

TE KOOP



FRIENS | Van Sytzamawei 14

vraagprijs € 1.050.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1900 (herbouwd 1990)
Soort:	woonboerderij
Kamers:	8
Inhoud:	2841 m ³
Woonoppervlakte:	463 m ²
Perceeloppervlakte:	4665 m ²
Overige inpandige ruimte	310 m ²
Externe bergruimte	35 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel Intergas HR Eco, warmtepomp vloerverwarming, finoven
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label:	A

Van Sytzamawei 14

In het lieflijke dorpje Friens, in de driehoek Grou, Jirnsum en Reduzum, staat deze sfeervolle stelpboerderij te koop. Een plek waar rust, ruimte en karakter samenkomen. De boerderij, oorspronkelijk gebouwd rond 1900, is door de huidige bewoners volledig herbouwd met hoogwaardige materialen, waarbij de charme van weleer prachtig is behouden.

Bij binnenkomst voel je het meteen: hier is met aandacht en vakmanschap gebouwd en gewoond. Authentieke details zoals geeltjes, een balkenplafond, antieke plavuizen, paneeldeuren, glas-inloodramen en de levensboom op de voordeur zorgen voor een warme, landelijke sfeer. In alle woonvertrekken zijn inbouwkasten met paneeldeuren en zie je het ambacht. Tegelijkertijd biedt deze woning modern wooncomfort. Dankzij goede isolatie, 48 (!) zonnepanelen, een hybride warmtepomp en warmtepomp boiler zijn er zeer lage energiekosten en een energielabel A.

De boerderij heeft aan de voorzijde zicht op het dorpskerkje en rondom vrij uitzicht over de landerijen met vergezichten op Leeuwarden en Grou. Hier woon je in alle rust, maar met de levendigheid van de steden Leeuwarden en Sneek binnen handbereik. De ruimte in en om de woonboerderij biedt talloze mogelijkheden. Via een eigen ingang betreed je een ruim kantoor met eigen sanitair – ideaal voor een praktijk, atelier, studio of kantoor aan huis. Daarnaast zijn er een praktische bijkeuken, werkplaats én een groot verhard erf aanwezig, waardoor ook kleinschalige bedrijvigheid of opslag tot de mogelijkheden behoort. Alles is aanwezig om wonen en werken op één plek comfortabel en professioneel te combineren.

Een unieke kans voor wie royaal en duurzaam wil wonen op een sfeervolle locatie. Deze woonboerderij biedt het allemaal!

Indeling:

Entree in de ruime hal met de trapopgang, toilet, garderoberuimte, meterkast, toegang naar de keuken en gang. Toilet met hangend closet, urinoir, inbouwkasten en fonteintje. De sfeervolle houten woonkeuken heeft een natuurstenen blad en luxe inbouwapparatuur zoals een Quooker, oven met 3 compartimenten, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er middels de terrasdeuren toegang naar het terras. Door de raampartijen is er zicht op het pittoreske dorpskerkje. Via ensuite deuren met glas in lood kom je in de woonkamer. De gezellige woonkamer is voorzien van een finoven. Vanuit de gang is er aan het einde toegang tot de ruime hoofdslaapkamer met plafondventilator aan de voorzijde van de woning. Aan de linkerkant van de gang is er toegang tot de wasruimte en de badkamer. De luxe badkamer is volledig met marmer betegeld en voorzien van een bubbelbad, twee wastafels met spiegels, een inloofdouche en vloer- en wandverwarming. Via de royale bijkeuken met keukenblokje en koffiefaciliteiten is er toegang naar het kantoor en de aparte ontvangstruimte. Het royale kantoor is ook geschikt als praktijkruimte, trainingsfaciliteit of ontbijtruimte. Vanuit het kantoor kom je in de ontvangstruimte met toilet, deze ruimte heeft een aparte ingang via de werkplaats. Aan de achterzijde van de boerderij is de werkplaats met zolder en open stalruimte, beide zijn toegankelijk via dubbele deuren.

Eerste verdieping

Via de houten trap met hardstenen inleg is er toegang naar de eerste verdieping. Ook op de eerste verdieping zijn er volop inbouwkasten gemaakt met paneeldeuren. De ruime overloop is licht door meerdere dakramen aan de open zijde. Aan de voorzijde zijn drie zeer ruime slaapkamers. Aan de rechterzijde is een grote gemeenschappelijke ruimte, thans in gebruik als werkruimte, met doorgang naar de fitnessruimte. Vanuit deze ruimte is een sanitaire ruimte in aanbouw toegankelijk. Aan de linkerzijde zijn grote inbouwkasten, de technische ruimte met de hybride warmtepomp en omvormer voor zonnepanelen, de royale inloopkast en trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is er toegang naar de bioscoopkamer met een royaal zitgedeelte, keukenblok, twee ruime inbouwkasten en dakramen met verduisterende gordijnen. De bioscoop is voorzien van een beamer, elektrisch regelbaar filmdoek en dolby surround.

Tuin

De tuin is omheind met een sloot. Aan de rechterzijde is een parkeerplaats voor zes auto's. Hier vind je aan de achterzijde een leuk prieeltje waar je beschut kunt genieten van het vrije zicht op de landerijen met paarden. Middels het grindpad naast de boerderij kom je bij het beschutte hardhouten terras bij de entree. Aan de linkerzijde is er vanaf de (doodlopende) weg toegang naar het verharde royale erf. Aan de achterzijde is een royaal chalet geschikt als bijvoorbeeld mantelzorgwoning of natuurhuisje. Het chalet heeft een vrij uitzicht op de landerijen en Grou. Het chalet is voorzien van twee slaapkamers, douche en toilet, woonkamer met elektrische sfeerhaard en open keuken met onder andere een inductie-kookplaat. Het chalet wordt verwarmd en gekoeld middels airco, warm water via warmtepomp-boiler.

Bijzonderheden:

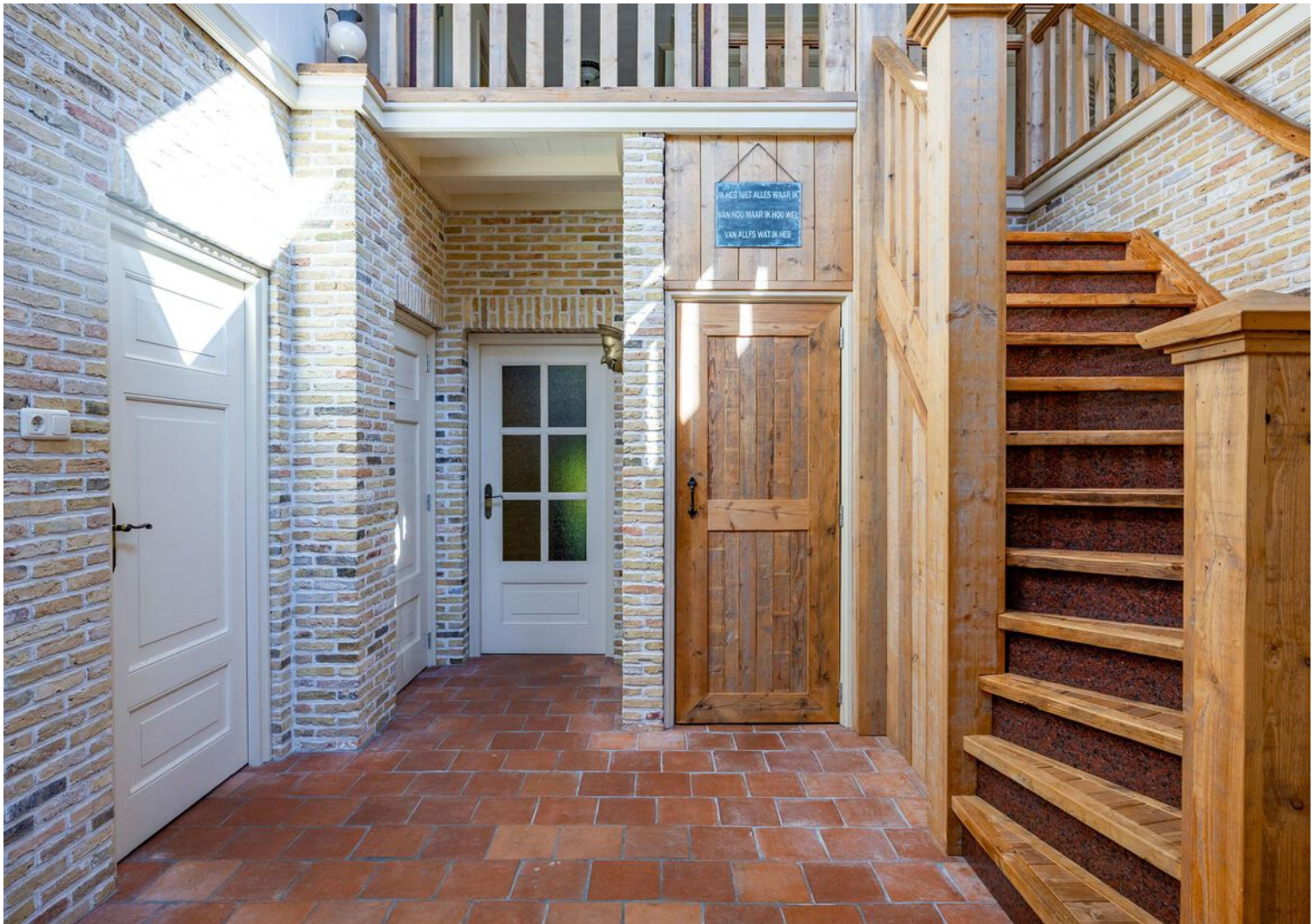
- Modern comfort in een authentieke, landelijke sfeer;
- Rust, ruimte en veel mogelijkheden;
- Ook geschikt als B&B, werken aan huis of royaal wonen;
- Energielabel A;
- Weidse vergezichten in vredig dorpje.

Technische bijzonderheden:

- Hybride warmtepomp Intergas Hr Eco;
- Warmtepomp-boiler;
- 48 zonnepanelen;
- Finoven (massakachel);
- Waterontharder;
- Vloerverwarming in alle woonvertrekken (m.u.v. slaapkamers boven, verwarming d.m.v. radiatoren);
- Airco in chalet.

Friens

Friens is een klein dorpje in de driehoek Grou, Jirnsum en Reduzum met circa 85 inwoners. Het is een vredig dorpje met enkel bestemmingsverkeer. Het dorp heeft een open karakter en kleine dorpskern met het kerkje. De dorpskinderen gaan middels een busje vanuit Friens naar de basisschool in Reduzum. Dagelijkse voorzieningen zijn in het dorp Grou zoals een station, supermarkten en voortgezet onderwijs. De binnenstad van Leeuwarden of Sneek liggen op slechts 15 kilometer. Vanuit Friens is een goede ontsluiting naar de A32.

















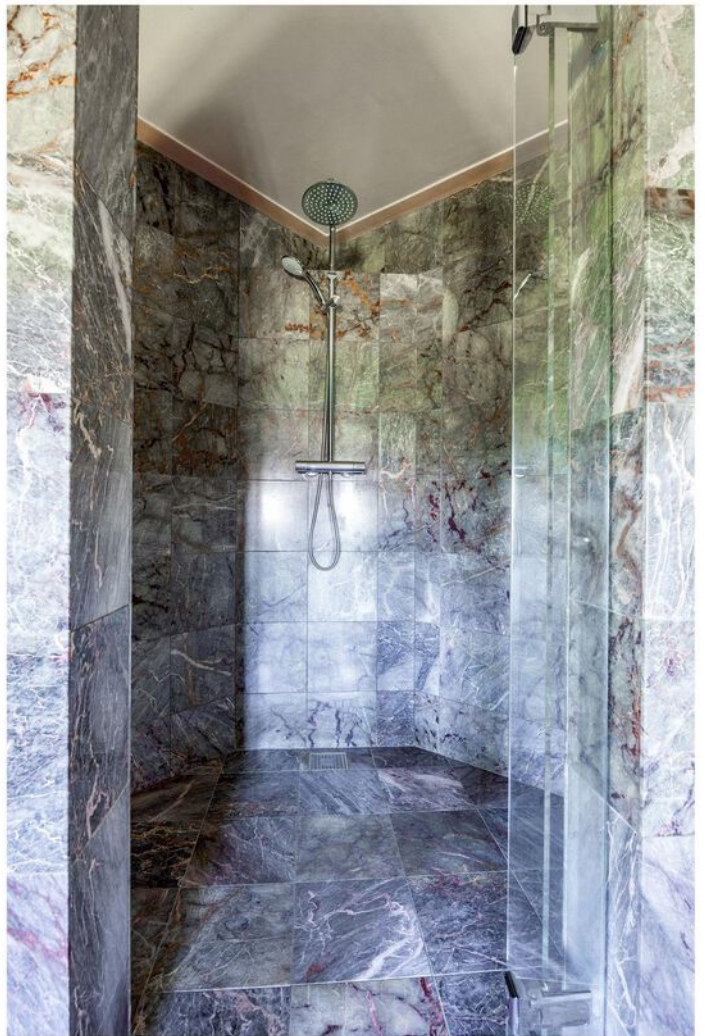
































































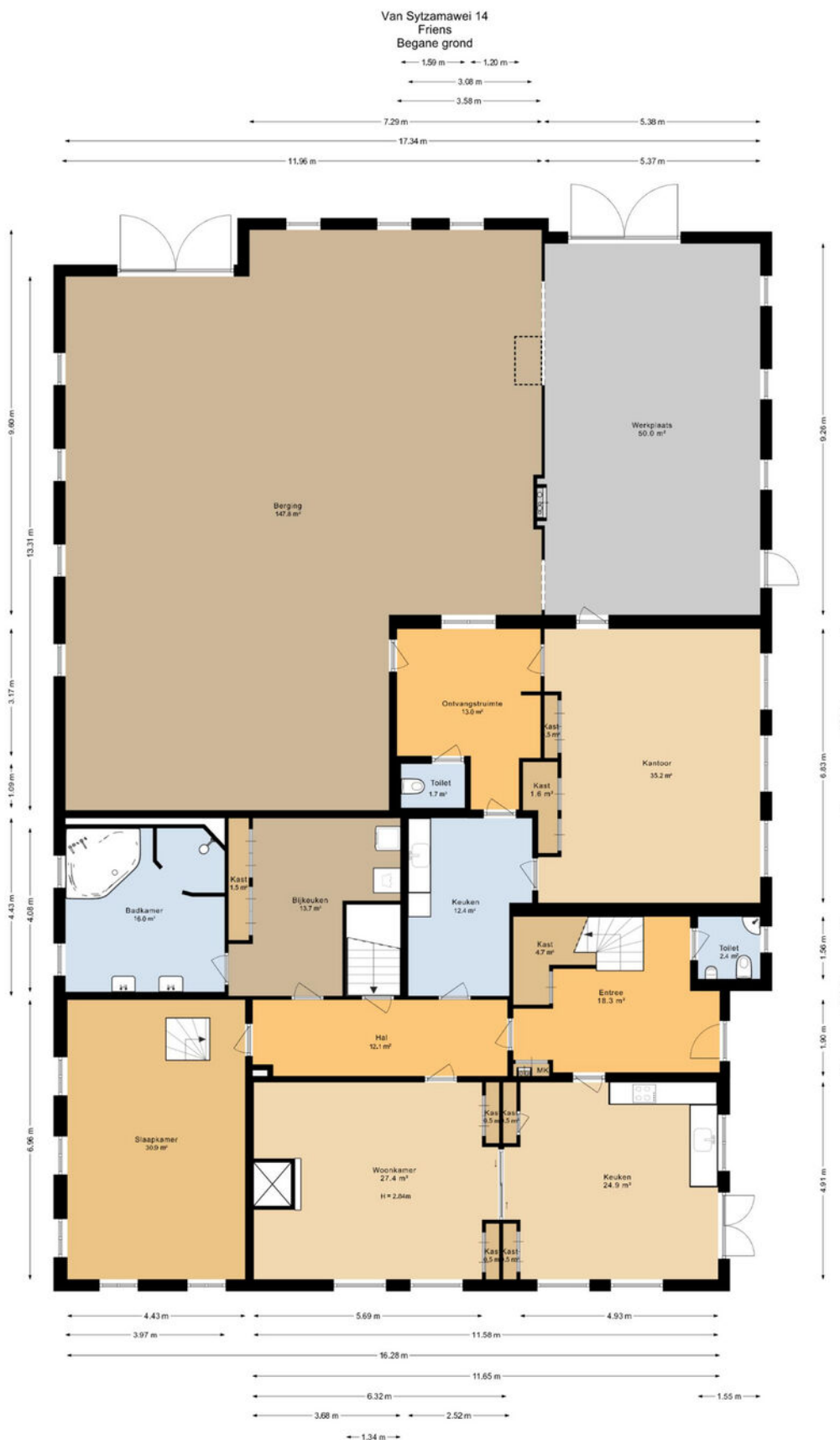






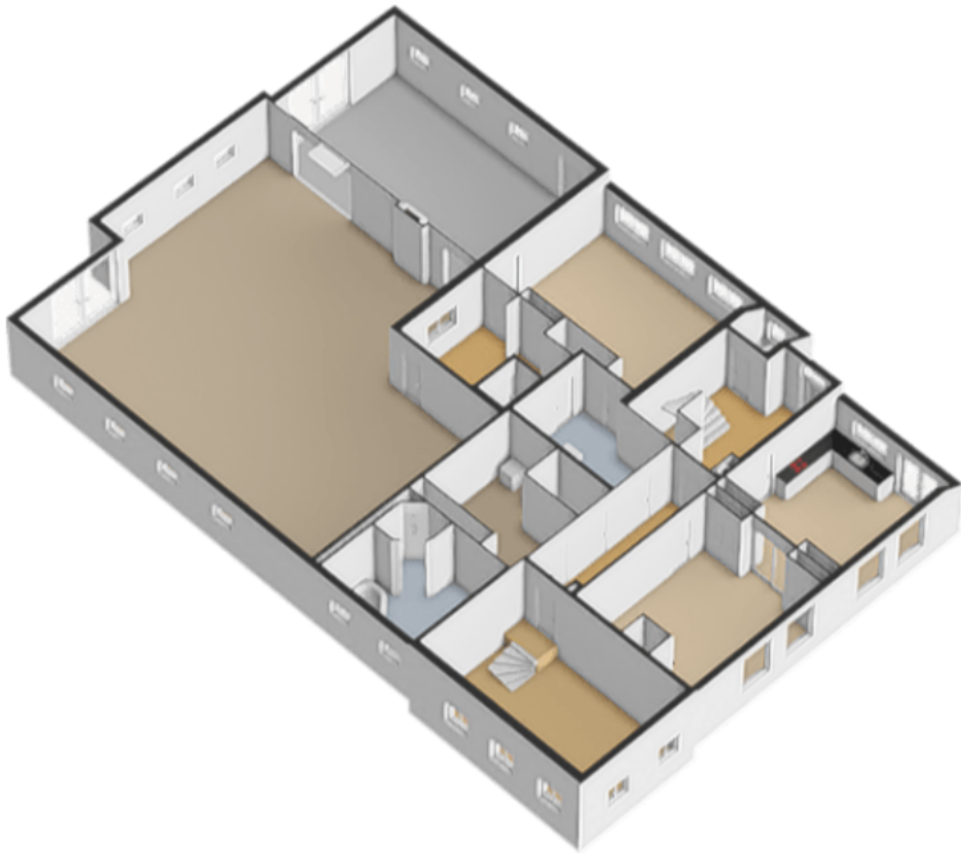


Begane grond



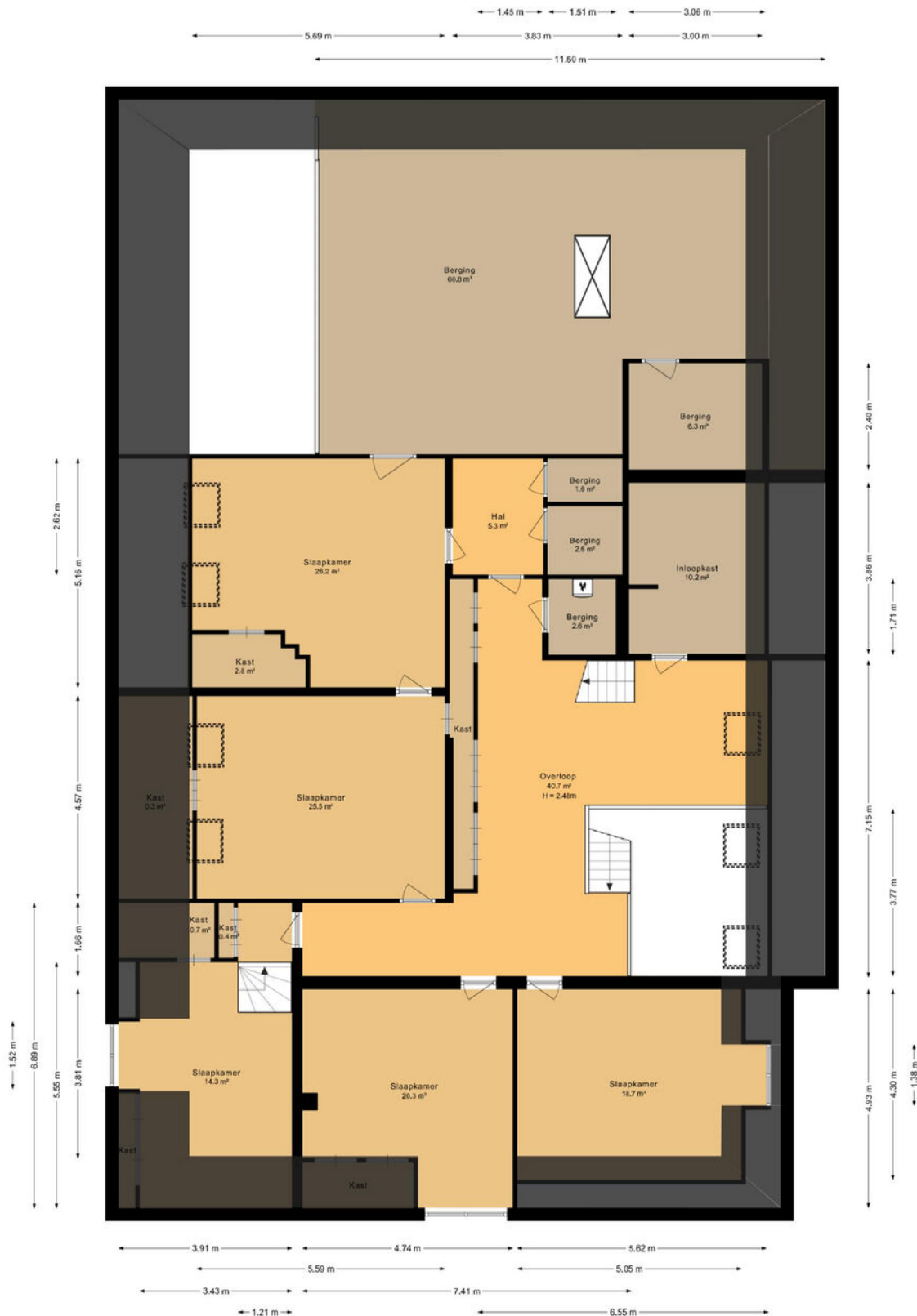
Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3d



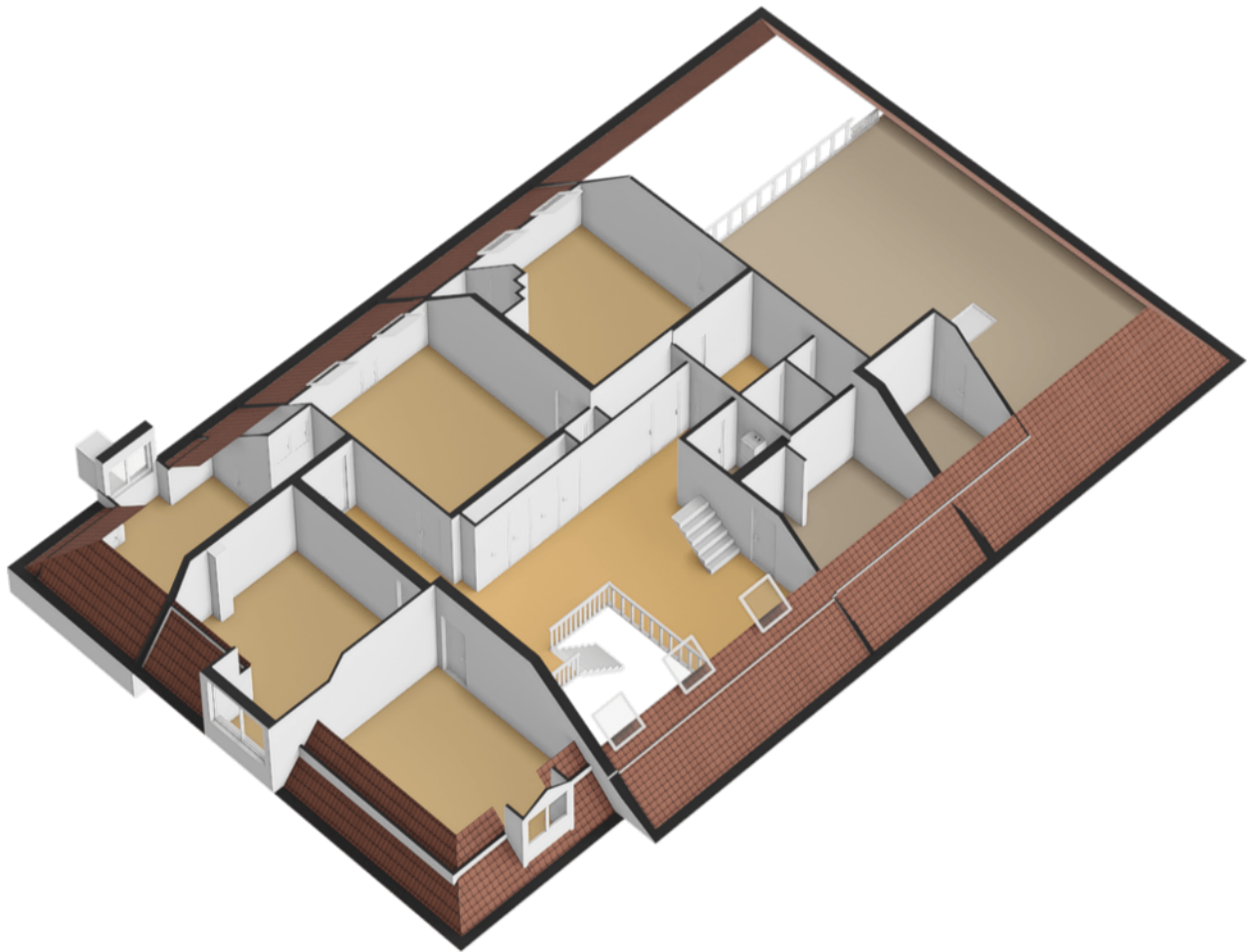
Eerste verdieping

Van Sytzamawei 14
Friens
Eerste verdieping



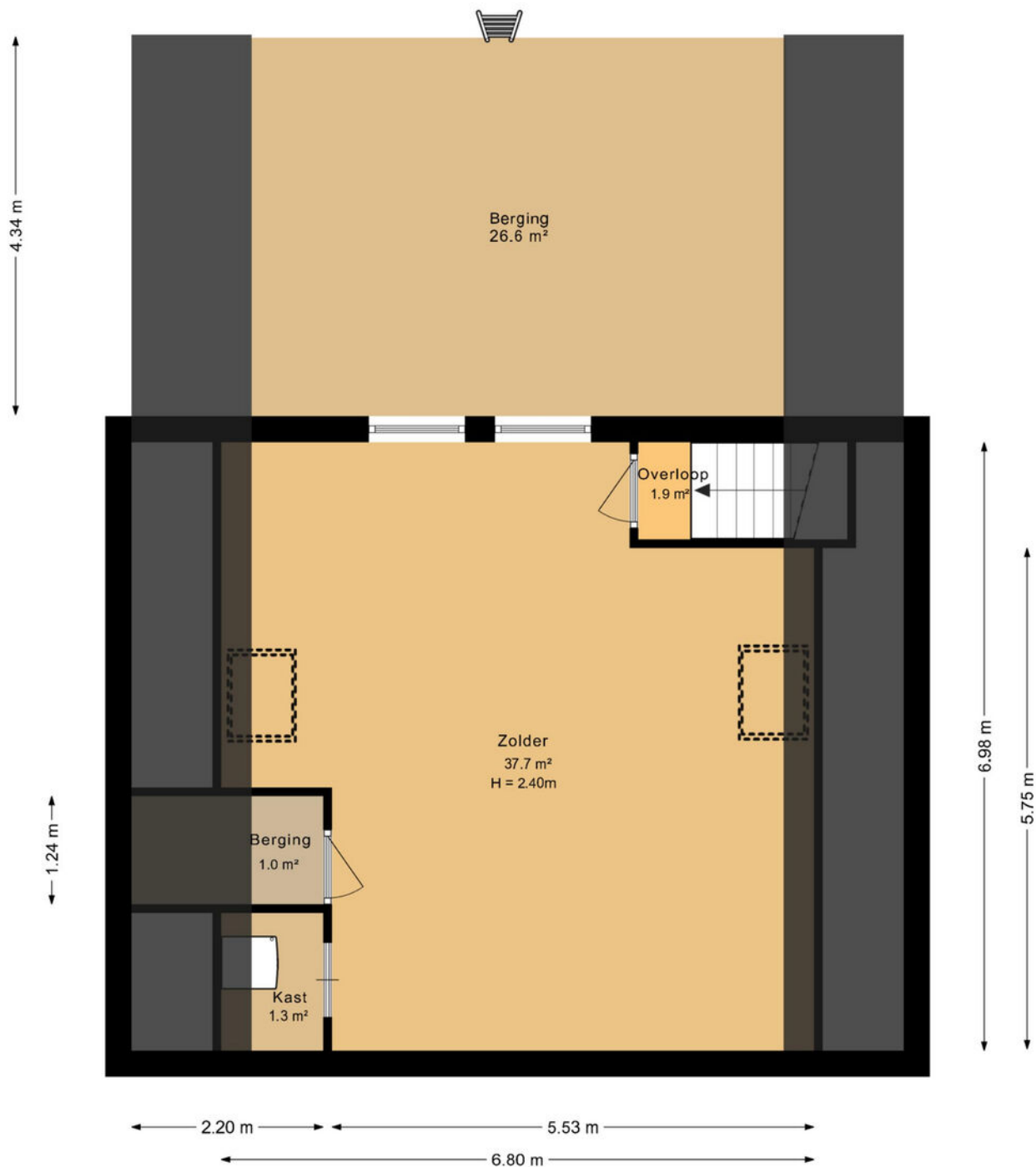
Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3d



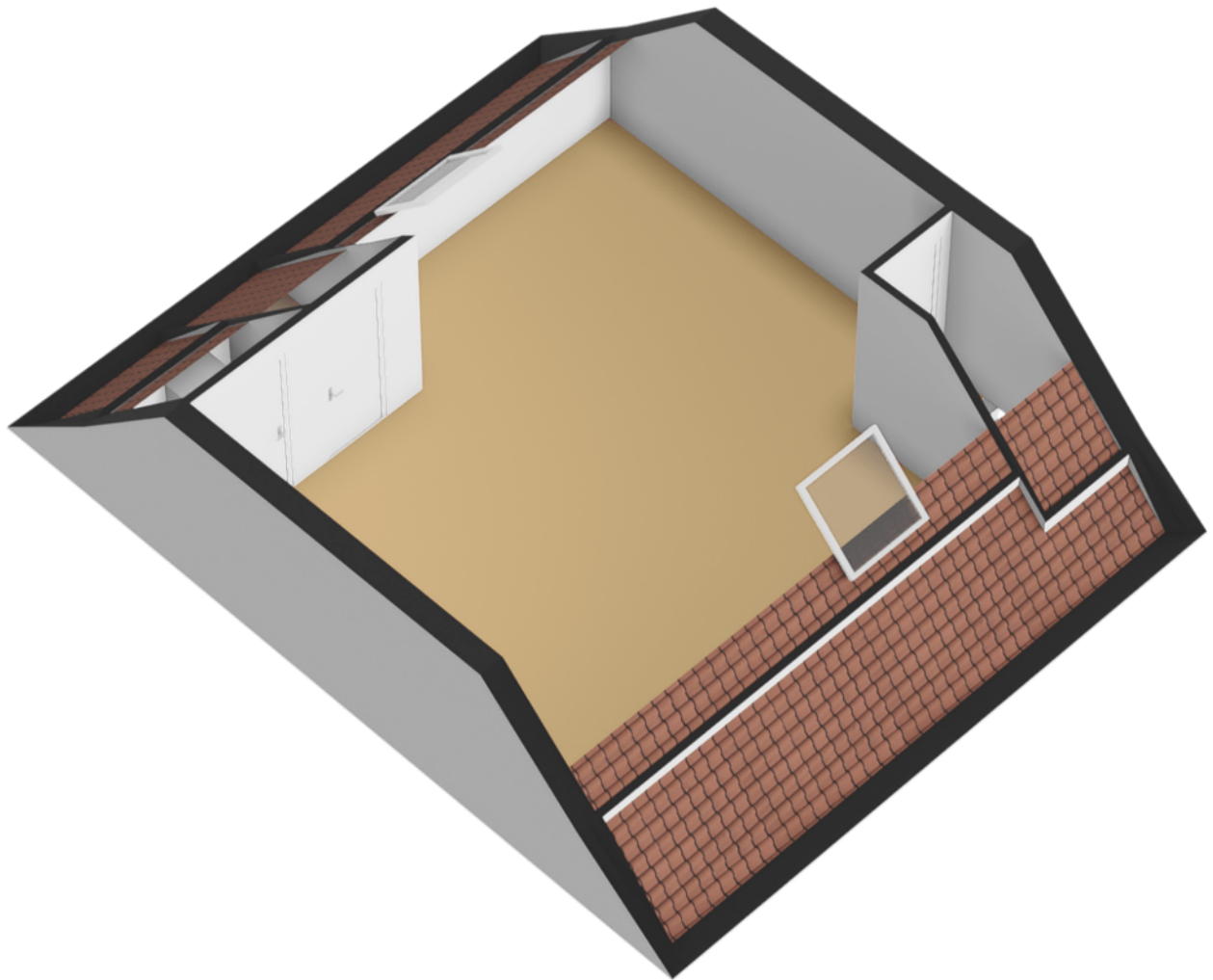
Tweede verdieping

Van Sytzamawei 14
Friens
Tweede verdieping

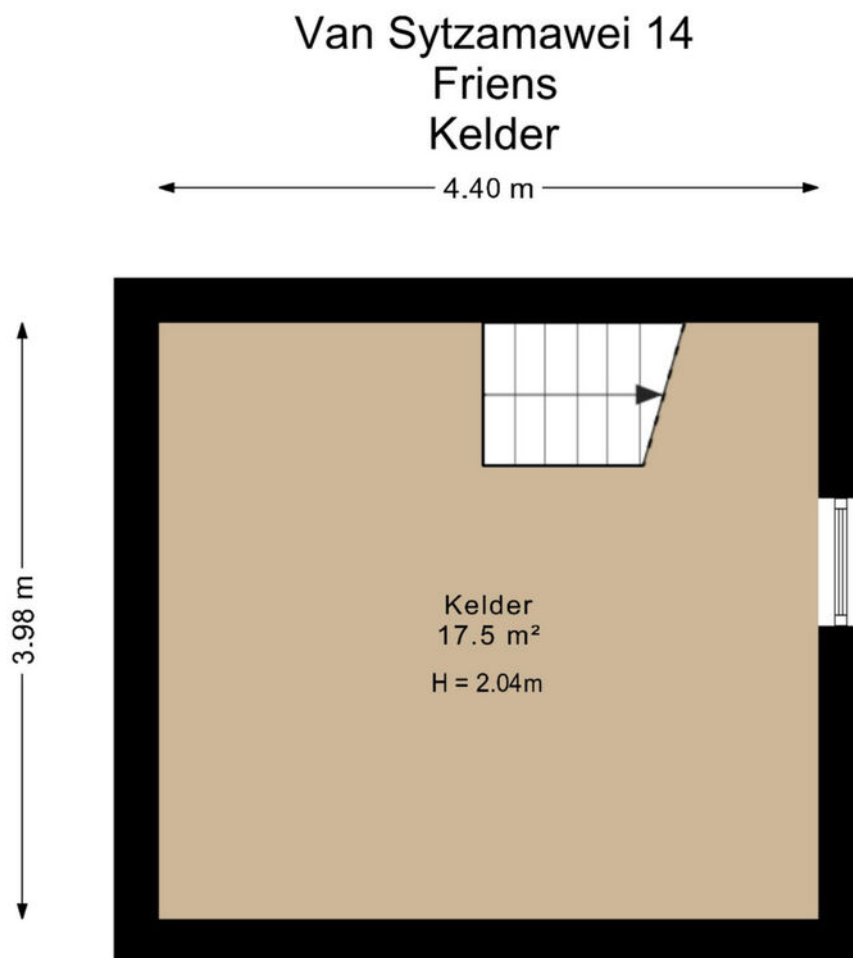


Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping 3d

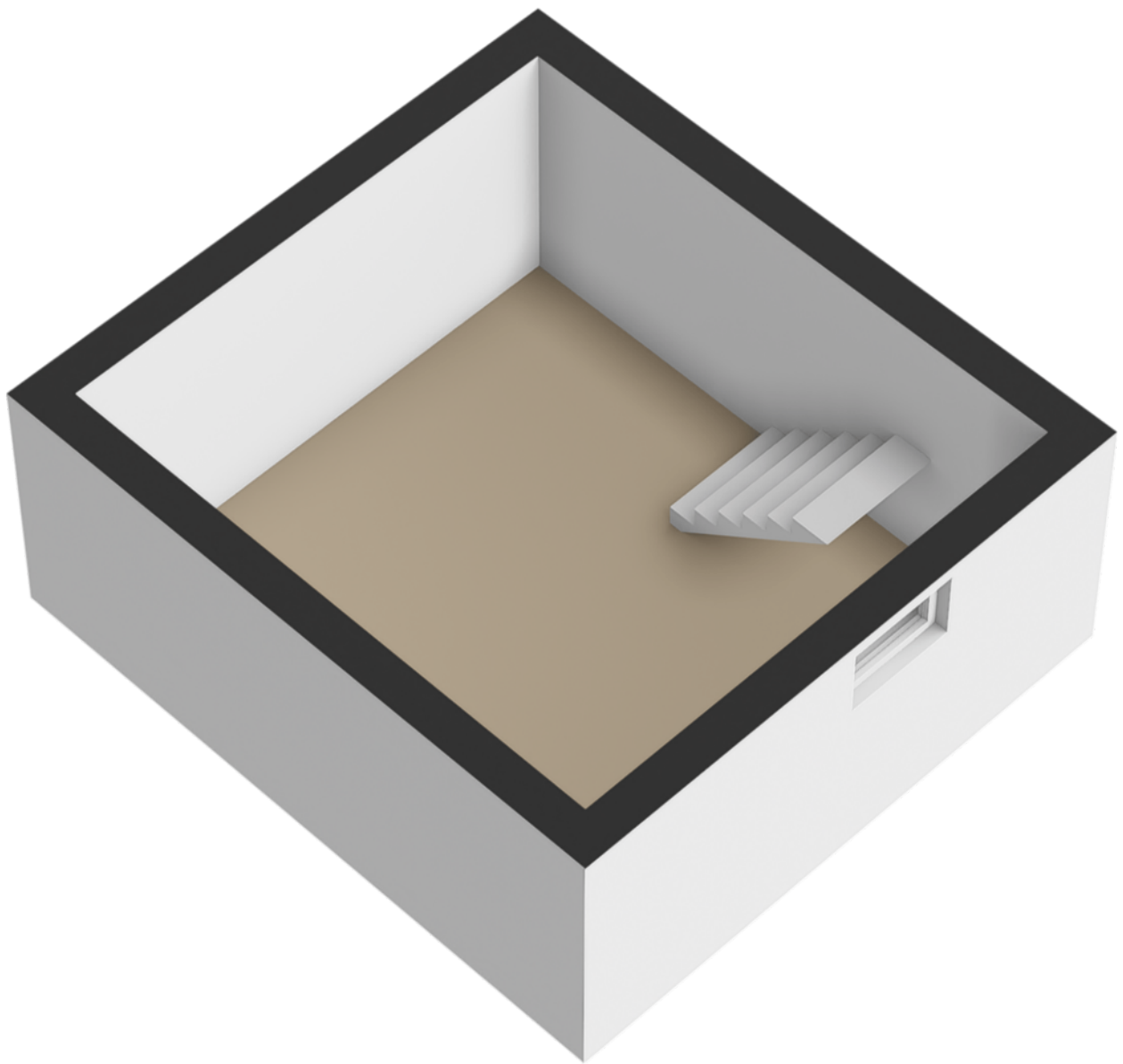


Kelder

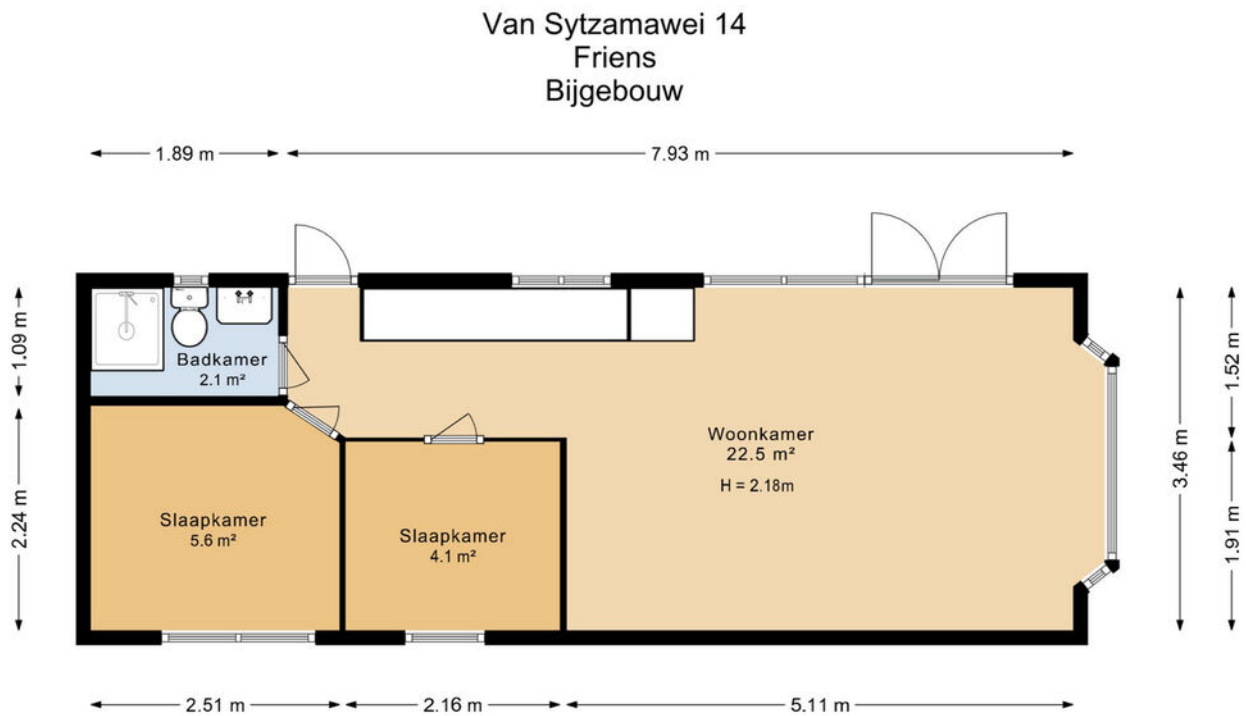


Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder 3d

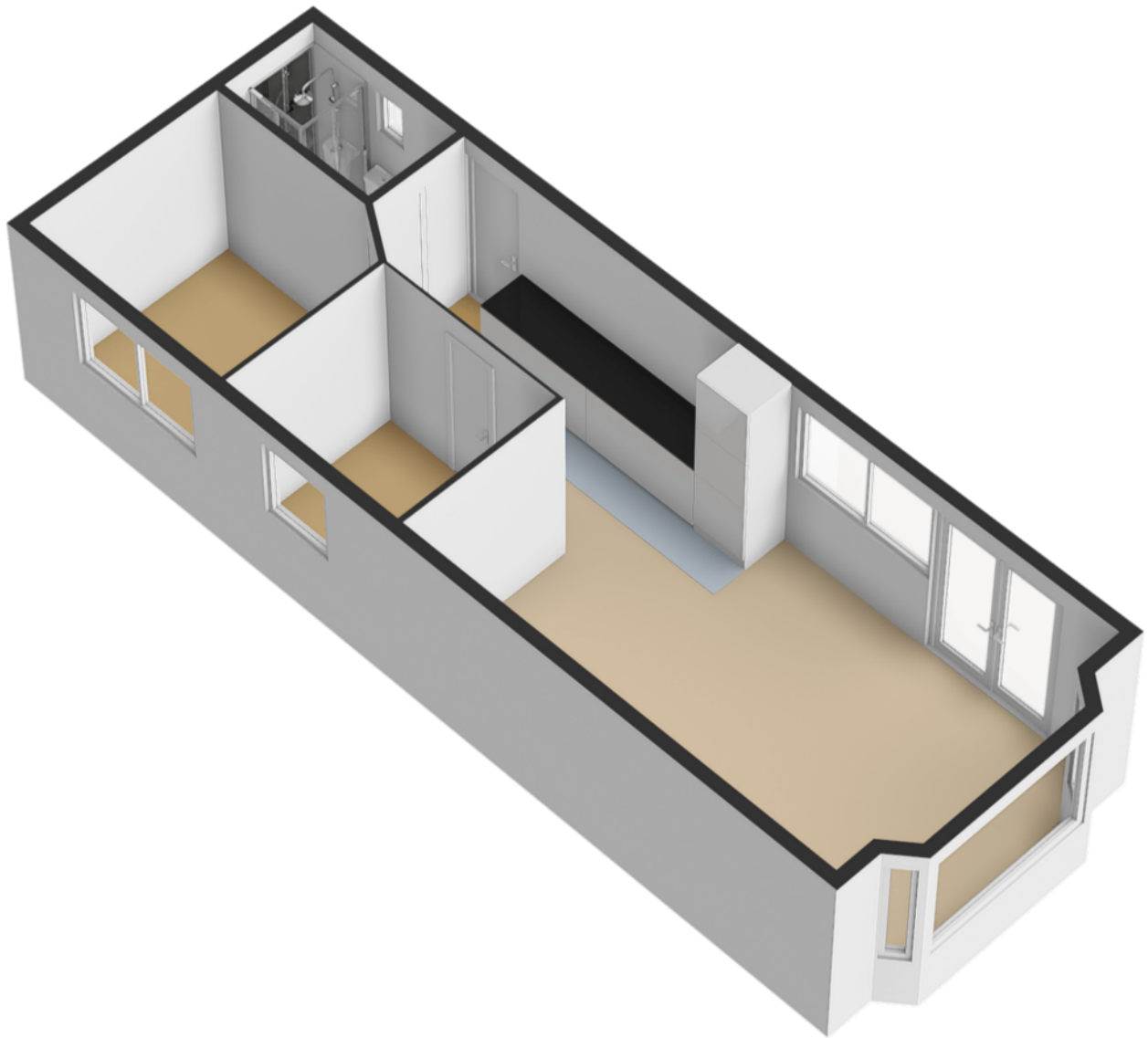


Chalet



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

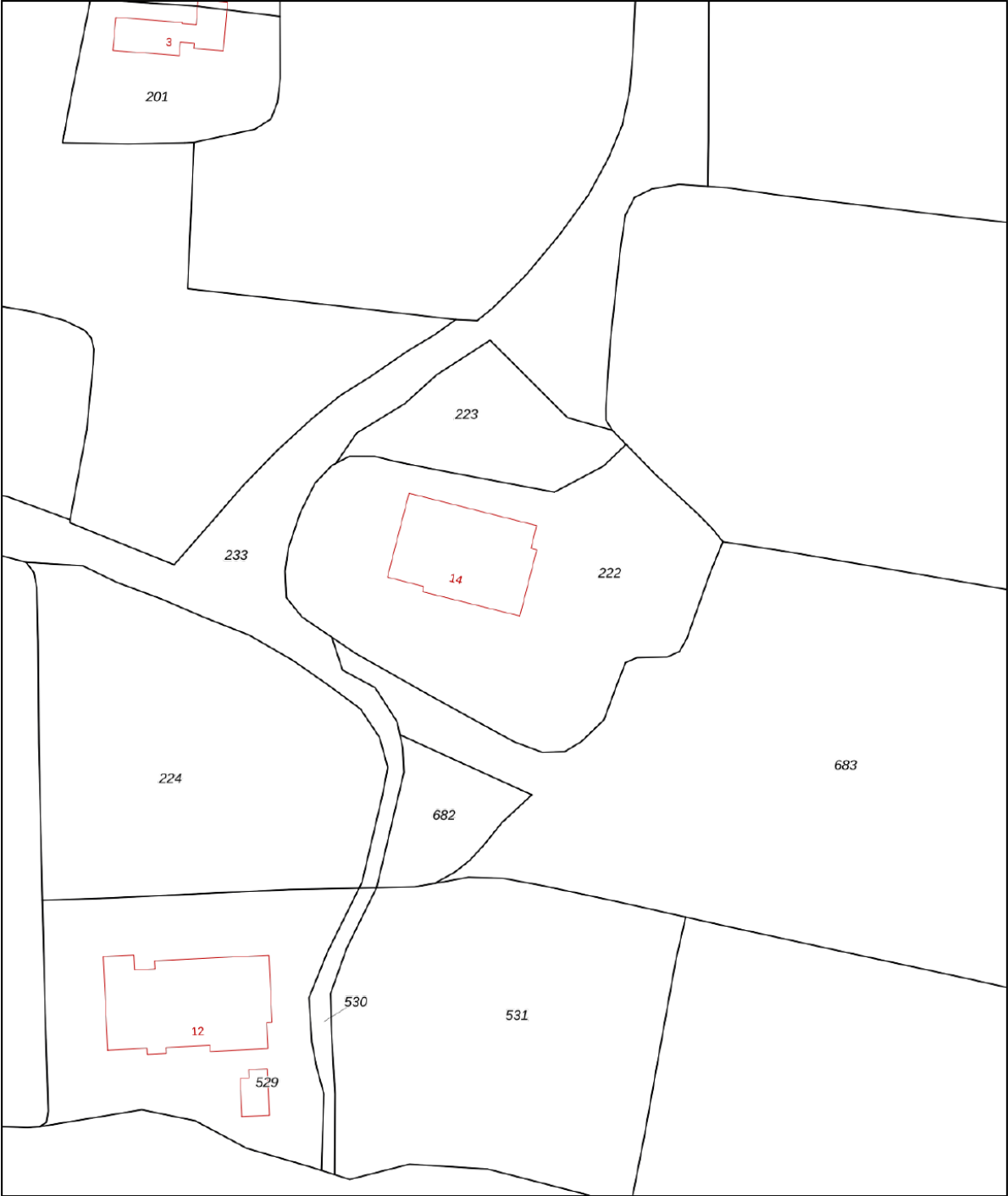
Chalet 3d



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Roordahuizum

Sectie D

Perceel 222

kadaster



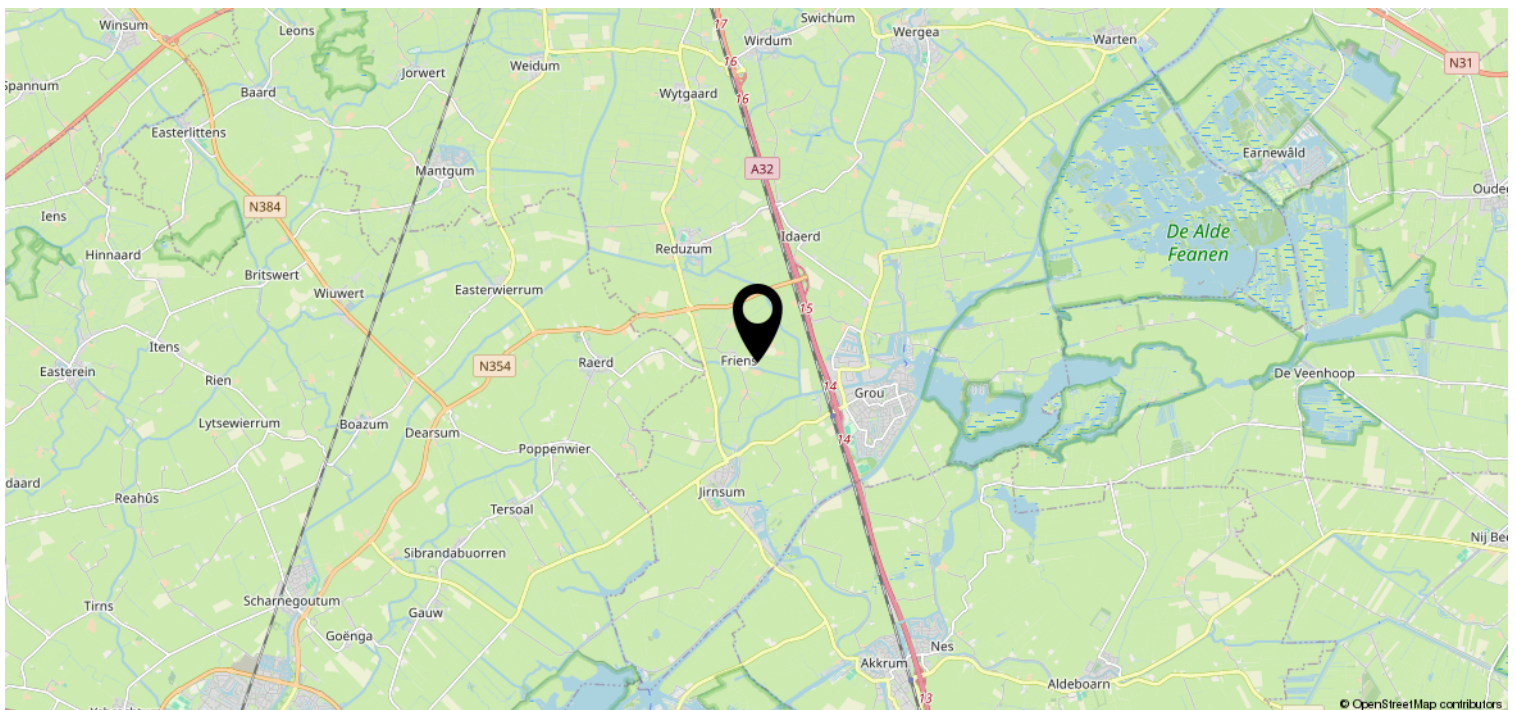
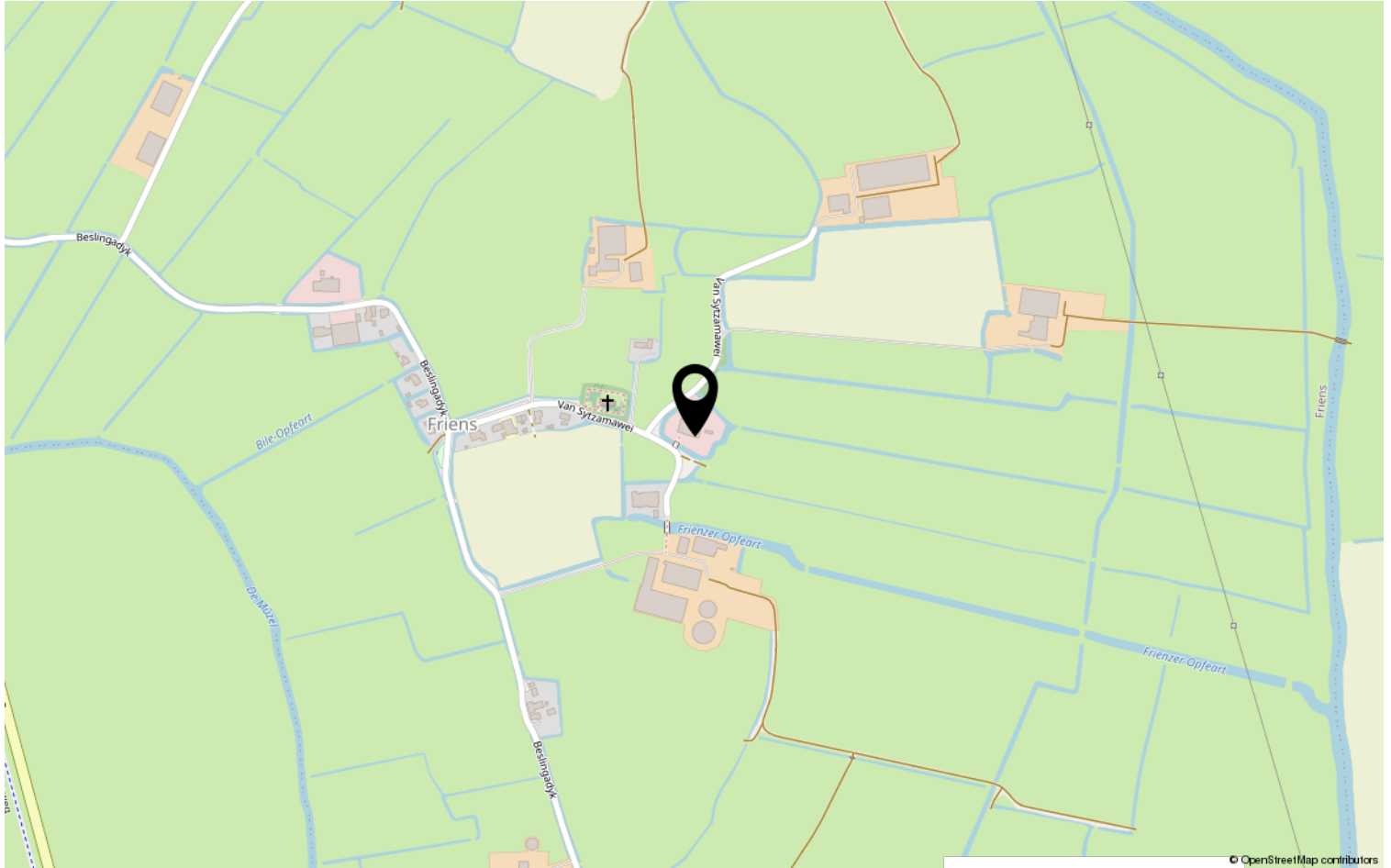
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 december 2024

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Bekijk deze woning op onze website

www.westerhofmakelaardij.nl



Van Sytzamawei 14, Friens



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Heeft u interesse in deze woning?



De Reak 3
8494 PM Nes

06 11 25 71 46 | info@westerhofmakelaardij.nl
www.westerhofmakelaardij.nl