

TE KOOP

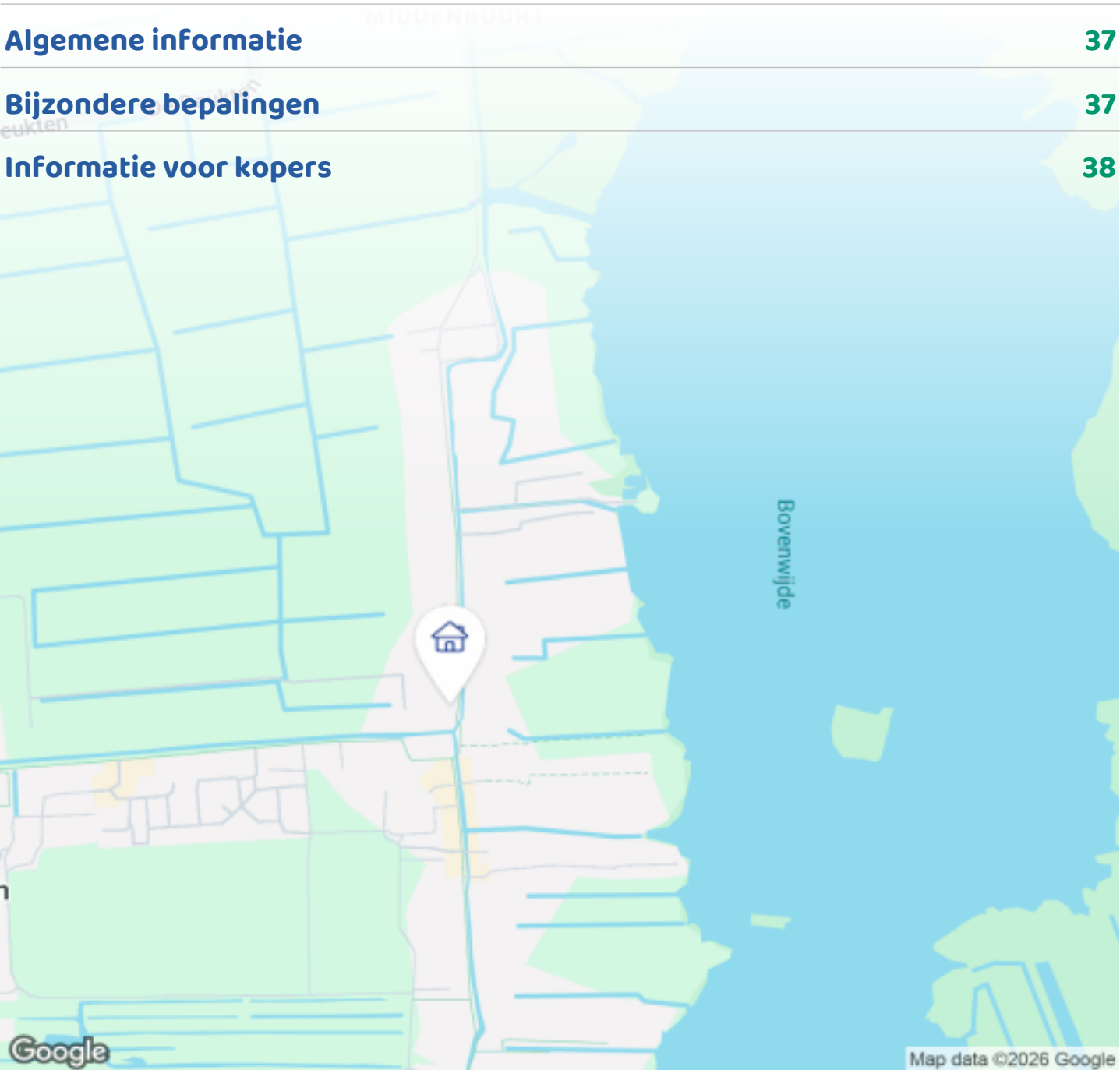
Binnenpad 44



Vraagprijs
€ 1.595.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	24
Kenmerken	30
Zakenlijst	34
Huis op de kaart	36
Algemene informatie	37
Bijzondere bepalingen	37
Informatie voor kopers	38



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

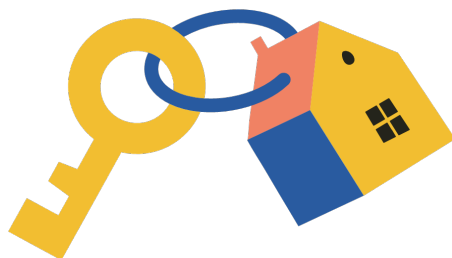


Wonen in een schilderachtig dorp, op een unieke locatie aan vaarwater met achter uw huis alle ruimte, rust en privacy?

Op één van de meest bijzondere plekken van Giethoorn staat dit vrijstaande statige herenhuis met een uitzonderlijk groot perceel van maar liefst circa 11.000m² met eigen oprit (ca 700 meter).

Aan het Binnenpad, met aan de voorzijde de Dorpsgracht, staat dit statige herenhuis D' Olde Stee, gebouwd in 1947 onder architectuur (Delfste school) door architectenbureau Feenstra uit Arnhem. Het is in 1991 grootschalig gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid met een serre, werk-/slaapkamer en badkamer op de begane grond, onder architectuur van Woude van der Schaaff uit Meppel. Dit komt tot uiting in onder andere het bijzonder fraaie metselwerk en de vele mooie zichtlijnen en doorkijkjes in de woning.

Achter de woning ligt een fraaie zonnige tuin op het



Woningbrochure: Binnenpad 44, Giethoorn

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zuiden en westen gelegen. Aan de voorzijde van het huis, aan de kant van het Binnenpad, staat een ondoordringbare brede hulsthaag.

Op het perceel bevindt zich een vrijstaande hooiberg (met overkapping bestaande deels uit riet en deels uit pannen) over het water (ca. 14 x 12 meter) waar één of meerdere boten onder afgemeerd kunnen worden, een terrasoverkapping en mancave. Deze hooiberg heeft een betonnen vloer en is voorzien van elektriciteit, water, telefoon, kabel en riolering aansluitingen en biedt vele mogelijkheden. Verder staat op het perceel een vrijstaande schuur/garage (ca. 6x5 meter).

De woning beschikt over circa 173 m² woonoppervlak, 7 kamers waaronder 5 slaapkamers, 2 badkamers en een separaat toilet. Maar het zijn vooral de ligging en het royale perceel die deze woning bijzonder maken.

Wonen op een plek waar anderen voor op vakantie gaan

Vanaf het moment dat u hier arriveert, ervaart u het unieke karakter van Giethoorn. De woning ligt aan het water en aan vaarwater, met een vrij uitzicht en een rustige ligging. Vanuit huis en tuin kunt u volop genieten van het water, de natuur en de authentieke omgeving.

Met 5 slaapkamers en meerdere leefruimtes biedt de woning veel mogelijkheden. Het pand is bovendien online bekend als B&B Villa Giethoorn (sinds mei 2023), waardoor de locatie ook interessant kan zijn voor wie wonen wil combineren met gastvrijheid of recreatieve verhuur. Tevens is er een vergunning aanwezig voor bootverhuur aan B&B gasten.

Het royale perceel, deels omgeven door beschroeiing (2020), biedt volop privacy en ruimte. Met een achtertuin van circa 2.100 m² en daarnaast een voor- en zijtuin is er alle gelegenheid om buiten te leven, te tuinieren, gasten te ontvangen of uw eigen droomplek te creëren.

Ruimte voor wonen, werken en recreëren!

De combinatie van een royaal woonoppervlak, een enorm perceel met eigen oprit, meerdere slaapkamers en de ligging aan het (vaar)water maakt dit een woning met mogelijkheden die u maar zelden tegenkomt.

Giethoorn aan uw voeten

Het Binnenpad vormt een karakteristiek onderdeel van Giethoorn. Hier beleeft u het dorp zoals Giethoorn bedoeld is: met water, bruggetjes, bootjes en het bijzondere landschap van de Kop van Overijssel. Tegelijkertijd bevindt u zich op korte afstand van de voorzieningen van het dorp en het natuurgebied De Weerribben-Wieden.

Of u nu op zoek bent naar een bijzondere permanente woonplek, een royaal familiehuis, een combinatie van wonen en recreëren of een locatie met toeristische mogelijkheden: Binnenpad 44 biedt een unieke basis.

Een royaal perceel. Een vrijstaande woning. Direct aan het water. Midden in Giethoorn.

Dit is niet zomaar een huis, maar een plek met karakter, ruimte en mogelijkheden.

Nieuwsgierig geworden? Wij nodigen u graag uit om Binnenpad 44 zelf te ervaren.

Indeling:

Begane grond: zij entree, centrale hal met trapopgang naar de verdieping, toegang tot een ruime kelder, heerlijke lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning met een haard/houtkachel en deur naar het terras en de tuin. Middels de hal is er eveneens toegang tot de dichte keuken (2019) met o.a. een 6-pits Boretti fornuis, afzuigkap, vaatwasser en koelkast met vriezer. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken met opstelplaats van de cv-ketel (2024), witgoed en toegang tot de tuin. Tevens is er vanuit de keuken toegang tot de serre (dakbedekking vernieuwd in 2021) met schuifpui naar het terras en tuin en toegang tot de werk-/slaapkamer en badkamer. Er zijn ook

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zonnepanelen aanwezig (25 jaar rendementsgarantie en 25 jaar fabrieksgarantie).

1e verdieping: overloop, royale (slaap)kamer met een schitterend uitzicht op de Dorpsgracht en op maat gemaakte 4-deurs kastenwand, tweede slaapkamer en een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet.

2e verdieping: overloop met toegang tot nog 2 slaapkamers, welke beide zijn voorzien van dakkapellen.

Het complete huis is geschilderd zowel buiten als binnen in 2024 en 2025.

Tuin: de prachtige tuin, met robotmaaier, met diverse (vlonder)terrassen en de hooiberg met overdekt terras bieden de mogelijkheid om te genieten van de rust en privacy enerzijds of een beetje gezellige reuring anderzijds. Bij goed weer is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden of in de appelboomgaard.

Hooiberg: de deels met riet (2024) en deels met pannen gedekte hooiberg is een voor Giethoorn e.o. karakteristiek bouwwerk. De hooiberg is in gebruik als ruime garage, mancave, terrasoverkapping en overkapping voor boten maar heeft ook een eigen boothelling (2020). De hooiberg is geschilderd in 2025. Vanuit uw eigen water vaart u naar de Cornelisgracht en naar de Dorpsgracht en bereikt u de omliggende meren: Beulakerwijde, Belterwijde, Bovenwijde en het Zuideindigerwijde en vervolgens naar andere waterwegen door het prachtige gebied van Weerribben Wieden, die in verbinding staan met de Overijsselse (o.a. Gieterse) en Friese meren.

De vrijstaande houten schuur is momenteel in gebruik als garage, berging en klusschuur.

Bijzonderheden:

- * Fantastische en unieke locatie op 11.000m²
- * Woonoppervlakte van ca. 173 m²
- * Schuur gebouwd in 1974
- * Hooiberg gebouwd in 1975
- * Gelegen aan vaarwater

* De sloot aan de zuidzijde is geheel eigendom en aan de noordzijde voor de helft eigendom

Ligging: Giethoorn is onderdeel van de gemeente Steenwijkerland en is vooral bekend als "het Venetie van het noorden". In de zomer trekken veel dagtoeristen naar Giethoorn en is het dorp in trek bij fietsers, wandelaars en natuurliefhebbers. Maar in de winter wanneer er ijs ligt is het ook volop genieten van het fantastische gezicht met sneeuw of rijp aan de bomen en ijs dat dan vertier geeft aan de schaatser. Giethoorn ligt in het Nationaal Park Weerribben Wieden met meren, sloten, vaarten, hooilanden, weilanden, rietlanden, trilvenen en moerasbossen, welke zeer bijzondere flora en fauna herbergen. Voor de bewoners een mooie achtertuin en voor bezoekers een reden om te komen.

Faciliteiten: Giethoorn heeft een supermarkt, vele gezellige restaurants en vele watersportfaciliteiten (varen, zeilen, surfen, subben en kanovaren). Daarnaast is er een basisschool, een apotheekhoudende huisartsenpraktijk, een tandartsenpraktijk en het "Kulturhus" "De Eendracht" waarin gevestigd zijn de bibliotheek, fysiotherapie, pedicure, kinderopvang, sportverenigingen en een geldautomaat. In het nabijgelegen Steenwijk (8 kilometer) en Meppel (13 kilometer) is een volledig winkel aanbod aanwezig en zijn er NS-stations met een goede busverbinding naar Giethoorn, voortgezet onderwijs, theaters, bioscoop, sportverenigingen en een ziekenhuis.

Bereikbaarheid: Giethoorn is goed bereikbaar via de A32 (Leeuwarden-Meppel) met goede aansluitingen bij Steenwijk en Meppel en via de Noordoostpolder met een aansluiting op de A6 (Amsterdam-Joure) bij Emmeloord is de randstad eveneens uitstekend te bereiken.

Bent u nieuwsgierig geworden en wilt u ook ervaren wat voor een fantastische plek dit is? Dan bevelen wij u een bezichtiging aan (uitsluitend op afspraak).



























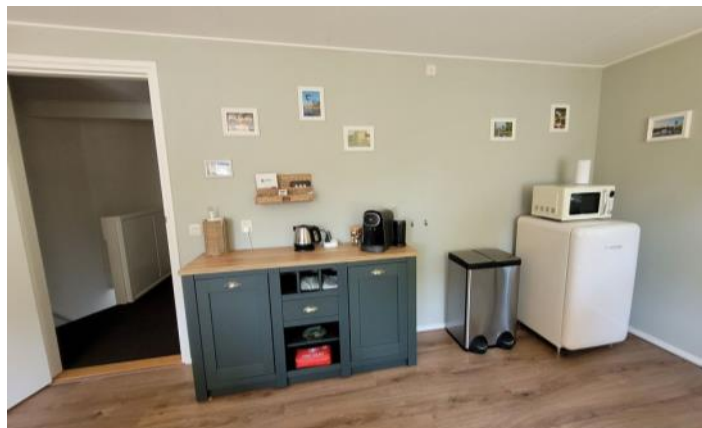


FOTO'S





FOTO'S





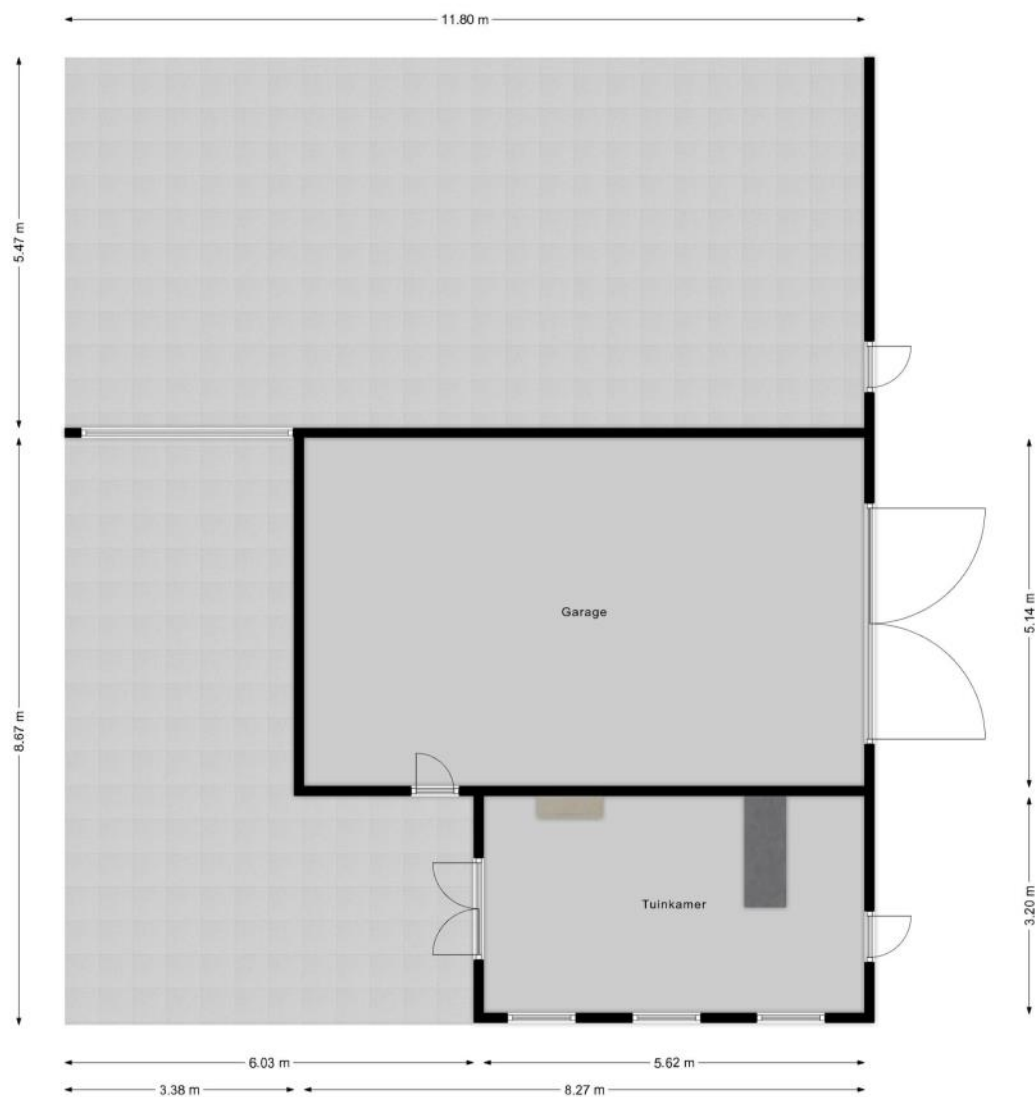
PLATTEGRONDEN



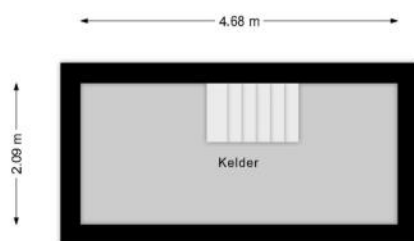
PLATTEGRONDEN



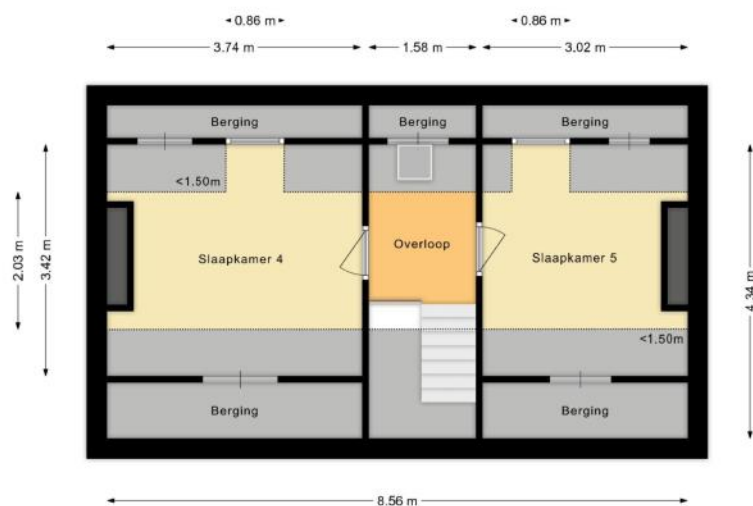
PLATTEGRONDEN



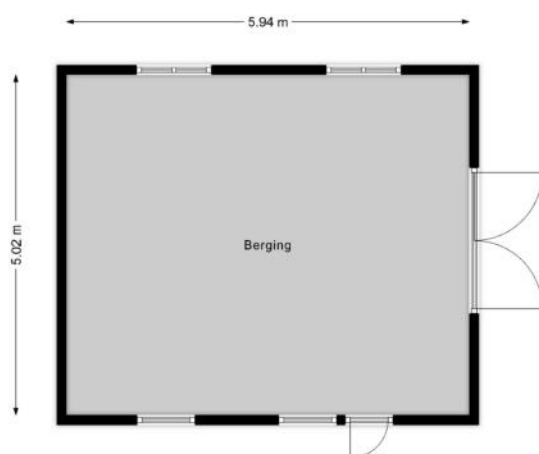
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1948
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd, Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	10209 m ²
Inhoud	726 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	171 m ²
Overige in pandige ruimte	10 m ²
Externe bergruimte	90 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	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, douche, 2 wastafels
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energie label	E
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	ATAG HR-combiketel
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, In centrum, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Garage

Soort	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Elektra

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Brederwiede B 397

Oppervlakte	1944 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Brederwiede B 1400

Oppervlakte	8265 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent het bestemmingsplan.

> Wonen met logiesfunctie.

Betreft B & B

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

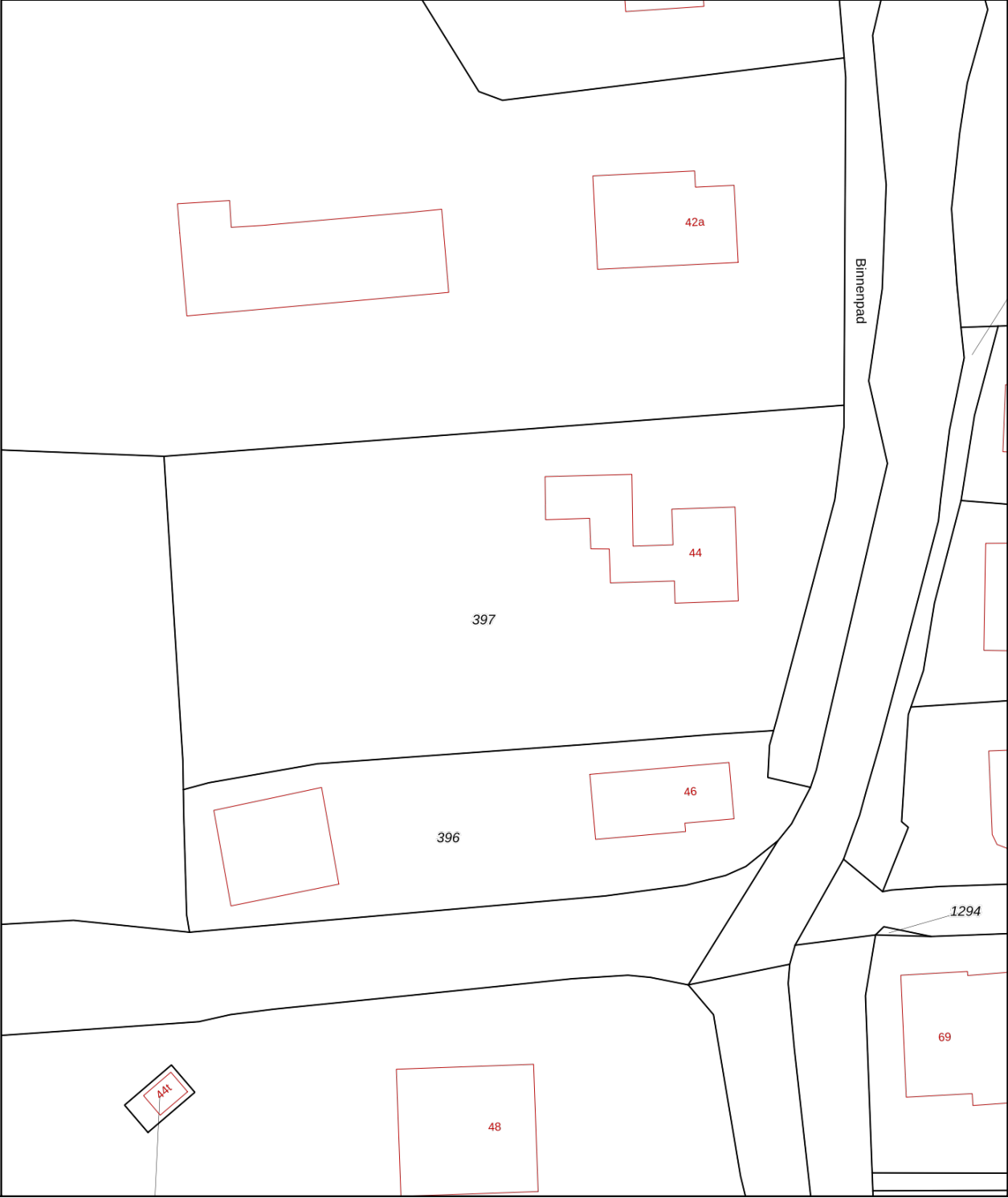
Overige zaken

Overige zaken in overleg.

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

397

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 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

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.