

Pioenstraat 2A

E



Annet

Janina



Even voorstellen...

SUZ, draai de naam om en je hebt precies te pakken wat ons uniek maakt.

Wij zijn twee trotse zussen en eigenaren van SUZ Makelaars, een geregistreerd Vastgoed Nederland makelaarskantoor in Friesland. Als zusjes zijn we samen opgegroeid in de wereld van het vastgoed en hebben daardoor al vroeg de kneepjes van het vak mogen leren.

We hebben inmiddels veel ervaring en een brede kennis van de markt, zowel in verkoop en aankoop als in verhuur en beheer.



Omschrijving

Verrassend ruime woning aan de Pioenstraat in Leeuwarden!

Op de hoek van de straat staat deze opvallende woning met een ruime voortuin aan de voorzijde. Leuk detail, vanaf hier is er een mooi uitzicht op molen 'de Eendragt' van het NHL. Aan de achterzijde is er een besloten stadstuin met achterom aanwezig.

De woning heeft een speelse indeling. Op de verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. Op de begane grond vind je een aparte keuken met directe toegang tot de achtertuin en een royale woonkamer met openslaande deuren. De woonkamer valt op door de grote raampartijen en een sierschouw.

De woning is voorzien van HR-beglazing en het dak is volledig geïsoleerd. Het energielabel is E.

De Pioenstraat ligt op loop- en fietsafstand van het centrum van Leeuwarden. Voorzieningen zoals een basisschool, sportschool en een populaire bakker zijn in de nabije omgeving aanwezig. Een rondje langs de Dokkumer E is perfect voor een fijne avondwandeling en de fietsroute richting Wyns zorgt voor een heerlijk tocht door Friesland.

Nieuwsgierig geworden? Plan een bezichtiging met ons in!

Kenmerken

Woonoppervlakte:	84 m ²
Overig inpandige ruimte:	9 m ²
Perceeloppervlakte:	115 m ²
Inhoud:	354 m ³
Bouwjaar:	1930
Tuin:	Zuiden

Vraagprijs
€225.000 k.k.

Algemeen

- Energielabel: E
- Isolatie: dakisolatie en glasisolatie
- Verwarming: Cv-ketel: AWB
- Aantal kamers: 4 (3 slaapkamers)

Indeling

Begane grond

Entree met meterkast, toilet en trapopgang. Vanuit de hal is links de afgesloten keuken bereikbaar, waar tevens de CV-ketel is geplaatst en toegang is tot de achtertuin. Rechts vanuit de hal bevindt zich de royale woonkamer met openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping

Via de overloop zijn de drie slaapkamers bereikbaar. Centraal op de verdieping ligt de badkamer, voorzien van douche en wastafel.

Zolder:

In de nok van de woning bevindt zich een ruime bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Deze zolder is geïsoleerd en biedt veel bergruimte.

Tuin

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin, gelegen op het zuiden, is voorzien van een achterom.







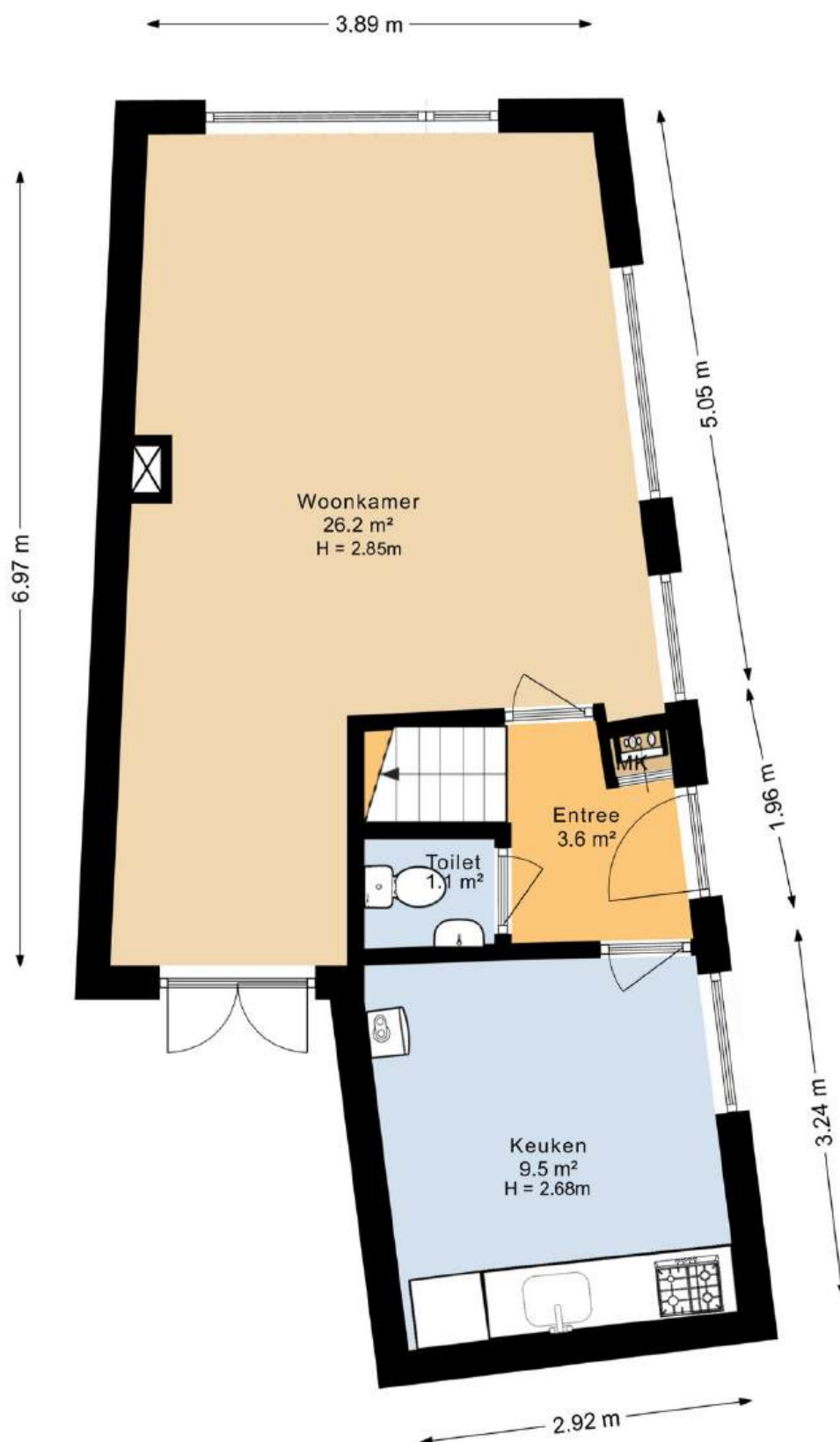






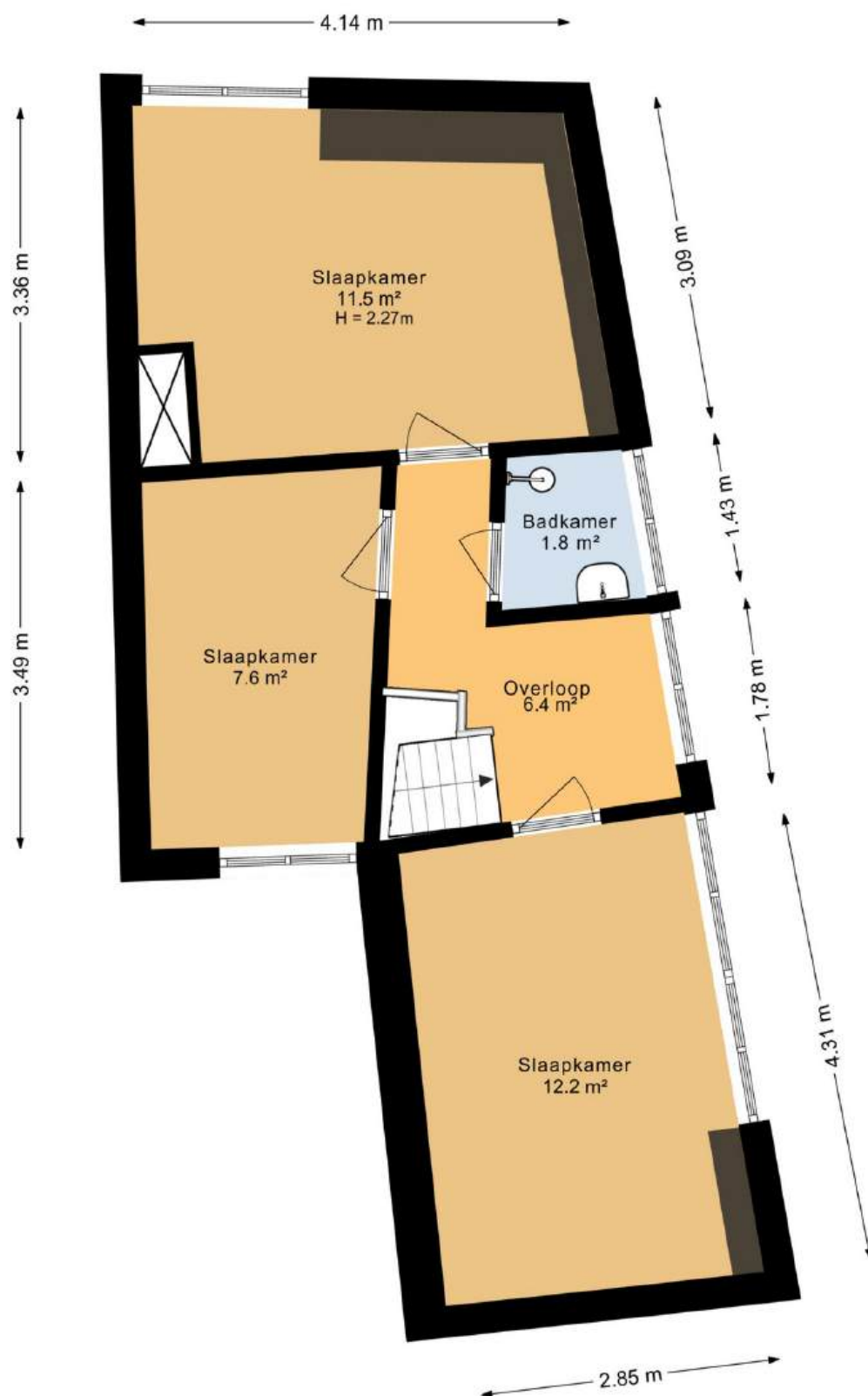


Plattegrond begane grond



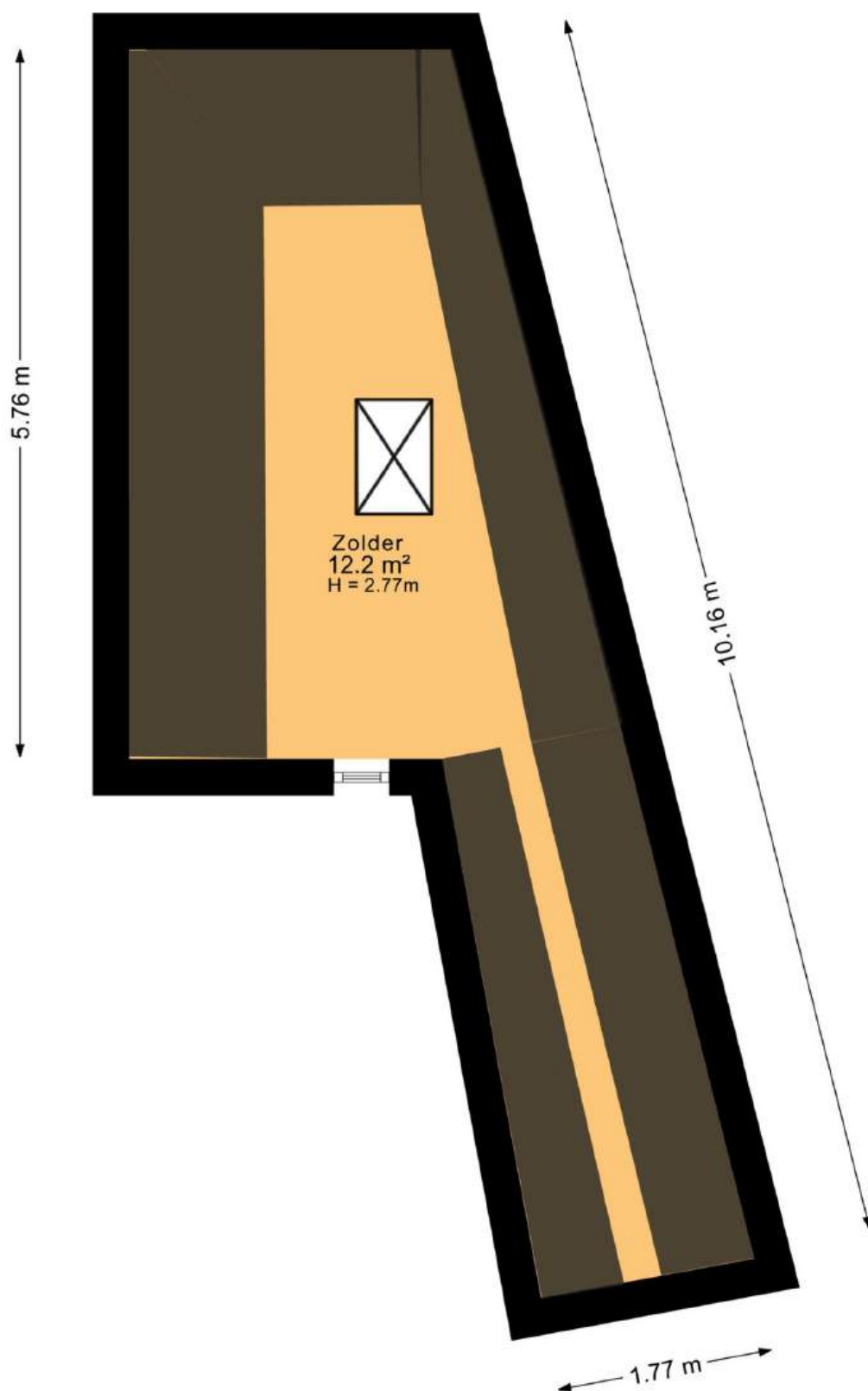
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



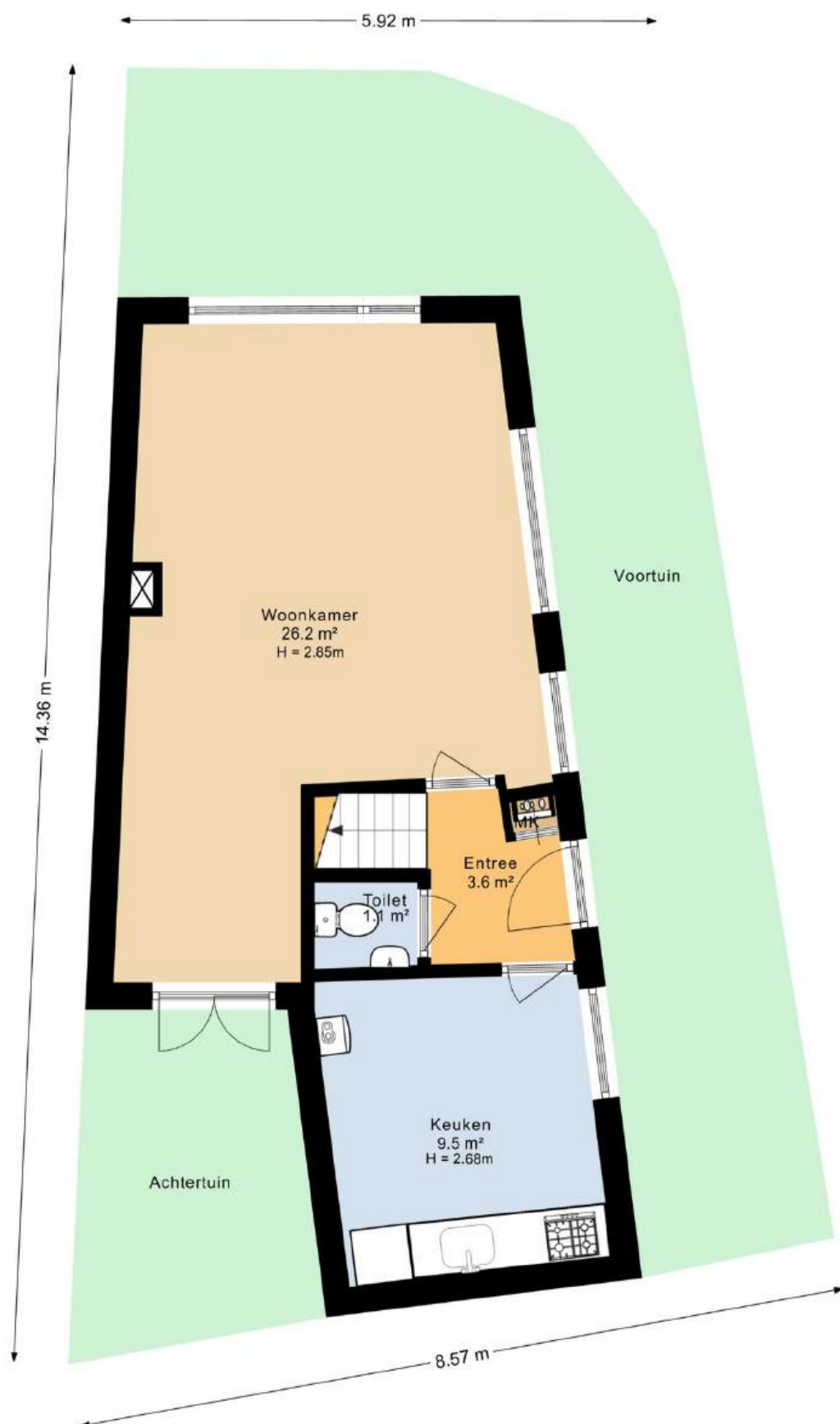
Deze plattegrond is opgesteld door Deeling Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond zolder



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond situatie



Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Meetstaat

In deze meetstaat zijn de gemeten gebruikersoppervlakten gesplitst per bouwlaag.

Meetcertificaat	A: Op locatie gecontroleerd en gemeten
Adres	Pioenstraat 2A
Postcode	8922 BX
Plaats	Leeuwarden
Datum opname	11-09-2025
Datum meetrapport	12-09-2025

TOTAL	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	83.80	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	9.12	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Bruto inhoud (BI) m ³	353.77	0.00

Begane grond	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	42.28	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	0.00	0.00

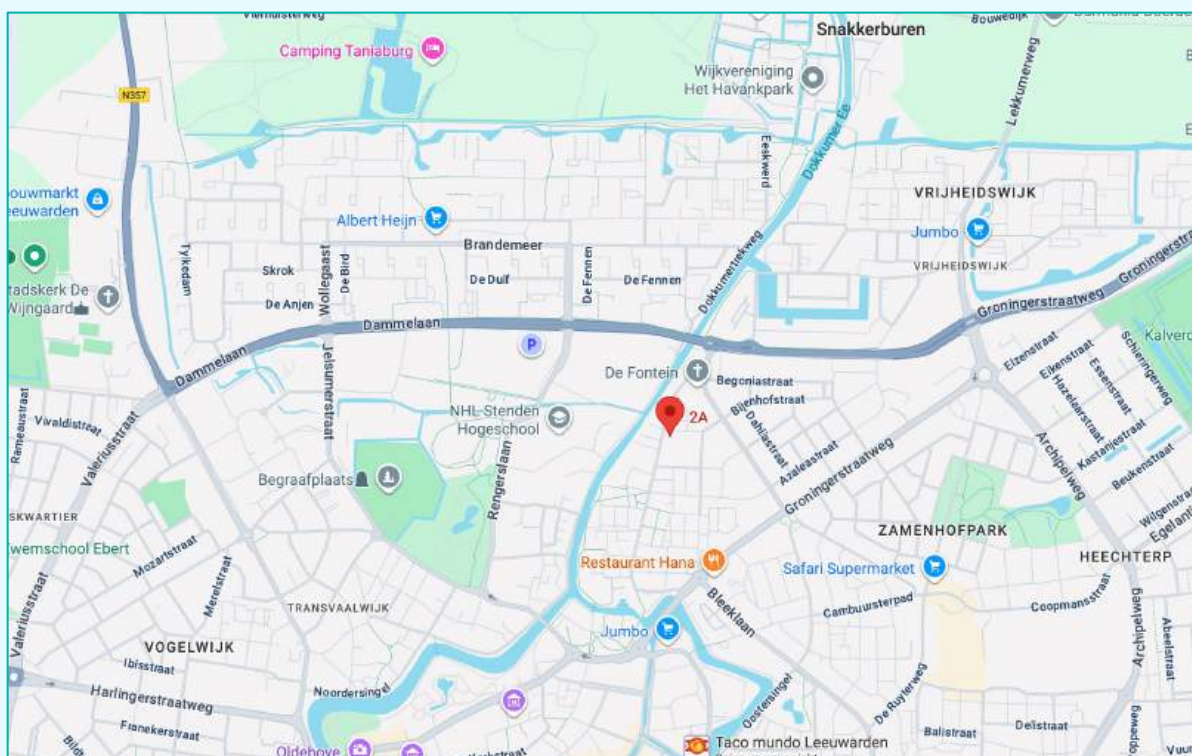
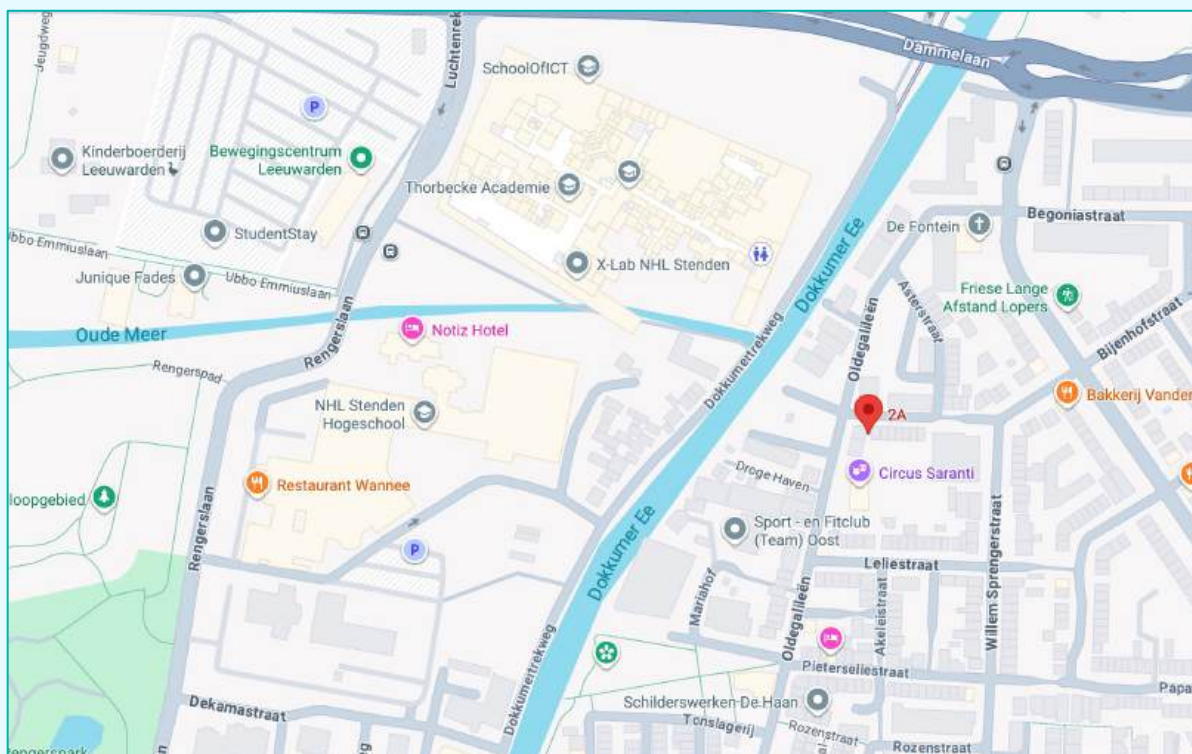
Eerste verdieping	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	41.52	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	2.24	0.00

Zolder	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	0.00	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	9.12	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	17.19	0.00

Vlakkentekening classificaties



Locatie



Voorzieningen

Afstand tot supermarkt:	700 m
Afstand tot bushalte:	240 m
Afstand tot basisschool:	75 m
Afstand tot treinstation Leeuwarden:	1900 m
Afstand tot Leeuwarden centrum:	1300 m

Kadastrale gegevens

Adres : Pioenstraat 2A
Postcode/Plaats : 8922 BX Leeuwarden
Gemeente : Leeuwarden
Sectie/Perceel : F 7991

Kadastrale kaart

Uw referentie: suz Pioenstr2a



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwarden

Sectie F

Perceel	7991
---------	------

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



Deze woning heeft energielabel

E



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken			+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Pioenstraat 2 A
8922BX Leeuwarden

BAG-ID: 0080010000402654

Detailaanduiding

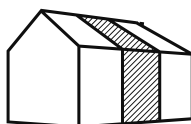
Bouwjaar 1930

Compactheid 2,35

Vloeroppervlakte 106m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

M de Linde

Vakbekwaamheidsnummer

55151536

Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2015-34

KvK-nummer

74391976

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 296,30 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 54,25 kg CO₂ /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

296,30 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
380	335	290	250	190	160	105	75	50	0	

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 220,44 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 202 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€190	€185	€180	€170	€160	€150	€130	€130	€125	€120	€115
Gemiddeld	€260	€260	€250	€240	€225	€210	€185	€180	€175	€170	€165
Hoog	€355	€345	€330	€315	€300	€280	€250	€245	€240	€230	€220

Baláns

ONAFHANKELIJKE FINANCIËLE DIENSTVERLENING

GOED VOORBEREID DE MARKT OP?



Ben jij op zoek naar een goede, persoonlijke hypotheekadviseur in Leeuwarden? Eentje die met je meedenkt en alle mogelijkheden onderzoekt? Balans helpt je graag met onafhankelijk hypotheekadvies vanuit hartje Leeuwarden. Vaak kan er meer dan je denkt.



058 213 0200



info@balans-leeuwarden.nl



www.suzmakelaars.nl