



LEEUWARDEN  
Gerard Doustraat 31

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 339.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning                    |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                           |
| Bouwperiode    | 1929                                                     |
| Dakbedekking   | Bitumen                                                  |
| Type dak       | Platdak                                                  |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas<br>Muurisolatie<br>Spouwmuren |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte                    | 186 m <sup>2</sup>  |
| Gebruiksoppervlakte wonen             | 95,2 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                | 439 m <sup>3</sup>  |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten | 22,3 m <sup>2</sup> |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 4 (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |

## Locatie

|         |                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg<br>In woonwijk<br>Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|



# Kenmerken & specificaties

## Tuin

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Type                 | Achtertuint |
| Oriëntering          | Zuiden      |
| Heeft een achterom   | Ja          |
| Staat                | Normaal     |
| Tuin 2 - Type        | Zijtuin     |
| Tuin 2 - Oriëntering | West        |
| Tuin 2 - Staat       | Normaal     |
| Tuin 3 - Type        | Voortuin    |
| Tuin 3 - Oriëntering | Noorden     |
| Tuin 3 - Staat       | Normaal     |

## CV ketel

|            |          |
|------------|----------|
| CV ketel   | Atag     |
| Warmtebron | Gas      |
| Bouwjaar   | 2025     |
| Combiketel | Ja       |
| Eigendom   | Eigendom |

## Uitrusting

|                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| Aantal parkeerplaatsen           | 1                         |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen | 1                         |
| Warm water                       | CV-ketel                  |
| Verwarmingssysteem               | Centrale verwarming       |
| Parkeergelegenheid               | Aangebouwde stenen garage |
| Heeft kabel-tv                   | Ja                        |
| Glasvezelaansluiting aanwezig    | Ja                        |
| Tuin aanwezig                    | Ja                        |
| Heeft een garage                 | Ja                        |

# Kenmerken & specificaties

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Beschikt over een internetverbinding | Ja |
|--------------------------------------|----|

|                      |    |
|----------------------|----|
| Heeft schuur/berging | Ja |
|----------------------|----|

## **Kadastrale gegevens**

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
|----------|-------------|

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
|----------|-------------|







# Omschrijving

Jaren '30 hoekwoning in de karakteristieke wijk Huizum.

Deze eengezinswoning heeft 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een zonnige tuin. Deze woning is prachtig gelegen en in 2025 volledig gerenoveerd. Het geheel beschikt over een energielabel C.

De woning ligt dichtbij verschillende voorzieningen zoals speeltuin Gerard Dou met een actieve wijkvereniging, het groene Julianapark, scholen en sportverenigingen. Huizum is een aantrekkelijke buurt die centraal is gelegen in Leeuwarden. De winkelstraat De Schrans is op loopafstand en het centrum van Leeuwarden is 5 minuten fietsen. Het station van Leeuwarden grenst aan de wijk en is daardoor snel te bereiken.

## INDELING

Begane grond:

Entree met nieuwe (2025) meterkast. Ruime woonkamer met veel lichtinval, sfeervolle erker, openslaande tuindeuren en haard. Aangrenzend een open keuken (2025) voorzien van inbouwapparatuur. Bijkeuken met toegang tot het toilet.

Verdieping:

Ruime overloop, drie slaapkamers van respectievelijk 7 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup> en 14,5 m<sup>2</sup>. Aparte wasruimte en CV opstelling (ATAG 2025). Nieuwe badkamer (2025) met hangend toilet, wastafel met meubel, design radiator en inloofdouche.

Tuin:

Het betreft een hoekwoning, dus je hebt aan drie zijden een fijne tuin. De hoofdtuin/achtertuin is gelegen op het zuiden (circa 40 m<sup>2</sup>).

Bijzonderheden:

- Energielabel C
- In 2025 grondig gerenoveerd
- Nieuwe elektra
- Nieuwe badkamer
- Nieuwe keuken
- 3 Slaapkamers
- Nieuwe dakbedekking
- GARAGE (aan de zijde van Paulus Potterstraat)



## Wij staan voor je klaar

Je wilt een huis kopen of je huidige woning verkopen, maar hebt geen idee waar te beginnen? Dat snappen wij. Er komt immers nogal wat bij kijken. En dat is precies waar onze persoonlijk regisseurs je bij helpen. Of het nou gaat om de aankoop of verkoop van een huis: wij beantwoorden al je woonvragen, zodat jij weet waar je aan toe bent. Bij Feenstra Wonen draait alles om jou.

### Woning aankopen?

#### Dat pakken we samen aan

Was je al druk zoekende of heb je stiekem al een woning op het oog? Begrijpelijk. De zoektocht naar de woning van je wensen kan heel leuk zijn. Maar er gaat nog een stap aan vooraf. Samen bepalen we eerst wat je financiële mogelijkheden zijn. Zo weet je beter welke woningen binnen je bereik liggen. Zo kun jij daarna met de juiste verwachtingen lekker op huizenjacht.

#### Hoe kom je ertussen op de woningmarkt?

Je hebt het huis van je dromen gevonden. Maar hoe kom je er dan tussen, met tig andere kapers op de kust? En tot hoe ver moet je dan gaan met bieden? Wij adviseren je waar nodig en voeren graag de onderhandeling over de prijs. We beoordelen ook de bouwkundige staat van de woning. Kun jij rustig met een 'roze bril' op bekijken of dit echt je droomhuis is.

### Je woning verkopen: zo doen we dat

Is dit wel het goede moment om je huis in de verkoop te zetten? Wat is mijn woning eigenlijk waard? Een huis verkopen is geen trucje, maar maatwerk. Daarom brengen we eerst jouw doelen en wensen in kaart. De beste verkoop voor jou, dat is waar wij voor staan. En met een goed doordachte strategie maak je altijd het verschil.

### Je voordelen op een rij

- ÉÉN AANSPREEKPUNT
- VASTE TARIEVEN
- PERSOONLIJK FINANCIËEL ADVIES WONEN
- AANKOOP, VERKOOP, FINANCIERING EN VERZEKEREN, ALLES ONDER ÉÉN DAK

*Helder en Persoonlijk.*





### Ik wil een woning kopen. Help!

Je droomt al jaren van een vrijstaande woning aan het water. Of een mooi appartement in de stad. Misschien ben je je huidige woning gewoon ontgroeid? Funda checken is inmiddels een leuke hobby, maar daar blijft het dan ook bij. Hoe zorg je er bijvoorbeeld voor dat je er tussenkomt op de woningmarkt? En wat moet je dan bieden? Wat je woonvraag ook is: wij gaan de uitdaging graag met je aan.

### Jouw persoonlijk regisseur

Je hebt vast nog meer vragen. Hoe fijn is het dat je die allemaal kunt stellen aan jouw persoonlijk regisseur: één vast aanspreekpunt, adviseur en vertrouwenspersoon voor al je woonwensen. Iemand die je met volle aandacht begeleidt tijdens het hele traject. Je persoonlijk regisseur zorgt ervoor dat alles soepel verloopt. Hij staat altijd voor je klaar.

### Een passende hypotheek voor jou

Welke hypotheek past bij mij? En voor welke bank kies ik dan? Geen zorgen. Je persoonlijk regisseur geeft raad. Omdat hij betrokken was bij de aankoop van de woning, kent hij je mogelijkheden. Daarom kijken jullie samen naar wat een passende financiering voor jou zou kunnen zijn. Want zoeken naar je droomwoning is één ding, belangrijker is dat je deze ook echt kunt financieren.

### Ik heb mijn huidige woning nog

Je woning verkopen hoeft niet ingewikkeld te zijn. Toch is er een wereld van verschil tussen je huis verkopen voor een mooie prijs en deze verkopen met het beste resultaat. Ofwel: een kundige verkoop van je woning is net zoveel waard. Ook als je daarna geen risico wilt lopen, is een slimme verkoopstrategie erg belangrijk. En daar helpen wij je graag bij.

### Met Feenstra Wonen heb je alles in huis

- **DOELEN PLANNEN** Grote kans dat je allemaal mooie wensen en plannen hebt, voor nu en later. Maar zijn deze doelen realistisch en wat moet je doen om ze te behalen? We bekijken samen hoe je er nu voor staat en wat nodig is om jouw doelen om te zetten naar concrete stappen.
- **FINANCIEREN** Van een eigen huis, een tweede woning, nieuwe auto, boot tot een wereldreis of een ondernemerswens: het kost geld. Meestal kun je dit soort 'grote' plannen niet direct financieren. Gelukkig is er vaak meer mogelijk dan je denkt. Samen vinden we de oplossing.
- **VERZEKEREN** Wat je hebt bereikt en vergaard, wil je graag behouden. Je wilt voorkomen dat invloeden van buitenaf jou of je bezittingen schaden. Samen bekijken we welke risico's je loopt en hoe we ze kunnen afdekken. Dan hoef jij je hierover geen zorgen meer te maken.







## Wij staan voor je klaar

Al jaren heb je een plaatje in je hoofd van de ideale woning. Een pittoresk boerderijtje op het platteland. Of juist een strak appartement middenin de stad. Hoe jouw droomhuis er ook uit ziet: het gaat geld kosten. Wij helpen je op een eerlijke en begrijpelijke manier bij het vinden van een passende financiering. Hiermee geven we samen invulling aan jouw droom. Wij gaan vol enthousiasme voor je aan de slag. Bij Feenstra Wonen draait alles om jou.

### Weten waar je aan toe bent

Op zoek naar een nieuwe woning? Dan is het handig om eerst te weten wat je financiële mogelijkheden zijn. Wij gaan hier graag met je over in gesprek. Samen bekijken we wat wel en niet kan. Weten wat voor jou mogelijk is qua hypotheek maakt het zoeken naar die woning veel makkelijker en leuker. In sommige gevallen kun je hierdoor zelfs een bod zonder voorbehoud van financiering uitbrengen op jouw droomhuis.

### Jouw persoonlijk regisseur

Hoe regel je nu eigenlijk een hypotheek en bij welke bank klop je dan aan? Voor al je vragen kun je terecht bij je persoonlijk regisseur: één vast aanspreekpunt, adviseur en vertrouwenspersoon. Iemand die je met volle aandacht begeleidt tijdens het hele financieringstraject. Je persoonlijk regisseur zorgt ervoor dat alles soepel verloopt. Hij staat met raad en daad voor je klaar.

### Je voordelen op een rij

- **ÉÉN AANSPEEKPUNT**
- **BIEDEN ZONDER VOORBEHOUD VAN FINANCIERING**
- **ALLE VORMEN VAN FINANCIEREN IN HUIS WAARONDER DE HYPOTHEEK**
- **KORTE LIJNEN MET DE GROTE MARKTPARTIJEN**

*Helder en Persoonlijk.*



### Je hebt een nieuwe woning gekocht

Wauw, gefeliciteerd! Het is best lastig om in deze tijd een woning te kopen. Er is weinig aanbod en de prijzen zijn hoog. Vaak hebben we samen al bekeken wat je financiële mogelijkheden zijn. Waar moet je allemaal aan denken bij het afsluiten van een hypotheek? Je persoonlijk regisseur loodst je met gemak door dit proces heen. Met vragen kun je altijd bellen, we hebben alle tijd voor je. Wij kennen jou, jij kent ons. Wel zo prettig.

### Omzetten van je hypotheek

Woon jij al in je droomhuis? Ook dan is het zinvol om je hypotheek eens in de zoveel tijd onder de loop te nemen. Sluit je hypotheek bijvoorbeeld nog steeds aan bij je huidige persoonlijke situatie? Laten we samen in gesprek gaan over de mogelijkheden om je maandlasten te verlagen of versneld af te lossen. Misschien kun je wel profiteren van de historisch lage rente? Praten kost niets. Daarnaast hebben we heerlijke koffie.

### Maak van je woning een droomwoning

Misschien voldoet je huis niet helemaal meer aan jouw wensen, maar om die mooie plek nu op te geven? Of is alles naar je zin, behalve je badkamer? Meestal kun je geld lenen door je hypotheek te verhogen. Door de lage rente zal je verbaasd zijn over je mogelijkheden.

### Investeren van je overwaarde of spaargeld

Spaargeld levert tegenwoordig niets meer op. Vind je beleggen te risicovol of wil je je vermogen liever spreiden? Wellicht is beleggen in vastgoed iets voor jou? Er is meer mogelijk dan je denkt. Wij vertellen je er graag meer over.

### Met Feenstra Wonen heb je alles in huis

- **WONEN** Ben je ook zo benieuwd wat jouw huis nu waard is? Wij vertellen het je met een kosteloze waardebeoordeling. Zijn je plannen al concreter? Samen met je persoonlijk regisseur heb je meer kans op het vinden van je droomhuis en sta je sterker bij het verkopen van je huidige woning. Wij regisseren het hele traject.
- **VERZEKEREN** Wat je hebt bereikt en vergaard, wil je graag behouden. Je wilt voorkomen dat invloeden van buitenaf jou of je bezittingen schaden. Samen bekijken we welke risico's je loopt en hoe we ze kunnen afdekken. Dan hoeft jij je hierover geen zorgen meer te maken.
- **FINANCIËEL PLANNEN** Grote kans dat je allemaal mooie wensen en plannen hebt, voor nu en later. Maar zijn deze doelen realistisch en wat moet je doen om ze te behalen? We bekijken samen hoe je er nu voor staat en wat nodig is om jouw doelen om te zetten naar concrete stappen.







## Wij staan voor je klaar

Je moet er niet aan denken dat er iets gebeurt met je huis of dierbare spullen. Verzekeren is vaak dé oplossing voor het afdekken van bepaalde risico's. Maar hoe doe je dat en wat verzekert je dan precies? Persoonlijk en deskundig advies, het vergelijken van meerdere aanbieders en al je verzekeringen in één pakket. Daarnaast bieden wij een tweejaarlijkse check van je verzekeringspakket en combinatie- en kortingstarieven voor andere diensten: wij hebben alles onder één dak. Onze adviseurs staan altijd voor je klaar.

### Geen verborgen kosten

Voor het afdekken van bepaalde risico's is het goed deze eerst te inventariseren. De oplossing ligt namelijk niet altijd bij verzekeren. Soms kun je ook veel oplossen met preventiemaatregelen. Verder bij ons: geen gedoe met afsluiten, uitstekende schadeafwikkeling, geen ingewikkelende voorwaarden en geen verborgen kosten. Een voordeliger pakket door een verzekeringsabonnement, zonder provisie. Wel zo eerlijk.

### Alles onder één dak

Met elkaar stellen we uit vele mogelijke verzekeraars het ideale pakket voor je samen. Zo heb je een combinatie van de beste verzekeringen bij diverse verzekeraars en toch één vast en vertrouwd aanspreekpunt.

### Je voordelen op een rij

- **PERSOONLIJK EN DESKUNDIG ADVIES**
- **VERGELIJKING MEERDERE AANBIEDERS**
- **VERZEKERINGEN IN ÉÉN PAKKET**
- **TWEEJAARLIJKSE CHECK VAN JE VERZEKERINGSPAKKET**
- **COMBINATIE- EN KORTINGSTARIEVEN VOOR ANDERE DIENSTEN, WAARONDER DE HYPOTHEEK**

*Helder en Persoonlijk.*



## De gevolgen van alledaagse risico's

Voorkomen dat invloeden van buitenaf jou of je bezittingen schaden: dat is ons doel. Daarom bekijken we eerst welke risico's je loopt en of afdekken met een verzekering de juiste keuze is. Stap twee: bepalen welke risico's je dan gaat verzekeren en hoe. Alles geregeld? Dan hoef jij je hier in ieder geval geen zorgen meer over te maken.

### Goed verzekerd met een woonhuisverzekering

Brandschade, storm of inbraak? Dat is lastig genoeg, en dan komen er ook nog vaak hoge kosten bij kijken. Met een woonhuisverzekering verzeker je je woning en ook alles wat daaraan vastzit. Denk hierbij aan bijgebouwen zoals een schuur, zonnepanelen op het dak, tuinschuttingen maar ook sanitair, vloeren en kozijnen. Wat jouw situatie ook is: wij zoeken naast een scherpe premie naar de best mogelijke dekking voor jou.

### Onbezorgd wonen met een inboedelverzekering

Al die mooie spulletjes waar je hard voor hebt gewerkt, dat comfortabele bed, die heerlijke bank en fijne televisie. Naast het huis zelf, staan er natuurlijk ook allerlei bezittingen in dat huis. Stel je nu eens voor dat je dat allemaal verliest en opnieuw moet aanschaffen. Dan lopen de kosten al gauw op. Met een goede inboedelverzekering verzeker je al je bezittingen. Onbezorgd wonen? Wij vinden een passende dekking voor jouw inboedel.

### Rechtsbijstandverzekering nodig?

Conflict met de gemeente over die grote boom voor je huis, onenigheid met je werkgever, betrokken bij een verkeersongeluk met vervelende nasleep: een rechtsbijstandverzekering biedt hulp en advies bij juridische problemen. Krijg je ooit een geschil, dan ben je met deze verzekering al snel goedkoper uit dan wanneer je zelf een advocaat moet inschakelen. Is een rechtsbijstandverzekering zinvol voor jou? Wij adviseren je hier graag over.

## Met Feenstra Wonen heb je alles in huis

- **WONEN** Ben je ook zo benieuwd wat jouw huis nu waard is? Wij vertellen het je met een kosteloze waardebeoordeling. Zijn je plannen al concreter? Samen met je persoonlijk regisseur heb je meer kans op het vinden van je droomhuis en sta je sterker bij het verkopen van je huidige woning. Wij regisseren het hele traject.
- **FINANCIEREN** Van een eigen huis, een tweede woning, nieuwe auto, boot tot een wereldreis of een ondernemerswens: het kost geld. Meestal kun je dit soort 'grote' plannen niet direct financieren. Gelukkig is er vaak meer mogelijk dan je denkt. Samen vinden we de oplossing.
- **DOELEN PLANNEN** Grote kans dat je allemaal mooie wensen en plannen hebt, voor nu en later. Maar zijn deze doelen realistisch en wat moet je doen om ze te behalen? We bekijken samen hoe je er nu voor staat en wat nodig is om jouw doelen om te zetten naar concrete stappen.







## Wij staan voor je klaar

Eerder stoppen met werken, die grote wereldreis maken of een eigen vakantiehuis: die dromen zijn er wel. Het waarmaken blijkt soms ietsje lastiger. Want wat je toekomstplannen ook zijn: alles kost geld. Het mooie is dat je nu al stappen kunt zetten om je dromen te realiseren. Weet je niet goed waar te beginnen met je financiële planning? Laat ons je hierbij helpen. Samen zetten we jouw doelen en wensen om in een concreet en haalbaar plan. Wij gaan deze uitdaging graag met je aan.

### Jouw persoonlijk financieel plan

Misschien weet je wel hoe je er financieel voor staat. Maar niet hoe je situatie eruit ziet in combinatie met je toekomstplannen. Daarom maken we in een persoonlijk gesprek eerst een zogenaamde 'financiële foto': het uitgangspunt voor je financieel plan.

We kijken daarbij naar je huidige inkomen, pensioen, overlijden en arbeidsongeschiktheid. Zo komen we erachter op welke vlakken je er al goed voor staat, en waar je nog stappen kunt zetten om je huidige situatie te verbeteren.

Nu kunnen we gaan kijken naar jouw toekomstvisie. Zodra we al je doelen, wensen en dromen in kaart hebben gebracht, is jouw persoonlijke financiële handleiding klaar. Laat nu het echte dromen maar beginnen.

### Je voordelen op een rij

- INZICHT IN JE HUIDIGE SITUATIE
- PERSOONLIJK PLAN OP BASIS VAN EIGEN DOELEN EN WENSEN
- MEERDERE SCENARIO'S EN OPLOSSINGEN
- ELKE TWEE JAAR EEN GEACTUALISEERD PLAN

*Helder en Persoonlijk.*





### Stap 1: jouw financiële foto

We beginnen met het maken van een 'financiële foto' op basis van je huidige situatie. Denk hierbij aan je inkomen, pensioen, overlijden en mogelijke arbeidsongeschiktheid. Jouw financiële foto bespreken we in een persoonlijk gesprek. Daarna volgt een financieel rapport dat inzicht geeft in hoe je ervoor staat. Kortom: je krijgt een helder overzicht van je actuele financiële situatie. Zo weet je wat op de langere termijn mogelijk is.

### Stap 2: je doelen plannen

Nu kan het echte dromen beginnen. Welke doelen en wensen heb je voor je toekomst? Al je plannen leggen we naast je eerder gemaakte financiële foto. Je ziet dan direct de haalbaarheid van je toekomstplannen. Sta je er goed voor, of zijn er nog stappen die je nu al kunt zetten? Met al deze informatie maken we samen met jou een concreet financieel plan. Op basis van dit stappenplan ga jij je doelen verwezenlijken.

### Stap 3: een plan voor nu én later

Het maken van een financieel plan is niet iets éénmaligs, maar voor de langere termijn. Daarom bekijken wij jouw persoonlijke plan regelmatig opnieuw. Gezamenlijk kijken we of jouw doelen en wensen nog hetzelfde zijn, en of je nog op koers ligt in het realiseren hiervan. Eventuele wijzigingen verwerken wij hierin. Zo beschik je weer over een actueel plan waarmee je verder kunt bouwen aan jouw toekomstdroom.

### Met Feenstra Wonen heb je alles in huis

- **WONEN** Ben je ook zo benieuwd wat jouw huis nu waard is? Wij vertellen het je met een kosteloze waardebeoordeling. Zijn je plannen al concreter? Samen met je persoonlijk regisseur heb je meer kans op het vinden van je droomhuis en sta je sterker bij het verkopen van je huidige woning. Wij regisseren het hele traject.
- **VERZEKEREN** Wat je hebt bereikt en vergaard, wil je graag behouden. Je wilt voorkomen dat invloeden van buitenaf jou of je bezittingen schaden. Samen met je persoonlijk regisseur heb je meer kans op vinden van je droomhuis en sta je sterker bij het verkopen van je huidige woning. Wij regisseren het hele traject.
- **FINANCIEREN** Van een eigen huis, een tweede woning, nieuwe auto, boot tot een wereldreis of een ondernemerswens: het kost geld. Meestal kun je dit soort 'grote' plannen niet direct financieren. Gelukkig is er vaak meer mogelijk dan je denkt. Samen vinden we de oplossing.





















































































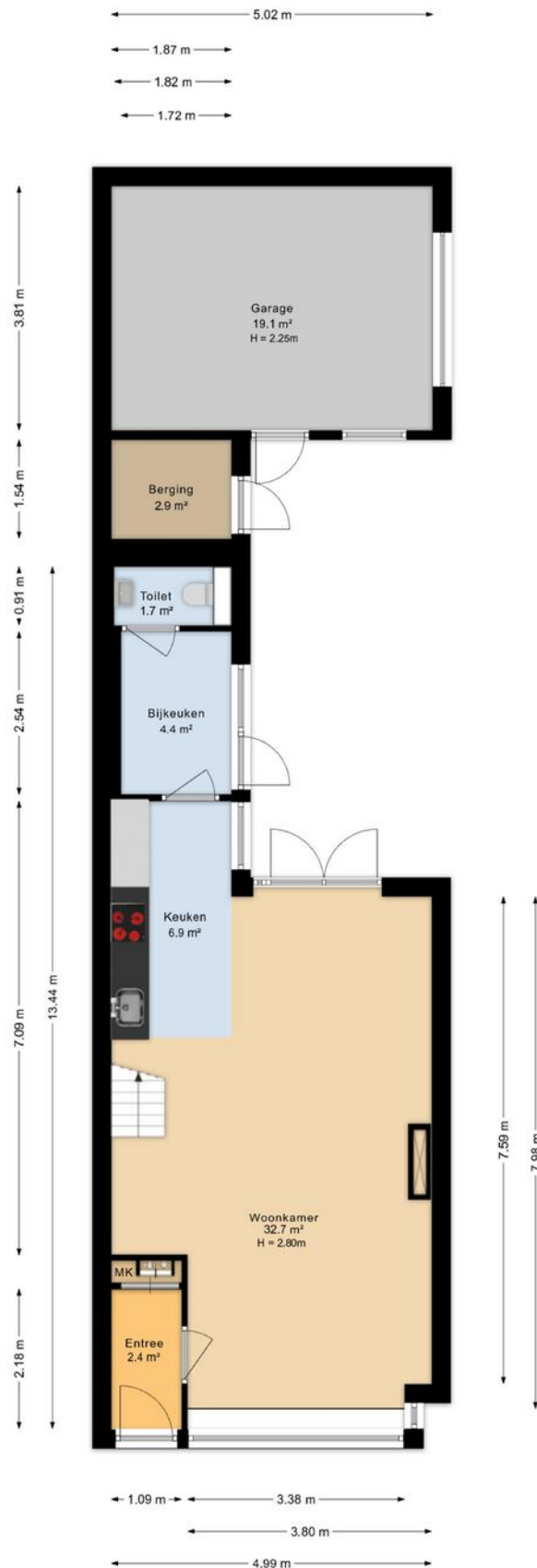








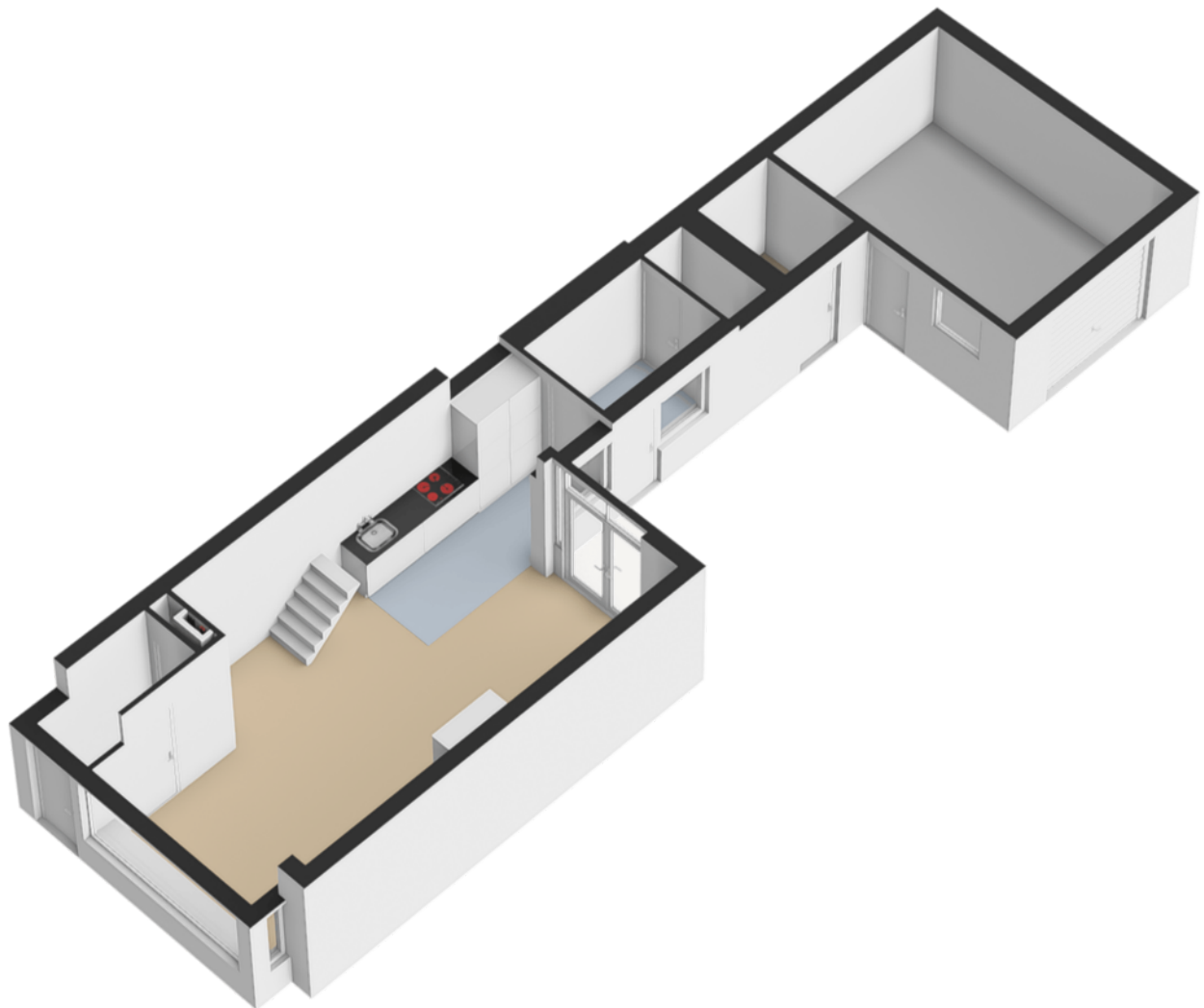
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

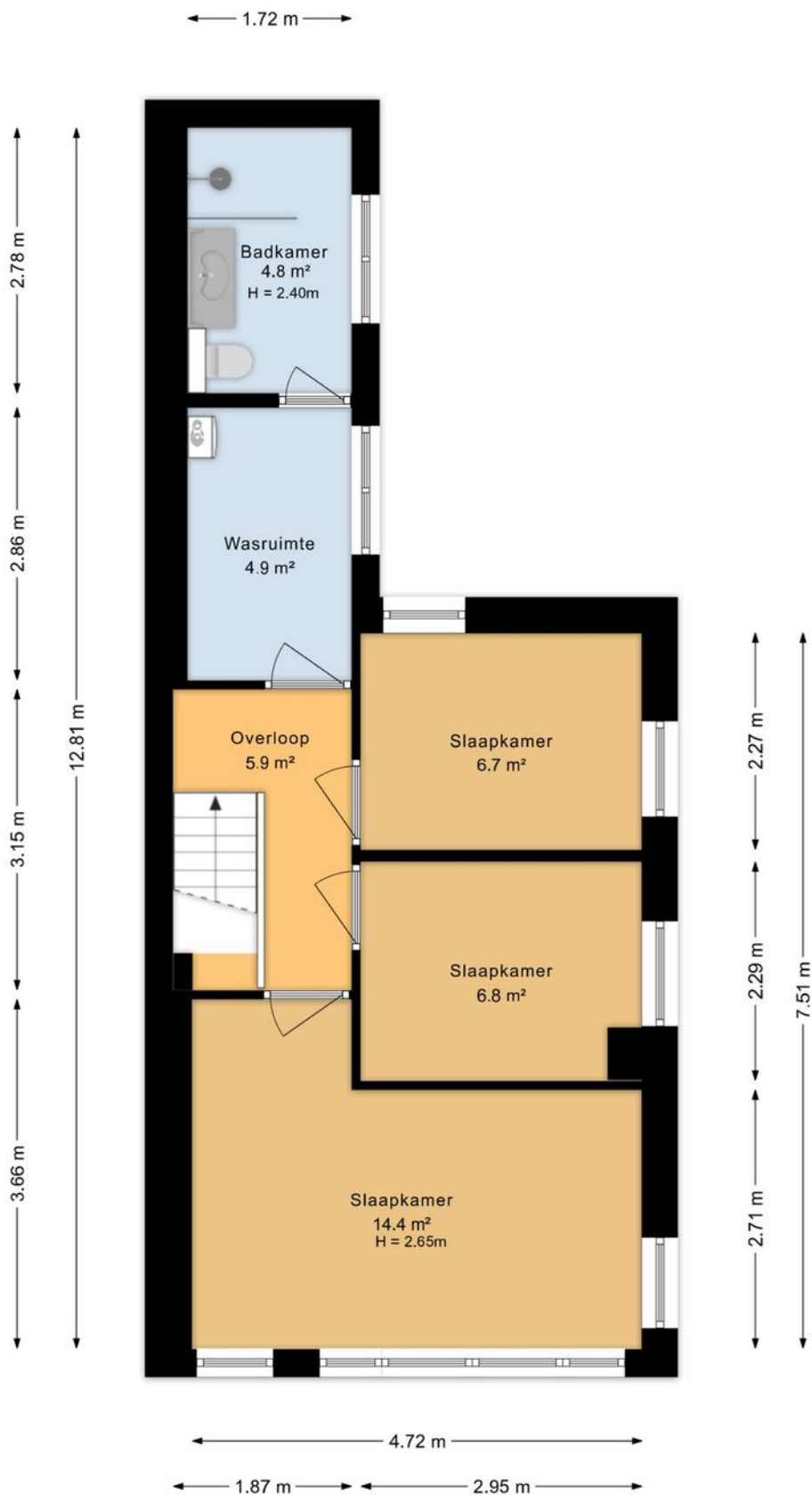


# Plattegronden





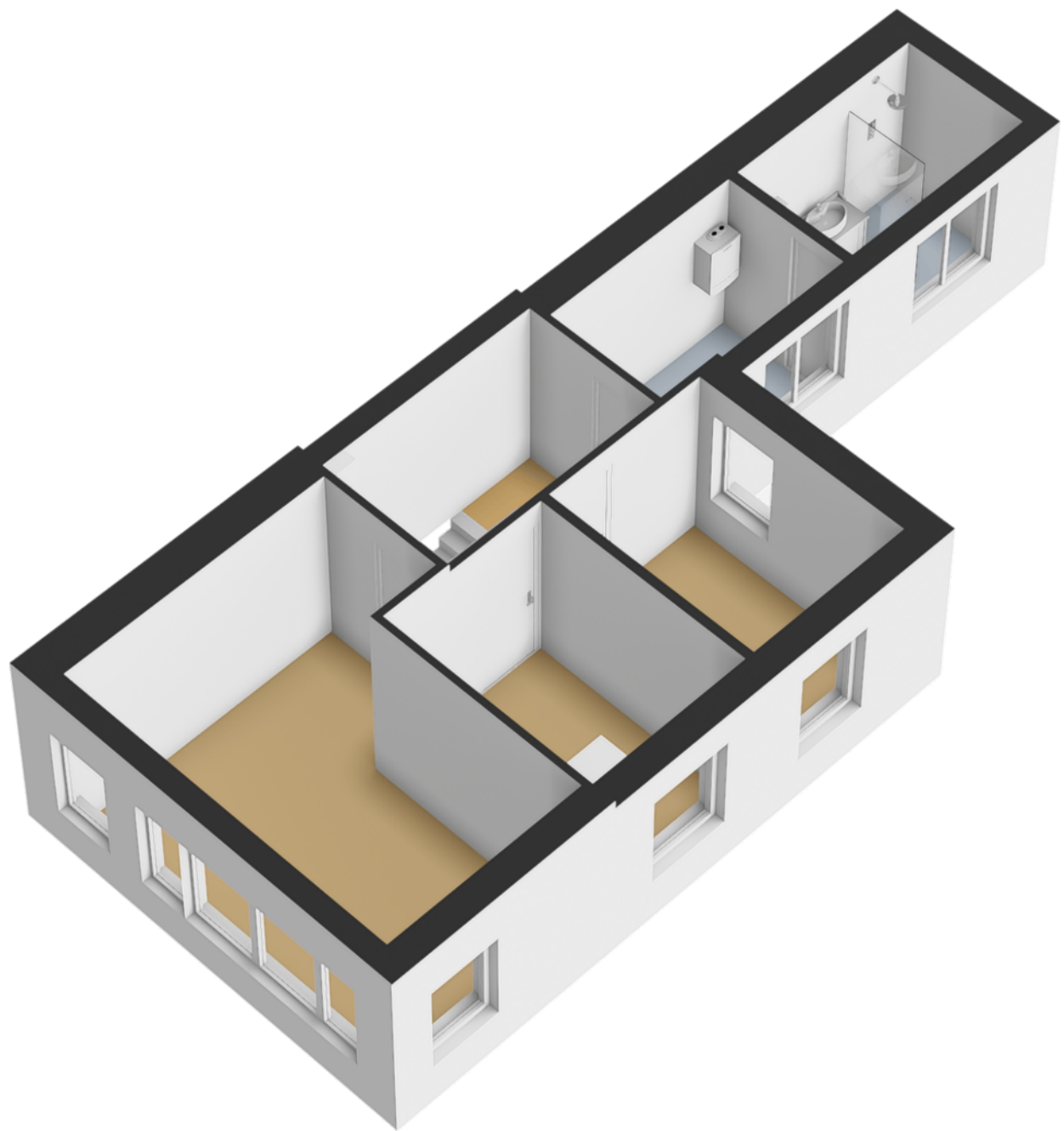
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

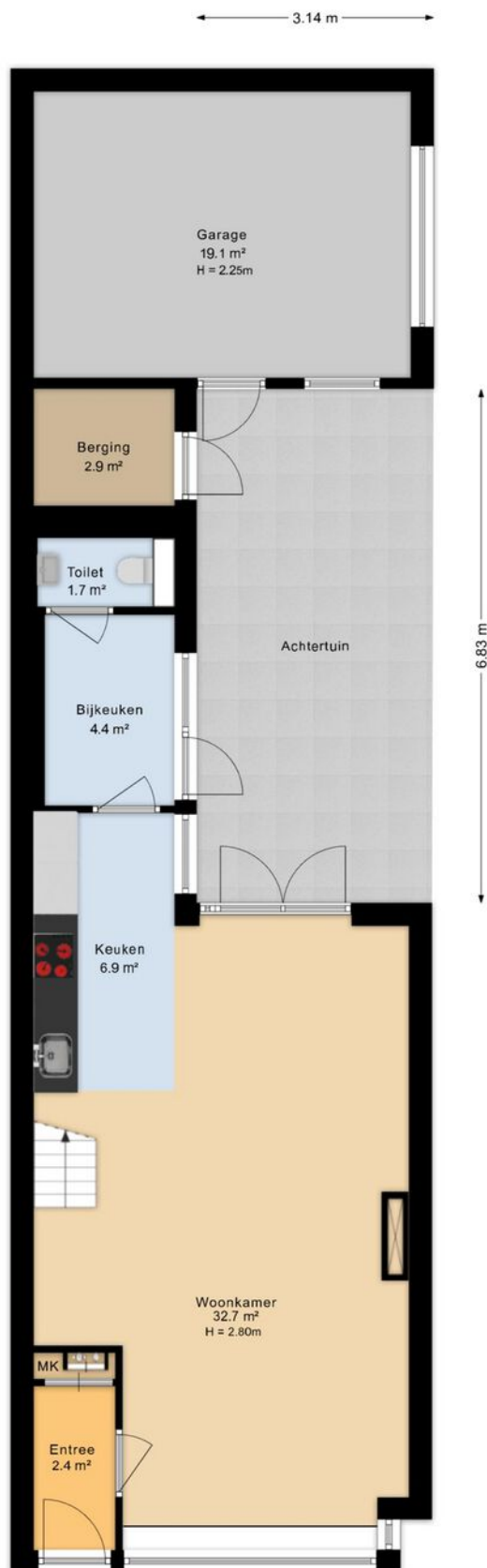


# Plattegronden



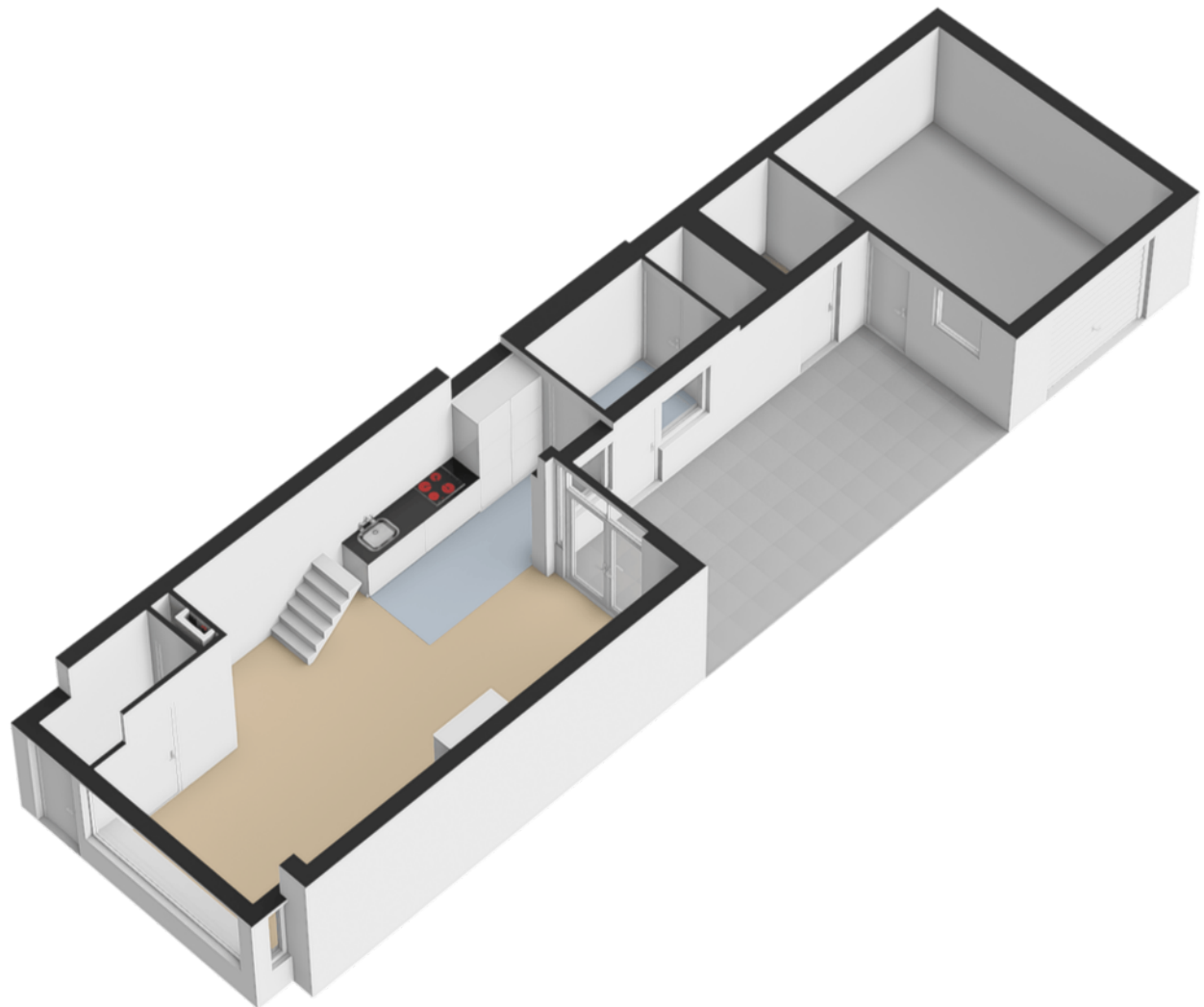


# Plattegronden





# Plattegronden





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Haarsma



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huizum

Sectie B

Perceel 5706

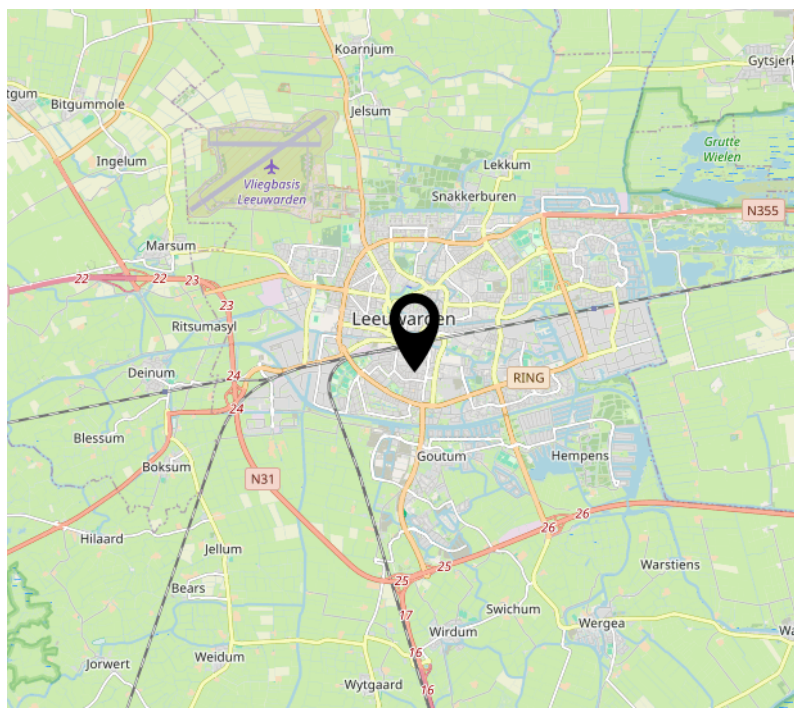
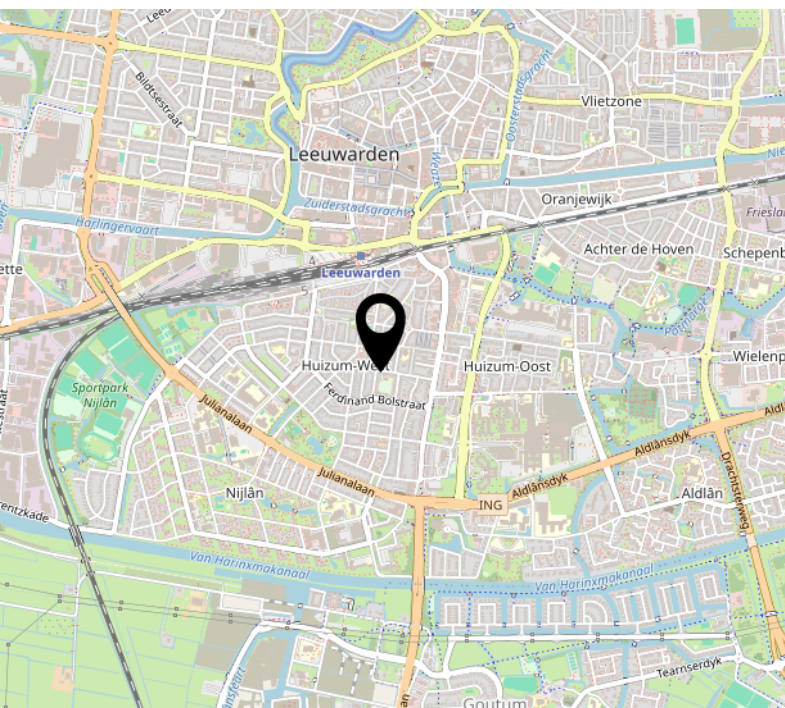
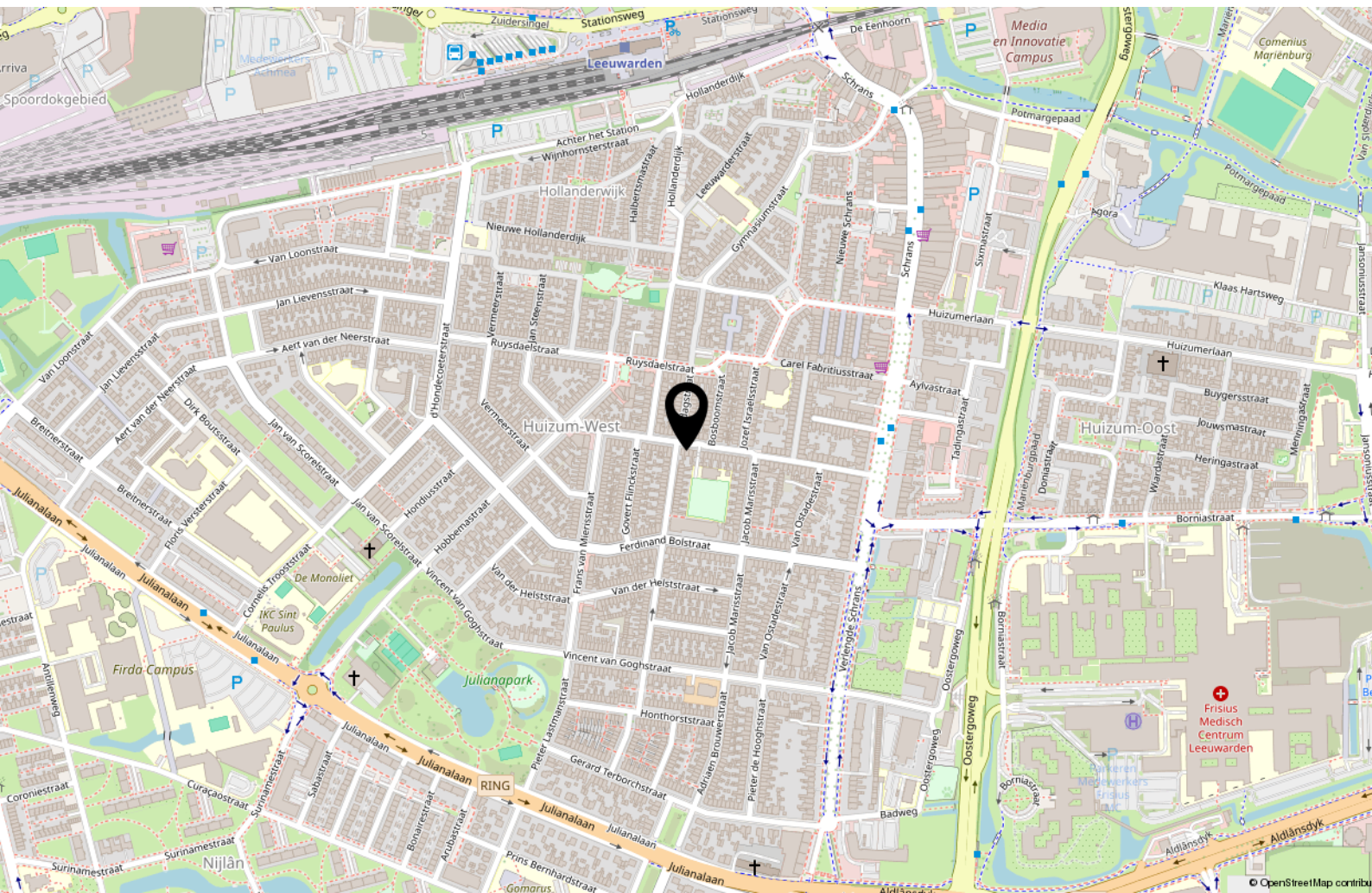
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 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.



# Locatie op de kaart







## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw Vastgoed Nederland makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

### Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

### Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning:  
Gerard Doustraat 31, 8932 JG Leeuwarden

### 1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?



- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo ja, welke grond?
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel ☐ ja ☒ nee  
*(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)?*  
Zo ja, welke?
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, hoe lang nog?
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee  
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee  
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?  
Bedrag: €  
Duur:
- k. Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee  
Zo ja:  
Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☒ nee  
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:  
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?  
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?



Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (*bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen*)?

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? Woning  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☒ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?



- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee  
 Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
 Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?  
 Platte daken: 1  
 Overige daken: ☒ niet bekend
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee  
 Zo ja, waar?
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee  
 Zo ja, waar?
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee  
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?  
 Plat dak is opnieuw gedaan december 2025
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  
 Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
 Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?  
 Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
 Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee  
 Is er sprake van volledige isolatie?  
 Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
 Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  
 Garage en fietsenhok
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee



Zo ja, toelichting:

- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

#### 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)?

Deels kunststof en deels hout

- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

Juli 2025

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie?

- c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

- e. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas (*bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++*, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)?

Deels dubbel glas, deels HR+++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

Tuindeur en boven een raam

#### 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?



- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, waar?
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, waar?
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, waar?
- f. Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee  
Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## 6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ☐ ja ☒ nee  
Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☐ ja ☐ nee  
Zo nee of meestal, toelichting:
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☐ nee  
Zo ja of soms, toelichting?
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee  
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

## 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)?  
Nieuwe cv installatie
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee



Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):

Merk van de installatie(s):

Atag

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

Februari 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie?

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke?

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

☐ elektrisch

☐ warm water

☐ overig, namelijk:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

☒ n.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

☒ n.v.t.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

☒ n.v.t.

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

☐ ja ☒ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

☐ ja ☒ nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee



Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?

Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

☐ nader overeen te komen

☐ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? *(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattlek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp)*

Functioneren alle zonnepanelen?

☐ niet bekend

☐ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

☐ ja ☒ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

☐ n.v.t.

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

€

i. In welk jaar zijn voor het laatste de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatste gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

☒ niet bekend

☐ ja ☐ nee

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)?

☐ niet bekend

☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

2025

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?



- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☐ nee  
 Zo ja, blijft deze achter? ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee

- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee  
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee  
 Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

- n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? ☐ ja ☒ nee  
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee  
 Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☐ ja ☐ nee  
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

## 8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee  
 Zo ja, welke?

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?

- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee  
 Zo nee, welke niet?

- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee  
 Zo ja, welke?

- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee  
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2025



h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2025

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## 9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? 1929

b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke en waar?

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

g. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

h. Is de grond verontreinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, waar?
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo ja, waar?
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee  
Zo ja, waar?
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo ja, waar?
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?  
FS montage 2025
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, welke?  
Badkamer en extra kamer boven
- o. Is er sprake van glasvezel internet? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, welke label?  
C

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? €  
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 274000  
Peiljaar: 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €



Belastingjaar:

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? €

Belastingjaar:

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas: €

Elektra: €

Water: €

Stadsverwarming: €

Anders: €

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas m<sup>3</sup>

Elektriciteit hoog kWh

Elektriciteit laag kWh

Elektriciteit totaal kWh

Water m<sup>3</sup>

Stadsverwarming GJ

Anders: Niet bekend, niet bewoond

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: bewoners

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.* ☐ ja ☐ nee

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom: €

Duur:

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

Hoe hoog is dan de canon per jaar? €

Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer?

- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee  
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?  
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

### 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) ☒ ja ☐ nee  
 Zo ja, welke?  
 CV installatie Dakbedekking 10 jaar

### 12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Huis is niet door mij bewoond geweest

### INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

### ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Naam:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

.....

.....

### Gegevens Vastgoed Nederland makelaar

Kantoornaam: Feenstra Wonen

Adresgegevens: Schrans 147

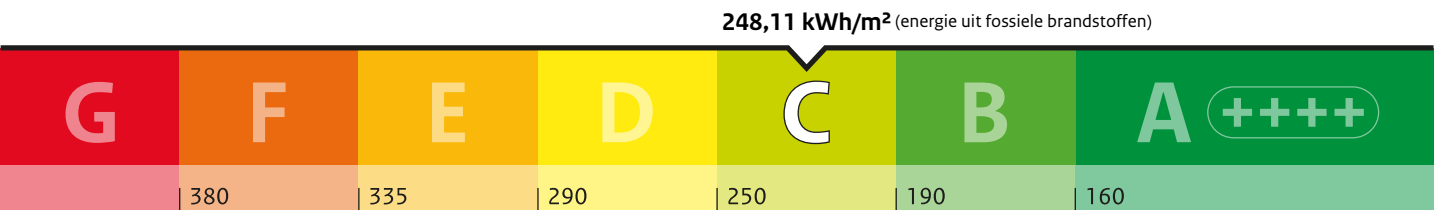
Telefoonnummer: 0582123000

E-mailadres: info@feenstrawonen.nl



Deze woning  
heeft energielabel

C



Isolatie van uw woning

Gevels

+/-

Daken

+/-

Vloeren

-

Ramen

+

Buitendeuren

-

Gevelpanelen

Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming

HR-107 ketel

Warm water

Combitoestel

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Koeling

Geen koeling

Zonnepanelen

Geen zonnepanelen

Batterijopslag

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning  
167,77 kWh/m²

veel warmte verlies

204  
doel:  
Standaard voor  
woningisolatie

weinig warmte verlies

CO<sub>2</sub>

CO<sub>2</sub>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m²]

54,07

Aandeel hernieuwbare energie [%]

0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Gerard Doustraat 31  
8932JG Leeuwarden

Bouwjaar

1929

Woningtype

Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte

92 m²

Energieadviseur

M.L. Krikke

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

## Uitleg energielabel en indicatoren

## Doel van het energielabel

Het energielabel laat zien hoe zuinig uw woning met energie omgaat. U kunt het gebruiken om uw woning te verbeteren en voor te bereiden op de toekomst.

- Hoe groener het label, hoe zuiniger uw woning.
- In 2050 willen we in Nederland en Europa dat woningen geen aardgas of andere fossiele energie meer gebruiken.
- Als u nog aardgas gebruikt voor verwarming, is het goed om u alvast voor te bereiden.
- Dit energielabel laat zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning te verbeteren.

### Hoe wordt het energielabel bepaald?

Het energielabel wordt bepaald door een energieadviseur. Die verzamelt technische informatie over uw woning, zoals de isolatie en het type verwarmings- en ventilatiesysteem. Daarna bepaalt een computerprogramma het energielabel. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Let op: het energielabel gaat alleen over uw woning zelf. Het geeft geen informatie over het energieverbruik van apparaten, zoals de tv, wasmachine en koelkast, of over hoe zuinig u zelf leeft. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als op uw energierekening.

#### Dit zijn de resultaten van uw woning

#### Toelichting

|                                                                                     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <b>C</b><br><b>248,11</b><br>kWh/m <sup>2</sup>                                                                                                       | <b>Energie uit fossiele brandstoffen</b><br>Hoe minder energie uit fossiele brandstoffen (zoals olie en aardgas) uw woning gebruikt, hoe beter het energielabel is. Het energielabel loopt van G (heel onzuinig) tot A**** (heel zuinig). Hoeveel fossiele energie uw woning jaarlijks gebruikt, hangt af van de isolatie en de installaties voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Als u hernieuwbare energie gebruikt, heeft u minder fossiele energie nodig. Hernieuwbare energie kunt u opwekken met zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp.                                                                                            |
|  | <b>Wel lokale uitstoot</b>                                                                                                                            | <b>Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen</b><br>Om in 2050 geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken, willen we in Nederland stoppen met het gebruik van aardgas en olie in woningen. Voor het energielabel kijken we alleen naar verwarming en warm water. Een sfeerhaard en gasfornuis worden niet meegenomen in de berekening.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | <b>167,77</b><br>kWh/m <sup>2</sup><br>Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?<br><input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | <b>Warmteverlies</b><br>Het warmteverlies geeft aan hoeveel warmte uw woning verliest in de winter. Hoe lager het getal, hoe beter. Een goed geïsoleerde woning verliest weinig warmte, vooral als kieren en naden dicht zijn en er een zuinig ventilatiesysteem is. Het warmteverlies van uw woning is jaarlijks 167,77 kWh per m <sup>2</sup> . Met een warmteverlies van maximaal 204 kWh per m <sup>2</sup> voldoet uw woning aan de Standaard voor woningisolatie. De Standaard voor woningisolatie geeft aan wanneer uw woning goed genoeg geïsoleerd is om over te stappen naar een verwarmingssysteem van ongeveer 70 graden, zoals sommige warmtenetten. |
|  | <b>54,07</b><br>kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>                                                                                                  | <b>CO<sub>2</sub>-uitstoot</b><br>Bij het gebruik van fossiele energie komt CO <sub>2</sub> vrij. Minder CO <sub>2</sub> -uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <b>0,0 %</b>                                                                                                                                          | <b>Aandeel hernieuwbare energie</b><br>Hernieuwbare energie (of duurzame energie) komt van de zon, biomassa, buitenlucht en uit de bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. Hoe meer hernieuwbare energie uw woning gebruikt, hoe minder fossiele energie nodig is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Kans op hoge binnentemperaturen<br><input type="radio"/> klein <input checked="" type="radio"/> groot                                                 | <b>Kans op hoge binnentemperaturen</b><br>Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland steeds warmer. U kunt uw woning koeler houden met maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerend glas en dakisolatie. Daardoor heeft u minder vaak een airco of andere koeling nodig om de temperatuur binnen prettig te houden. Bij de berekening van de kans op hoge binnentemperaturen is geen rekening gehouden met schaduw van bijvoorbeeld bomen of gebouwen naast de woning.                                                                                                                                                                                 |



## Mogelijkheden om energie te besparen

 Hieronder ziet u of er mogelijkheden zijn om uw woning energiezuiniger te maken. Als u deze verbeteringen uitvoert, kunt u besparen op uw energierekening en uw wooncomfort vergroten. De genoemde verbeterpunten zijn automatisch bepaald en geven een eerste indruk van wat mogelijk is. Voor monumenten kunnen andere verbetermogelijkheden gelden, want wat u kunt doen, hangt af van uw woning en uw persoonlijke situatie.

Een energieadviseur, installateur of aannemer kan u hierbij helpen en uitleg geven over kosten, technische mogelijkheden, comfort, binnenklimaat en gezondheid. Over het algemeen is het verstandig om eerst te isoleren, daarna de installatie zuiniger te maken en vervolgens te investeren in duurzame energie (zoals bijvoorbeeld zonnepanelen).

**Wilt u verder aan de slag?** Neem dan contact op met uw energieadviseur of installateur, of klik op de link op [pagina 5](#) voor een persoonlijk verbeterplan. Daar vindt u ook handige links naar websites met extra informatie en tips die u verder kunnen helpen.

| Uw situatie                                                                         |                                                                     | Verbetermogelijkheden                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | De gevel of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd.                | Pas gevelisolatie toe.                                                                              |
|   | De vloer of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd.                | Pas vloerisolatie toe.                                                                              |
|  | De buitendeuren of een deel daarvan zijn nog niet geïsoleerd.       | Pas een geïsoleerde buitendeur toe.                                                                 |
|  | De verwarmingsinstallatie is niet energiezuinig.                    | Pas een energiezuinig en aardgasvrij verwarmingssysteem toe, zoals een warmtepomp of een warmtenet. |
|  | Er is geen douche-wtw (douche-warmte-terugwininstallatie) aanwezig. | Plaats een douche-wtw om de warmte van wegstromend douchewater opnieuw te gebruiken.                |
|  | Er is geen zonneboiler aanwezig.                                    | Plaats een zonneboiler om warmte van de zon te gebruiken voor het (voor)verwarmen van warm water.   |
|  | Het ventilatiesysteem is niet energiezuinig.                        | Pas een energiezuinig ventilatiesysteem toe met CO <sub>2</sub> -regeling of warmteterugwinning.    |
|  | Er zijn geen zonnepanelen.                                          | Plaats zonnepanelen om stroom op te wekken.                                                         |

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

## Aandachtspunten bij de verbetermogelijkheden



Let op deze extra punten als u uw woning energiezuiniger en comfortabeler wilt maken.

 **Na-isoleren**

Waarschijnlijk wordt uw woning maar één keer na-geïsoleerd. Het is daarom slim om meteen goed te isoleren. Als u isoleert richting het niveau van de streefwaarden, hoeft u later niet nog een keer te isoleren. En zorgt u ervoor dat u de juiste stappen zet om in de toekomst klaar te zijn voor lage temperatuur verwarming.

Als u wilt voldoen aan de Standaard voor woningsisolatie is het niet nodig om voor alle bouwdelen van de woning de streefwaarde te halen.

 **Kierdichting**

Wilt u overstappen op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp? Dan moet uw woning goed geïsoleerd én luchtdicht zijn. Lucht ontsnapt vaak via kieren en naden, bijvoorbeeld bij ramen, gevels en het dak. Daardoor gaat warmte verloren. Bij het isoleren van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en panelen is het belangrijk dat alles goed op elkaar aansluit. Zo voorkomt u warmteverlies en koude tocht. Door tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost extra energie.

 **Ventilatie**

Als u kieren en naden dicht maakt, komt er geen lucht meer van buiten naar binnen. Dat voorkomt tocht. Maar uw woning heeft wel frisse lucht nodig. Goede ventilatie is belangrijk voor uw gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Als u uw woning isoleert en kieren en naden dicht, zorg dan ook voor genoeg ventilatie. Denk bijvoorbeeld aan roosters die reageren op de winddruk, of een ventilatie-unit die warmte terugwint. Vraag een energieadviseur om advies.

 **Monument**

Woont u in een monument? Dan zijn misschien niet alle verbetermogelijkheden voor uw woning mogelijk of is een specifieke aanpak nodig. Kijk voor meer informatie op:

[www.cultureelerfgoed.nl/duurzaam](http://www.cultureelerfgoed.nl/duurzaam)

 **Klimaatverandering**

Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland warmer. Daarom is het goed om buitenzonwering (zoals zonneschermen, screens, rolluiken) of zonwerend glas te gebruiken. Gebruik zo min mogelijk koelsystemen zoals airco's, want die gebruiken veel energie. Aanpassen aan het veranderende klimaat helpt u bij de voorbereiding op hitte, droogte en veel regen. Een groene tuin koelt de omgeving en voorkomt wateroverlast.

 **Onderhoud en gebruik van installaties**

U kunt veel energie besparen door uw woning en de installaties voor verwarming en ventilatie goed in te regelen, te gebruiken en te onderhouden. Dit zorgt voor minder energiegebruik en voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

 **Vervangen van installaties**

De meeste installaties, zoals cv-ketels, zonnepanelen en ventilatiesystemen, gaan 15 tot 20 jaar mee. Het is slim om op tijd na te denken over vervanging. Laat u daarom een paar jaar van tevoren goed informeren over duurzame en energiezuinige alternatieven.

 **Lage temperatuur verwarming**

De meeste huizen in Nederland hebben een cv-ketel. Die verwarmt water tot 70 à 80 graden Celsius voor de radiatoren. In goed geïsoleerde woningen is zo'n hoge temperatuur vaak niet nodig. Een warmtepomp kan die woningen ook verwarmen met water van 30 tot 55 graden Celsius. Dit soort verwarming noemen we lage temperatuur verwarming (LT) of duurzame verwarming. Het is dan belangrijk dat de radiatoren of vloerverwarming genoeg warmte af kunnen geven bij die lagere temperatuur. Vloer- en wandverwarming zijn hier heel geschikt voor. Ook bestaande radiatoren kunnen geschikt zijn voor verwarmen met lage temperaturen. Als dit niet zo is, moeten ze worden aangepast.



Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Wilt u uw woning verbeteren? Doe de Verbetercheck.



## Doe de Verbetercheck en bekijk uw verbeterplan op [verbeterjehuis.nl](https://verbeterjehuis.nl)

1. Scan de QR-code. U komt direct bij uw woning uit in de Verbetercheck van MilieuCentraal.
2. Vul het aantal bewoners, uw energiegebruik en de technische woningkenmerken van het energielabel in.
3. Maak uw eigen verbeterplan en krijg informatie over investeringskosten, subsidies en energiekosten.
4. Kies welke verbetermaatregelen bij u passen en ga aan de slag!

Uw voordeel: uw woning wordt energiezuiniger en comfortabeler en uw energierekening gaat omlaag.

**Let op!** De Verbetercheck werkt niet voor appartementen.



Maak uw persoonlijke verbeterplan en ga aan de slag.

## Wat is er nog meer mogelijk?



### Praktische hulp van het Energieloket in uw gemeente

Op [Verbeterjehuis.nl](https://verbeterjehuis.nl) vindt u de gegevens van het Energieloket van uw gemeente. Dit loket helpt u met het besparen van energie. Het loket adviseert welke maatregelen goed passen bij uw woning, bijvoorbeeld isolatie, zonnepanelen of een warmtepomp. U kunt hulp krijgen van begin tot eind. Bijvoorbeeld bij het aanvragen van offertes of het vinden van een vakman. Ook kan het Energieloket helpen bij het aanvragen van subsidies en leningen.

Kijk voor meer informatie op: [www.energiehulpvinden.nl](https://www.energiehulpvinden.nl)



### Energie label en een koopwoning?

Het energielabel laat zien hoe energiezuinig uw woning is. U ziet ook welke verbeteringen mogelijk zijn. Houd hier rekening mee als u een woning koopt of een hypotheek afsluit. Voor energiebesparende maatregelen kunt u extra geld lenen via uw hypotheek.



### Energie label en een huurwoning?

Huurt u een woning? Dan krijgt u een energielabel van de verhuurder. Een energiezuinige woning krijgt meer huurpunten. De verhuurder mag dan een hogere huur vragen, binnen de geldende regels.



### Energie label en lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Heeft u een koopappartement met een VvE? Dan krijgt elk appartement een eigen energielabel. De eigenaren beslissen samen over de verbetermaatregelen.

Kijk voor meer informatie over deze onderwerpen op: [www.energielabel.nl/woningen](https://www.energielabel.nl/woningen)



### Subsidies en leningen

Wilt u uw woning duurzamer maken? Dan kunt u gebruikmaken van subsidies en leningen van de overheid, uw gemeente of andere organisaties. Kijk welke mogelijkheden er zijn en waar u deze kunt aanvragen.

Kijk voor meer informatie op: [www.energiesubsidiewijzer.nl](https://www.energiesubsidiewijzer.nl)

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.



## Gevels, daken en vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakten met de isolatiewaarden ( $R_c$ -waarden) van de gevels, daken en vloeren van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Goede isolatie houdt de warmte beter binnen in koude maanden. Hoe groter een gevel, vloer of dak is, hoe meer invloed de isolatie heeft op het energiegebruik van uw woning.

Met goede isolatie verliest uw woning minder warmte. Zo bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de  $CO_2$ -uitstoot. Ook zorgt goede isolatie voor meer comfort. Uw woning blijft dan gelijkmatiger warm, omdat geïsoleerde gevels, daken en vloeren minder kou afgeven.

**⚠** Gevels, daken en vloeren die niet of slecht geïsoleerd zijn in uw woning zijn rood gemarkeerd. Als u gaat na-isoleren, doe het dan meteen goed en isoleer richting de streefwaarde. Dan bent u in één keer klaar voor de toekomst.

| Oriëntatie     | Oppervlakte [m <sup>2</sup> ] | $R_c$ -waarde [m <sup>2</sup> K/W] |
|----------------|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>Gevels</b>  |                               |                                    |
| Noord          | 8,2                           | 2,36                               |
| Noord          | 5,2                           | 1,25                               |
| Oost           | 12,0                          | 0,35 <b>⚠</b>                      |
| Zuid           | 12,7                          | 2,36                               |
| Zuid           | 3,6                           | 1,25                               |
| West           | 31,8                          | 1,25                               |
| West           | 26,2                          | 2,36                               |
| Onbekend       | 5,0                           | 0,35 <b>⚠</b>                      |
| <b>Daken</b>   |                               |                                    |
| Horizontaal    | 48,6                          | 1,76                               |
| <b>Vloeren</b> |                               |                                    |
| -              | 40,9                          | 0,33 <b>⚠</b>                      |
| -              | 6,3                           | 0,33 <b>⚠</b>                      |

### Toelichting

- Een ander woord voor gevels is buitenmuren.
- Daken kunnen plat of schuin zijn. Ook de bovenkant van een dakkapel hoort bij het dak.
- Met vloeren bedoelen we vloeren die grenzen aan de grond of de buitenlucht. Dit zijn bijvoorbeeld de begane grondvloeren, met of zonder kruipruimte, maar ook vloeren boven een doorgang.
- De streefwaarde voor gevels is een  $R_c$ -waarde van 6 m<sup>2</sup>K/W. Voor daken is dat 8 m<sup>2</sup>K/W en voor vloeren 3,5 m<sup>2</sup>K/W.
- Woningen die gebouwd zijn na 1992 zijn vaak al goed geïsoleerd. Na-isoleren tot de streefwaarde is dan niet meer nodig.
- De symbolen -, +/-, +, ++ op pagina 1 laten zien hoe goed elk deel van uw woning gemiddeld is geïsoleerd. Een - betekent: ongeïsoleerd en ++ betekent: isolatie zoals bij een nieuwbouwwoning. Als u uw woning later heeft geïsoleerd (nageïsoleerd), dan haalt u misschien niet het niveau van nieuwbouw. In dat geval is bijvoorbeeld +/- het hoogste wat u kunt bereiken.



Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.



Ramen, buitendeuren en gevelpanelen

Hieronder ziet u de oppervlakten en isolatiewaarden (U-waarden) van de ramen, buitendeuren en gevelpanelen van uw woning. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. HR++ glas en triple-glas, geïsoleerde deuren en gevelpanelen houden de warmte beter binnen. Hoe groter de oppervlakte, hoe meer invloed de isolatiewaarde heeft op het energiegebruik van uw woning.

Met goede isolatie verliest uw woning minder warmte. Zo bespaart u op energiekosten en vermindert u de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Goede isolatie zorgt ook voor meer comfort in uw woning.

 Ramen, buitendeuren en gevelpanelen die niet of slecht geïsoleerd zijn, zijn rood gemarkeerd. Vervangt u uw ramen, buitendeuren of gevelpanelen? Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat. Zo bent u in één keer klaar voor de toekomst.

| Oriëntatie | Oppervlakte [m²] | U-waarde [W/m²K]                                                                           |
|------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ramen      |                  |                                                                                            |
| Noord      | 6,7              | 2,90                                                                                       |
| Noord      | 5,9              | 2,90                                                                                       |
| Noord      | 0,8              | 1,80                                                                                       |
| Zuid       | 1,7              | 2,90                                                                                       |
| Zuid       | 1,2              | 1,80                                                                                       |
| Zuid       | 1,0              | 2,90                                                                                       |
| Zuid       | 0,7              | 2,90                                                                                       |
| West       | 1,9              | 2,90                                                                                       |
| West       | 1,8              | 2,90                                                                                       |
| West       | 1,5              | 2,90                                                                                       |
| West       | 1,5              | 2,90                                                                                       |
| West       | 1,5              | 2,90                                                                                       |
| West       | 1,2              | 1,80                                                                                       |
| West       | 0,7              | 5,10  |
| West       | 0,7              | 1,80                                                                                       |

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

| Oriëntatie   | Oppervlakte [m <sup>2</sup> ] | U-waarde [W/m <sup>2</sup> K] |   |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| Buitendeuren |                               |                               |   |
| Noord        | 1,3                           | 3,40                          | ⚠ |
| Zuid         | 2,1                           | 3,40                          | ⚠ |
| West         | 1,2                           | 3,40                          | ⚠ |

### Toelichting

- Ramen zijn alle ramen aan de buitenkant van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas, zoals een balkondeur of keukendeur, telt als een raam.
- Een buitendeur met weinig glas, zoals veel voordeuren, telt als buitendeur.
- Gevelpanelen zijn dichte, niet-doorzichtige delen in een kozijn. Ze zitten bijvoorbeeld onder ramen. Gevelpanelen worden ook vulpanelen genoemd.
- Om te bepalen hoe goed ramen, deuren en gevelpanelen geïsoleerd zijn, kijkt de energieadviseur naar het glas, de deur of het paneel in combinatie met het kozijn. De U-waarde is daarom vaak hoger dan de U-waarde van alleen het glas.
- De streefwaarde voor ramen (inclusief kozijnen) is een U-waarde van 1,0 W/m<sup>2</sup>K. Voor panelen en buitendeuren is dat 1,4 W/m<sup>2</sup>K.
- De symbolen -, +/-, +, ++ op pagina 1 laten zien hoe goed elk deel van uw woning gemiddeld is geïsoleerd. Een - betekent: enkel glas of een niet geïsoleerde deur en ++ betekent: ramen zoals bij een nieuwbouwwoning en geïsoleerde deuren en gevelpanelen. Als u uw woning later heeft geïsoleerd (nageïsoleerd), dan haalt u misschien niet het niveau van nieuwbouw. In dat geval is bijvoorbeeld +/- het hoogste wat u kunt bereiken.



Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.



Verwarming

In de tabel hieronder ziet u welke installaties voor verwarming in uw woning aanwezig zijn. Ook staat erbij welk deel van de woning ze verwarmen. In de meeste woningen is er één verwarmingstoestel. Soms zijn het er meer.

Veel woningen hebben radiatoren die werken met hoge temperaturen (70 tot 80 graden Celsius). Met een systeem dat op lagere temperaturen werkt (LT-systeem) kunt u energie besparen. Ook is het dan makkelijker om over te stappen op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp. Zodat u klaar bent voor de toekomst. In de tabel staat of uw woning al een LT-systeem heeft.

| Systeem | Verwarmingstoestellen | Aangesloten opp. [m²] | LT-systeem |
|---------|-----------------------|-----------------------|------------|
| 1       | HR-107 ketel          | 92,4                  | Onbekend   |



Warm water

In de tabel hieronder ziet u welke installaties voor warm water in uw woning aanwezig zijn. In de meeste woningen is er één warmwatertoestel. Soms zijn er verschillende toestellen die warm water maken.

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van het gebruikte douchewater om het koude water alvast een beetje op te warmen. Dit voorverwarmde water gaat naar de douchekraan of naar het warmwatertoestel. In de afvoerpijp, douchebak of vloer zit een warmtewisselaar die de warmte terugwint. Zo bespaart u energie.

| Systeem | Warmwatertoestellen | Douche-wtw    |
|---------|---------------------|---------------|
| 1       | Combitoestel        | Niet aanwezig |



Zonneboiler

Als u een zonneboiler heeft, ziet u hieronder hoe groot het collectoroppervlak van uw zonneboiler is. Hoe groter de collector, hoe meer zonnewarmte deze opvangt. Ook de oriëntatie (richting) van de zonnecollector is belangrijk. Een collector die op het zuiden staat, vangt de meeste zonnewarmte op. Met een zonneboiler warmt u het water op met hernieuwbare energie.

| Systeem | Oriëntatie       | Oppervlakte [m²] |
|---------|------------------|------------------|
| 1       | Geen zonneboiler | n.v.t.           |



Ventilatie

Ventilatie zorgt voor frisse lucht in uw woning en is goed voor de gezondheid. In de tabel hieronder staat welk ventilatiesysteem in uw woning is geïnstalleerd. In oudere woningen is er vaak geen mechanisch ventilatiesysteem. Daar komt de frisse lucht binnen via roosters boven het raam of door ramen open te zetten.

Bij woningen die na 1975 zijn gebouwd, zorgt een ventilator meestal voor frisse lucht. Dit kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn of een minder zuinige wisselstroomventilator. In de tabel staat ook of de warmte uit de ventilatielucht opnieuw wordt gebruikt in uw woning (warmteterugwinning).

| Systeem | Ventilatiesysteem                               | Warmteterugwinning | Gelijkstroomventilator | Aangesloten opp. [m²] |
|---------|-------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| 1       | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | n.v.t.             | n.v.t.                 | 92,4                  |

- Energielabel
- Advies
- Verbeter Je Huis
- Technische details
- Meer informatie

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.



Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem (zoals een vaste airco)? Dan staat dat in de tabel hieronder. Een losse airco staat er niet in. Koelsystemen gebruiken energie. In plaats van een koelsysteem kunt u beter buitenzonwering toepassen, zoals zonneschermen, screens en rolluiken. Ook een dakoverstek of zonwerend glas helpt. Daarmee houdt u de zon buiten en blijft uw woning in de zomer koeler.

| Systeem | Koeltoestellen | Aangesloten opp. [m²] |
|---------|----------------|-----------------------|
| 1       | Geen koeling   | n.v.t.                |



Zonnepanelen en batterijopslag

Als u zonnepanelen heeft, ziet u hieronder hoe groot het zonnepaneelsysteem van uw woning is. Dit staat aangegeven in oppervlakte en het totale wattpiekvermogen. Hoe groter het systeem, hoe meer elektriciteit het kan maken. De oriëntatie (richting) van de panelen is belangrijk: hoe meer zon er direct op de panelen schijnt, hoe meer stroom ze maken. Met zonnepanelen wekt u duurzame energie op.

Heeft u een batterij in uw woning? Dan kunt u uw eigen opgewekte stroom daarin opslaan. U laadt de batterij op met zonne-energie en gebruikt de stroom later. Alleen batterijen van 5 kWh of groter tellen mee voor het energielabel. Met een batterij kunt u stroom bewaren als er te veel is en gebruiken als er te weinig is. Dit betekent dat de woning kan reageren op externe signalen.

| Systeem | Wattpiekvermogen [Wp] | Oriëntatie | Oppervlakte [m²] | Batterijopslag      |
|---------|-----------------------|------------|------------------|---------------------|
| 1       | Geen zonnepanelen     | n.v.t.     | n.v.t.           | Geen batterijopslag |



Overige resultaten energielabel berekening

| Energiedragers                                   | Finaal energiegebruik | Primaire fossiele energiegebruik |
|--------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Elektriciteit [kWh/jaar]                         | 34                    | 49                               |
| Elektriciteitsopbrengst eigen perceel [kWh/jaar] | 0                     |                                  |
| Gas [kWh/jaar]                                   | 22.871                | 22.871                           |
| Warmte [kWh/jaar]                                | 0                     | 0                                |
| Koude [kWh/jaar]                                 | 0                     | 0                                |
| Biomassa [kWh/jaar]                              | 0                     | 0                                |
| Stookolie [kWh/jaar]                             | 0                     | 0                                |
| Totaal [kWh/jaar]                                | 22.905                | 0                                |
| Totaal [kWh/m²·jaar]                             | 247,94                | 248,11                           |

| Energie-indicatoren                                  | Waarde |
|------------------------------------------------------|--------|
| Energiebehoefte (EP1) [kWh/m²·jaar]                  | 176,71 |
| Primaire fossiele energiegebruik (EP2) [kWh/m²·jaar] | 248,11 |
| Aandeel hernieuwbare energie (EP3) [%]               | 0,0    |

| Type hernieuwbare energiebronnen                | kWh/jaar |
|-------------------------------------------------|----------|
| Hernieuwbare elektriciteit                      | 0        |
| Lokale omgevingswarmte                          | 0        |
| Lokale omgevingskoude                           | 0        |
| Lokaal opgewekte warmte uit biomassa            | 0        |
| Hernieuwbare energie uit externe warmtelevering | 0        |
| Hernieuwbare energie uit externe koudelevering  | 0        |

| Geometrische kenmerken |       |
|------------------------|-------|
| Gebruiksoppervlakte    | 92 m² |
| Compactheid            | 2,37  |

Toelichting

- Finaal energiegebruik:** De hoeveelheid energie die elk jaar nodig is om deze woning te verwarmen, koelen, ventileren en om warm water te maken. De energieopbrengst van zonnepanelen op de woning telt hierbij niet mee.
  - Primaire fossiele energiegebruik:** De hoeveelheid fossiele energie die elk jaar in energiecentrales wordt gebruikt om elektriciteit, warmte en aardgas te maken voor deze woning. De energieopbrengst van zonnepanelen op de woning telt hierbij wel mee.
  - Energiebehoefte:** Dit is de hoeveelheid energie die de woning jaarlijks nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem.
- Hernieuwbare energiebronnen:** De tabel laat zien welke hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt. Zonnepanelen op of bij uw woning wekken bijvoorbeeld hernieuwbare elektriciteit op. Een zonneboiler of warmtepomp gebruikt warmte uit de omgeving. dit noemen we lokale hernieuwbare energie. Soms komt hernieuwbare energie van verder weg, bijvoorbeeld via een warmtenet (externe levering) dat uw woning verwarmt.
  - Geometrische kenmerken:** Dit gaat over de vorm en grootte van uw woning. Voor de compactheid geldt: hoe lager het getal, hoe compacter de woning. Een compacte woning heeft weinig buitenmuren en verliest daardoor minder warmte.

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Meer informatie over het energielabel



Dit energielabel is geregistreerd in EP-online, de landelijke database van energielabels bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. U vindt de digitale versie van het energielabel van uw woning op [www.mijnoverheid.nl](http://www.mijnoverheid.nl) onder 'Wonen'.



## Zo gaat de energieadviseur te werk

De energieadviseur verzamelt technische informatie over uw woning, bijvoorbeeld over de isolatie, verwarming en ventilatie. De energieadviseur volgt vaste regels om de woning op te meten en in het rekenprogramma in te voeren. In sommige gevallen worden in de berekening aannames gedaan. De energieadviseur wordt gecontroleerd door de certificerende instelling.

### Energieadviseur

#### **Naam**

M.L. Krikke

#### **Vakbekwaamheidsnummer**

5317.9045.2953

#### **Certificaathouder**

Krikjeenergielabelop B.V.

#### **Certificerende Instelling**

VINK Certificering

Kijk voor de contactgegevens op:

[www.centraalregistertechniek.nl/energielabel/particulieren/woning](http://www.centraalregistertechniek.nl/energielabel/particulieren/woning)

### Bepalingsmethode

Dit energielabel is opgesteld met de bepalingmethode NTA 8800:2025.



## Vragen of klachten?

### **Ik heb een vraag over mijn energielabel**

#### **Bent u eigenaar van de woning?**

Neem dan eerst contact op met de energieadviseur. Hij of zij kan uitleggen met welke gegevens is gewerkt en wat het resultaat betekent.

#### **Bent u huurder?**

Neem dan contact op met uw verhuurder. De verhuurder kan uw vraag bespreken met de certificaathouder en uitleg geven. Het energielabel heeft invloed op de hoogte van de huurprijs. Denkt u dat het energielabel van de woning niet klopt en dat daarom uw huurprijs te hoog is? Dan kunt u de Huurcommissie vragen om dit te toetsen. Meer informatie hierover en over de voorwaarden vindt u op: [www.huurcommissie.nl/energielabel](http://www.huurcommissie.nl/energielabel)

### **Ik heb een klacht over mijn energielabel**

Ga dan naar: [www.klacht-energielabel.nl](http://www.klacht-energielabel.nl)

Hier vindt u meer uitleg en een klachtenformulier.

### **Ik heb een algemene vraag over het energielabel**

Kijk voor veel gestelde vragen over het energielabel op: [www.energielabel.nl/vragen-woning](http://www.energielabel.nl/vragen-woning)



## Disclaimer

De verbetermogelijkheden die op het energielabel staan, zijn kosteneffectieve mogelijkheden op het moment dat het energielabel wordt gemaakt. Op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) ziet u hoeveel de maatregelen ongeveer kosten en hoeveel energie u daarmee kunt besparen. Of de verbetermogelijkheden verantwoord toegepast kunnen worden vanuit comfort, gezondheid en kosten, hangt af van uw situatie. U kunt hier geen rechten aan ontleen. Het is altijd slim om professioneel advies te vragen.

Dit document is digitaal ondertekend. Dit betekent dat u een echt energielabel heeft dat geregistreerd is bij RVO. U kunt meer informatie vinden op: [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)





# MIDEA

*Vastgoed promotie*

**MEETRAPPOR**T: Gerard Doustraat 31

|                                                               |   |
|---------------------------------------------------------------|---|
| <b>NEN 2580 meetrapport</b> .....                             | 4 |
| <b>Plattegrond categorisaties</b> .....                       | 5 |
| <b>Gehanteerde begrippen</b> .....                            | 7 |
| Gebruiksoppervlak wonen (GOW) .....                           | 7 |
| Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (GOOIR) .....      | 7 |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) ..... | 7 |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte (GOEB) .....           | 7 |
| Ontoegankelijke ruimte (OR) .....                             | 7 |
| Vides/schalmgat > 4m <sup>2</sup> (VIDE) .....                | 7 |
| Bruto inhoud (BI) .....                                       | 7 |





**Naam** : Melvin Krikke

**Adres** : Gerard Doustraat 31

**Object** : Woning

**Type** : Meetrapport

**Bedrijf** : MIDEA Vastgoed B.V.

**Inmeetdatum** : 27-05-2026

**Datum meetrapport** : 28-05-2026



# MEETSTAAT



|                   | OR                                     | VIDE                                                | GOW                                                       | GOOIR                     | GOGBR                        | GOEB               | BI                     |                         |
|-------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
|                   | Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m | Vides > 4,0 m² & Niet toegankelijke ruimten > 0,5m² | Woonruimte exclusief Verticaal Verkeer en ruimtes < 1,50m | Overige in pandige ruimte | Gebouwge-bonden buitenruimte | Externe bergruimte | Bruto inhoud woning m³ | Bruto inhoud externe m³ |
| Begane grond      | 0                                      | 0                                                   | 50.0                                                      | 22.3                      | 0                            | 0                  | 281                    | 0                       |
| Eerste verdieping | 0                                      | 0                                                   | 45.2                                                      | 0                         | 0                            | 0                  | 158                    | 0                       |
|                   |                                        |                                                     |                                                           |                           |                              |                    |                        |                         |
| TOTALEN           | 0                                      | 0                                                   | 95.2                                                      | 22.3                      | 0                            | 0                  | 439                    | 0                       |



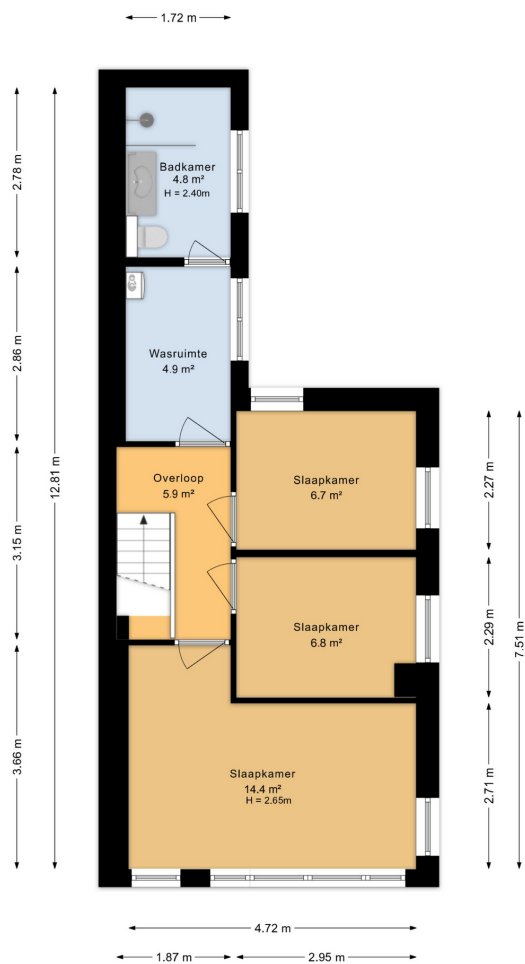




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideevastgoed.nl](http://www.mideevastgoed.nl)

Begane grond





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

## Eerste verdieping





## NEN 2580 meting

Volgens de Nederlandse richtlijnen hebben wij de NEN 2580 meetnorm gehanteerd en de oppervlakte van het gebouw nauwkeurig vastgesteld. Deze norm biedt gestandaardiseerde richtlijnen voor het meten van gebouwen en de bijbehorende ruimten, waarbij specifieke definities en meetmethoden worden gehanteerd om uniformiteit en betrouwbaarheid te waarborgen.

Deze meetnorm wordt verdeeld in verschillende oppervlakten:

### Gebruiksoppervlak wonen (GOW)

De gebruiksoppervlakte wonen wordt bepaald door de totale oppervlakte te verminderen met de oppervlakte van de overige inpandige ruimtes.

### Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (GOOIR)

Het gebruiksoppervlak van de overige inpandige ruimtes verwijst naar de oppervlakte van binnenruimten die niet direct als woonruimte worden beschouwd, maar die wel deel uitmaken van een woning.

### Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)

De gebouwgebonden buitenruimte zijn de oppervlaktes die direct zijn verbonden met het objecten bedoeld voor gebruik. Denk hierbij aan een balkon of terras.

Er wordt een onderscheid gemaakt bij het vaststellen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte, met specifieke richtlijnen voor overdekte en niet-overdekte ruimtes.

- Niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt gemeten tot aan de opgaande scheidingsconstructie, zoals een hek, dakopstand, of de rand van de vloerconstructie.
- Overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt gemeten tot aan de verticale projectie van de overkapping.

### Gebruiksoppervlakte externe bergruimte (GOEB)

De externe bergruimte is de oppervlakte van opslagruimten die zich buiten het object bevinden, zoals een tuinhuisje, garage of schuur.

### Ontoegankelijke ruimte (OR)

De ontoegankelijke ruimte verwijst naar de oppervlakte van het object die niet gemakkelijk toegankelijk zijn voor dagelijkse activiteiten.

### Vides/schalmgat > 4m<sup>2</sup> (VIDE)

Een vide is het vrije, open gedeelte in een trap of trappenhuis, ofwel het gat dat door de binnenbomen van een trap gevormd wordt. Wanneer de oppervlakte groter of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>, dan wordt dit onderdeel niet mee berekend in het gebruiksoppervlak.

### Bruto inhoud (BI)

De NEN 2580 meetinstructie is gericht op het meten van de bruto inhoud.

De bruto inhoud geeft de totale hoeveelheid ruimte aan binnen de buitenmuren van het object.

Alle bouwlagen worden hierin meegenomen, inclusief de woonruimten als overige inpandige ruimtes.





# MIDEA

*Vastgoed promotie*

M +31 6 12 03 18 49

[Info@mideavastgoed.nl](mailto:Info@mideavastgoed.nl)

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

Rondweg-west 29-4, 9101BE Dokkum



# Interesse?



Schrans 147  
8932 ND Leeuwarden

0582123000  
[info@feenstrawonen.nl](mailto:info@feenstrawonen.nl)  
[feenstrawonen.nl/](http://feenstrawonen.nl/)