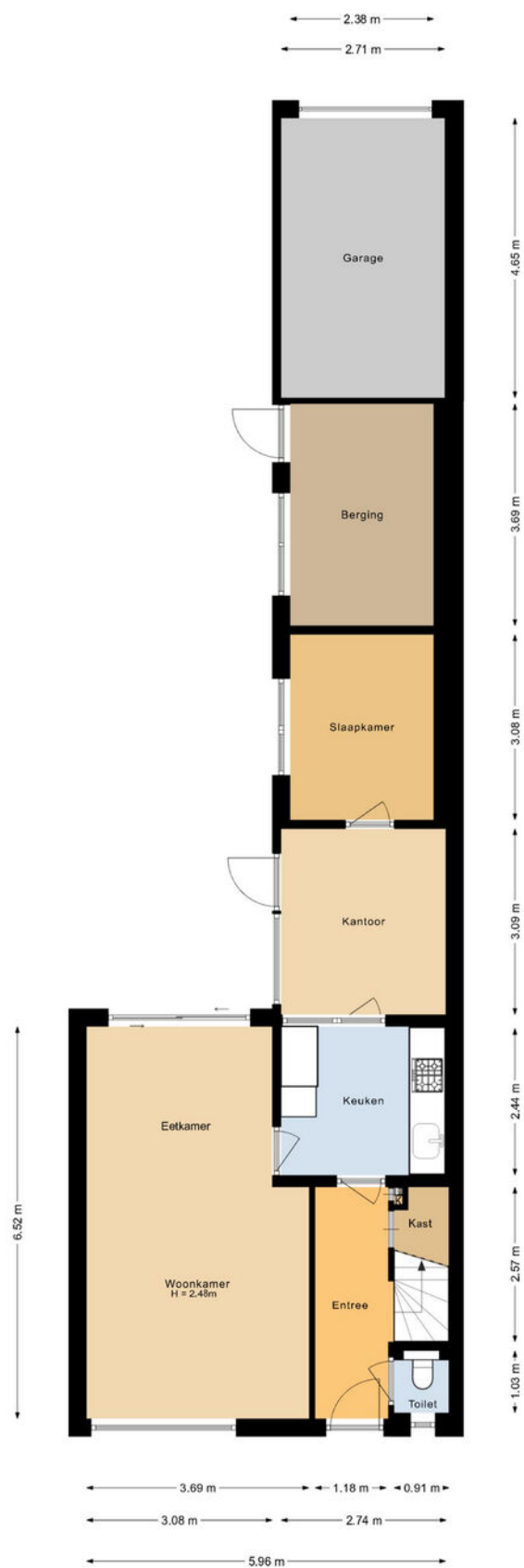
Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
95 m²



Energieadviseur
J.W. Spronk

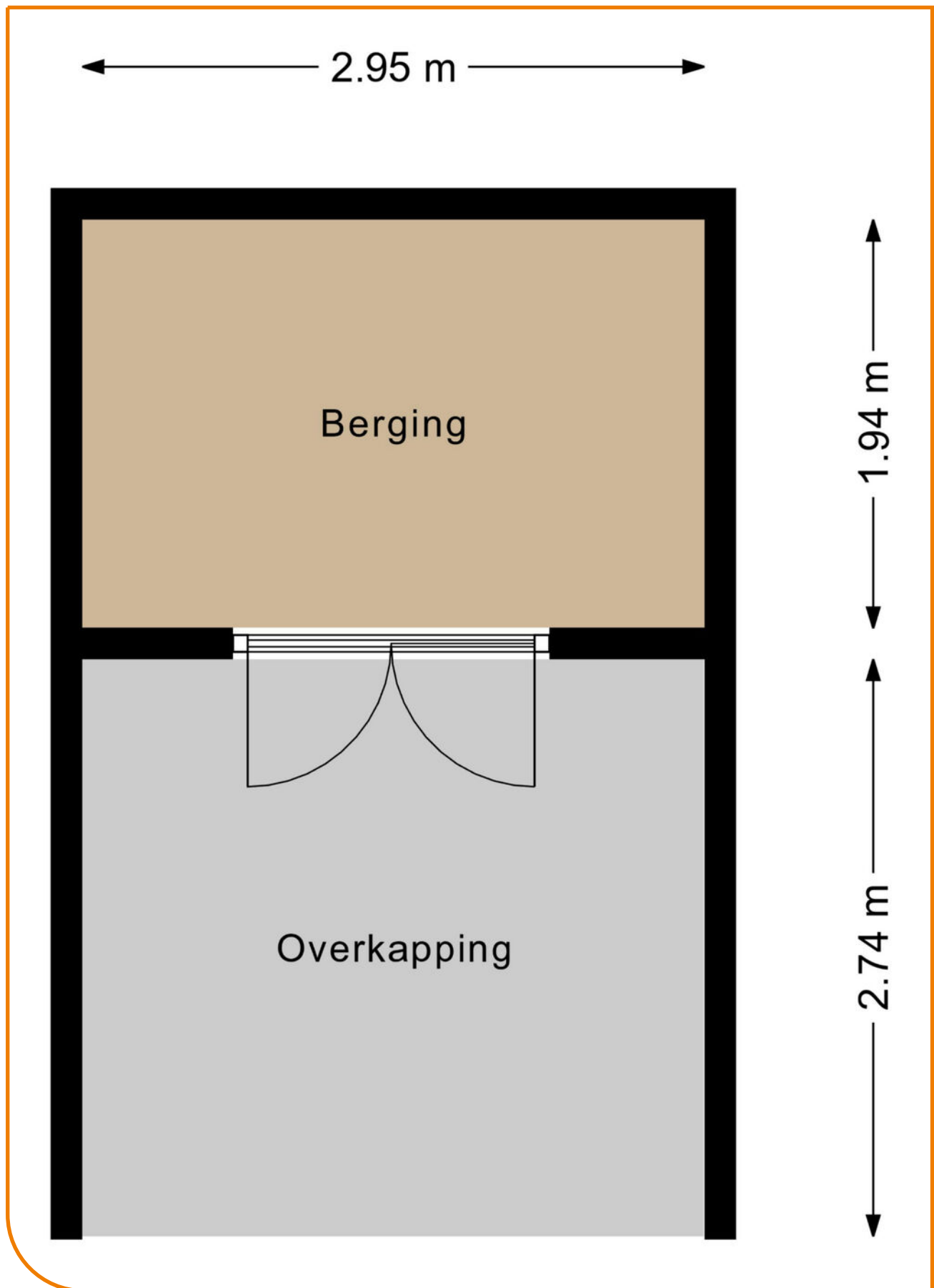
Plattegrond | Begane grond



Plattegrond | Eerste verdieping



Plattegrond | Berging/overkapping



Meetrapport

Gebruikersoppervlakte en Bruto inhoud

Project : Ermelo, 3851 DC, Kanoweg 119
Opdrachtgever : Shofa Shots & Photos
Datum berekening : 02-06-2026



Totaal Woning	Totaal Gebruikersoppervlak wonen	m2	95.3
	Overige inpandige ruimte	m2	21.6
	Gebouwegebonden buitenruimte	m2	0
	Externe Bergruimte	m2	5.71
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	416

Begane grond	Totaal Gebruikersoppervlak wonen	56.0
	Gebruikersoppervlak bouwlaag	77.6
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	21.6
	Gebouwegebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

Eerste verdieping	Totaal Gebruikersoppervlak wonen	39.3
	Gebruikersoppervlak bouwlaag	39.3
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwegebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

Berging	Totaal Gebruikersoppervlak wonen	0
	Gebruikersoppervlak bouwlaag	0
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwegebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	5.71

De meting en berekeningen zijn uitgevoerd volgens de "Meetinstructie Gebruikersoppervlakte woningen" en "Meetinstructie Bruto inhoud woningen" zoals beschreven in de NEN2580:2007 NL, getiteld "Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden," inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Dit meetcertificaat is onderworpen aan de veronderstellingen en voorbehouden die worden vermeld in dit meetrapport. Als Shofa Shots & Photos binnen drie dagen geen reactie ontvangt, gaan we ervan uit dat u akkoord gaat met dit meetrapport. © Shofa Shots & Photos

Hoewel de inmeting en berekeningen zorgvuldig, te goeder trouw en naar eer en geweten zijn uitgevoerd, aanvaardt Shofa Shots & Photos geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten of omissies in de berekeningen.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Ermelo / Ermelo - Zuid

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 25%

65+: 23%

Huishoudens



Eenpersoons: 36%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 35%

Koop / huur



Koop: 60%

Huur: 40%

48%



52%



1,1 per huishouden



Gemiddelde
woningwaarde:

€ 388.000

Wonen in Ermelo

Fietsen door de prachtige bossen of over de gekleurde heidevelden, wandelen over Landgoed Staverden, het kleinste stadje van Nederland met zijn witte pauwen, surfen bij Strand Horst of paardrijden rond het KNHS Centrum; in Ermelo kun je volop genieten van het mooie buitenleven!

Maar Ermelo staat ook voor genieten van de rust bij de Schaapskooi, een huifkartocht door de natuur en de geschiedenis van de natuur ervaren in Museum het Pakhuis. Ermelo heeft een eigen bierbrouwerij en een wijngaard waar je terecht kan voor rondleidingen en gezellige proeverijen. Je lekker sportief uitleven kan je tussen de bomen in het Klimbos of door bij Strand Horst een potje te paintballen of Pitch & Putt-golf te spelen. En wat te denken van een excursie met een boswachter op zoek naar wild?

Ermelo in vogelvlucht

Ermelo is een oud dorp. We weten dat het tenminste 1150 jaar bestaat. In 855 schonk een rijk man, Folker genaamd, zijn goederen in Irminlo aan een klooster in Duitsland. Lange tijd is gedacht dat het dorp haar naam dankt aan de Germaanse halfgod Irmin. Modernere verklaringen vragen aandacht voor het feit dat Irmin destijds een veel gebruikt voorvoegsel was met de betekenis "groot" en ook voor het feit dat Irmin destijds een normale persoonsnaam was.

Lang bleef Ermelo een onaanzienlijk dorp. Enkele boerderijen, een kerk, een molen, een herberg, huizen van de predikant en koster en die van ambachtlieden zoals de smid, de kleermaker en de bakker. In de 18e eeuw werd Ermelo beschreven als een "matig dorp, waar men enig bouwland vindt".



De aanleg van de Zuiderzeestraatweg zorgde er rond 1830 voor dat dit deel van de Veluwe beter werd ontsloten. Vanaf 1882 veranderde er nog meer. Ermelo kreeg een spoorweghalte. Deze lag echter op 1 kilometer afstand van het dorp. De heer Chevallier die op het landgoed Veldwijk woonde, schonk bijna al het benodigde geld voor het station, maar verbond daaraan de voorwaarde dat de gemeente voor een goede weg daarheen zou zorgen. Dat gebeurde en zo ontstond de Stationsstraat, toen was dat nog een weg tussen korenvelden en aardappelvelden.

Na de Tweede Wereldoorlog breidde Ermelo zich snel uit. De komst van veel defensiepersoneel en de overall heersende woningnood maakten de aanleg van nieuwe woonwijken noodzakelijk. Eerst werd de voormalige Ermelose Enk bebouwd; later volgden de bebouwing in Ermelo-Oost, Zuid en West en de bebouwing rond de voormalige Schoolweg in Oost. In 1972 deed zich het unieke feit voor dat een gemeente werd gesplitst. De "oude" gemeente werd in twee delen verdeeld: de gemeente Nunspeet en een nieuwe gemeente Ermelo.



Woon jij binnenkort
in het mooie

Ermelo?



Over Randmeer Makelaars

Randmeer Makelaars is een kantoor van nu, maar met een kwaliteit die je 'traditioneel' mag noemen. We werken gedreven en met passie en gaan altijd voor het beste resultaat voor onze klanten. Bij huizen draait het om mensen, om gevoel. Wij snappen de emoties die daarbij komen kijken. Met onze kantoren in Harderwijk én Ermelo zijn we altijd dichtbij. Sinds 2006 werken we

vanuit ons moderne en gezellige kantoor in het historisch centrum van Harderwijk. Kom eens bij ons langs om kennis te maken. De koffie staat klaar!! Sinds april 2022 zijn wij gestart met ons prachtige kantoor in het centrum van Ermelo aan de Stationsstraat 123!



Het team van Randmeer Makelaars



Danny Klaassen
Eigenaar | NVM register
makelaar en taxateur



Maurits Buis
Eigenaar | NVM register
makelaar en taxateur



Sem Brouwer
NVM makelaar en taxateur



Ilse van den Brink
vastgoedadviseur



**Gerdien van
Wijngaarden**
Commercieel medewerker



Marrit Landman-Visser
Assistent makelaar -
woningstylist



Jasper van der Burg
NVM makelaar i.o. -
commercieel medewerker



Nassim Ezzoubir
Vastgoedfotograaf -
dronespecialist





Aankoop makelaar

Je gaat een huis kopen. Iets wat de meeste mensen maar een paar keer in hun leven doen. Een spannende, emotionele gebeurtenis die vraagt om professionele begeleiding. Zakelijk en zonder roze bril. Uitsluitend in jouw belang. Een aankoopmakelaar bespaart je tijd, geld en heel veel zorgen.



SCHRIJF JE IN ALS ZOEKER!

Scan de QR code met je mobiel en vul het zoekformulier in!



RANDMEER MAKELAARS ZORGT VOOR:

- Een aankoopstrategie op maat
- Professionele en scherpe onderhandelingen
- Bouwkundige inspecties en keuringen en advies hierover
- Een **gratis waardebepaling** van het huis dat je op het oog hebt
- Marktkennis en kennis van de wet- en regelgeving
- Kennis van ontbindende voorwaarden, uitsluitingsclausules en boetebedingen
- Controle van de notariële akte van levering
- Controle van de afrekening van de notaris
- Inspectie van de woning voor overdracht bij de notaris.

En uiteraard profiteer je als koper van ons uitgebreide netwerk. Bijvoorbeeld wanneer je een taxateur, een notaris of hypotheekadvies nodig hebt. Wij werken in de regio Harderwijk, Ermelo, Putten, Hierden, Hulshorst en Zeewolde.

Reviews

WAT OPDRACHTGEVERS OVER ONS ZEGGEN

Sinds de oprichting van ons makelaarskantoor in 2006 hebben wij al veel tevreden opdrachtgevers mogen helpen met de verkoop en aankoop van hun woning. Benieuwd naar ervaringen van opdrachtgevers die u voor gingen? Bekijk onze website voor nog meer referenties.

Meer reviews over ons kantoor lezen?



“Na eerdere ervaringen wederom via Randmeer Makelaars snel en succesvol verkocht”

Randmeer is een zeer fijne makelaar. Professioneel team, welke o.a. qua online marketing en communicatie er bovenuit springen. De contacten met Maurits en de andere collega's verliepen vlekkeloos, ze doen altijd een stapje extra. Zowel de aankoop als de verkoop van mijn woning liepen via Randmeer. Absoluut een aanrader.

Timo & Yvonne geven ons een

9

Na fijne ervaringen tijdens de koop van ons droomhuis ook de verkoop toevertrouwd aan Randmeer Makelaars.

Kenmerkend voor deze makelaar is dat ze oprecht van hun vak houden en betrokken zijn, en dat ook uitstralen. We hebben dit vooral ervaren in hun deskundige begeleiding en advisering gedurende het verkoopproces, van begin tot eind. De communicatie was open en helder. Altijd werden we goed op de hoogte gehouden en hun bereikbaarheid was uitstekend.

Agri & Erica geven ons een

9.8

Verdere informatie

ONDERZOEKSP LICHT VOORBEHOUD

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeks-plicht en moet zich inspannen om omschrijving de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bij-voorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg. Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wet-telijke bedenktijd.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheek-adviseur te overleggen.

FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering. Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn deze digitaal ter beschikking worden gesteld. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een on-afhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouw woning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

Ook verkoopplannen?

Heb jij ook verkoopplannen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw huidige woning? Neem contact met ons op voor een **gratis** waardebepaling!



Bekijk ons complete woning aanbod op randmeermakelaars.nl



Kantoor Harderwijk
Bruggestraat 24
3841 CP Harderwijk

Kantoor Ermelo
Stationsstraat 123
3851 ND Ermelo

0341 456 455
info@randmeermakelaars.nl
www.randmeermakelaars.nl

RANDMEER
MAKELAARS  NL