

TE KOOP

Kerkweg 46

Giethoorn



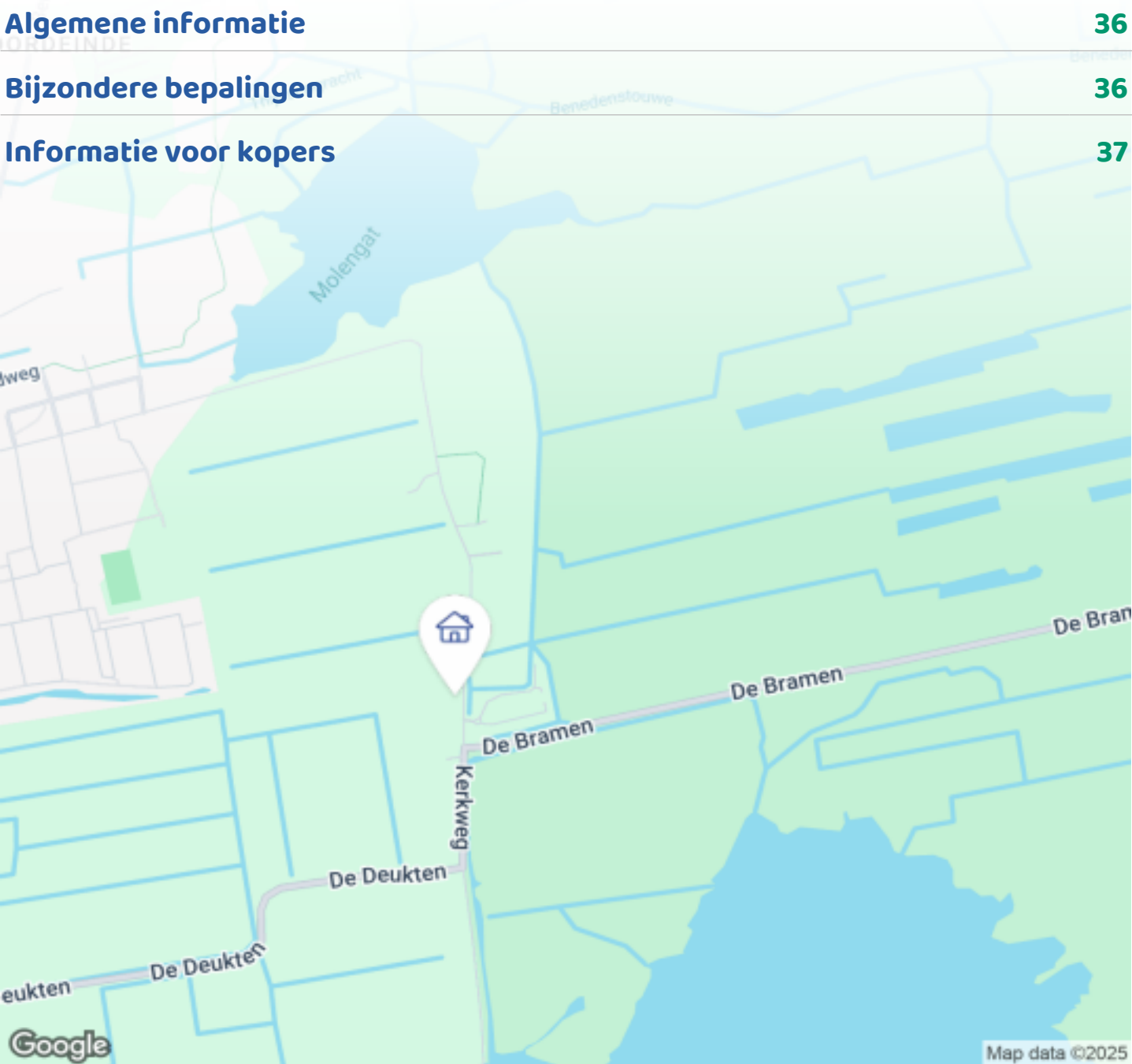
Vraagprijs

€ 1.125.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	25
Kenmerken	29
Zakenlijst	33
Huis op de kaart	35
Algemene informatie	36
Bijzondere bepalingen	36
Informatie voor kopers	37



Woningbrochure: Kerkweg 46, Giethoorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Goed onderhouden woonboerderij met eigen aanlegplek voor boot in het prachtige Giethoorn

Oorspronkelijk in 1890 gebouwde woonboerderij op zeer ruime kavel van 2.504 m² en gelegen in een uiterst charmante omgeving in het rustigere deel van Giethoorn.

Woning is goed toegankelijk met auto en geschikt voor evt. dubbele woning / mantelzorg. Voor het perceel vind u een eigen aanlegsteiger voor een boot / sloep van maximaal 7 meter.

Complete badkamer en een ruime slaapkamer op de begane grond waarmee woning levensloop bestendig is ingericht. Aan de achterzijde van de woning (tuingericht) vind u de sfeervolle woonkamer met originele elementen. De verdieping is uitgerust met een vide en een werkplek. Er zijn 2 ruime slaapkamers die allen zijn voorzien dakramen voor voldoende lichtinval.

De kavel beschikt over voldoende privé



Woningbrochure: Kerkweg 46, Giethoorn

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

parkeermogelijkheden voor zowel eigen bewoning als voor de eventuele dubbele bewoning / mantelzorg. De tuin biedt meer dan volop privacy en is omzoomd met diverse bomen, struiken en bloeiende planten. Rondom de woning vindt u diverse terrassen. Het perceel grenst aan een uniek vaargebied waarbij u binnen 10 minuten vaart naar het prachtige meer, de Bovenwilde. Op de vele afwisselende vaarten kan men volop genieten van dit unieke landschap met wild en weidevogels. Daarnaast zijn er vele prachtige fiets- en wandelroutes.

Kortom; hier wonen is volledig tot rust komen en volop genieten van dit bijzondere natuurgebied! Giethoorn is onderdeel van de gemeente Steenwijkerland en is vooral bekend als "het Venetië van het Noorden". Giethoorn is gelegen in het Nationaal Park "Weerribben-Wieden" en omhelst ca. 10.000 ha. Een zeer uniek natuurgebied en heel afwisselend met meren, vaarten, zwemstrandjes, weidevogels. Giethoorn staat tevens in verbinding met het merengebied van Noordwest Overijssel en vanuit Giethoorn vaar je zo naar het Friese merengebied. Het sfeervolle kleinschalige geliefde dorp biedt voldoende voorzieningen en bedrijven; verenigingen, huisartsen/tandartsenpraktijk, supermarkt, een basisschool, restaurants en watersportbedrijven. Geprezen wordt de afwisseling van open water, riet- en hooiland en moerasbossen. Die verscheidenheid is de kraamkamer voor bijzondere planten, vogels en insecten. De waterkwaliteit is hier uitstekend. Steenwijk en Meppel liggen op korte reisafstand van resp. op 8 en 13 km. en bieden een ruim aanbod aan winkels en beschikken beiden over een treinstation. Giethoorn is centraal gelegen nabij uitvalswegen. De Randstad is binnen een uur rijden bereikbaar!

INDELING:

Begane grond.

Zij-entree met royale hal die in directe verbinding staat met de royale woonkamer en woonkeuken, toiletruimte, zeer royale slaapkamer met kledingkast, moderne badkamer met inloopdouche, dubbele

wastafel, royaal bad en hangend toilet en 2 x een werkkamer/opslag of slaapkamer. De sfeervolle lichte woonkamer is uitgerust met nog originele elementen en gesitueerd aan de achterzijde van de woning met openslaande tuindeuren en directe toegang tot het zeer royale terras en fraai aangelegde tuin met vijverpartij. Woonkamer is recent geheel opnieuw gesaust, voorzien van houtenvloer en wordt heerlijk verwarmd (naast evt. CV als bijverwarming) door in 2024 aangekochte speksteen kachel. Aan de voorzijde van de woning vindt men de woonkeuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur als een 4-pits geïntegreerd gasfornuis, oven, magnetron, afzuigschouw, vaatwasser, inbouw bonen koffiezetapparaat en ladenkoelkast.

Aan de voorzijde van de woning treft u tevens een zeer royale slaapkamer met kastenwand, aansluiting voor TV met daarnaast twee middelgrote ruimtes welke thans dienst doen als kantoor aan huis en opslag / kledingeruimte. Deze ruimtes zijn eventueel ook als slaapkamer te gebruiken en als dusdanig op plattegrond ingetekend. Mogelijkheden voor een eigen praktijk aan huis zijn aanwezig. Via de hal komt u daarnaast in de kelder voor opslag van uw levensmiddelen. Badkamer en toilet zijn voorzien van elektrische vloerverwarming voor extra stukje comfort.

VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de verdieping welke ruimte biedt aan een vide met werkplek en twee royale slaapkamers. De gehele kap is goed geïsoleerd en de rieten kap is recent onderhouden. Op de verdieping vindt u tevens een kleinere ruimte welke voorzien is van aansluiting voor wasmachine / droger en waarin het ventilatiesysteem is ondergebracht. Deze ruimte kan eventueel verbouwd worden naar kleine badkamer. Op de verdieping vindt u een royale en diepe vaste kastenwand. Naast de zeer royale slaapkamer aan de voorkant waar u direct uitkijkt op het natuurgebied "de Wieden" vindt u een kleinere opslagruimte voor kleding / opslag. Slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van twee grote Velux dakramen met verduisteringsgordijnen en wastafel met spiegel.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

TUIN

Schitterend aangelegde, verzorgde tuin met veel privacy, gazon, bloeiende struiken en bomen. Fraai aangelegde zeer royale en brede terrassen grenzend aan vijverpartij. De grote houten schuur welke aan de achterkant is ingericht voor tweede bewoning / mantelzorg beschikt over openslaande deuren en een separate loopdeur, voldoende elektrapunten en, 2 buitenkranen. De totale kavel is 2.504 m². Voldoende privé parkeermogelijkheden op eigen erf en een eigen aanlegplaats voor uw boot of sloep. Achterzijde van de kavel wordt afgescheiden door een royale overkapping voor opslag hout voor de kachel / grasmaaier en minitrekker. Tevens geïntegreerd in de overkapping is een blokhut welke thans dienst doet als vogelverblijf.

Voor warm water in de woning wordt gebruik gemaakt van een Intergas CV ketel (nov. 2021) welke tevens kan bijverwarmen naast de warmtepomp. Alle ruimten zijn voorzien van radiatoren welke per ruimte ingesteld kunnen worden (zone verwarming). Warm water in bijgebouw komt vanuit de elektrische boiler welke staat in de schuur met een capaciteit van 200 liter (meer dan genoeg om met een gezin uitgebreid te douchen). Voorhuis van de woning is in 2023 nog voorzien van spouwisolatie. Daarnaast is woning voorzien van waterontharder.

Bijgebouw:

De schuur op het erf dient aan de voorzijde als schuur en geeft voldoende ruimte om uw fietsen / gereedschap e.d. op te bergen. Schuur is geheel voorzien van een bovenverdieping welke tevens gebruikt kan worden als opslag van uw spullen. Achterzijde van de schuur is hoogwaardig verbouwd tot gebruik voor dubbele bewoning / mantelzorg. Deze ruimte heeft 2 royale slaapkamers, zeer moderne badkamer met royale inloopdouche, open keuken met oven, vaatwasser en veel kastruimte. Het bijgebouw heeft een eigen toegang, mogelijkheid voor parkeren van 2 auto's en een zeer royaal terras welke u via de tuindeuren in de woonkamer bereikt met een afgescheiden tuin met veel privacy. Bijgebouw wordt verwarmd door infrarood panelen en warm water krijgt u via elektrische warmteboiler van 200 liter. Geheel is optimaal geïsoleerd en alle kozijnen zijn van kunststof. Ideale ruimte voor dubbele bewoning of mantelzorg.

Installaties:

Woning wordt verwarmd middels een in 2024 aangekochte Adlar Castra 10Kwh warmtepomp. Bijgebouw is voorzien van 28 zonnepanelen (2023) met een capaciteit van > 10 MWh per jaar.



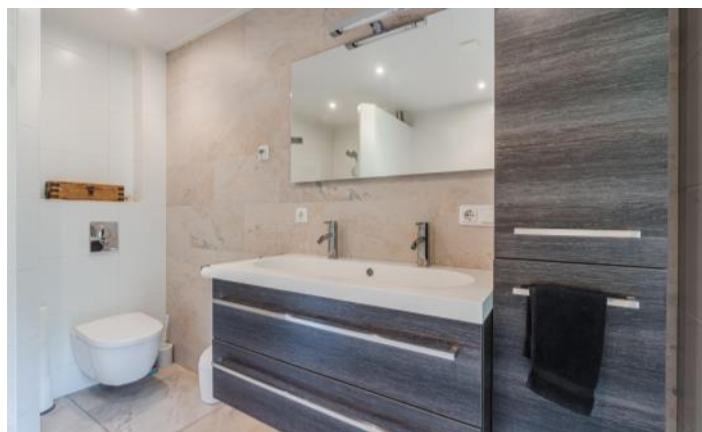




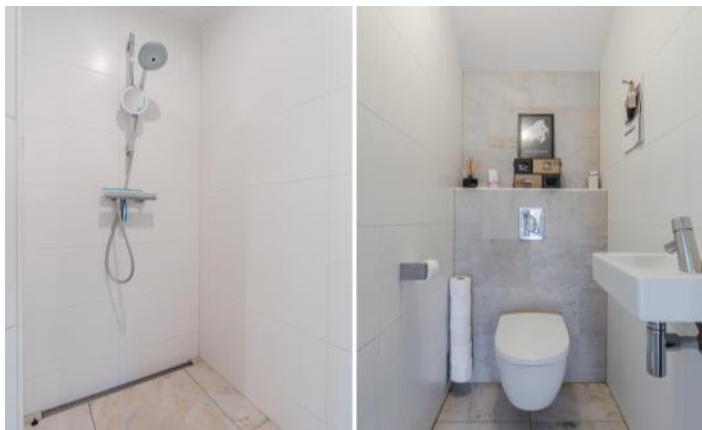


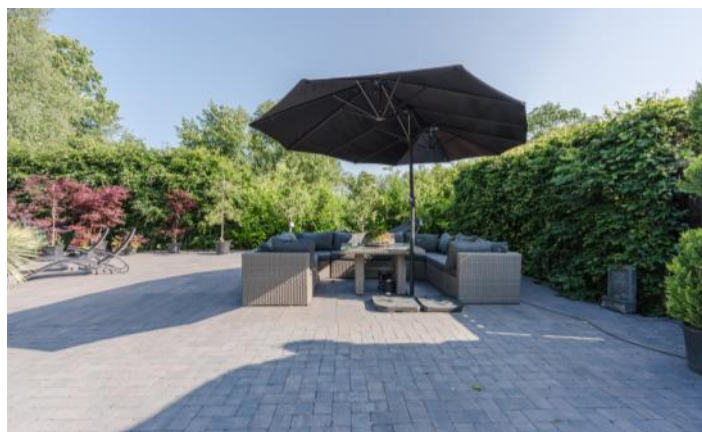






FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S















FOTO'S



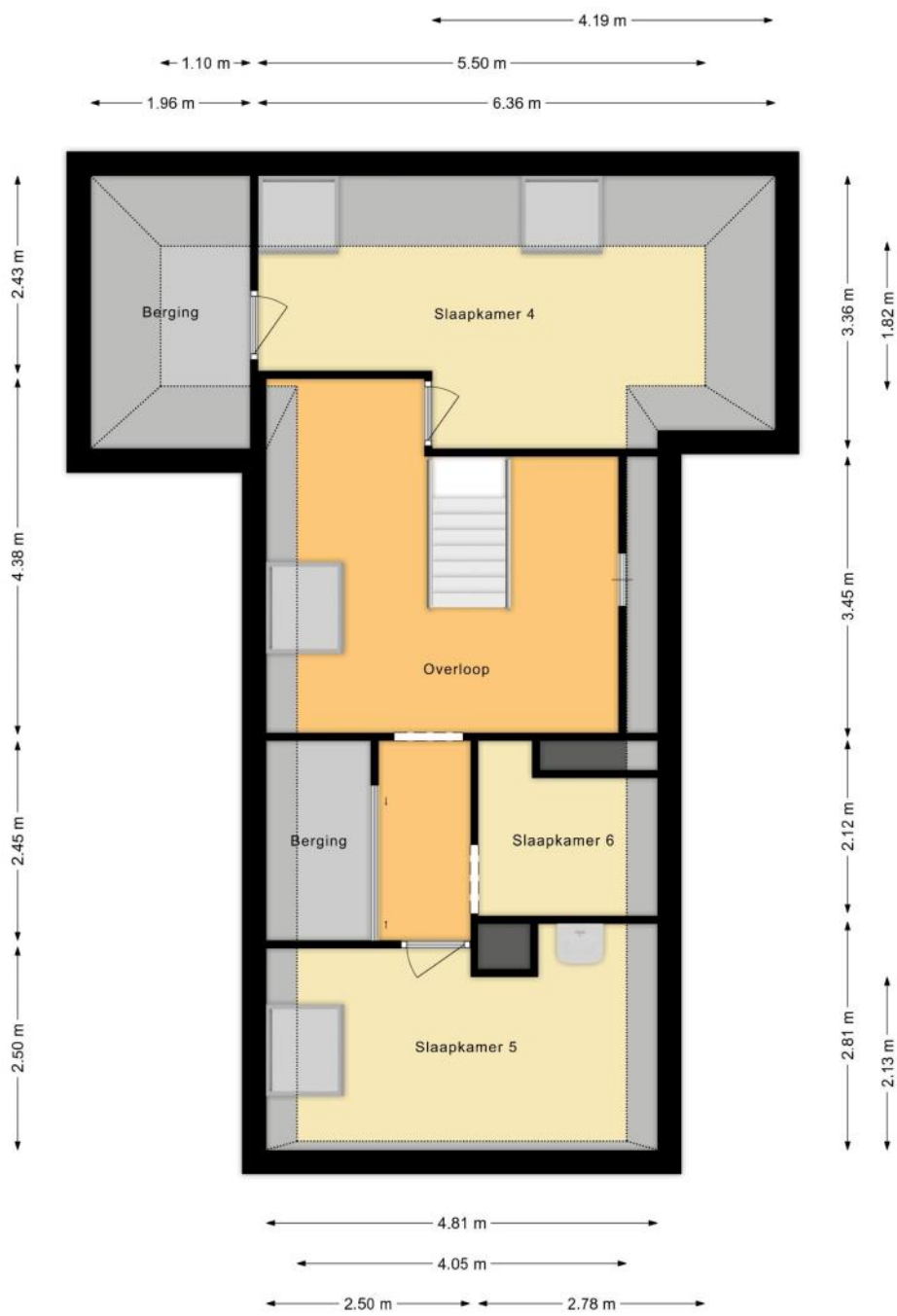
FOTO'S



PLATTEGROND



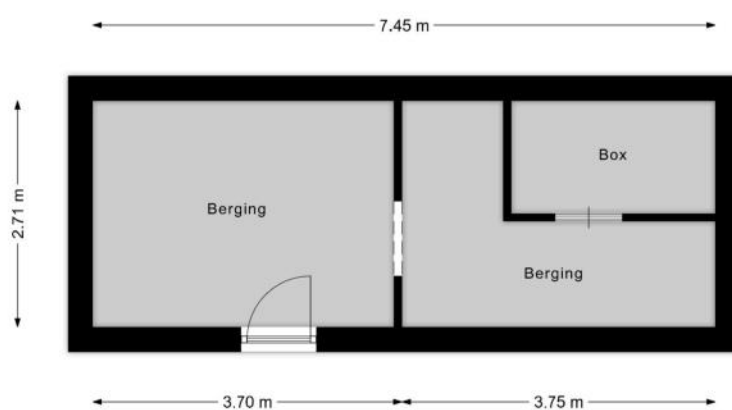
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1890
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Riet

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	2504 m ²
Inhoud	691 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	250 m ²
Overige inpandige ruimte	34 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	20 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	10 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, 2 wastafelmeubels, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HR-combi
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Buiten bebouwde kom, Aan vaarwater, Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	1850 m²

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water, Met vliering
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Garage

Soort	Aangebouwd hout, Parkeerplaats
Capaciteit	2 auto's
Voorzieningen	Elektra, Water
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Bedrijfsruimte

Type	Bedrijfsruimte
Situatie	Vrijstaand
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

Brederwiede A 799

Oppervlakte	2504 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> De genoemde 2e verdieping betreft het bijgebouw met achter een complete woning.

Aan de voorzijde van dit gebouw bevindt zich de garage/berging.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting			●
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Warmtepomp blijft achter
Voorraad hout ter overname
Volieres gaan mee



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: R.T.



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Brederwiede

Sectie A

Perceel 799

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 30 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.