

# Diepenbrockstraat 54



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

Instapklare benedenwoning met ruime voor- én achtertuin en moderne afwerking!

Deze keurig onderhouden benedenwoning is volledig instapklaar en beschikt over een enorm ruime achtertuin op het noordoosten, waar je kunt genieten van de ochtend- en middagzon. In de tuin bevindt zich bovendien een eigen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

Binnen valt direct de moderne afwerking op. Zowel de keuken als de badkamer zijn in 2023 vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl, waardoor de woning direct te betrekken is zonder extra investeringen. De woning beschikt over één comfortabele slaapkamer, een apart toilet en een praktische ruimte voor de wasmachine. Dankzij de aanwezige inbouwkasten is er bovendien volop bergruimte.

De woning is voorzien van volledig HR-glas en vloerisolatie, wat zorgt voor extra comfort. Het energielabel is D.

De Vereniging van Eigenaren (VvE) zorgt voor het onderhoud van het complex, inclusief de opstalverzekering. De maandelijkse bijdrage hiervoor bedraagt €71,44.

De Diepenbrockstraat heeft een centrale ligging. De binnenstad van Leeuwarden ligt op loop- of fietsafstand en ook uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Nieuwsgierig? Plan een bezichtiging!

## Kenmerken

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:    | 47 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte: | 5,5 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:             | 180 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar:           | 1933               |

Vraagprijs  
€175.000 k.k.

# Algemeen

- Energielabel: D
- Verwarming: CV-ketel – Intergas HRE (in eigendom, 2023)
- Aantal kamers: 2 (1 slaapkamer)
- Isolatie: vloerisolatie, HR glas
- Bijzonderheden: Keuken en badkamer vernieuwd in 2023

## Indeling

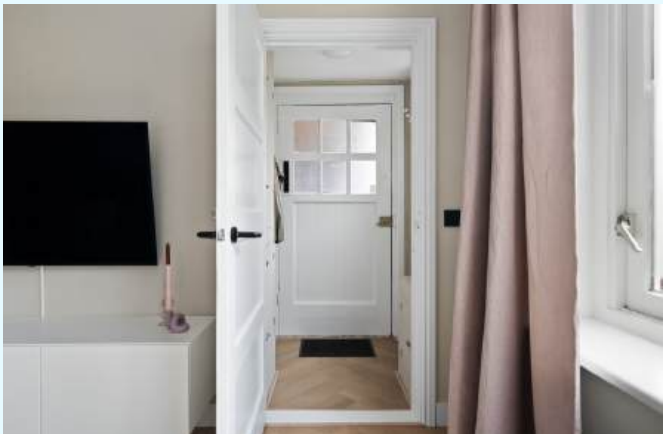
### Appartement

Vanuit de eigen voortuin toegang tot het appartement. Bij binnenkomst de hal met meterkast en toegang tot de woon- en eetkamer. De woon- en eetkamer beschikt over een karakteristieke schouw en een inbouwkast. Vanuit de woonkamer de hal met toegang tot de andere ruimtes. Hier bevindt zich het toilet, de slaapkamer, de gesloten keuken, de badkamer, en de berging. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

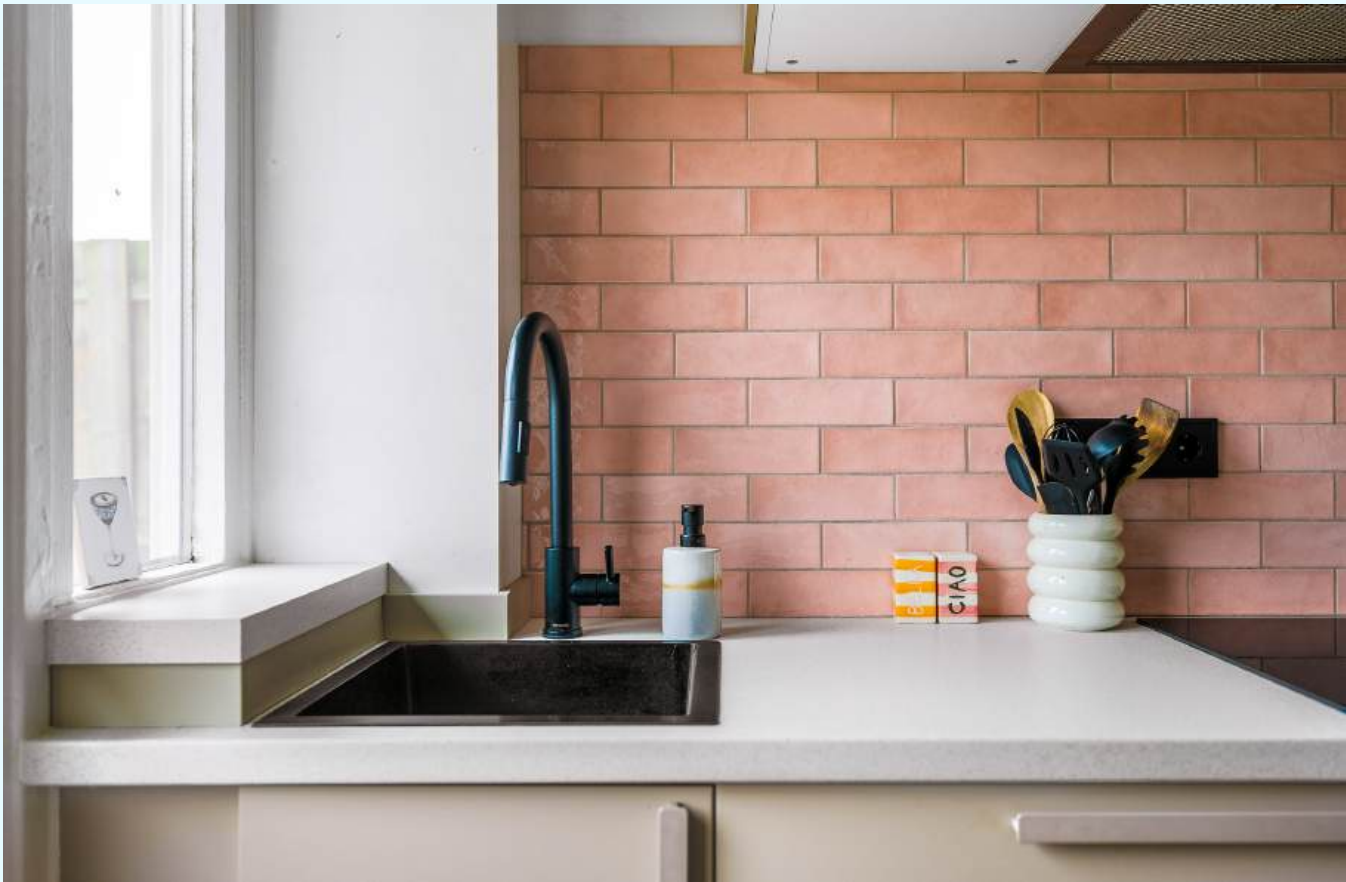
### Tuin

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is voorzien van een ruime vrijstaande houten berging en een achterom.







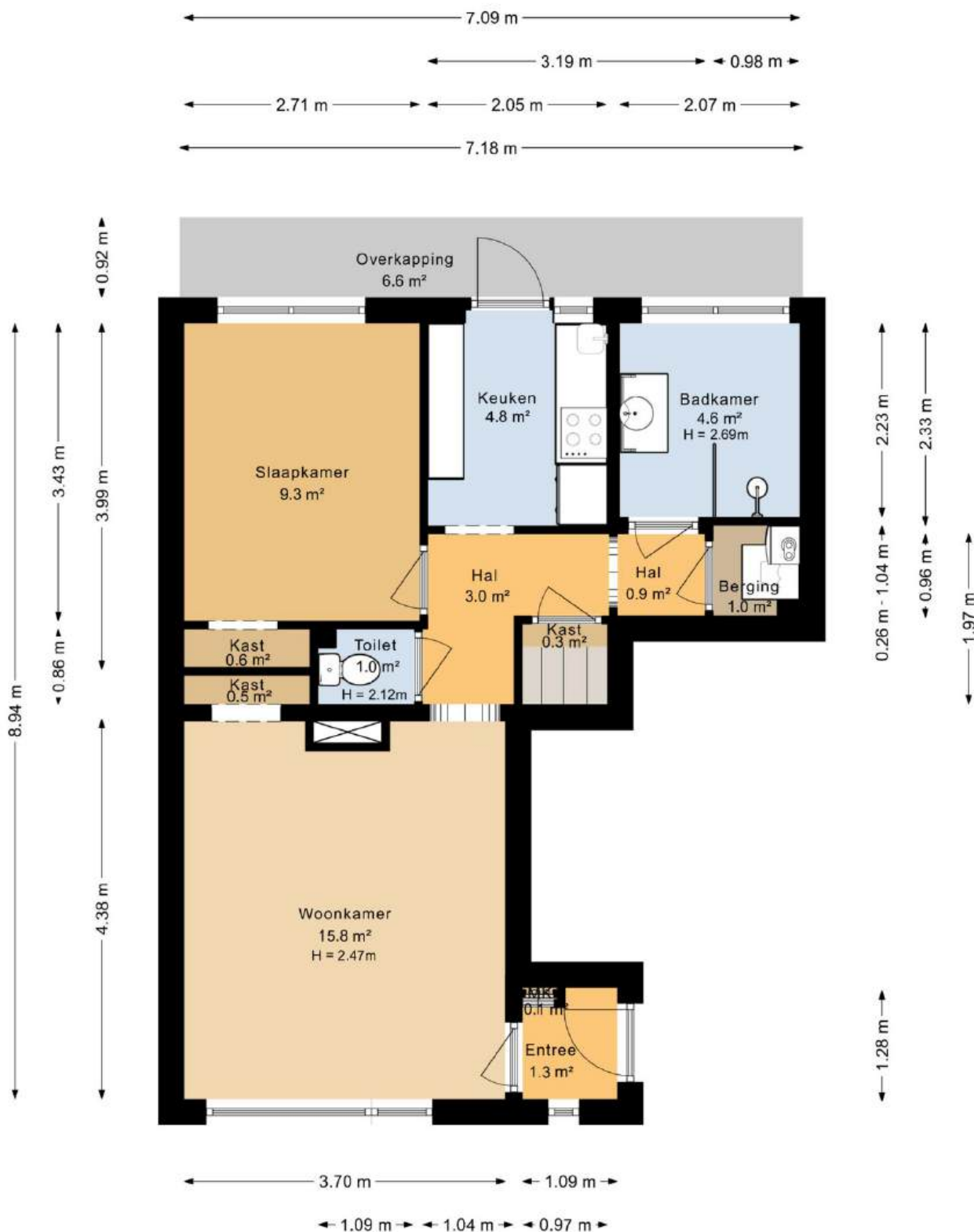






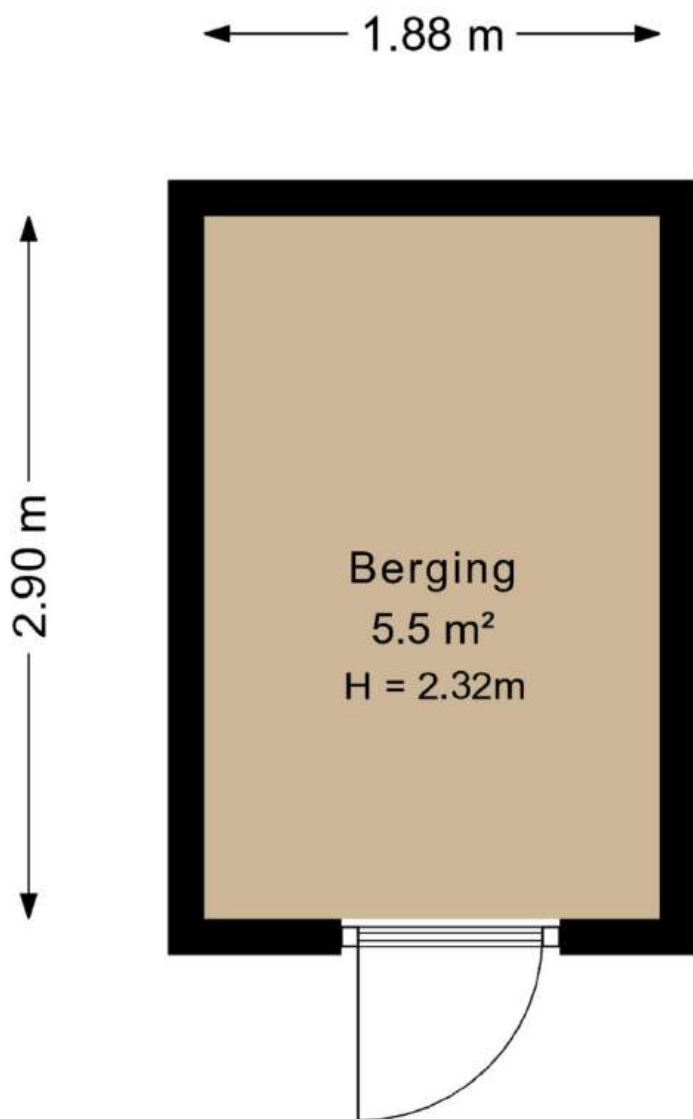


# Plattegrond appartement



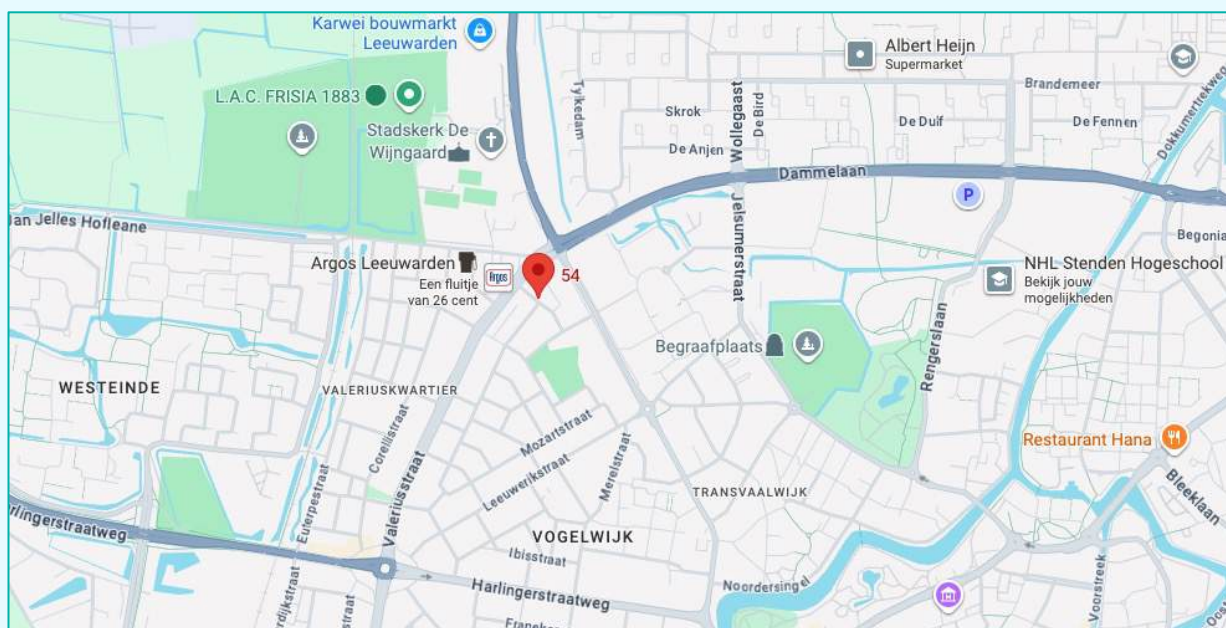
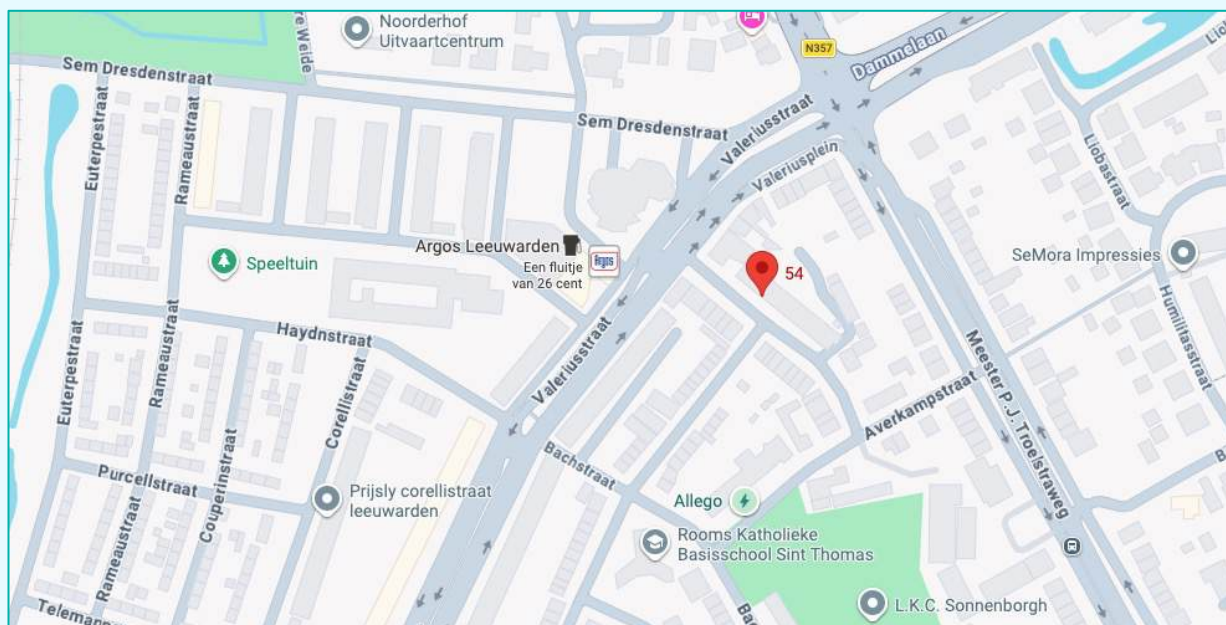
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond berging



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

# Locatie



## Voorzieningen

Afstand tot supermarkt:

550 m

Afstand tot bushalte:

300 m

Afstand tot treinstation Leeuwarden:

1700 m

Afstand tot Leeuwarden centrum:

1400 m

## Kadastrale gegevens

Adres : Diepenbrockstraat 54  
Postcode/Plaats : 8916 EK Leeuwarden  
Gemeente : Leeuwarden  
Sectie/Perceel : D 10040 A22

Kadastrale kaart

Uw referentie: SUZ Diepenbrock54



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kadastrale gemeente | Leeuwarden |
| Sectie              | D          |
| Perceel             | 8252       |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 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        | n.v.t. |     |   |    |
| 4 Vloeren      | -      | +/- | + | ++ |
| 5 Ramen        |        |     | + | ++ |
| 6 Buitendeuren | -      | +/- | + | ++ |

## Installaties

|                 | Hoofdsysteem                                    | Verbetering<br>aanbevolen? |        |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------------------|--------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | nee                        | ja     |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | nee                        | ja     |
| 9 Zonneboiler   | Niet aanwezig                                   | nee                        | ja     |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | nee                        | ja     |
| 11 Koeling      | Niet aanwezig                                   | nee                        | n.t.b. |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | nee                        | ja     |

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

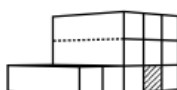
Diepenbroekstraat 54  
8916EK Leeuwarden  
BAG-ID: 0080010000387112

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1933  
Compactheid 1,55  
Vloeroppervlakte 46 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning onderste  
bouwlaag



## Opnamedetails

### Naam

M. Krikke

### Examennummer

5317.9045.2953

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKW.012311

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKW Certificatie BV

### Soort opname

Basisopname



## Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 254,46 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 46,63 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> 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 aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

254,46 kWh/m<sup>2</sup> per jaar



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



Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

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 176,81 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 134 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.

### 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 december 2022

Er is in de tarieven geen rekening gehouden met het prijsplafond.

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 <sup>+</sup> | A <sup>++</sup> | A <sup>+++</sup> | A <sup>++++</sup> |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Laag      | €140 | €135 | €135 | €130 | €115 | €105 | €95  | €90            | €90             | €85              | €80               |
| Gemiddeld | €220 | €215 | €210 | €200 | €180 | €170 | €155 | €145           | €140            | €135             | €130              |
| Hoog      | €310 | €310 | €310 | €290 | €270 | €250 | €245 | €230           | €220            | €210             | €205              |

# 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](mailto:info@balans-leeuwarden.nl)



[www.suzmakelaars.nl](http://www.suzmakelaars.nl)