

Veestraat 22



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

Vrijstaand wonen met karakter, op loopafstand van het stadscentrum

Op een aantrekkelijke locatie nabij het centrum van Leeuwarden staat deze charmante vrijstaande woning, waarbij de verrassende ruimte direct opvalt bij binnenkomst. Met een woonoppervlakte van bijna 100 m² biedt de woning volop leefruimte, gecombineerd met authentieke jaren '30-details zoals een sfeervolle erker en karakteristiek glas-in-lood.

Via de entree kom je binnen in een ruime hal, die toegang geeft tot de lichte doorzon woon- en eetkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een afgesloten keuken met een praktische kelderkast. In de bijkeuken is een modern toilet gesitueerd. Op de verdiepingen bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De woning is voorzien van dubbele beglazing en in de kruipruimte zijn isolatiechips aangebracht. Het energielabel is F.

Buiten geniet je van een zonnige en beschutte achtertuin op het zuiden, bereikbaar via de bijkeuken en één van de stegen. Achter in de tuin staat een ruime berging van circa 10 m².

Nieuwsgierig geworden? Plan een bezichtiging in!

Kenmerken

Woonoppervlakte:	96 m ²
Perceeloppervlakte:	100 m ²
Inhoud:	366 m ³
Bouwjaar:	1932
Tuin:	Zuiden

Vraagprijs
€269.000 k.k.

- **Energielabel:** F
- **Verwarming:** C.V. Ketel, Kombi Kompakt HRE 28/24 A Intergas (bj. 2023)
- **Isolatie:** Volledig dubbele beglazing en kruipruimte isolatie
- **Aantal kamers:** 4 (3 slaapkamers)

Indeling

Begane grond

Entree met trapopgang, toegang tot de keuken en toegang tot de woon- en eetkamer. De woon- en eetkamer betreft een ruime doorzonkamer met aan de voorzijde de erker. Richting de achterzijde van de woning de gesloten keuken. In de keuken bevindt zich ook de kelderkast. De keuken is voorzien van vaatwasser, oven, koelkast en 5-pits gasfornuis.

Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken. De bijkeuken biedt toegang tot de achtertuin en het moderne toilet.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers, beide kamers beschikken over handige inbouwkasten. Aan de voorzijde van de woning de badkamer met douche, tweede toilet en wastafel. Vanaf de overloop is ook het droogplat te bereiken en ook op de overloop bevindt zich een inbouwkast.

Tweede verdieping

Tweede verdieping, te bereiken met vaste trap. Hier bevindt zich de derde slaapkamer.

Tuin

Achtertuin op het zuiden met toegang vanuit de steeg en ruime berging.







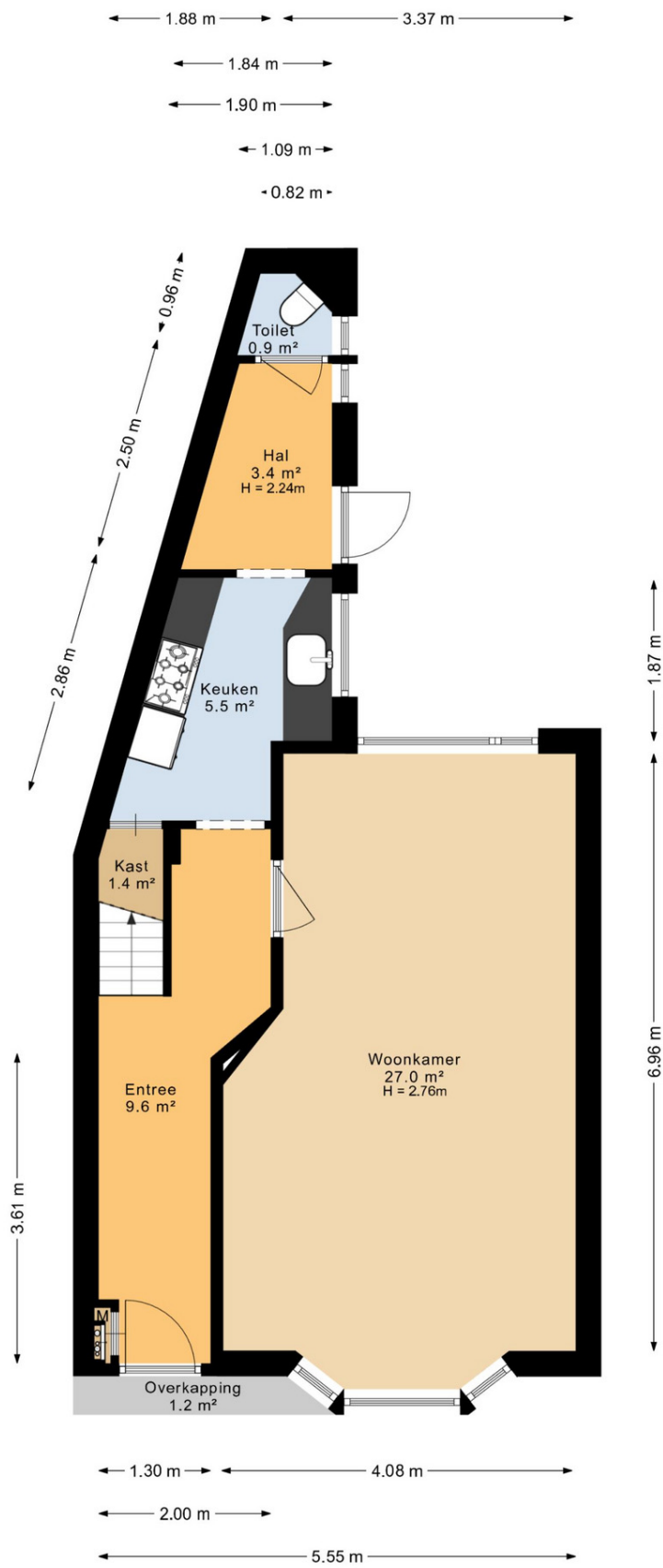






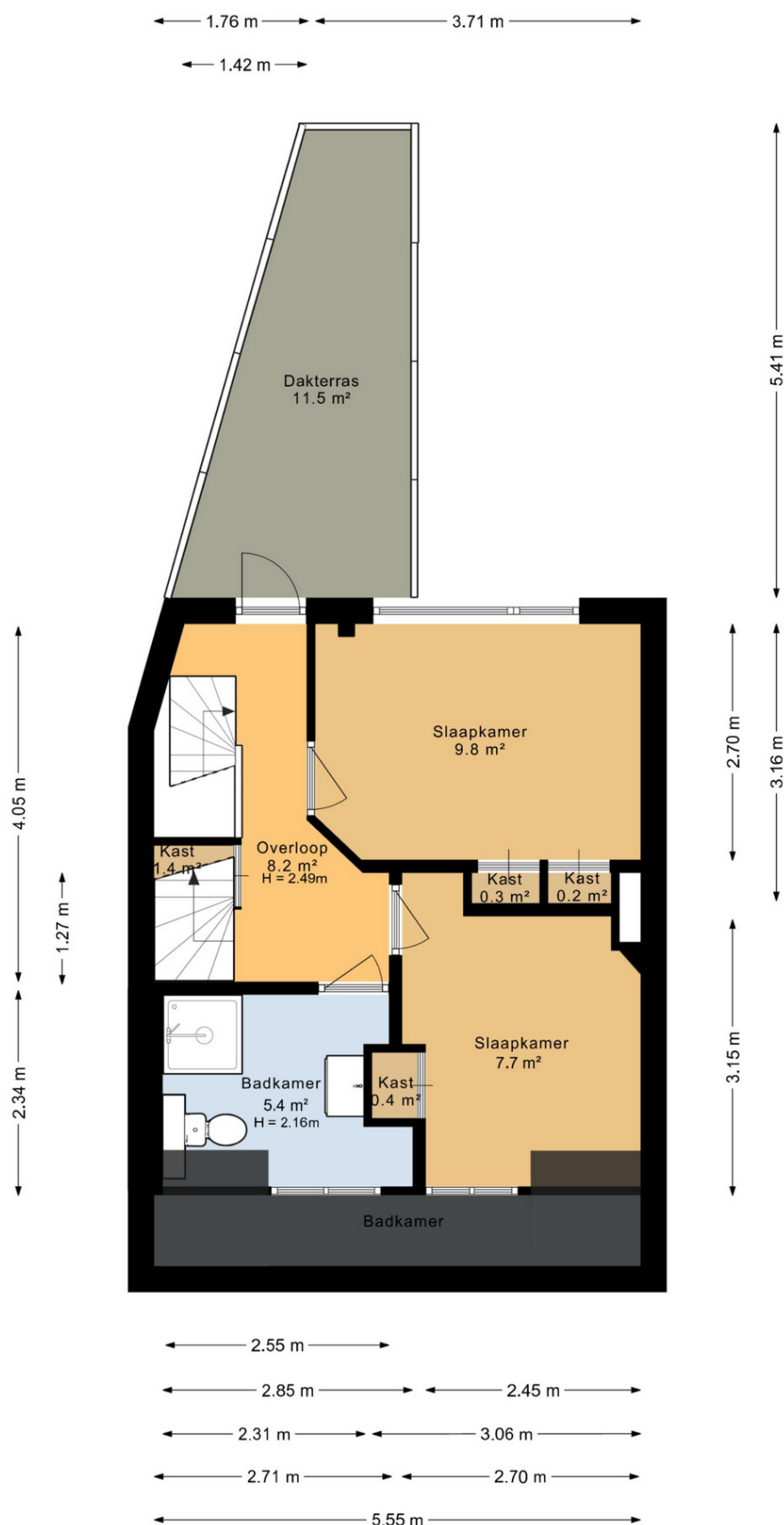


Plattegrond begane grond



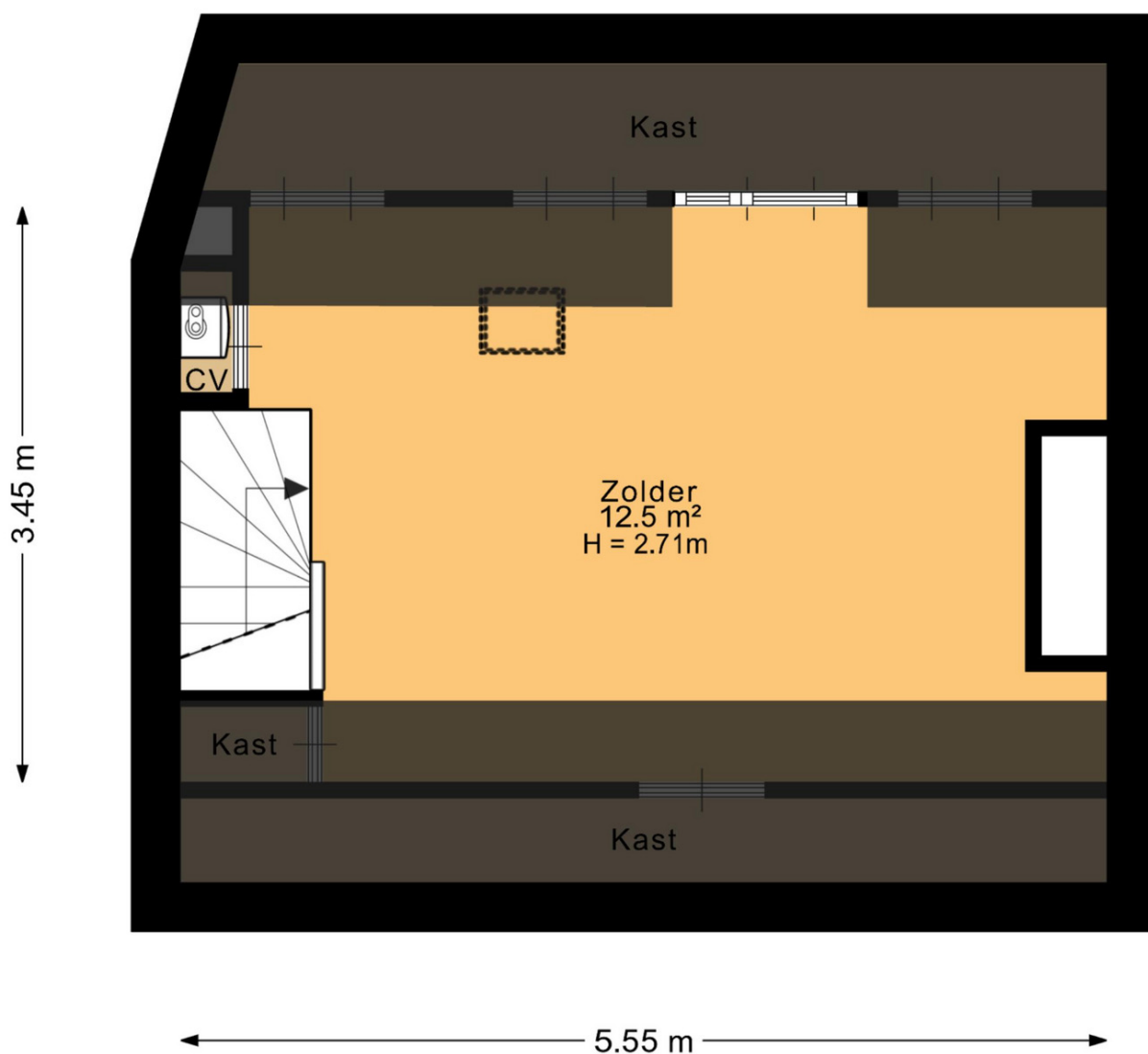
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



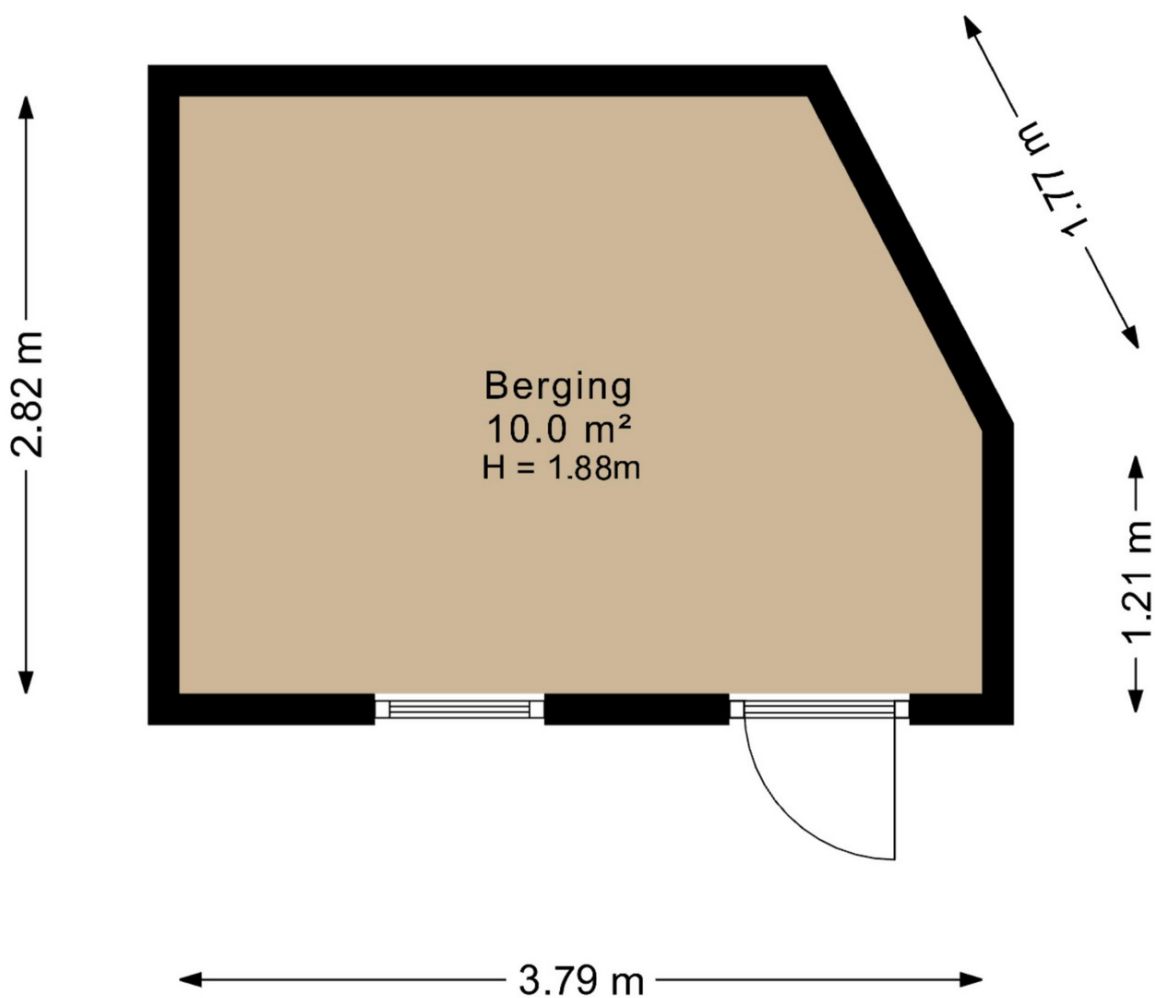
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond zolder



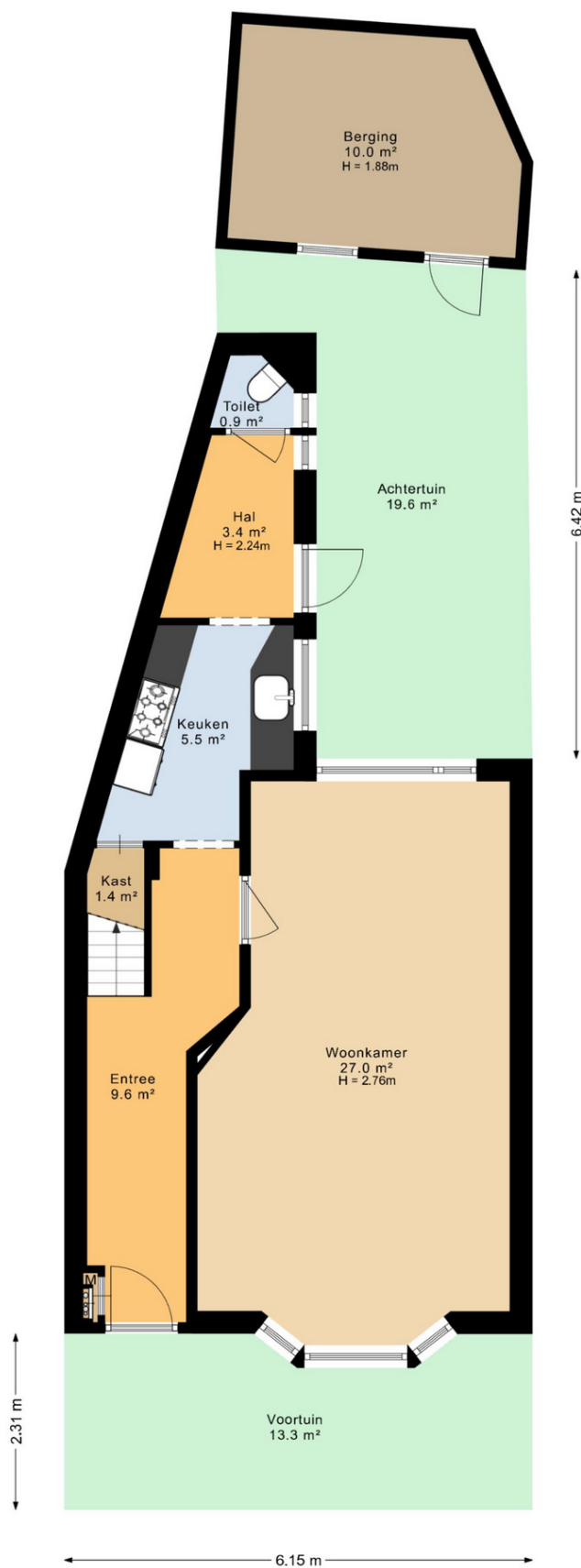
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond berging



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

Plattegrond situatie



Deze plattegrond is opgesteld door Deel'ing 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	Veestraat 22
Postcode	8921 NB
Plaats	Leeuwarden
Datum opname	06-01-2026
Datum meetrapport	08-01-2026

TOTAL	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	95.57	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	12.79	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	10.04	0.00
Bruto inhoud (BI) m ³	365.50	0.00

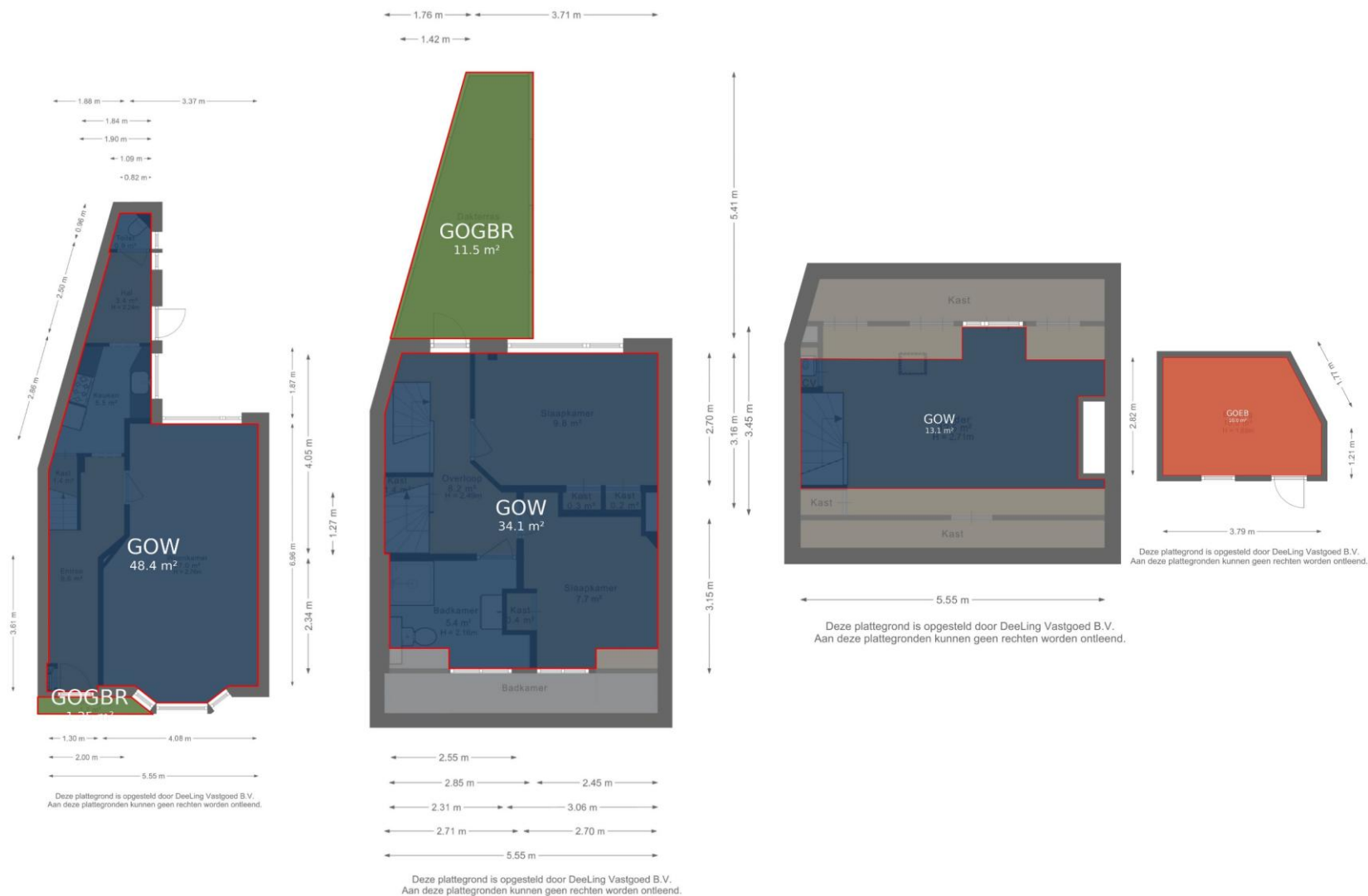
Begane grond	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	48.36	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	1.25	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	0.00	0.00

Eerste verdieping	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	34.15	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	11.54	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	5.77	0.00

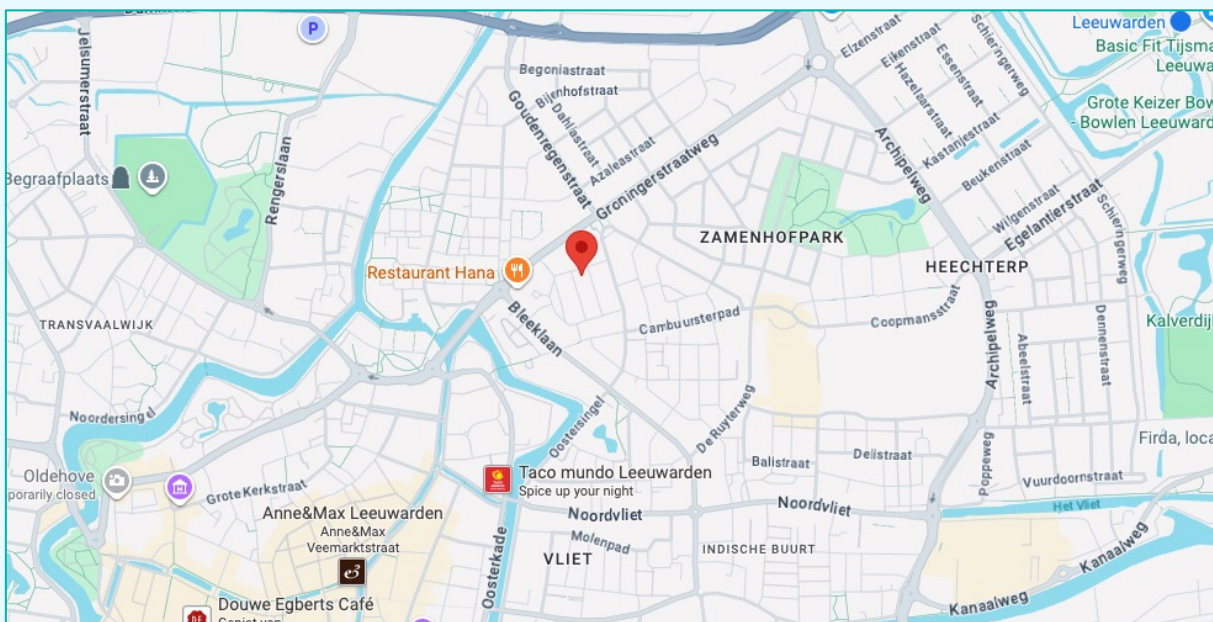
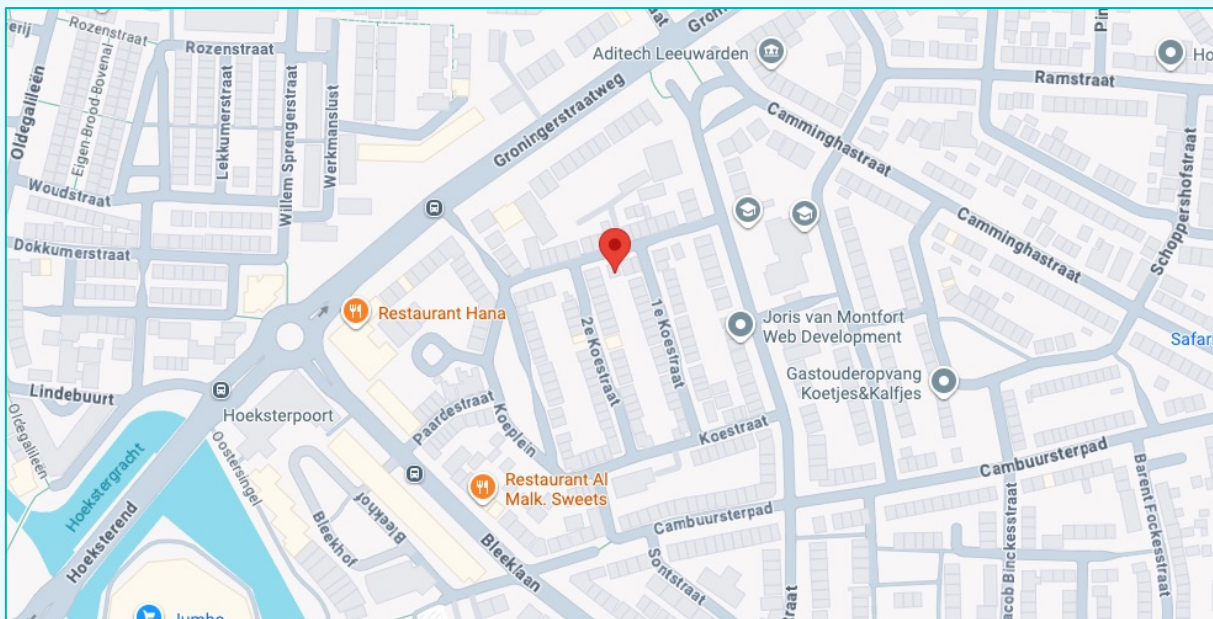
Zolder	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	13.06	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	13.08	0.00

Berging	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	0.00	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	10.04	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	0.00	0.00

Vlakkentekening classificaties



Locatie



Voorzieningen

Afstand tot supermarkt:

500 m

Afstand tot bushalte:

120 m

Afstand tot basisschool:

78 m

Afstand tot treinstation Leeuwarden:

1800 m

Afstand tot Leeuwarden centrum:

1300 m

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode/Plaats

Gemeente

Sectie/Perceel

: Veestraat 22

: 8921 NC Leeuwarden

: Leeuwarden

: F 5186

Kadastrale kaart

Uw referentie: SUZveestr22



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

5186

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 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.

kadaster

Deze woning heeft energielabel

F



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

Veestraat 22
8921NC Leeuwarden
BAG-ID: 0080010000455414

Detailaanduiding

Bouwjaar 1932
Compactheid 2,47
Vloeroppervlakte 98m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

A. Jongman

Vakbekwaamheidsnummer

8008.6317.6854

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

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 336,19 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 61,86 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.

336,19 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 244,36 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 214 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	€235	€225	€215	€205	€195	€175	€135	€130	€125	€115	€110
Gemiddeld	€320	€310	€295	€285	€275	€250	€210	€210	€200	€190	€185
Hoog	€430	€420	€405	€385	€365	€355	€310	€310	€300	€285	€280

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