

**TE KOOP**

# **Binnenpad 25**

Giethoorn



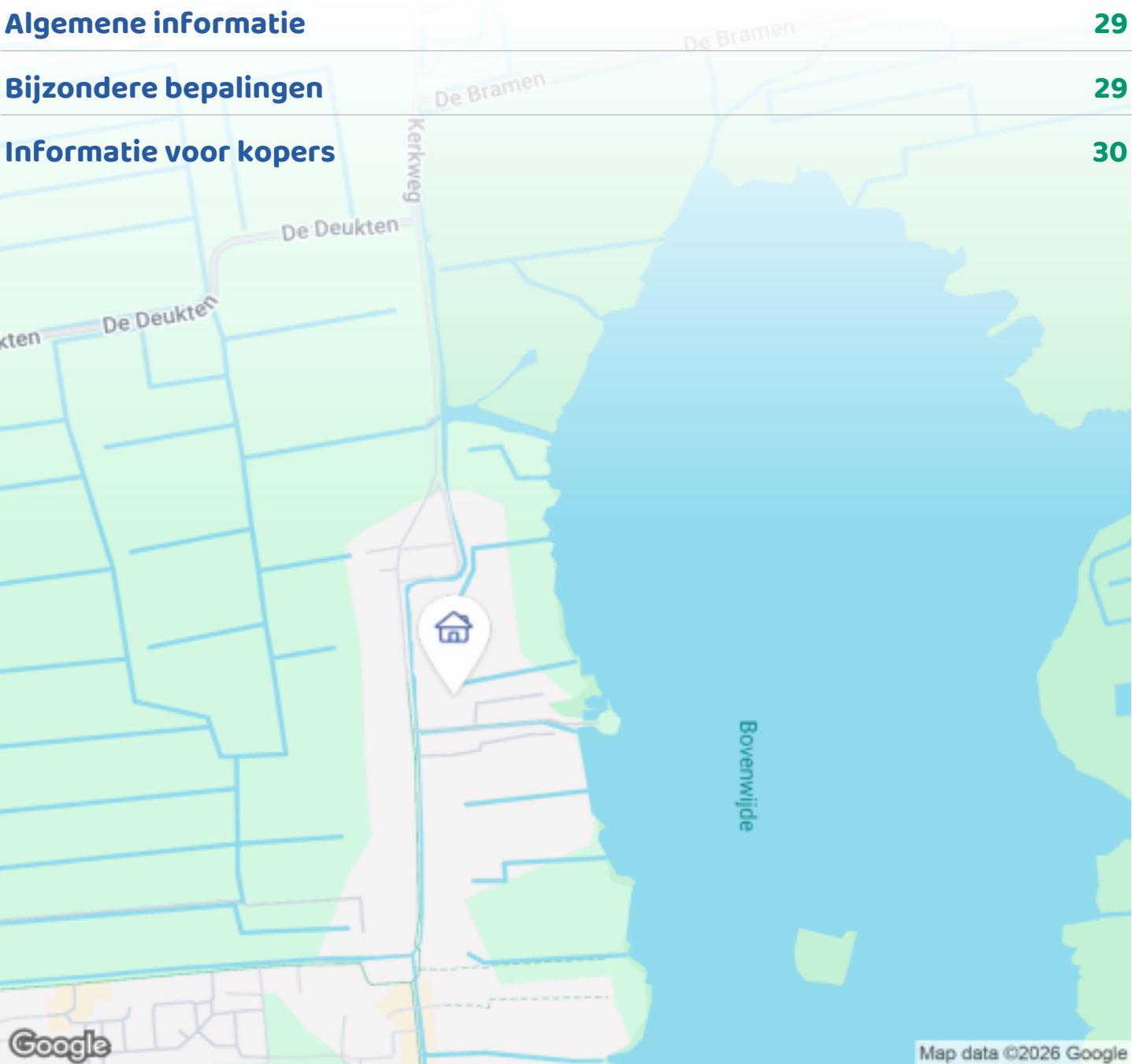
**Vraagprijs**

**€ 699.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 6  |
| Plattegrond                | 18 |
| Kenmerken                  | 23 |
| Zakenlijst                 | 26 |
| Huis op de kaart           | 28 |
| Algemene informatie        | 29 |
| Bijzondere bepalingen      | 29 |
| Informatie voor kopers     | 30 |



Woningbrochure: Binnenpad 25, Giethoorn

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Te koop – Vrijstaande karakteristieke woonboerderij  
aan het Binnenpad 25 in Giethoorn

Een zeldzame kans in het hart van het betoverende  
Giethoorn. Aan het geliefde Binnenpad ligt deze  
vrijstaande, rietgedekte woonboerderij uit 1900, waar  
rust, ruimte en veelzijdigheid samenkomen. Hier woon  
je midden in het dorp, met een eigen haven en  
aanlegsteiger, terwijl je tegelijkertijd geniet van  
volledige privacy.

Deze bijzondere woning biedt het beste van twee  
werelden: de levendigheid en charme van Giethoorn  
op loopafstand én de serene stilte van het water en het  
groen rondom het huis. De woonboerderij ligt op een  
rustige locatie. Overdag vaar je zo de dorpsgracht op of  
wandel je langs bruggetjes en terrasjes, 's avonds kom  
je thuis in alle rust, omringd door natuur.

De woonboerderij is geschikt voor dubbele bewoning  
en biedt volop mogelijkheden voor een Bed &



**Woningbrochure: Binnenpad 25, Giethoorn**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Breakfast, vakantieverhuur, mantelzorg, een bedrijf aan huis of een combinatie daarvan. Momenteel wordt een deel van de woning met succes gebruikt als vakantiewoning.

Indeling van de woonboerderij:

Deze bestaat uit twee volledig zelfstandige woongedeeltes, elk met een eigen entree.

**Achterhuis – comfortabel en stijlvol wonen**  
Het achterhuis is royaal, licht en met zorg verbouwd, waarbij authentieke details zoals zichtbare balken, houten gebinten en het vernieuwde rieten dak behouden zijn gebleven. De ruime woonkamer met openslaande deuren naar het zonnige terras vormt het hart van het huis. De luxe woonkeuken, aparte kantoorruimte met uitzicht over het Bovenwiede en de comfortabele slaapkamers maken dit deel uitermate geschikt voor permanent en comfortabel wonen. Op de verdieping bevindt zich onder andere een indrukwekkende, zeer grote master bedroom met uniek uitzicht via Velux cabrio balkonvensters met inloopkast en een badkamer met whirlpool.

**Voorhuis – sfeervol en veelzijdig**  
Het voorhuis is een charmant en volledig zelfstandig woongedeelte met vrij uitzicht over de dorpsgracht. Met vergunning geschikt voor Bed & Breakfast, (vakantie)verhuur, permanente bewoning of werken aan huis. De zonnige voortuin op het westen nodigt uit om de hele dag buiten te zitten en te genieten van het dorpsleven dat rustig aan je voorbijtrekt.

**Buitenleven**

Het buitenleven is hier minstens zo bijzonder als het huis zelf. Vanuit je eigen haven vaar je direct richting natuurgebieden of naar het centrum van Giethoorn. De tuin biedt meerdere terrassen met zon en schaduw, omringd door groen en fruitbomen. Daarnaast zijn er diverse bijgebouwen, waaronder een schuur met nieuwe kap en zonnepanelen, een tuinhuis met

mancave en sauna, een overdekte botenligplaats en een eigen aanlegsteiger voor één tot twee boten. Een royale, verbouwde woning met authentieke details zoals plafondbalken, zichtbare houten gebinten en een vernieuwd rieten dak.

Het achterhuis:

**Begane grond:**

Ruime entree met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping

Riante, lichte woonkamer (ca 50 m<sup>2</sup>) met openslaande deuren naar het terras op het zuiden. Betegeld terras op het oosten en een mancave, die je bereikt via de achterdeur. Pelletkachel en natuurstenen vloer met vloerverwarming

Voorzien van grote inloopkast onder de extra brede trap

Luxe woonkeuken met moderne apparatuur en houten vloer

Aparte kantoorruimte met uitzicht naar het Bovenwiede

Bijkeuken met eigen achteruitgang

**Verdieping:**

Masterbedroom (38 m<sup>2</sup>) met inloopkast, uniek uitzicht via twee Velux cabrio balkonvensters (2022)

2 slaapkamers (11 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>) met veel bergruimte

Luxe badkamer met whirlpool en apart inloofdouche

Separaat toilet met wastafel

Overall veel bergruimte achter de knieschotten

Geïsoleerde bergzolder te bereiken via vlizotrap

**Voorhuis**

Een sfeervol en zelfstandig woongedeelte. Klaar voor Bed en Breakfast met vergunning, (vakantie)verhuur, permanente bewoning, mantelzorgwoning of bedrijf aan huis. Vanuit het voorhuis heb je vrij uitzicht over de dorpsgracht. De hele dag genieten in de zonnige voortuin op het westen.

**Begane grond:**

Eigen entree

Via de entree toegang tot badkamer met douche, toilet en wastafel

Infrarood sauna en aansluiting witgoed

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Zonnige eetkamer met moderne keuken (2021) voorzien van boiler (10 L), apothekerskast, ruim aanrechtblad met inductiekookplaat. Loftdeur naar de trapopgang.

Doorloop naar sfeervolle woonkamer met loftdeur naar de slaapkamer

Slaapkamer met vaste bergruimte

Verdieping:

Zeer ruim opgezette slaapkamer met twee dakkapellen en vaste kast. Desgewenst om te vormen naar twee ruime slaapkamers

Buitenruimte:

Zonnige voortuin op het westen, volledig omheind (ca 60 m<sup>2</sup>)

Zijtuin op het noorden met stalen berging (ca 30 m<sup>2</sup>)

Buitenleven met alle privacy. Vaar vanuit je eigen haven naar de natuurgebieden of het bruisende centrum van Giethoorn.

Tuin:

Buiten genieten op een van de terrassen, de keuze uit zon of schaduw. Omringd door groen en fruitbomen

Bijgebouwen & extra's:

Vrijstaande schuur met overkapping (ca 30 m<sup>2</sup>), nieuwe kap (2024) met 6 zonnepanelen

Tuinhuis (ca 32 m<sup>2</sup>) opgedeeld in mancave met bar en sauna en schuur

Overdekte boten ligplaats aan de zuidkant (ca 24 m<sup>2</sup>)

Eigen aanlegsteiger aan de noordkant – plek voor 1 à 2 boten

Stalen opbergruimte naast het voorhuis voor tuinmeubels en/of fiets

Kenmerken & bijzonderheden

\* Bouwjaar: 1900

\* Volledig gerenoveerd

\* Vernieuwd rieten dak (2022–2024) met sprinklersysteem

\* HR++ glas, vloerisolatie, gevel- en dakisolatie

\* Grotendeels kunststof kozijnen (2022/2023), overige hardhout (geschilderd in 2024)

\* Energielabel B

\* 6 zonnepanelen (2025, ca. 2.400 kWh)

\* Cv-ketel (2012) met 2 circuits en ingebouwde boiler voor warmwatervoorziening bad/douche

\* In beide keukens een inbouwboiler (10 L)

\* Erfdienstbaarheid: recht van overpad

Een unieke kans om te wonen in Giethoorn in een woning met heel veel mogelijkheden. Deze woonboerderij is een parel, als je er binnen bent voelt en proef je de sfeer.

Een droom voor wie comfortabel wil wonen in een mooie woonboerderij met karakter of wie een unieke zakelijke kans zoekt.

Zelf beleven? Kom kijken en plan een bezichtiging in en laat je verrassen door de ruimte, de stilte en de charme van deze mooie woning.

Contactgegevens: de afspraken worden gepland via Makelaarsland

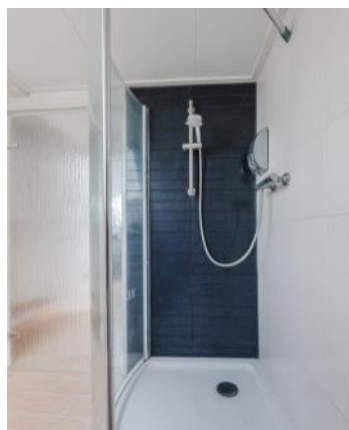












# FOTO'S



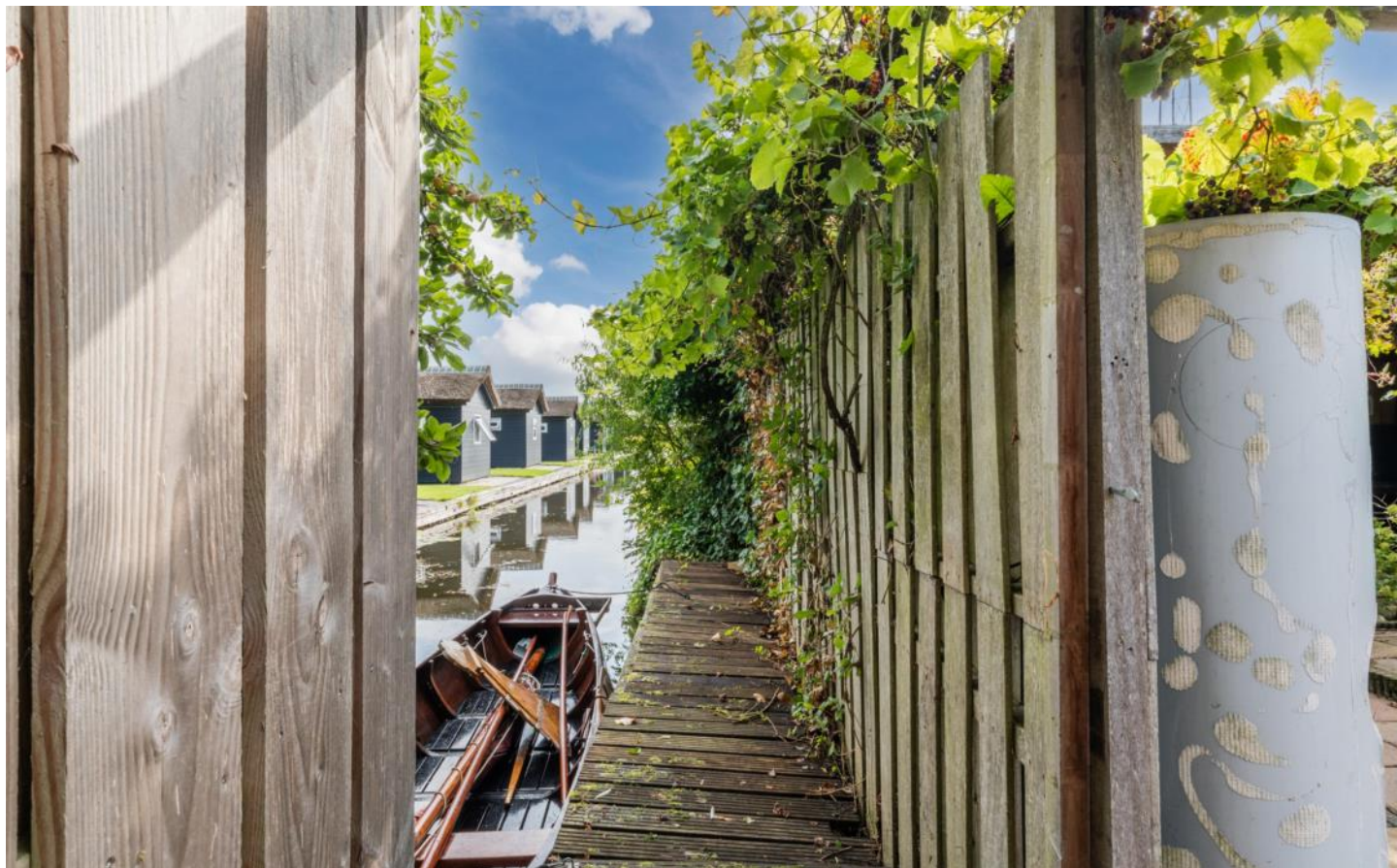
Woningbrochure: Binnenpad 25, Giethoorn

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



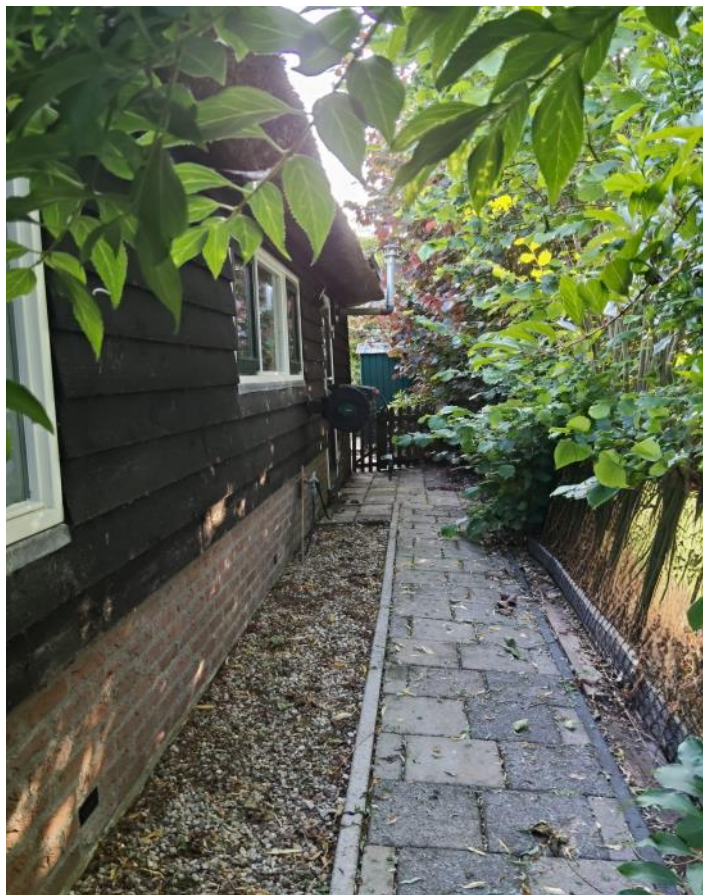




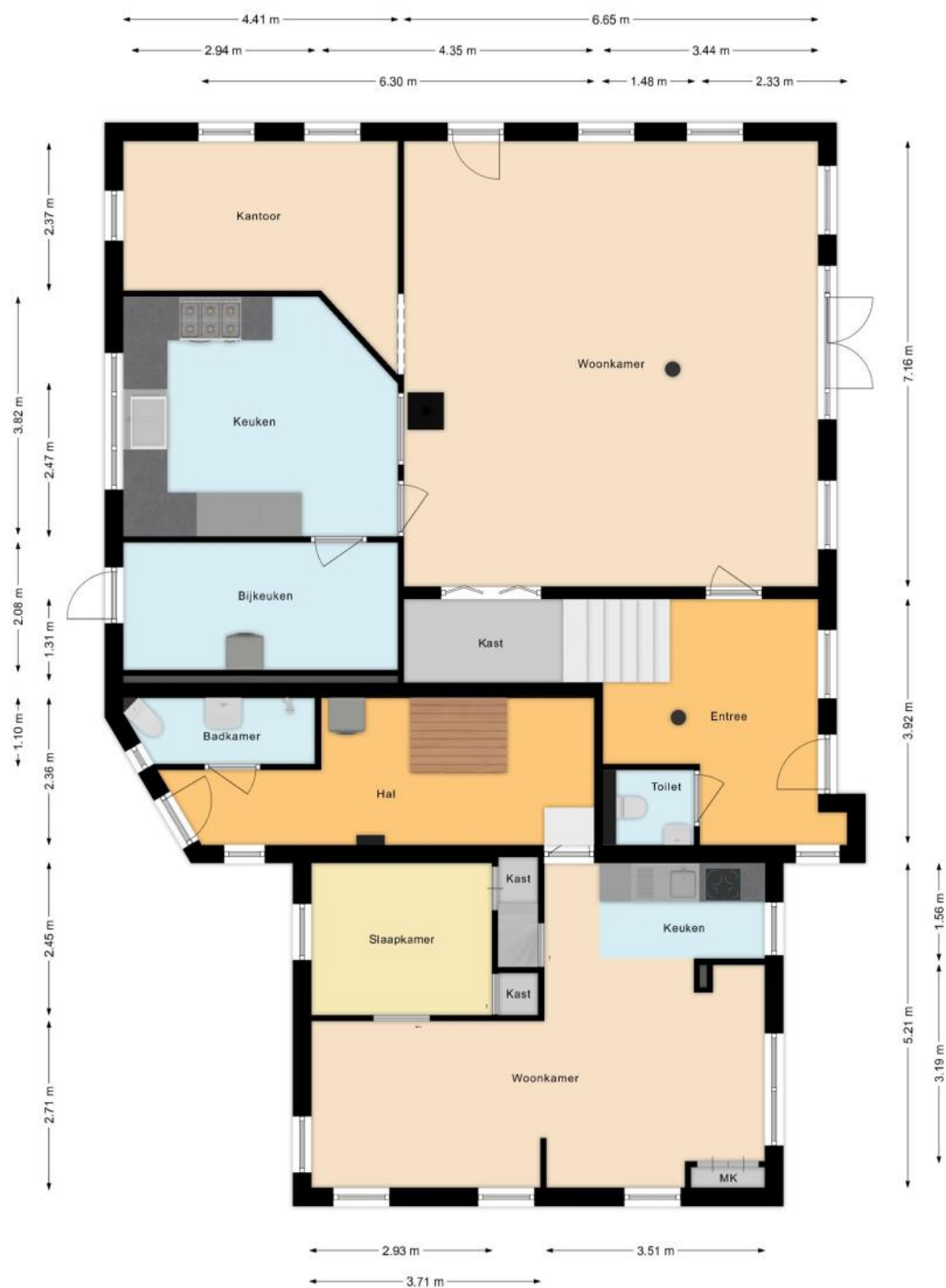




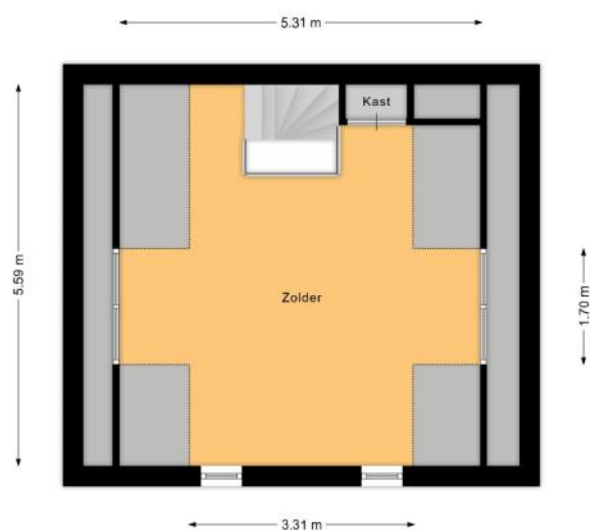
# FOTO'S



# PLATTEGROND



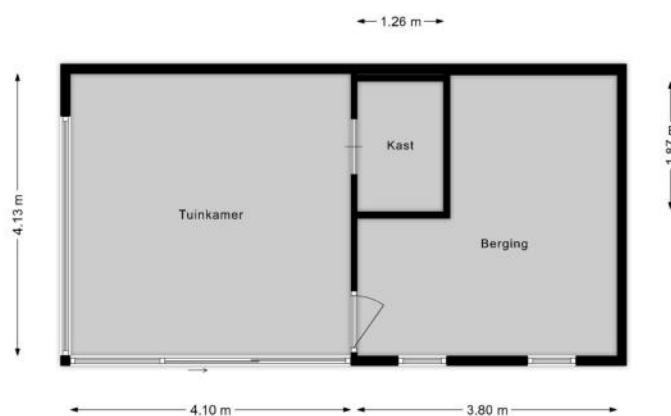
# PLATTEGROND



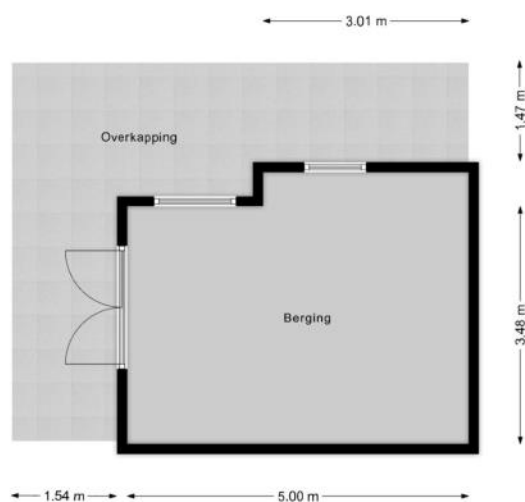
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------|
| Soort woonhuis | Woonboerderij, Vrijstaande woning                        |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                                           |
| Bouwjaar       | 1900                                                     |
| Specifiek      | Dubbele bewoning mogelijk, Besch. stads- of dorpsgezicht |
| Soort dak      | Samengesteld dak                                         |
| Materiaal dak  | Riet, Pannen                                             |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 858 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 881 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 242 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte        | 52 m <sup>2</sup>  |

#### \* 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         | 9 kamers (waarvan 5 slaapkamers)               |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers en 1 apart toilet                  |
| Badkamervoorzieningen | 2 toiletten, 2 douches, 2 wastafels, whirlpool |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen en een vliering                    |
| Voorzieningen         | TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen    |

## Energie

|                    |                                                                |
|--------------------|----------------------------------------------------------------|
| Energie label      | B                                                              |
| Isolatie           | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas |
| Verwarming         | Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Pelletkachel           |
| Warm water         | Cv-ketel                                                       |
| Merk/type cv-ketel | Daalderop HR-combiketel                                        |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2012                                                           |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                                                       |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                              |
|--------------|----------------------------------------------|
| Ligging      | In woonwijk, Aan vaarwater                   |
| Tuin         | Achtertuint, Voortuin                        |
| Achtertuint  | 565 m <sup>2</sup> (15,5m diep en 22m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuidoosten                    |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout      |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |

## Kadastrale gegevens

### Brederwiede B 852

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 858 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Recht van overpad om te komen en te gaan naar de openbare weg.

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             |                  | ●           |                 |
| Buitenverlichting                | ●                |             |                 |
| Alarminstallatie                 | ●                |             |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten voor            | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Zonnepanelen                     | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer              |                  |             | ●               |
| Gordijnen overig                 |                  |             | ●               |
| Horren                           | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum          |                  |             | ●               |
| Laminaat                         | ●                |             |                 |
| Boiler                           | ●                |             |                 |
| Close-in boiler                  | ●                |             |                 |
| Kachels                          | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Fornuis                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 |                  |             | ●               |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vrieskast                        |                  | ●           |                 |
| Vaatwasser                       | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur         | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                |                  | ●           |                 |
| Losse kasten                     |                  | ●           |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Boeken-, legplanken                             |                  |             | ●               |
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Houten vloer(delen)                             | ●                |             |                 |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                            | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  | ●           |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Sauna met toebehoren                            | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten: geiser          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Enkele tuinplanten gaan mee, sering, hortensia, fruit, magnolia



*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: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Brederwiede

B

852

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2025

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.

kadaster

# 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](https://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](https://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](http://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.