

TE KOOP

Sophialaan 43 | Ermelo

Vraagprijs: € 719.000 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 u allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Tijdens een bezichtiging en met deze brochure willen wij u 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 kunt u verderop in deze brochure vinden.



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



Benieuwd naar
deze woning?

**Blader snel
verder!** ➡

Kenmerken van de woning



Bouwjaar

1973



Inhoud

421 m³



Perceeloppervlakte

429 m²



Woonoppervlakte

113 m²



Kamers

4



Slaapkamers

3



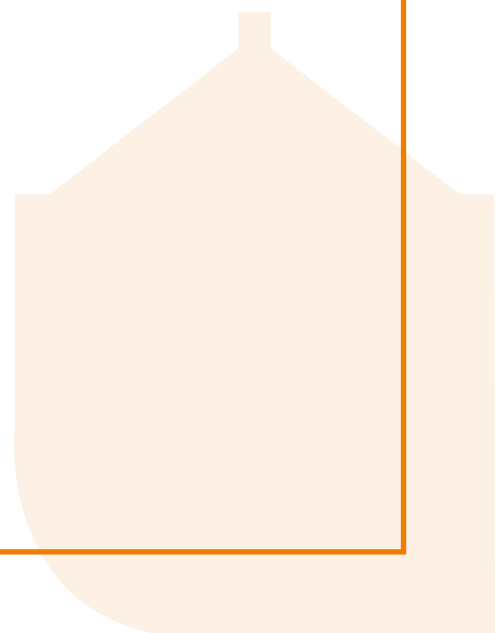
Badkamers

1



Energie label

C





Omschrijving

GELIJKVLOERS WONEN OP EEN PRACHTIGE GROENE LOCATIE

In één van de meest geliefde en ruim opgezette woonwijken van Ermelo staat deze vrijstaande semi-bungalow met een volledig woonprogramma op de begane grond. De woning beschikt over een lichte woonkamer met sfeervolle gashaard, een schuifpui naar de tuin, een slaapkamer en badkamer op de begane grond én twee ruime slaapkamers op de verdieping. Dankzij de eigen oprit, de vrijstaande stenen garage en de fraai aangelegde, zeer vrij gelegen achtertuin is dit een heerlijke plek voor wie op zoek is naar rust, ruimte en comfortabel wonen.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een fraai vrij uitzicht over de rustige, groene woonstraat. De gashaard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden, terwijl de schuifpui een mooie verbinding vormt met de achtertuin. Hier geniet u volop van privacy en het groen dat deze woonomgeving zo aantrekkelijk maakt.

De woning beschikt over een compleet woonprogramma op de begane grond, met een slaapkamer en badkamer voorzien van douche en wastafel. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor wie gelijkvloers wil wonen, maar ook behoefte heeft aan extra ruimte voor logees, hobby's of een (thuis)werkplek.

Aangrenzend aan de keuken treft u nog eens een ruime bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en de HR cv-ketel. Via de bijkeuken is tevens de achtertuin bereikbaar. Op de eerste verdieping bevinden zich een royale overloop en nog eens twee ruime slaapkamers.

De woning staat op een perceel van 429 m² eigen grond en beschikt over een woonoppervlakte van circa 113 m². De vrijstaande stenen garage met elektrische garagedeur, de ruime oprit en de groene tuin rondom maken het geheel compleet.

De Sophialaan ligt in een rustige, groene en ruim opgezette woonomgeving, op korte afstand van het centrum van Ermelo, diverse voorzieningen en de uitgestrekte Veluwe bossen. Hier woont u in alle rust, terwijl winkels, openbaar vervoer en natuur zich binnen handbereik bevinden. Wel ligt de woning op zeer korte afstand van de spoorlijn (Amersfoort-Zwolle).

Kortom, een levensloopbestendige woning met volop mogelijkheden op een uitstekende locatie. Wij nodigen u van harte uit om de ruimte, de privacy en de fijne woonomgeving zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging.



INDELING

begane grond: hal/entree met meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang. Royale, tuingerichte woonkamer met sfeervolle gashaard, schuifpui naar de achtertuin en vrij uitzicht over de groene woonstraat. Halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en toegang tot bijkeuken met wasapparatuur en cv-ketel. Slaapkamer en badkamer met douche en wastafel.

1e verdieping: ruime overloop met veel daglicht, twee royale slaapkamers en een praktische bergruimte met de opstelling van de HR cv-combiketel.

VOORZIENINGEN

De centrale verwarming en de warmwatervoorziening geschieden via de HR CV combiketel. De woning is uitgerust met 7 zonnepanelen (huur).

PARKEREN en BERGING

Parkeren doet u comfortabel op de eigen oprit, direct naast de woning. De vrijstaande stenen garage met elektrische garagedeur biedt niet alleen plaats aan een auto, maar leent zich ook uitstekend als praktische bergruimte voor fietsen, gereedschap of hobbyspullen.

VERDER / TUIN

De fraai aangelegde achtertuin is één van de absolute pluspunten van deze woning. Dankzij de vrije ligging en de groene omgeving geniet u hier van veel rust en privacy. Er zijn meerdere fijne plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten, terwijl het volwassen groen zorgt voor een sfeervolle en beschutte uitstraling. Een heerlijke tuin om te ontspannen, te tuinieren of gezellig met familie en vrienden buiten te zitten.

BROCHURE

Van deze woning is een unieke woningwebsite (sophialaan43.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.























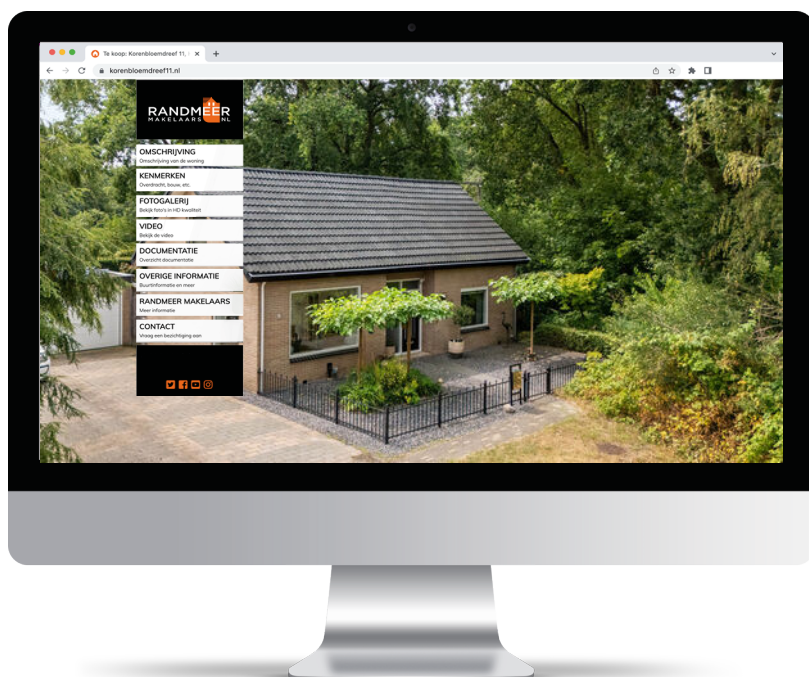


www.Sophialaan43.nl



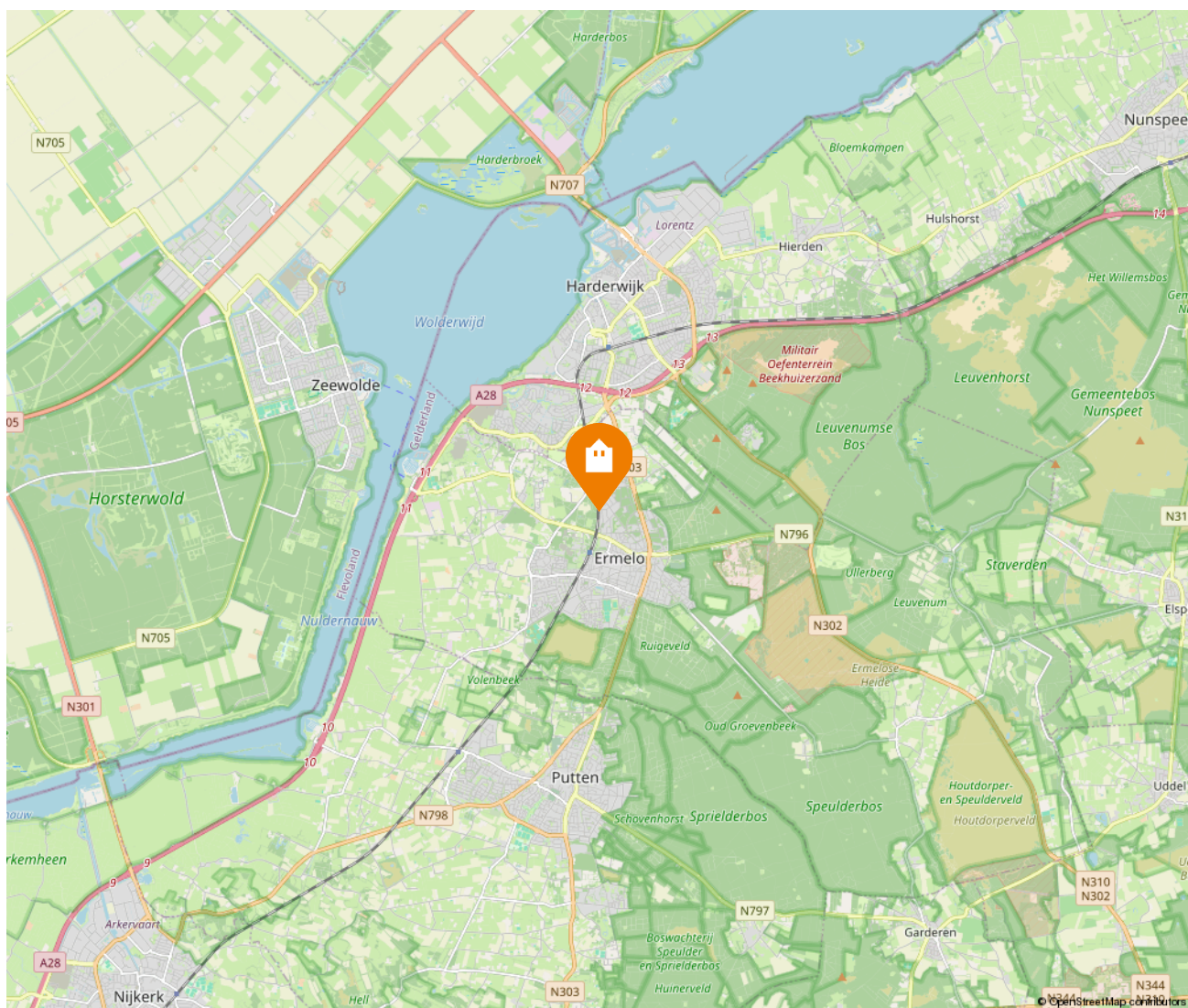
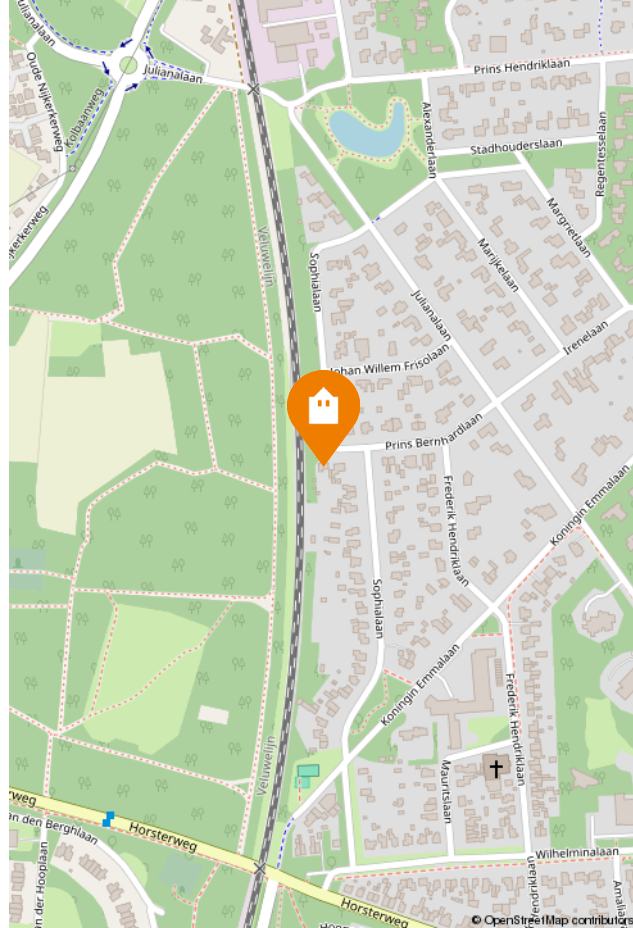
MEER INFORMATIE?

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



Locatie van de woning op de kaart!

De Sophialaan ligt in de geliefde Koninginnebuurt van Ermelo, een rustige en groene woonomgeving. Vanuit hier zijn zowel het gezellige dorpscentrum als het NS-station en diverse dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar. Ook de uitgestrekte Veluwe bossen en heide liggen dichtbij, waardoor u hier comfortabel wonen combineert met volop natuur en recreatiemogelijkheden.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 23115



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ermelo
Sectie F
Perceel 7116

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
203738512

Datum registratie
29-07-2026

Geldig tot
28-07-2036

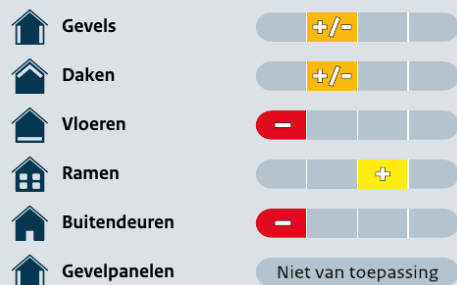
Deze woning
heeft energielabel

C

223,14 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



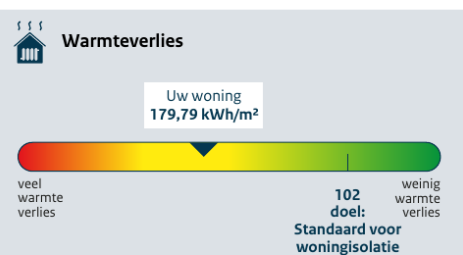
Isolatie van uw woning



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	1.775 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]: 49,29

Aandeel hernieuwbare energie [%]: 8,2

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer: groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Sophialaan 43
3851XH Ermelo

Bouwjaar

1973

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

110 m²



Energieadviseur

Leon Harnisch

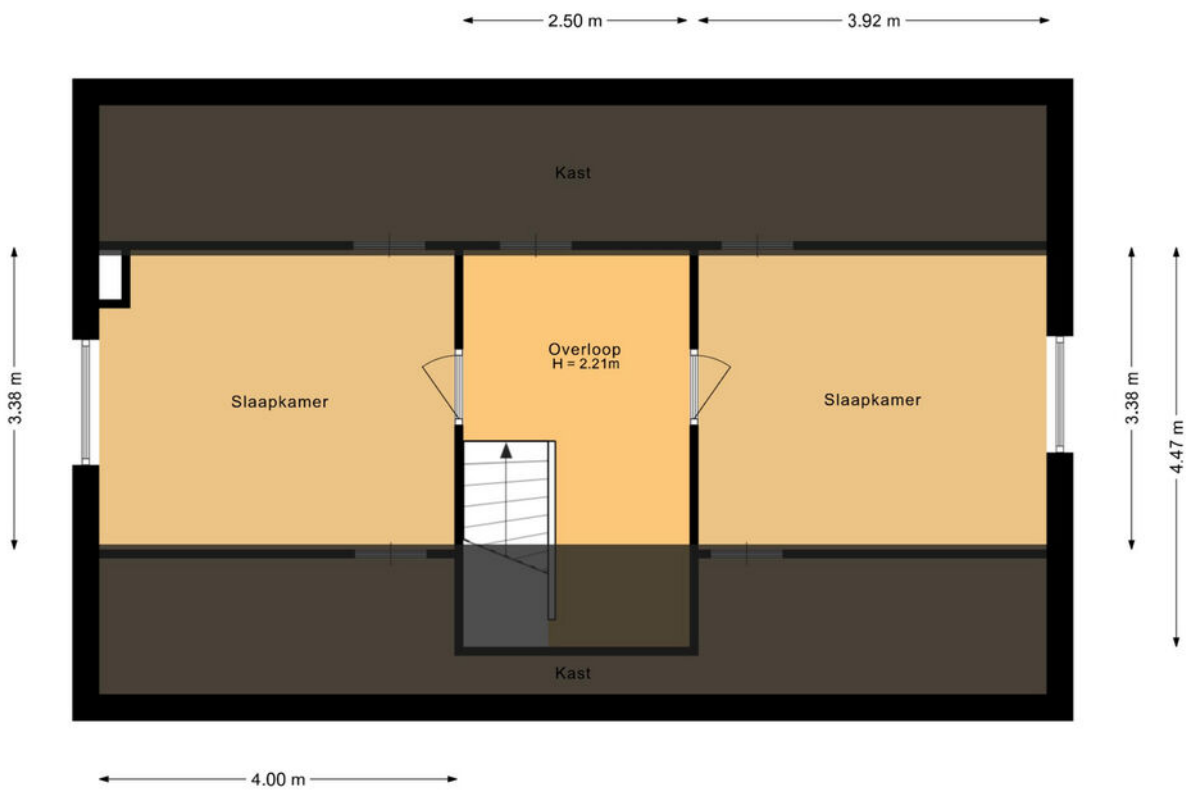
The floor plan shows a residential unit with the following rooms and dimensions:

- Woonkamer** (Living Room): 4.00 m wide, 6.59 m high.
- Entree** (Entrance): 2.48 m wide, 1.36 m high.
- Badkamer** (Bathroom): 2.22 m high.
- Toilet** (Toilet): 1.36 m wide.
- Bijkeuken** (Breakfast Room): 2.33 m wide.
- Keuken** (Kitchen): 2.68 m high.
- Slaapkamer** (Bedroom): 3.90 m wide, 4.69 m high.
- Overkapping** (Covered area): 3.90 m wide.

Additional dimensions and features include:

- Overall width: 4.00 m + 2.48 m + 3.90 m = 10.38 m.
- Overall height: 6.59 m + 2.33 m + 2.68 m + 4.69 m = 16.29 m.
- Stairs: Located in the entrance area, leading up and down.
- Storage: Labeled 'MK' (Meubelkast) in the bedroom area.

Plattegrond | Verdieping



Plattegrond | Situatie



Meetrapport

Meet overzicht

Begane grond

Gebruiksoppervlakte wonen	78.2m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1.1m ²
Externe bergruimte	26.8m ²
Indicatieve bruto inhoud	295.9 m ³

Eerste verdieping

Gebruiksoppervlakte wonen	34.2m ²
Indicatieve bruto inhoud	124.7 m ³

Totaal

Gebruiksoppervlakte wonen	112.5m ²
Overige inpandige ruimte	0.0m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1.1m ²
Externe bergruimte	26.8m ²
Indicatieve bruto inhoud	420.7m ³

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Ermelo / Ermelo - Noord

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 9%

25 - 44: 16%

45 - 64: 26%

65+: 34%

Huishoudens



Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 33%

Koop / huur



Koop: 79%

Huur: 21%

48%



52%



1,4 per huishouden



Gemiddelde
woningwaarde:

€ 680.000

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 ambachtslieden 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

ONDERZOEKSPlicht 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