

# Royaal, landelijk familiehuus



RIEN | Draversdyk 9

vraagprijs € 650.000



**VAN LELYVELD**  
MAKELAARDIJ

[info@vanlelyveldmakelaardij.nl](mailto:info@vanlelyveldmakelaardij.nl)  
[www.vanlelyveldmakelaardij.nl](http://www.vanlelyveldmakelaardij.nl)

# Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

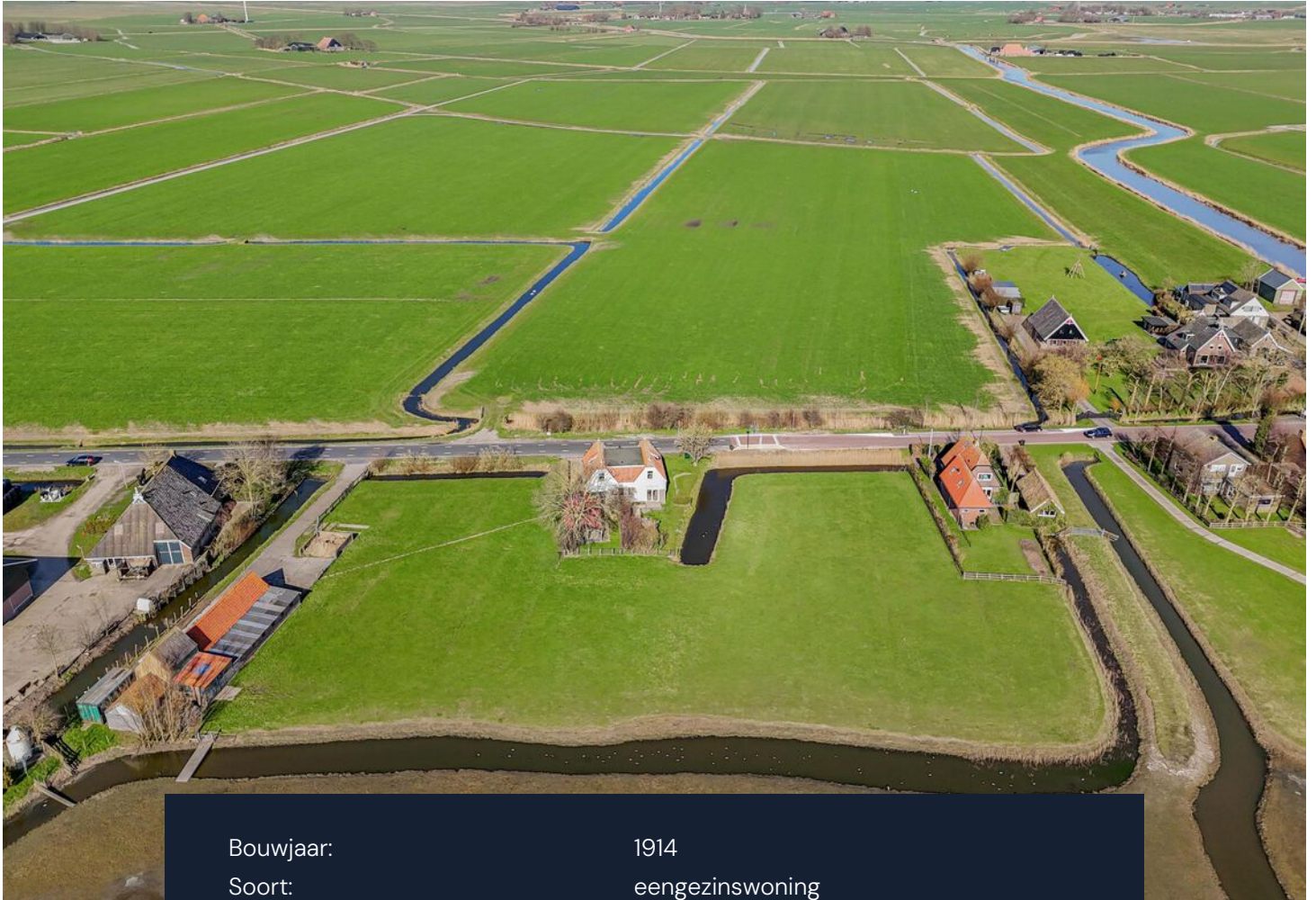
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1914
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	692 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	188 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	7310 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	190 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dubbel glas
Energielabel:	F, geldig tot 23-03-2036

# Omschrijving

KARAKTERISTIEK – KENMERKEND – MAGNIFIEK UITZICHT – eigen WEILAND – op en top LANDLEVEN

Bent u op zoek naar een woonomgeving waar Rust, Ruimte én Vrijheid samenkomen? Dan is dit een buitenkans!

Aan de rand van het idyllische dorpje Rien, in het groene hart van Friesland, staat dit indrukwekkende vrijstaande familiehuis op een royaal perceel met een omvang van maar liefst 7.310 m<sup>2</sup> eigen grond. Een woonhuis met karakter én met een riante, vrijstaande, stenen schuur. In het rijke verleden waren het twee woningen, die zijn samengevoegd tot één royaal familiehuis. De woning is altijd goed onderhouden en is zo goed te bewonen. Het symmetrische woonhuis heeft prachtige en kenmerkende bouwelementen. Zo zijn de gevels opgetrokken in rode baksteen met fraai metselwerk en daarboven de strak wit gestucte topgevels met de in het oog springende hanekammen boven de raamkozijnen en het sierlijke metselwerk onder de gootlijn. Opvallend is ook de roedeverdeling in de bovenlichten, de geglazuurde roodbruine dorpelstenen onder de kozijnen, de sierlijke dakkapellen, de keramische roodbruine dakpannen en op hoeken van de noklijnen de prachtige pironnen (dakornamenten). Deze kenmerkende bouwonderdelen onderstrepen het statige karakter van dit unieke woonhuis.

Door de vrije ligging geniet u van magnifieke en weidse vergezichten over de omliggende landerijen. Een dagelijks decor van rust, ruimte en natuur. Het woonhuis heeft een efficiënte indeling, waardoor het volop leefruimte biedt voor het hele gezin. Het geheel is degelijk gebouwd en biedt een solide basis, waarbij het op enkele punten vraagt om aandacht en modernisering.

**LANDLEVEN** onder de rook van Sneek, met landerijen omgeven en op fietsafstand van de dagelijkse voorzieningen in het dorp Scharnegoutum. Werkelijk een unieke plek met prachtige vergezichten. Grenzend aan de tuin is een prachtig stuk weiland (ca. 6.700 m<sup>2</sup>). Op het perceel (bestemming agrarisch) staat nog een royale stenen schuur met een eigen oprit ervoor.





De schuur is een ideale ruimte voor het uitoefenen van een hobby, het stallen van auto's/caravan en natuurlijk stalruimte voor kleinvee. Het weiland biedt mooie kansen voor het houden van bijvoorbeeld alpaca's, schapen, pony's, kippen, etc.

Kortom, een unieke kans voor wie groots en vrij wil wonen met karakter en toekomst.

## **INDELING**

### **BEGANE GROND**

Aan de voorzijde is de statige entree met aansluitend de ruime hal. De hal is ingericht met garderoberuimte, de meterkast en via de originele paneeldeuren is er toegang tot de volgende woonruimten; links de woonkamer, de dichte keuken en rechts de slaap-/werkkamer. De woonkamer geniet van mooie hoge raampartijen, voorzien van dubbel glas, waarlangs veel daglicht binnenvalt en u geniet van fantastische vergezichten en zicht op het dorp Rien. Sfeervol zijn ook het balkenplafond, schouwpartij, paneeldeuren, sierlijke architraven en de suitedeur met glas-in-lood. Met de suitedeur is de woonkamer en de zitkamer aan de achterzijde van elkaar te scheiden. De tuingerichte eetkamer heeft eveneens prachtige weidse zichtlijnen over het greidelân met haar prachtige natuur die een diversiteit aan dieren en vogels aantrekt. Een levendig decor met prachtig zicht op het pittoreske dorpje Rien. Vanuit de eetkamer is de dichte keuken toegankelijk. De woonkeuken is ingericht met een keukenblok in hoekopstelling, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een elektrische kookplaat, afzuigkap, oven en een vaatwasmachine. Al werkend in de keuken is er vrij zicht over de achtertuin en de landerijen. Vanuit de keuken is via het tussenhalletje, met de trapopgang naar de verdieping, de royale bijkeuken toegankelijk met aldaar het toilet en een wastafel. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar en de tussenberging met aldaar de opstelplaats voor de wasmachine en de droger. Daarlangs is ook de moderne badkamer bereikbaar die ingericht is met een tweede toilet, douchehoek, wastafelmeubel met twee wandkasten. De badkamer is voorzien van een designradiator en wordt daarnaast aangenaam verwarmd middels vloerverwarming. Vanuit de badkamer is de aangrenzende slaap-/werkkamer aan de voorzijde toegankelijk die eveneens te betreden is vanuit de royale hal. Deze kamer heeft prachtige hoge raampartijen waarlangs u kunt genieten van prachtige vergezichten en via het raam in de zijgevel is er zicht richting Itens. De vloeren in de hal, woonkamer, eetkamer, keuken en de slaap-/werkkamer zijn bedekt met een neutrale laminaatvloer.



### **1e VERDIEPING**

Centraal is de overloop met aangrenzend de vier slaapkamers, bergruimte en de tweede badkamer. De slaapkamers zijn allen royaal bemeten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft twee vaste inbouwkasten. In de grootste slaapkamer aan de achterzijde is het houten dakbeschot in het zicht gelaten evenals de houten vloerplanken. Deze kamer is vermoedelijk in gebruik geweest als zolderkamer. Tevens is hier de opstelplaats van de boiler (huur €14,- per maand). De verdieping behoeft een moderniseringslag en op onderdelen aandacht.

### **TUIN / GARAGE**

Het geheel staat op een royaal perceel 7.310 m<sup>2</sup> groot, waarvan ca. 6.700 m<sup>2</sup> een agrarische bestemming heeft. De voor- en zijtuin aan de linkerzijde zijn eenvoudig ingericht met overwegend gazon, enkele bomen en heesters en het pad naar de voordeur. Rechts van de woning is de oprit, welke parkeerruimte biedt voor twee auto's. Aan de achterzijde is een riante tuin met landelijke vergezichten en een vrijstaande houten berging met een royale overkapping. De houten berging is voorzien van elektra en is een ideale ruimte voor het bergen van thuisspullen, fietsten etc. Grenzend aan de woning is een bestraat terras dat vanuit de eetkamer toegankelijk is via de kunststof schuifpui. Gunstig is de achtertuin gelegen op het zonnige zuiden. Op ieder moment van de dag kunt u in de achtertuin volop genieten van een fijne plek in de zon, alsook van een koele plek in de schaduw op warme zomerdagen. Een tuin rondom de woning biedt heerlijke zitgelegenheden waar u op en top van het buitenleven kunt genieten. Deels grenst het perceel aan een sloot. Via een smal betonpad door het weiland is de stenen schuur bereikbaar. Vanaf de weg is deze schuur ook bereikbaar met de auto via het voorliggende betonpad. Deze stenen schuur is altijd in gebruik geweest voor het houden van kleinvee en hooi. Voor de schuur is een put. Deels is het dak bedekt met asbesthoudend plaatmateriaal. De schuren zijn door de jaren heen met elkaar verbonden. Een geweldige hobby-/klusruimte. Deze schuur heeft een agrarische bestemming.

### **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 1914
- Vrijstaand familiehuis
- Uniek en karakteristiek
- Magnifieke, landelijke vergezichten
- Royaal perceel 7.310m<sup>2</sup> eigen grond
- Vrijstaande stenen schuur met oprit ervoor
- Gunstige ligging in de Greidhoeke, nabij Sneek
- Goed onderhouden, behoeft op onderdelen aandacht en modernisering
- De clausules 'Niet bewoning' en de 'As is Where is' zijn van toepassing

















# Plattegrond

## Begane grond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

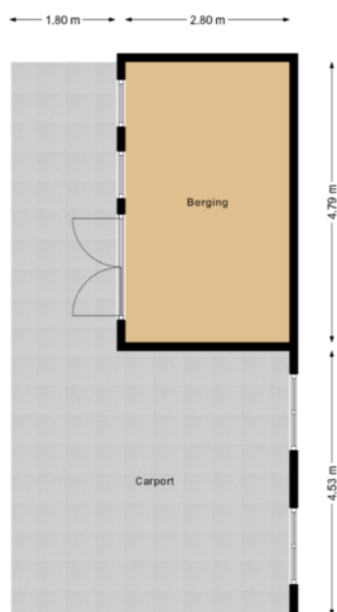
## Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

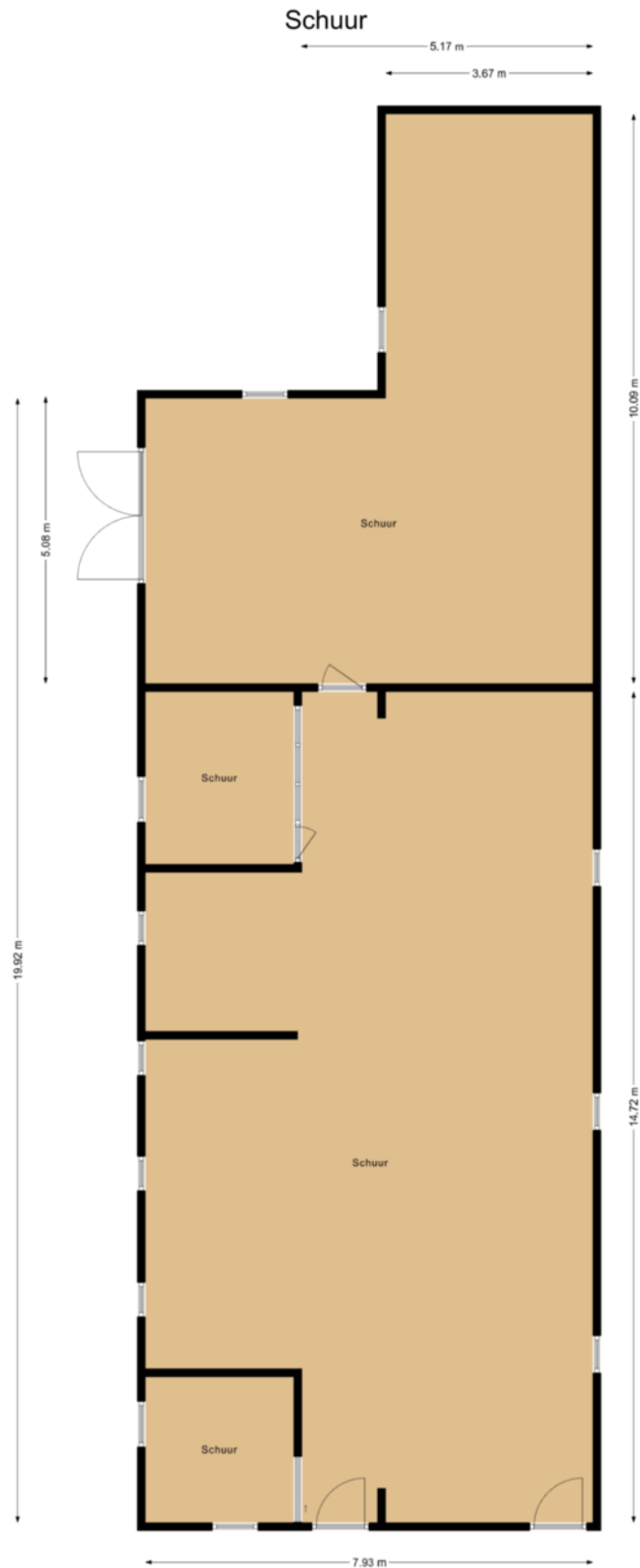
# Plattegrond

Berging



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

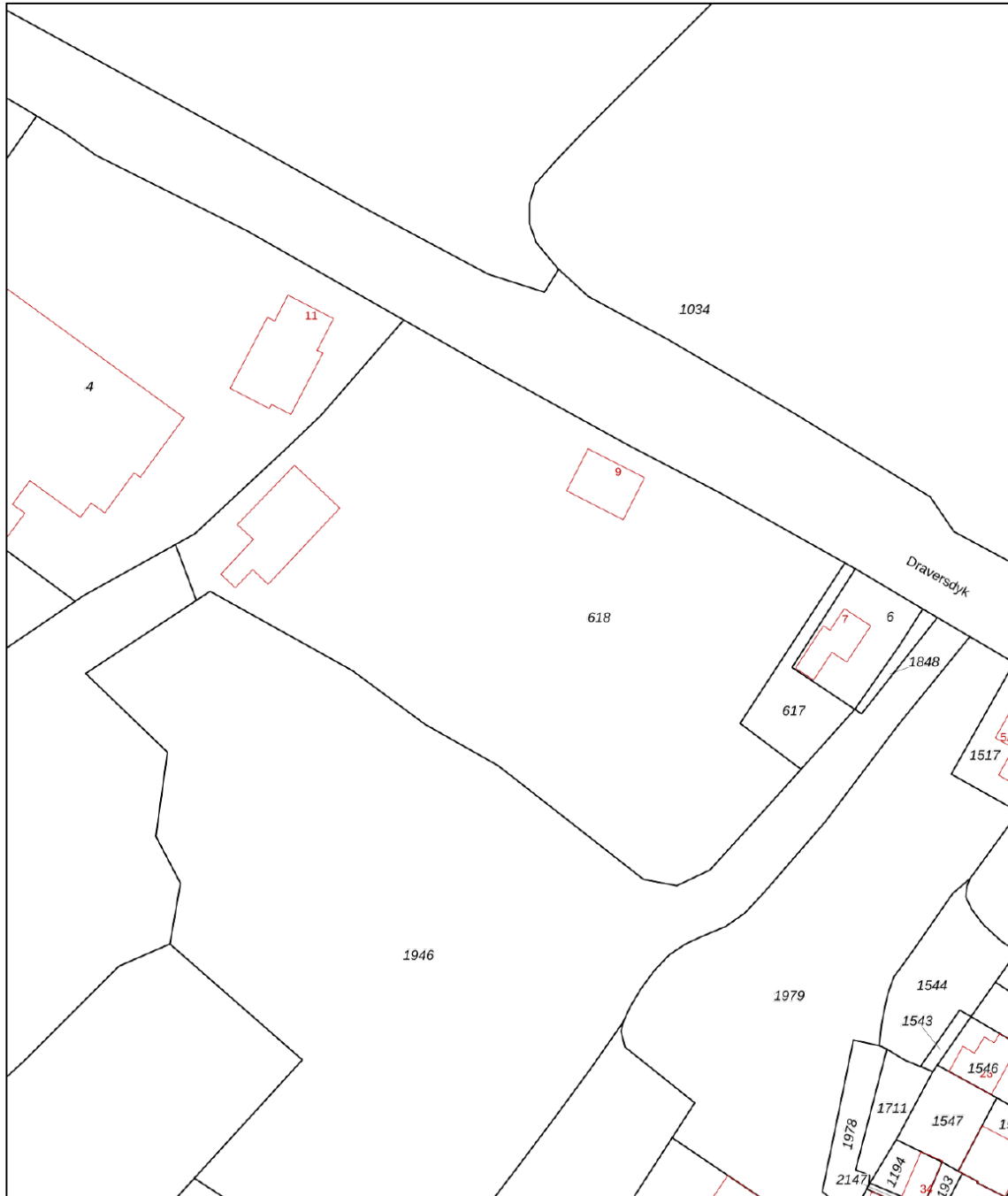


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



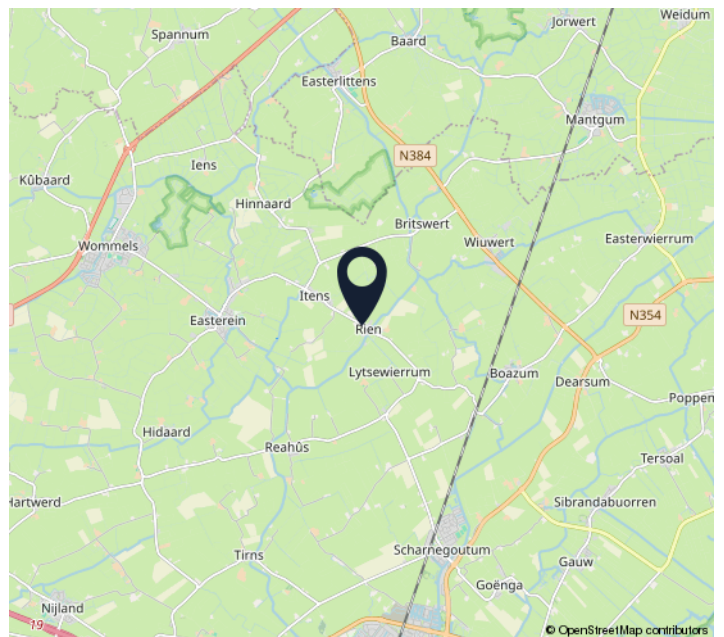
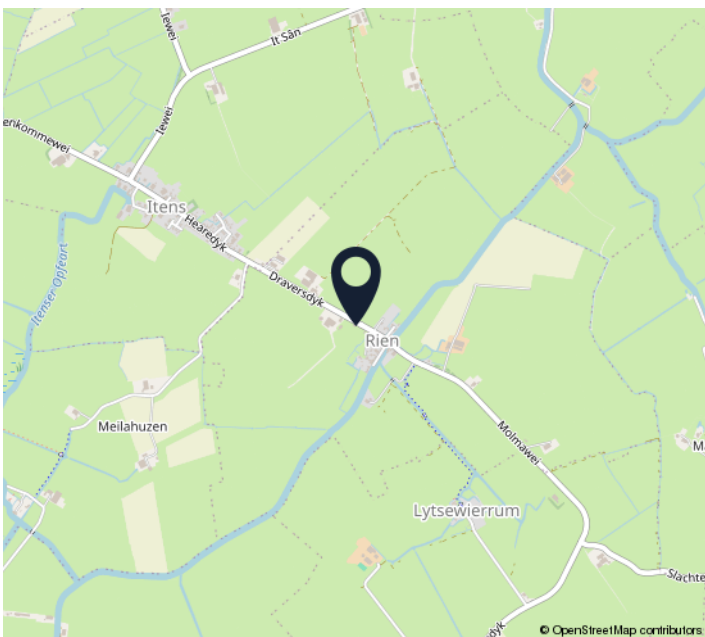
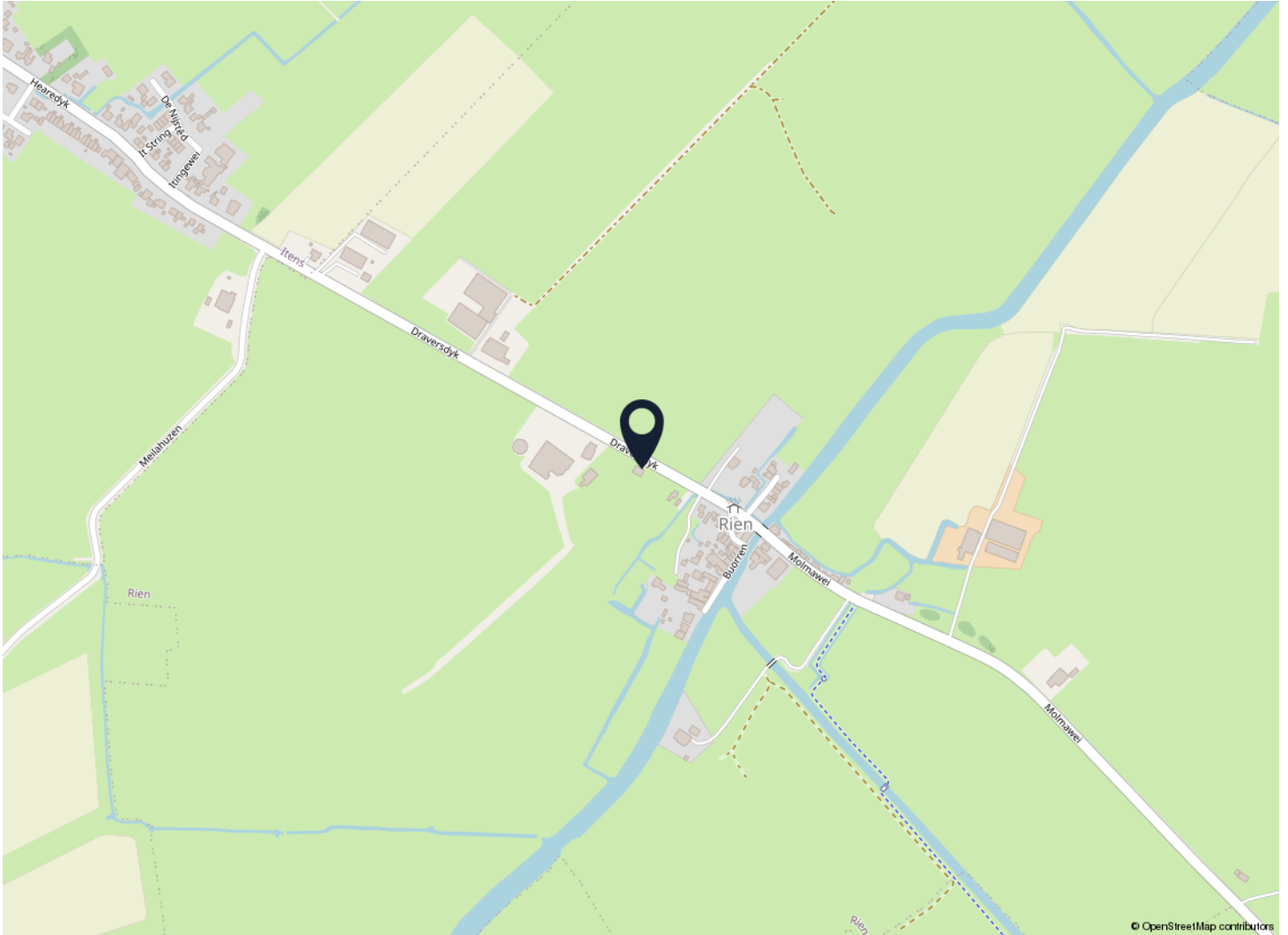
0 10 20 30 40 50m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oosterend	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 618	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026  
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



# Wonen in Rien

Rien is klein en een schilderachtig dorpje gelegen midden in de Greidhoeke. De prachtige, beweegbare klapbrug over de Franekervaart met daarnaast de voormalige, wit gestukadoorde waterherberg is kenmerkend voor Rien. Aan de deze oude vaarroute is de karakteristieke dorpsstraat gelegen. Een groot deel van Rien valt binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht. Rien is een onderdeel van de gemeenschap 'De 4 Doarpen' samen met de dorpen Lytsewierrum, Itens en Hinnaard. Deze hechte en actieve gemeenschap heeft een rijk verenigingsleven. Itens ligt centraal tussen deze dorpen en heeft de volgende voorzieningen; basisschool, kinderopvang, sportterrein en het doarpshûs. Voor de dagelijkse levensbehoeften is men aangewezen op nabij gelegen dorpen Scharnegoutum of Wommels.



# Extra verkoopinformatie

## **Koopakte**

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

## **Ontbindende voorwaarde financiering**

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## **Waarborgsom/bankgarantie**

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

## **Mededelingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een mededelingsplicht. 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 waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

## **Onderzoek plicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwkwaliteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

## **Asbest**

Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.

# Extra verkoopinformatie

## **Erfdienstbaarheden**

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

## **Voorbehoud**

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## **Energielabel**

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een definitief energielabel overhandigen, tenzij 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).

## **Meetinstructie**

De Meetinstructie sluit verschillen inmeetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

## **Schriftelijkheidsvereiste**

Alle, door Van Lelyveld Makelaardij 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'.

## **Drie dagen bedenktijd voor de koper**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

# Heeft u interesse?

## EEN EIGEN HUIS.....

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

**Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.**

**Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!**



Terp 50  
8731 BA Wommels

0515-521041  
info@vanlelyveldmakelaardij.nl  
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

