

Swurdkade 25

A+++



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

In Middelsee staat dit gloednieuwe 3-kamerappartement klaar om de eerste bewoner te verwelkomen. Moderne afwerking en een ligging in een jonge wijk waar alles nog volop in ontwikkeling is. Optioneel is er een parkeerplaats bij te kopen.

Het appartement ligt op de eerste verdieping en is bereikbaar via de gezamenlijke binnentuin met lift en intercom. Binnen vind je een strakke afwerking met een eigentijdse vloer, een stijlvolle keuken en een lichte woonkamer met directe toegang tot het zonnige balkon. Vanaf hier geniet je van een prachtig uitzicht over de opkomende wijk.

De twee slaapkamers grenzen aan de sfeervolle binnentuin van het complex. Dankzij de openslaande deuren komt er veel licht binnen en geniet je van een rustige, groene sfeer.

De woning is volledig gasloos, uitstekend geïsoleerd en voorzien van energielabel A+++. De vloerverwarming verwarmt in de winter en kan in de zomer ook koelen. In de ondergrondse parkeergarage is een eigen parkeerplek optioneel bij te kopen en daarnaast is er een gezamenlijke fietsenkelder aanwezig.

Middelsee is volop in ontwikkeling en groeit snel uit tot een geliefde woonomgeving. De wijk krijgt een autoluw en groen karakter, met veel ruimte voor fietsers en voetgangers. Er komen eigen winkels, gezellige horecagelegenheden en veilige speelplekken. Bovendien ligt de toekomstige haven straks op korte afstand van dit appartement.

Nieuwsgierig? Plan een bezichtiging met ons in!

Kenmerken

Woonoppervlakte:	71 m ²
Inhoud:	230 m ³
Bouwjaar:	2024
Balkon:	Zuid
VVE kosten:	ca. €155,23 per maand (excl. parkeerplaats)

Vraagprijs
€369.500 k.k.

Algemeen

- **Energie label:** A+++
- **Isolatie:** Volledig geïsoleerd
- **Verwarming:** Warmtepomp, volledig vloerverwarming incl. vloerverkoeling
- **Aantal kamers:** 3 (2 slaapkamer)



Indeling

Centrale hal:

Centrale hal gelegen op de begane grond. Hier is een intercomsysteem geïnstalleerd met videoverbinding. De deuren zijn automatisch te bedienen en in de hal zijn zowel trappen als de lift gelegen.

In de kelder van het pand bevinden zich de parkeergarage en gezamenlijke fietsenkelder. In de parkeergarage is optioneel een eigen parkeerplek aan te kopen, deze is voorzien van een autolift.

Appartement:

Het appartement is gelegen op de eerste verdieping. Via de entree kom je in de hal die toegang biedt tot alle ruimtes. Zo zijn aan binnentuinzijde de twee slaapkamers gelegen. Aan de rechterzijde eerst het toilet en vervolgens de naastgelegen de badkamer. De badkamer is voorzien van twee wastafels en een inloopdouche. Aan de linkerzijde de berging, waar ook de installaties zoals de warmtepomp geïnstalleerd zijn en waar plek is voor het witgoed.

Aan de buitenzijde van het pand, met ruime raampartijen, de woon- en eetkamer met open keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft een moderne uitstraling. Vanuit de woonkamer is er deur naar het zonnige balkon. Op het zuiden.

Het geheel is voorzien van een PVC visgraatvloer op vloerverwarming (en ook vloerverkoeling!) en de woonkamer is voorzien van een zwarte stalen deur.













Plattegrond



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

Meetstaat

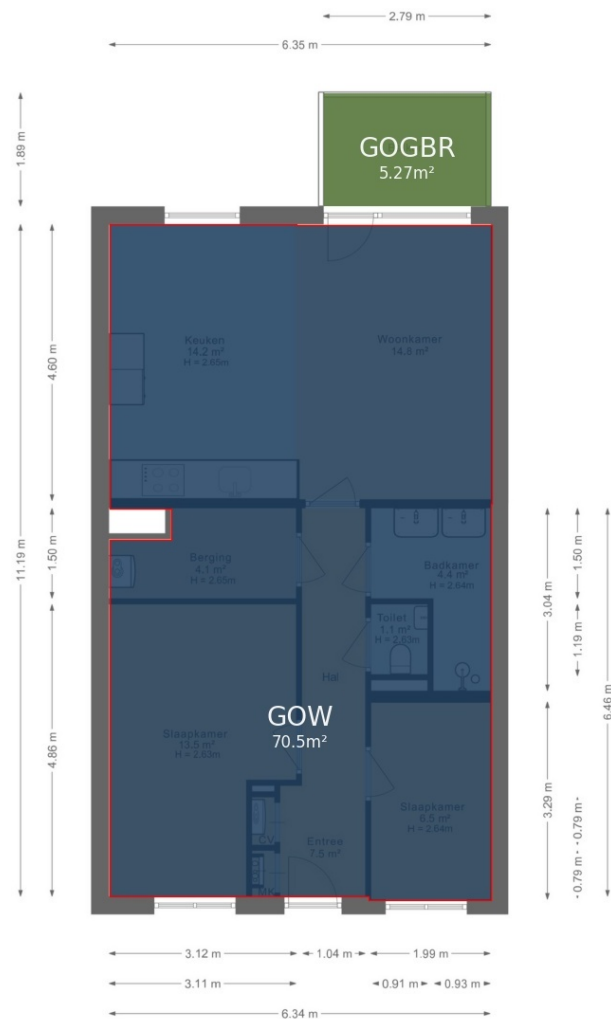
In deze meetstaat zijn de gemeten gebruikersoppervlakten gesplitst per bouwlaag.

Meetcertificaat	A: Op locatie gecontroleerd en gemeten
Adres	Swurd-kade 25
Postcode	8912 CL
Plaats	Leeuwarden
Datum opname	18-08-2025
Datum meetrapport	18-08-2025

TOTAL	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	70.55	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	5.27	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Bruto inhoud (BI) m ³	229.52	0.00

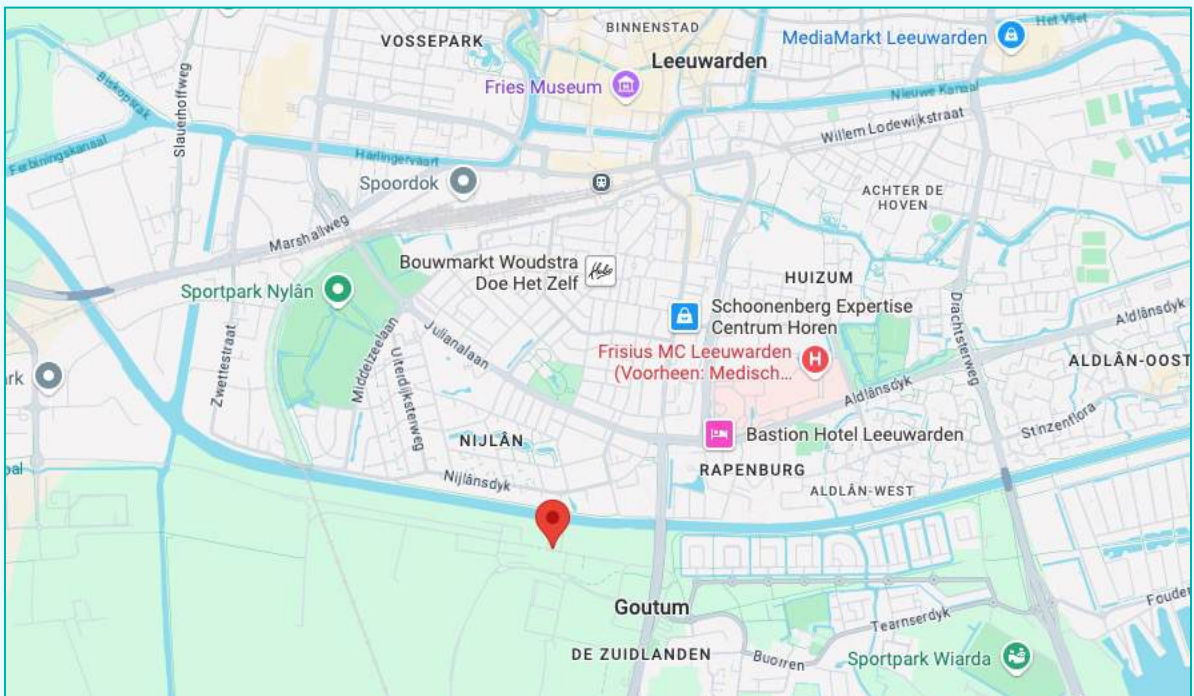
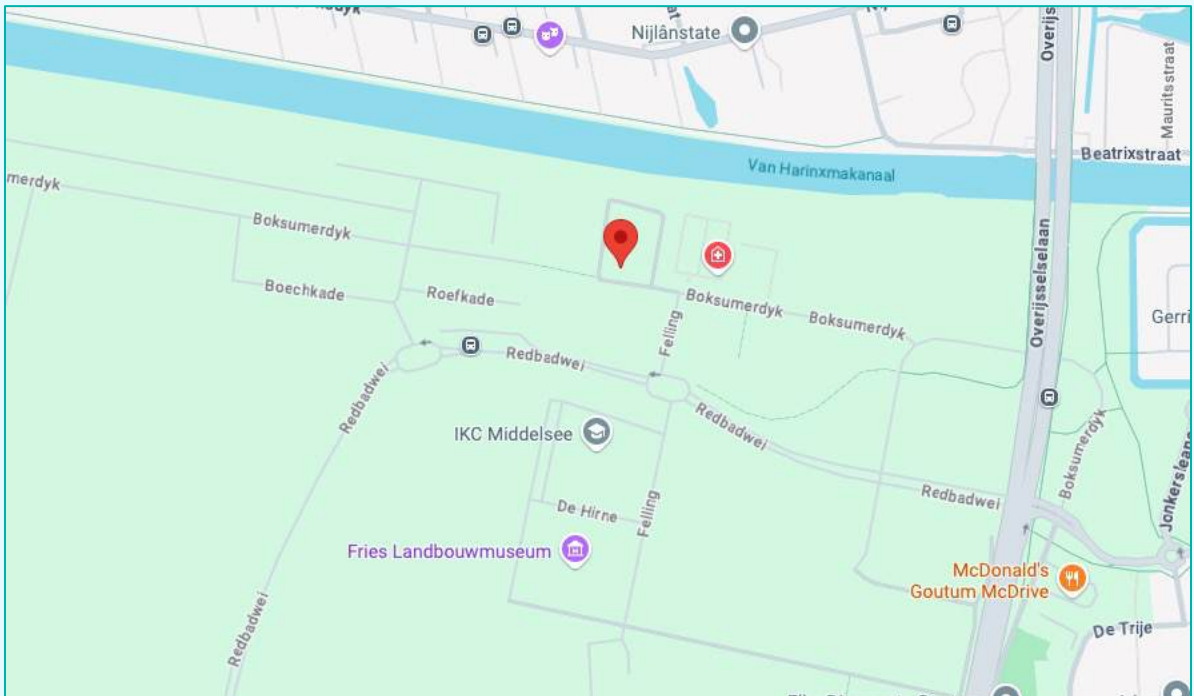
Appartement	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	70.55	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	5.27	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	0.00	0.00

Vlakkentekening classificaties



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

Locatie



Voorzieningen

Supermarkt:	1300 m
Tandarts:	130 m
Sportfaciliteiten:	850 m
Bushalte:	350 m
Trainstation Leeuwarden:	2600 m
Leeuwarden centrum:	2800 m

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode/Plaats

Gemeente

Sectie/Perceel

: Swurdkade 25

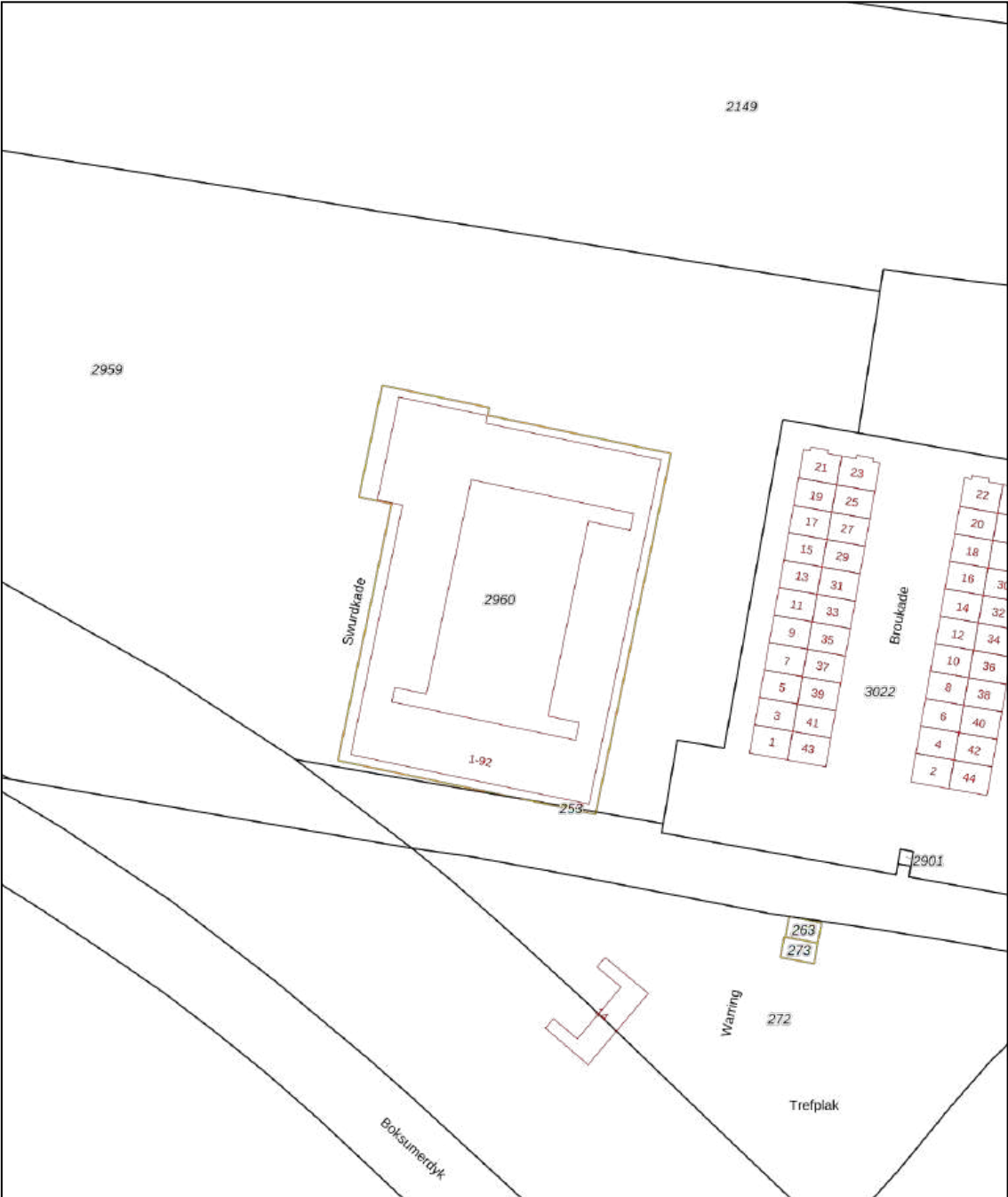
: 8912 CL Leeuwarden

: Huizum

: E 2961 A73

Kadastrale kaart

Uw referentie: SUZ_swurdk25



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Huizum

E

2960

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 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.

Deze woning
heeft energielabel

A+++



Isolatie				Installaties			
1	Gevels		++	7	Verwarming	Warmtepomp	
2	Gevelpanelen	n.v.t.		8	Warm water	Boosterwarmtepomp	Verbeteradvies
3	Daken	n.v.t.		9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	
4	Vloeren		++	10	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
5	Ramen		++	11	Koeling	Koeling aanwezig	
6	Buitendeuren		++	12	Zonnepanelen	224 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

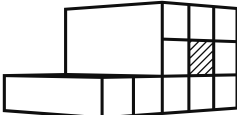
Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

54,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

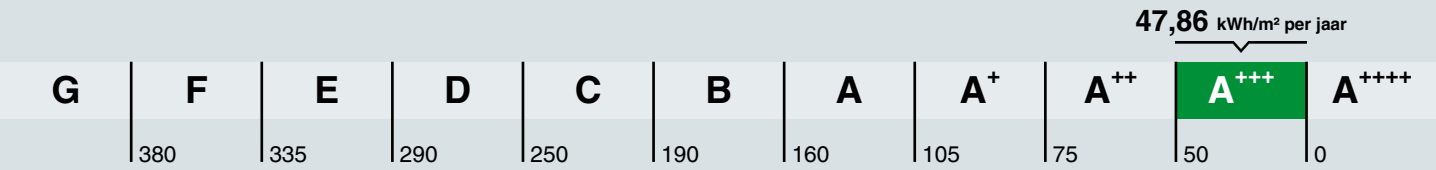
Over deze woning			Opnamedetails	
Adres Swurdkade 25 8912CL Leeuwarden BAG-ID: 0080010011112584			Naam P. Hertsenberg	Vakbekwaamheidsnummer 2814.8661.4725
Detailaanduiding			Certificaathouder Wolf Dikken adviseurs	
	Bouwjaar	2021	Inschrijfnummer	KvK-nummer
	Compactheid	1,58	K109496	27155328
	Vloeroppervlakte	70m²	Certificerende instelling Kiwa N.V.	
Woningtype Tussenwoning op tussenverdieping				Soort opname Detailopname



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 47,86 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 11,21 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.



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 40,34 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 71 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 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

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 laag. 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 54,1%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2024

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	€125	€120	€120	€110	€95	€85	€80	€75	€70	€65	€65
Gemiddeld	€180	€175	€175	€160	€145	€135	€120	€115	€110	€105	€100
Hoog	€265	€250	€240	€230	€210	€190	€180	€170	€165	€155	€150

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