

Koestraat 15

D



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



Klushuis met verassend veel ruimte in hartje Leeuwarden!

In één van de sfeervolle straatjes aan de Koestraat in Leeuwarden vind je dit leuke klushuis uit 1920, een gemeentelijk monument met enorm veel potentie. Want met een woonoppervlakte van maar liefst 91m² is dit een verrassend ruime woning, meer dan de voorgevel doet vermoeden.

De woning is jarenlang met veel plezier bewoond geweest, maar verdient nu weer wat (klus)liefde. Dit biedt de kans om het huis volledig naar eigen smaak te moderniseren en nieuw leven in te blazen.

Binnen vind je vier slaapkamers: drie op de eerste verdieping en een vierde op de zolderverdieping. Verder is de woning deels voorzien van dubbele beglazing, de bijkeuken is geïsoleerd en beschikt het over energielabel D; een goede basis voor verdere verduurzaming.

Achter de woning ligt een achtertuin op het noorden, met een bijkeuken/berging en een achterom.

Let op: de woning wordt verkocht “as is” , dat betekent dat de woning wordt verkocht in de huidige staat, inclusief eventuele gebreken, slijtage of achterstallig onderhoud.

Nieuwsgierig? We laten je de woning graag zien!

Kenmerken

Woonoppervlakte:	91 m ²
Perceeloppervlakte:	92 m ²
Inhoud:	360 m ³
Bouwjaar:	1920
Tuin:	Noorden

Vraagprijs
€175.000 k.k.

Algemeen

- **Energielabel:** D
- **Isolatie:** dakisolatie, gedeeltelijk dubbelglas
- **Verwarming:** C.V. Ketel (Remeha, in eigendom, bouwjaar 2020)
- **Aantal kamers:** 4 (3 slaapkamers)
- **Monument:** Gemeentelijk monument

Indeling

Begane grond

Entree vanuit de eigen voortuin met toegang tot de hal. De hal biedt toegang tot het toilet, trapopgang en toegang tot de woon- en eetkamer. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de gesloten keuken. Vanuit de keuken kun je de bijkeuken/berging bereiken, die weer toegang biedt tot de achtertuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad met douchefunctie en een wastafel.

Zolder

Met vaste trap te bereiken zolder met dakkapel, waar genoeg ruimte is voor een vierde slaapkamer.

Tuin

Achtertuin gelegen op het noorden en voorzien van een achterom.







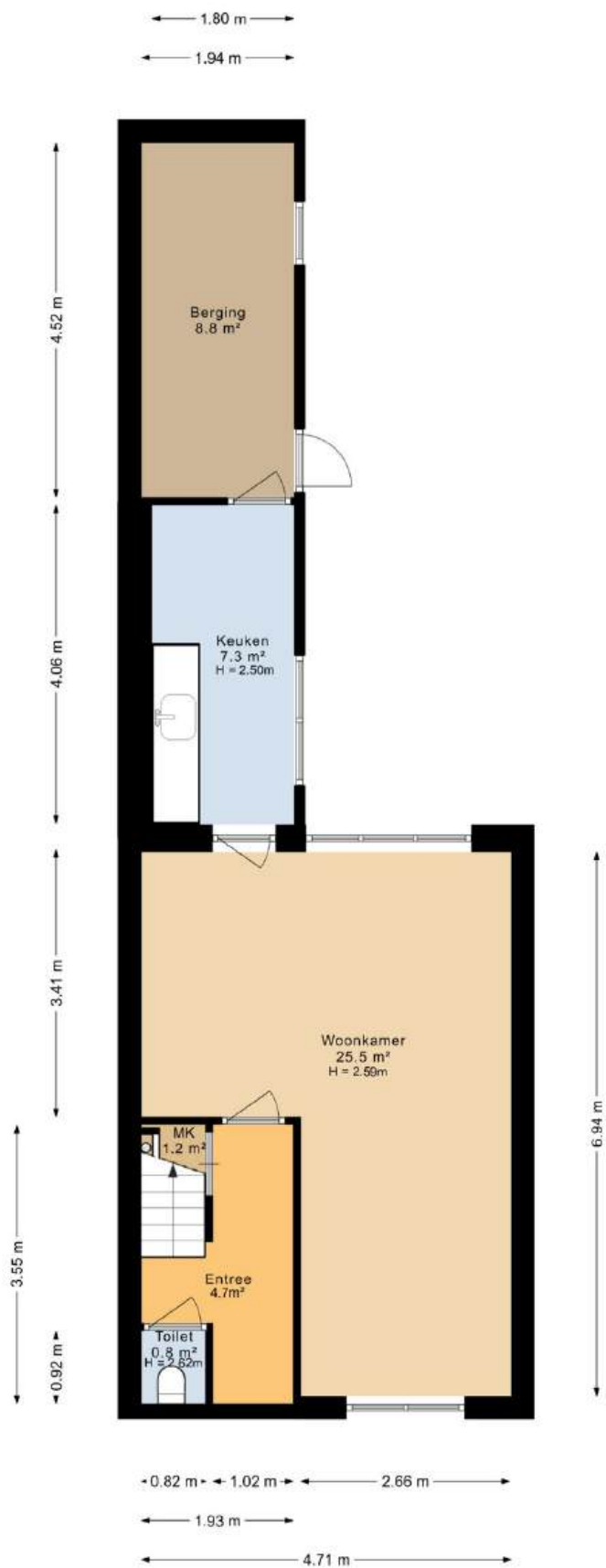






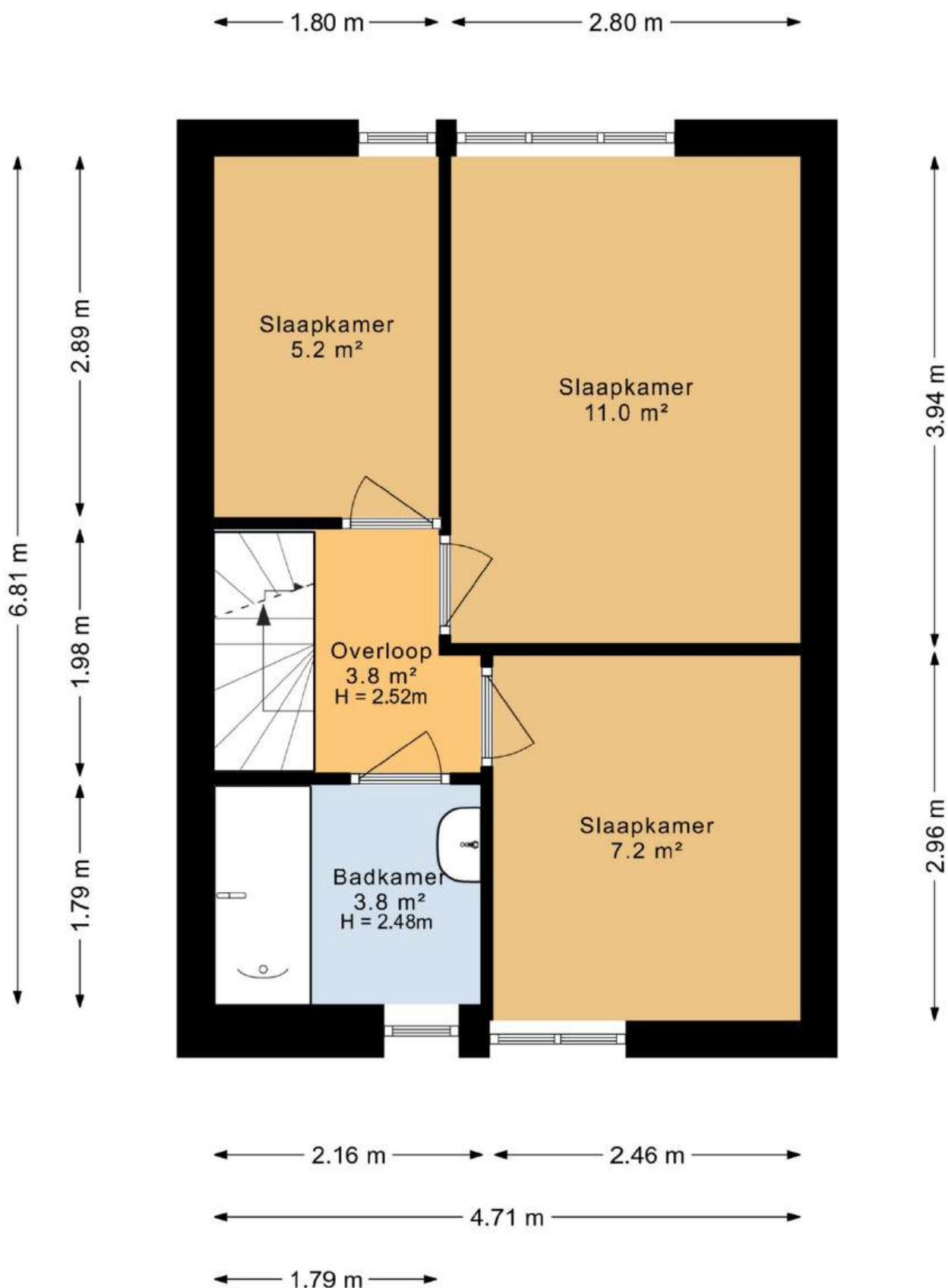


Plattegrond begane grond



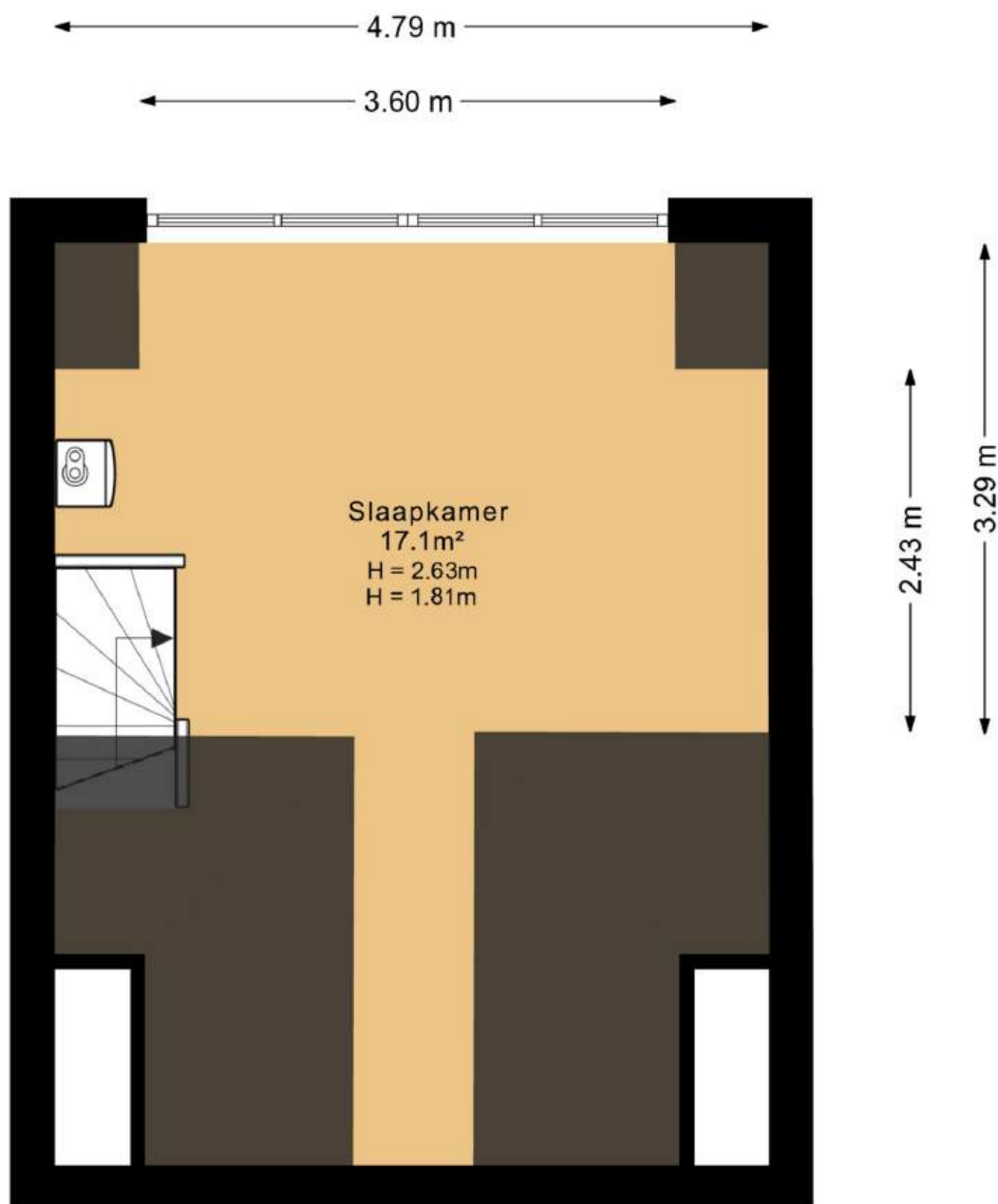
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



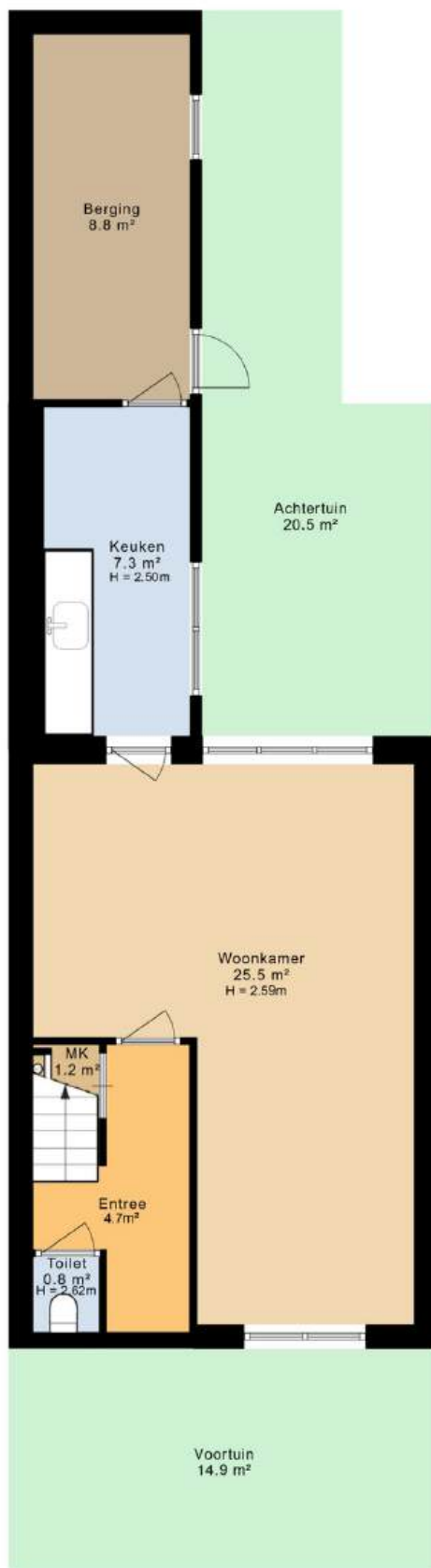
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 DeeLing Vasigoed 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	Koestraat 15
Postcode	8921 ND
Plaats	Leeuwarden
Datum opname	07-10-2025
Datum meetrapport	08-10-2025

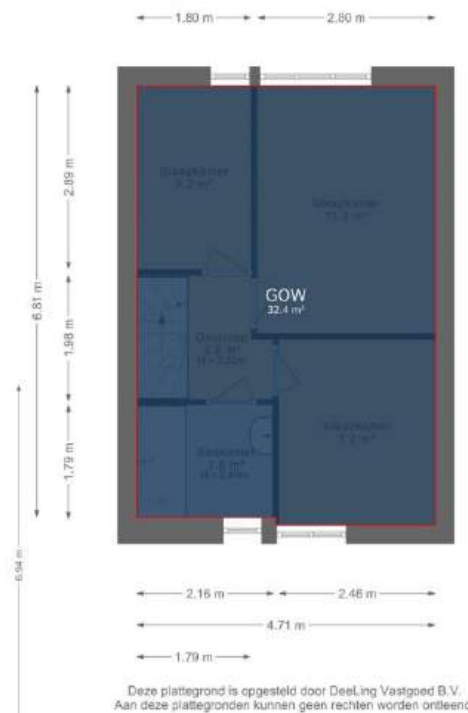
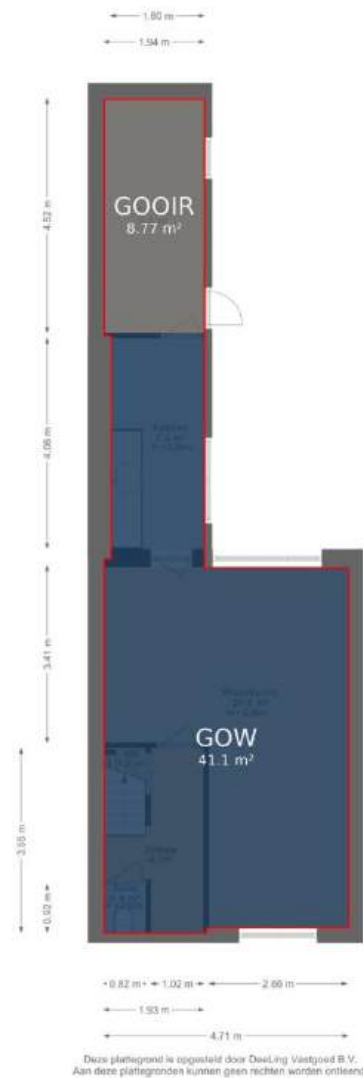
TOTAL	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	90.60	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	8.77	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Bruto inhoud (BI) m ³	360.33	0.00

Begane grond	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	41.07	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	8.77	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

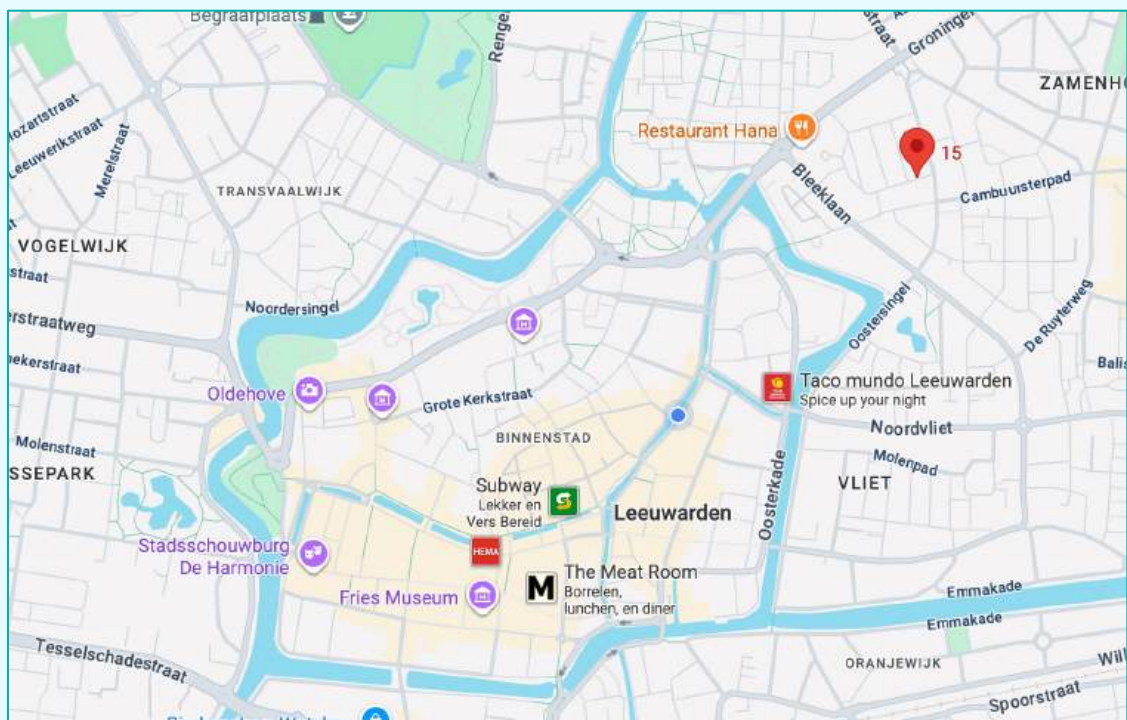
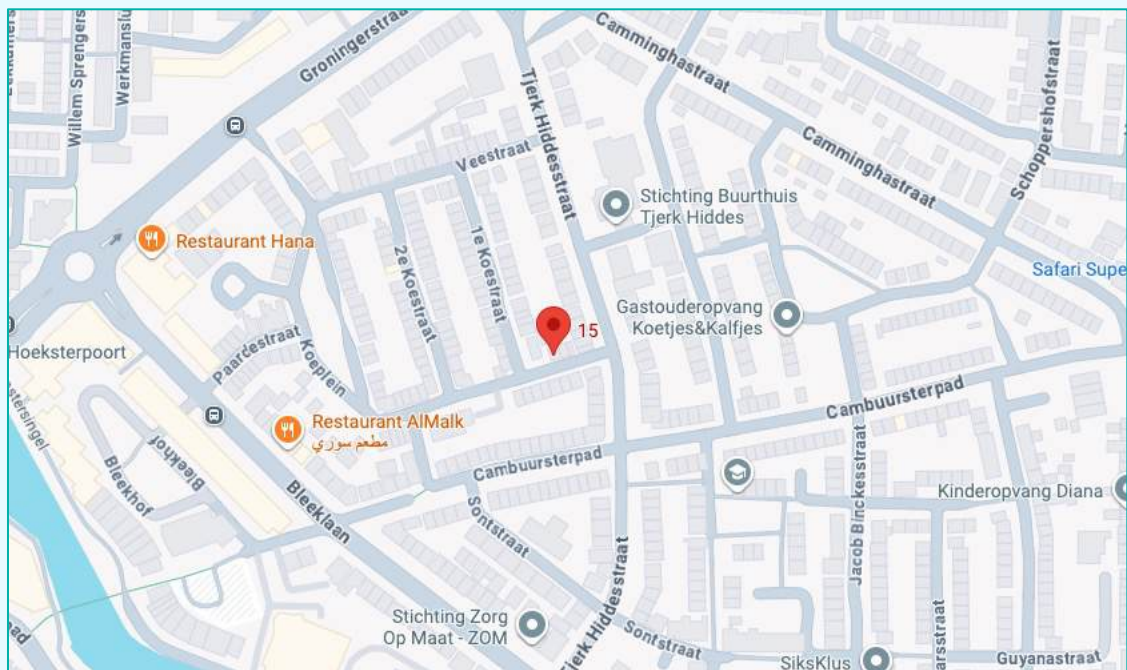
Eerste verdieping	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	32.41	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	0.00	0.00

Tweede verdieping	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	17.12	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	10.81	0.00

Vlakkentekening classificaties



Locatie



Voorzieningen

Afstand tot supermarkt:	260 m
Afstand tot bushalte:	260 m
Afstand tot basisschool:	140 m
Afstand tot treinstation Leeuwarden:	1700 m
Afstand tot Leeuwarden centrum:	1100 m

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode/Plaats

Gemeente

Sectie/Perceel

: Koestraat 15

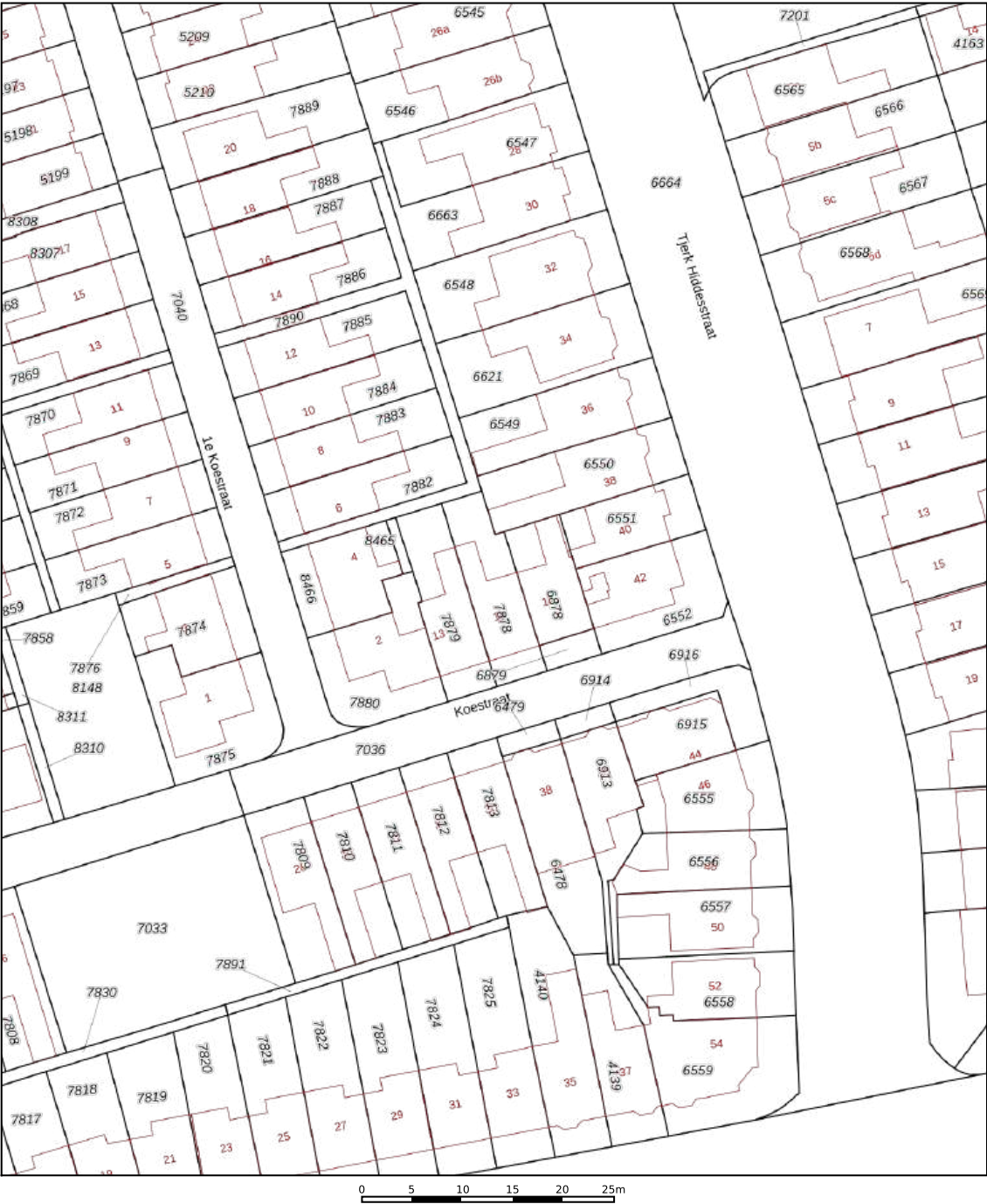
: 8921 ND Leeuwarden

: Leeuwarden

: F 7878

Kadastrale kaart

Uw referentie: SUZ_Koestraat15



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

Leeuwarden

F

7878

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 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

Deze woning heeft energielabel

D



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

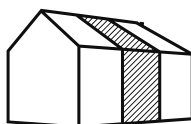
Koestraat 15
8921ND Leeuwarden
BAG-ID: 0080010000437532

Detailaanduiding

Bouwjaar 1920
Compactheid 1,67
Vloeroppervlakte 91m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

N.A. Deelstra

Vakbekwaamheidsnummer

7209.7033.7709

Certificaathouder

EP Registratie

Inschrijffnummer

EPG2023-72W

KvK-nummer

89895592

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 285,03 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 52,19 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.

285,03 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 203,80 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 130 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	€160	€160	€160	€150	€135	€125	€115	€110	€105	€100	€100
Gemiddeld	€225	€220	€220	€210	€190	€180	€165	€160	€155	€150	€145
Hoog	€305	€300	€295	€280	€260	€240	€230	€220	€215	€205	€200

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