

Dennestraat 43



Leeuwarden

€ 219.000 k.k.

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 met drie slaapkamers en grote achtertuin!

Ruime eengezinswoning met een praktische indeling en een fijne tuin op het westen. De woning is daarmee zeer geschikt voor bijvoorbeeld een gezin of voor wie graag extra kamers tot zijn beschikking heeft.

Op de begane grond bevindt zich de doorzon woonkamer met aansluitend de open keuken, wat zorgt voor een open en prettige leefruimte. Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers aanwezig. De ruime badkamer is onder andere voorzien van een ligbad, waar je heerlijk kunt ontspannen na een lange dag.

Daarnaast beschikt de woning over een vliering die gebruikt kan worden als extra bergruimte. De achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier in de middag en avond van de zon kunt genieten.

In de tuin staat tevens een grote berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen en heeft een energielabel D. Kortom, een ruime woning met een praktische indeling en een zonnige tuin op een rustige locatie.

Kenmerken

Woonoppervlakte:	75 m ²
Inhoud:	301 m ³
Perceeloppervlakte:	147 m ²
Aantal slaapkamers:	3 slaapkamers
Bouwjaar:	1953
Ligging tuin:	Westen

Vraagprijs
€219.000 k.k.

Algemeen

- Energielabel: D
- Verwarming: CV Ketel in eigendom
AWB, bouwjaar 2006
- Kozijnen: Kunststof



Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst de hal met toilet, trapopgang, meterkast en toegang tot de woon- en eetkamer. De woon- en eetkamer betreft een doorzonkamer. Richting de achterzijde de open keuken met deels inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping zijn aan de achterzijde twee slaapkamers gelegen en aan de voorzijde de derde slaapkamer en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, tweede toilet, douche en wastafel. Via de overloop is ook een kast met ruimte voor het witgoed en de vliering te bereiken.

Vliering:

Bergzolder, te bereiken met een vlizotrap.

Achtertuint:

Achtertuint gelegen op het westen, met een achterom en ruime berging.

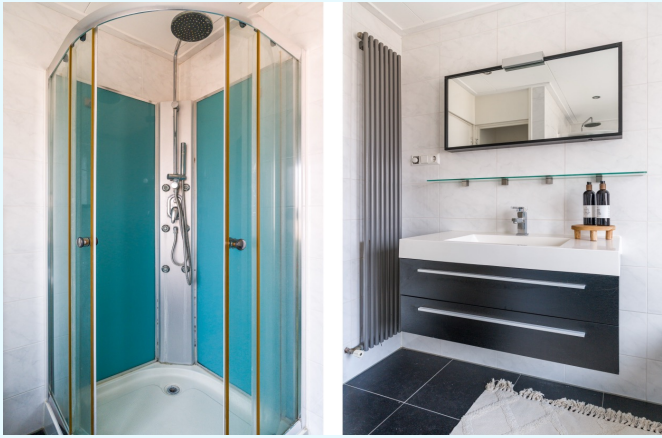










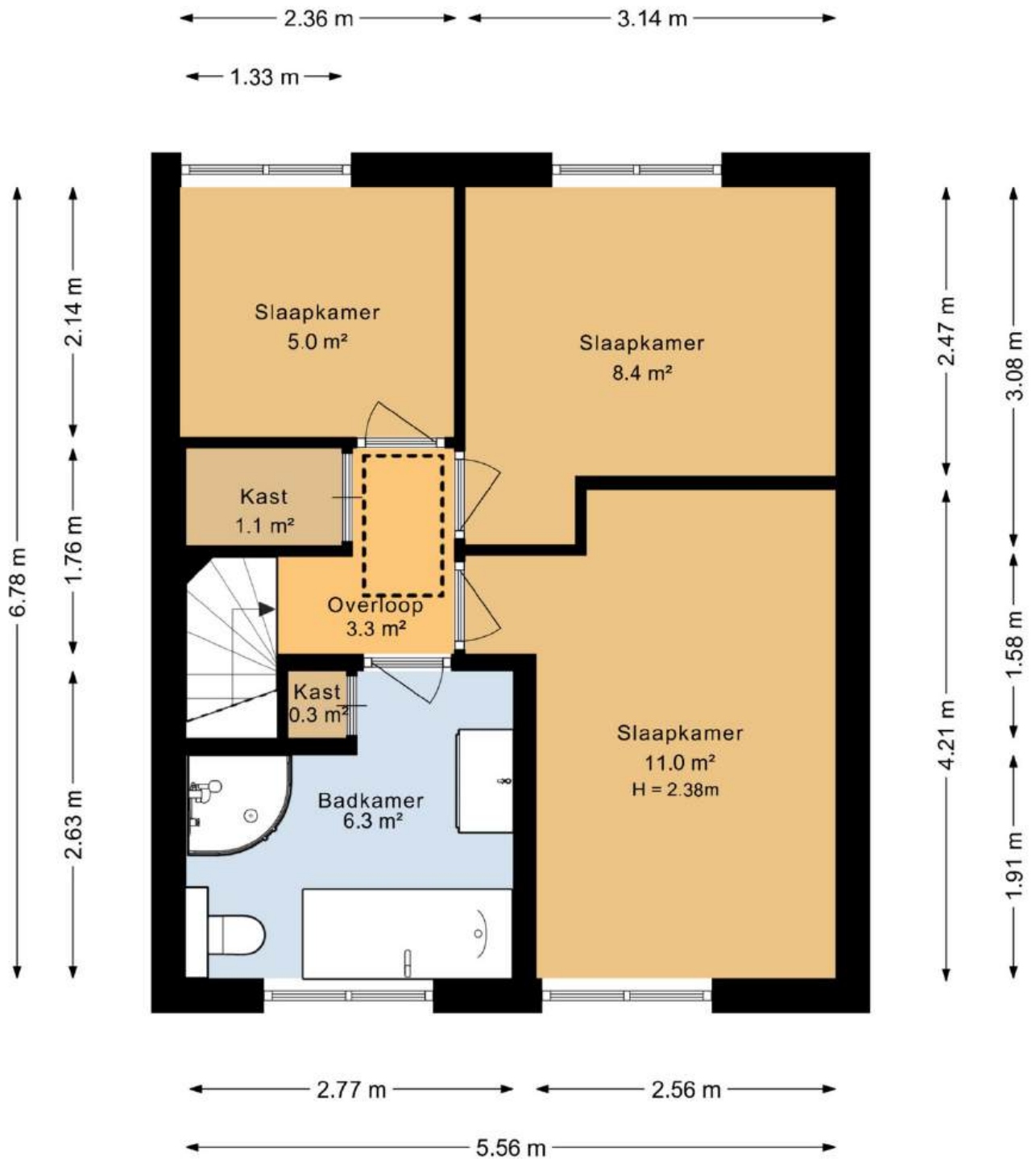


Plattegrond begane grond



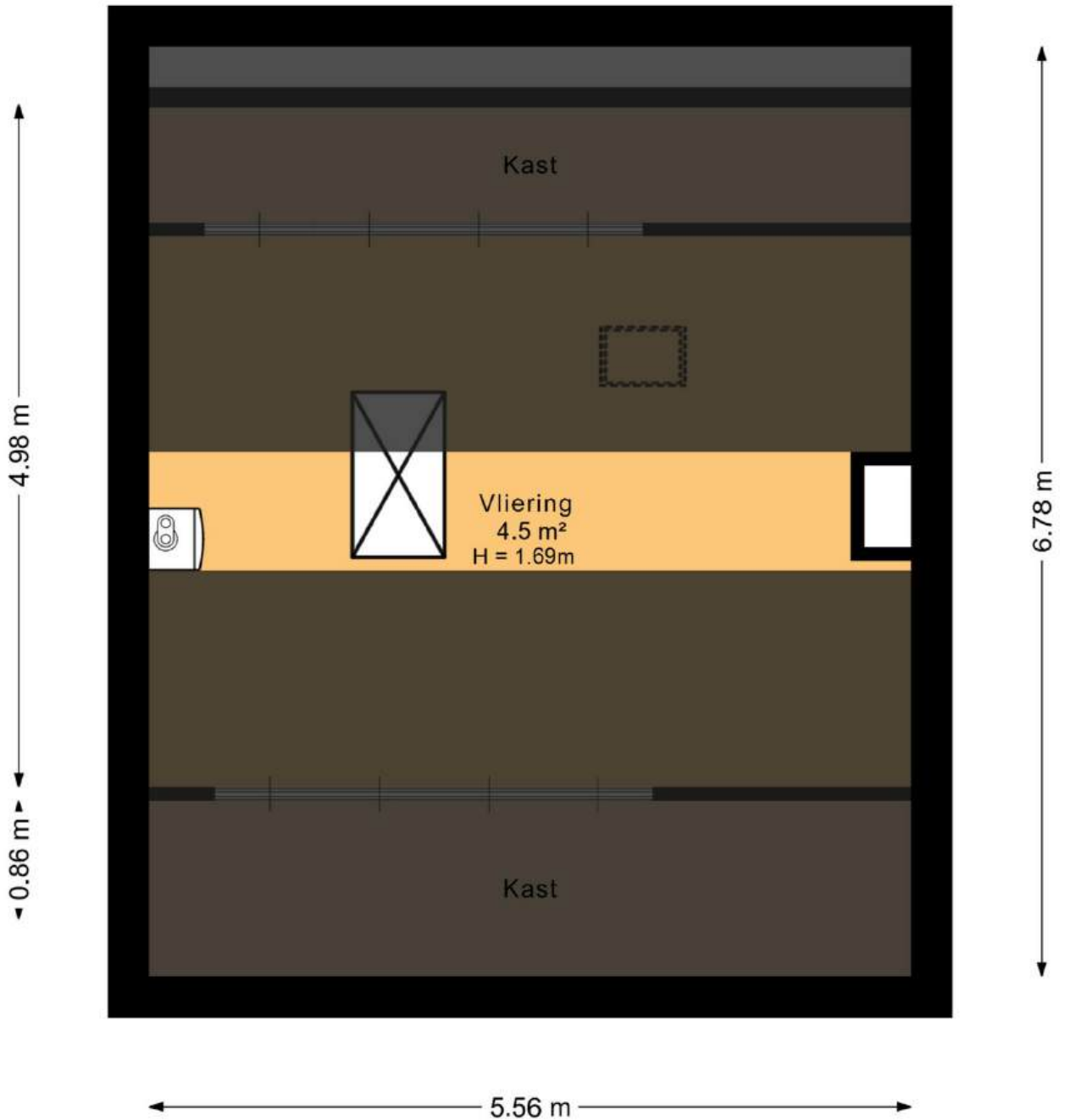
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



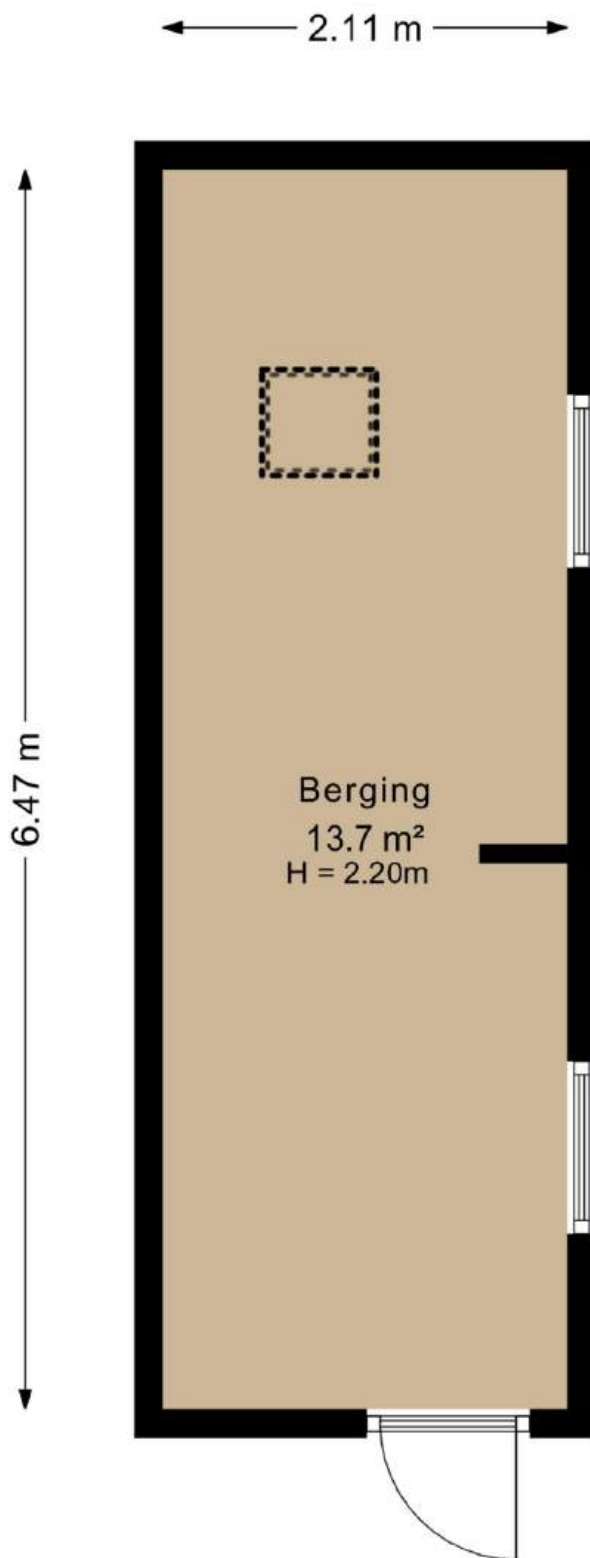
Deze plattegrond is opgesteld door Deeling Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond vliering



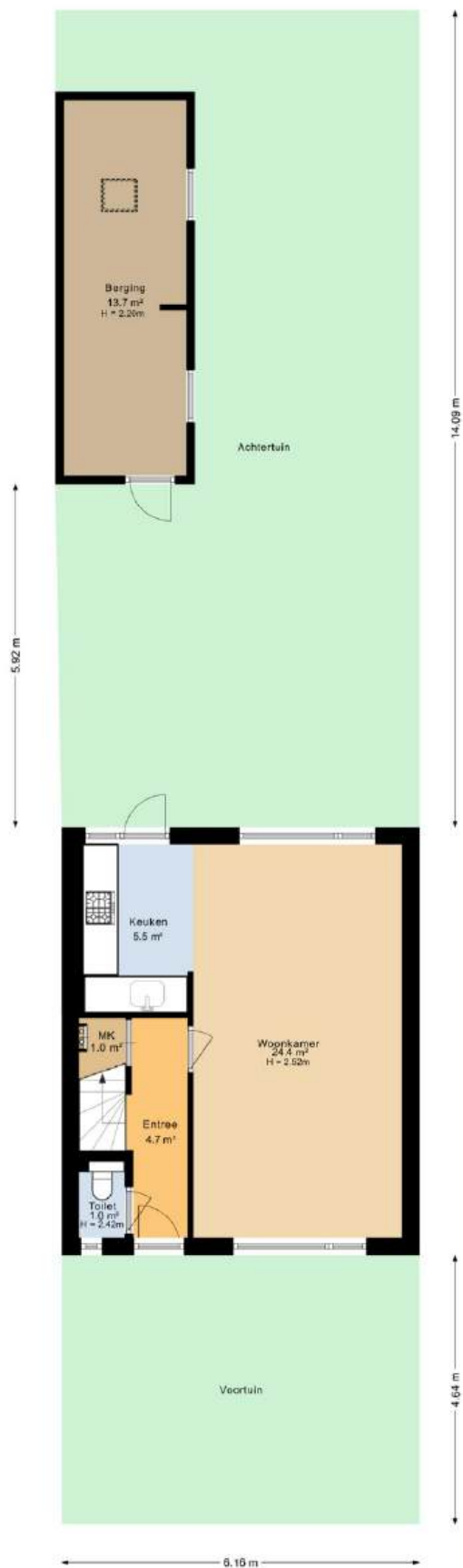
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 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	Dennenstraat 43
Postcode	8924 CG
Plaats	Leeuwarden
Datum opname	05-03-2026
Datum meetrapport	10-03-2026

TOTAL	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	75.36	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	4.80	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	13.65	0.00
Bruto inhoud (BI) m ³	301.18	0.00

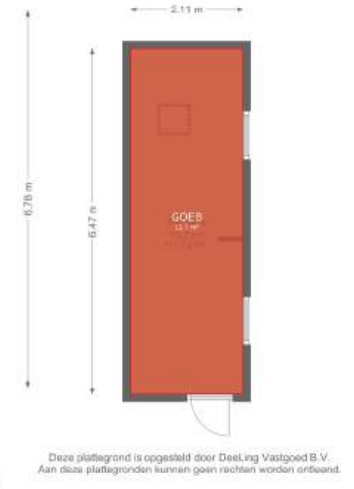
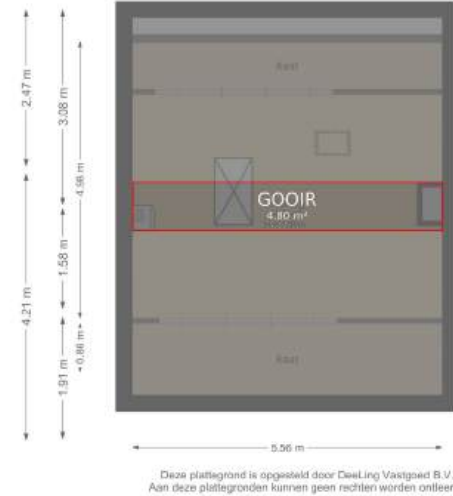
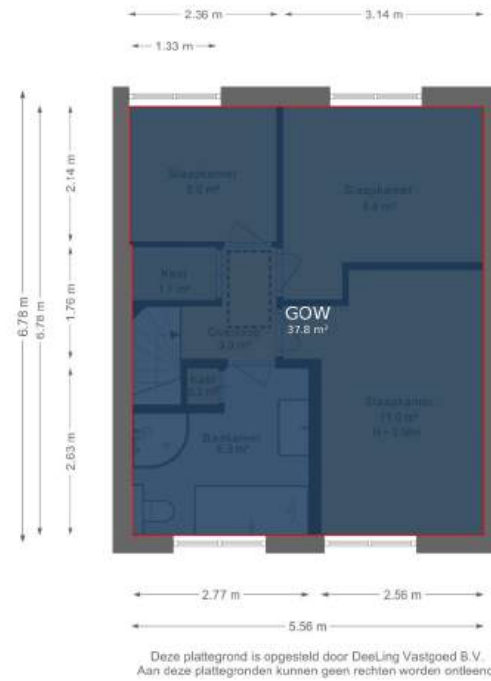
Begane grond	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	37.55	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	0.00	0.00

Eerste verdieping	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	37.81	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

Vliering	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	0.00	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	4.80	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	32.87	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	13.65	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	0.00	0.00

Vlakkentekening classificaties



Deze woning heeft energielabel

D



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?				
1	Gevels	-	+/-	+	++				
2	Gevelpanelen	n.v.t.							
3	Daken		+/-	+	++				
4	Vloeren	-	+/-	+	++				
5	Ramen			+	++				
6	Buitendeuren	-	+/-	+	++				
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

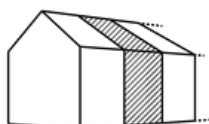
Adres

Dennenstraat 43
8924CG Leeuwarden
BAG-ID: 0080010000448390

Detailaanduiding

Bouwjaar 1953
Compactheid 1,61
Vloeroppervlakte 83 m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

L. van der Haar

Examnummer

8829.3566.1670

Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2015-34

KvK-nummer

74391976

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

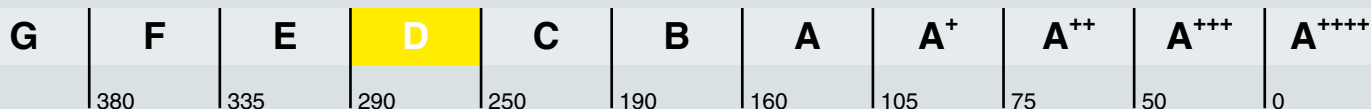


Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. 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⁺⁺⁺ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 254,01 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 46,77 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 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.

254,01 kWh/m² 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



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 166,67 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 67 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 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

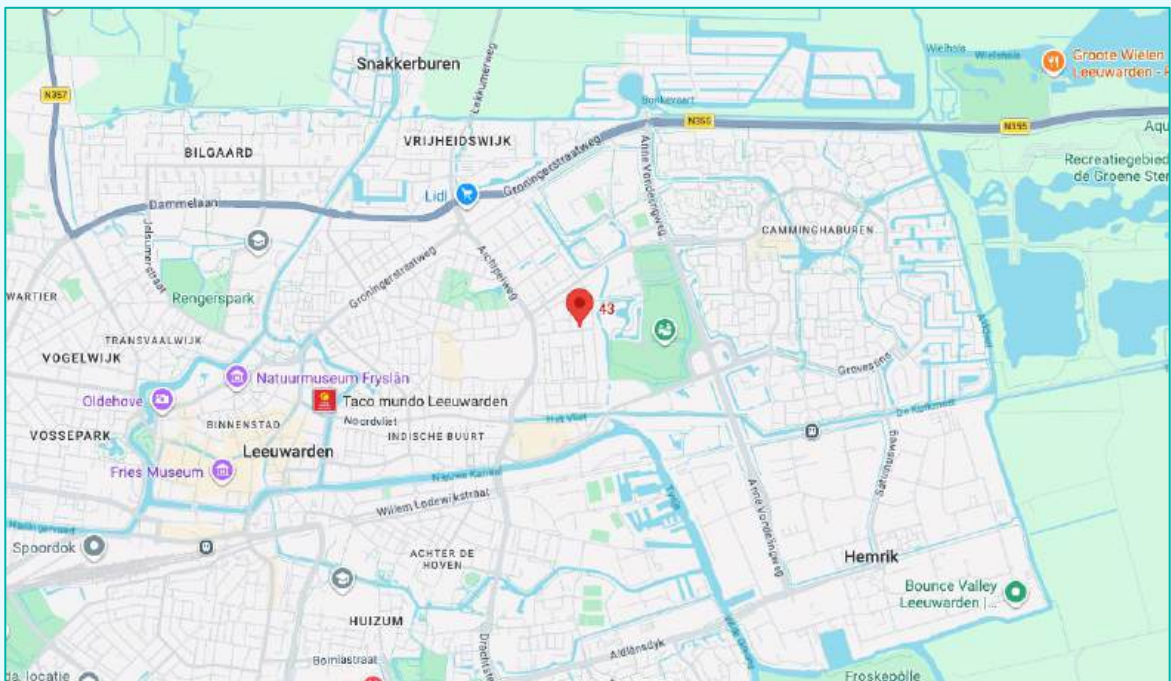
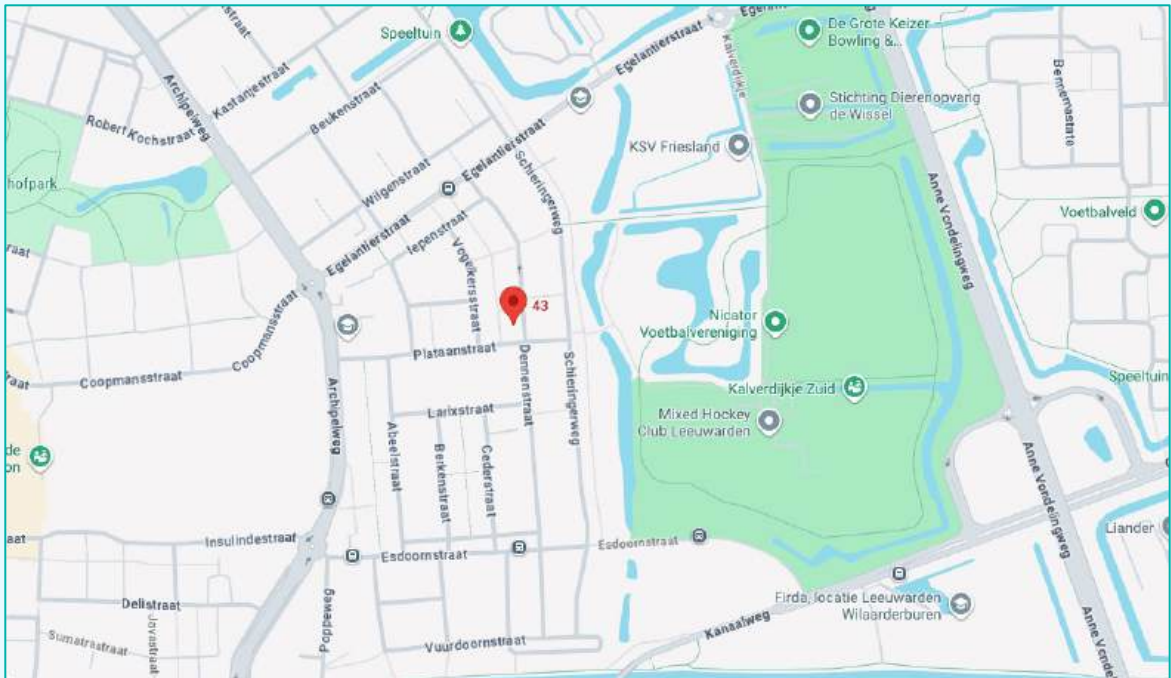
Prijspeil december 2022

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 ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€240	€240	€235	€225	€205	€190	€175	€165	€160	€155	€150
Gemiddeld	€335	€330	€330	€315	€290	€270	€250	€240	€235	€225	€220
Hoog	€455	€450	€440	€425	€395	€365	€350	€335	€330	€315	€310

Locatie



Voorzieningen

- Afstand tot supermarkt: 500 m
- Afstand tot bushalte: 350 m
- Afstand tot treinstation Camminghaburen: 1,7 km
- Afstand tot Leeuwarden centrum: 2,5 km

Kadastrale gegevens

Adres : Dennenstraat 43
 Postcode/Plaats : 8924 CG Leeuwarden
 Gemeente : Leeuwarden
 Sectie/Perceel : G 14196

Kadastrale kaart

Uw referentie: SUZdennenstraat43



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leeuwarden Sectie G Perceel 14196</p>	
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 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.

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