

Het Zool 34

B



Annet

Janina



Even voorstellen...

SUZ, draai de naam om en je hebt precies te pakken wat ons uniek maakt.

Wij zijn twee trotse zussen en eigenaren van SUZ Makelaars, een geregistreerd Vastgoed Nederland makelaarskantoor in Friesland. Als zusjes zijn we samen opgegroeid in de wereld van het vastgoed en hebben daardoor al vroeg de kneepjes van het vak mogen leren.

We hebben inmiddels veel ervaring en een brede kennis van de markt, zowel in verkoop en aankoop als in verhuur en beheer.

Omschrijving



Vrijstaand wonen in een prachtige, instapklare woning op een mooie plek in Zuiderburen!

Deze woning is vanaf 2023 grondig gerenoveerd en tot in de puntjes verzorgd. Met vier slaapkamers, een kantoor aan huis en de mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer is er meer dan genoeg ruimte. Daarnaast is er een eigen oprit én een heerlijke tuin op het westen.

Binnen valt direct de moderne afwerking op. De keuken, het toilet en de badkamer zijn in 2023 vernieuwd en uitgevoerd in een tijdloze stijl. De voormalige garage op de begane grond is omgebouwd tot een fijn kantoor aan huis met daarnaast een praktische bijkeuken/berging. Op de verdiepingen zijn vier slaapkamers aanwezig en de tweede etage biedt nog mogelijkheden voor het realiseren van een extra (slaap)kamer.

De woning is gebouwd in 2000, volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel B. De cv-ketel dateert uit 2016, waarbij recent een groot deel van het binnenwerk is vernieuwd.

Zowel de voor- en achtertuin zijn in 2023 opnieuw aangelegd en verzorgd ingericht. In de achtertuin geniet je van veel zon, een knusse overkapping en er is een achterom aanwezig.

De ligging is prettig en praktisch: rustig wonen in Zuiderburen, met onder andere een supermarkt en de Hema in de directe nabijheid.

Kenmerken

Woonoppervlakte:	140 m ²
Perceeloppervlakte:	356 m ²
Inhoud:	513 m ³
Bouwjaar:	2000
Tuin:	Westen

Vraagprijs
€560.000 k.k.

- **Energielabel:** B
- **Verwarming:** C.V. Ketel Remeha, (bj 2016, in eigendom, recent voorzien van nieuwe onderdelen)
- **Isolatie:** Volledig geïsoleerd
- **Aantal kamers:** 7 (1 woonkamer met open keuken, 4 slaapkamers, 1 kantoor, 1 bijkeuken/berging)
- **Bijzonderheden:** Waterontharder, ventilatiesysteem geplaatst in 2023

Indeling

Begane grond

Binnenkomst in de hal met toegang tot de woonkamer, het kantoor aan huis, het toilet en de trapopgang. De woon- en eetkamer vormen samen een ruime en lichte doorzonkamer met open keuken. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vrieskast, magnetron, oven en vaatwasser.

Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin en de wasruimte. Vanuit de wasruimte kom je in de bijkeuken/berging. Ook vanuit deze ruimte is er directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, aan de achterzijde de Master Bedroom. Ook de badkamer (2023) ligt aan de achterzijde en is modern uitgevoerd met een ruime inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbare tweede verdieping met een ruime overloop en een vierde slaapkamer.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het westen (iets zuidwesten), waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin is voorzien van een overkapping en een achterom. De aanwezige schommels blijven achter. De voortuin ligt op het oosten en beschikt over een eigen oprit.

















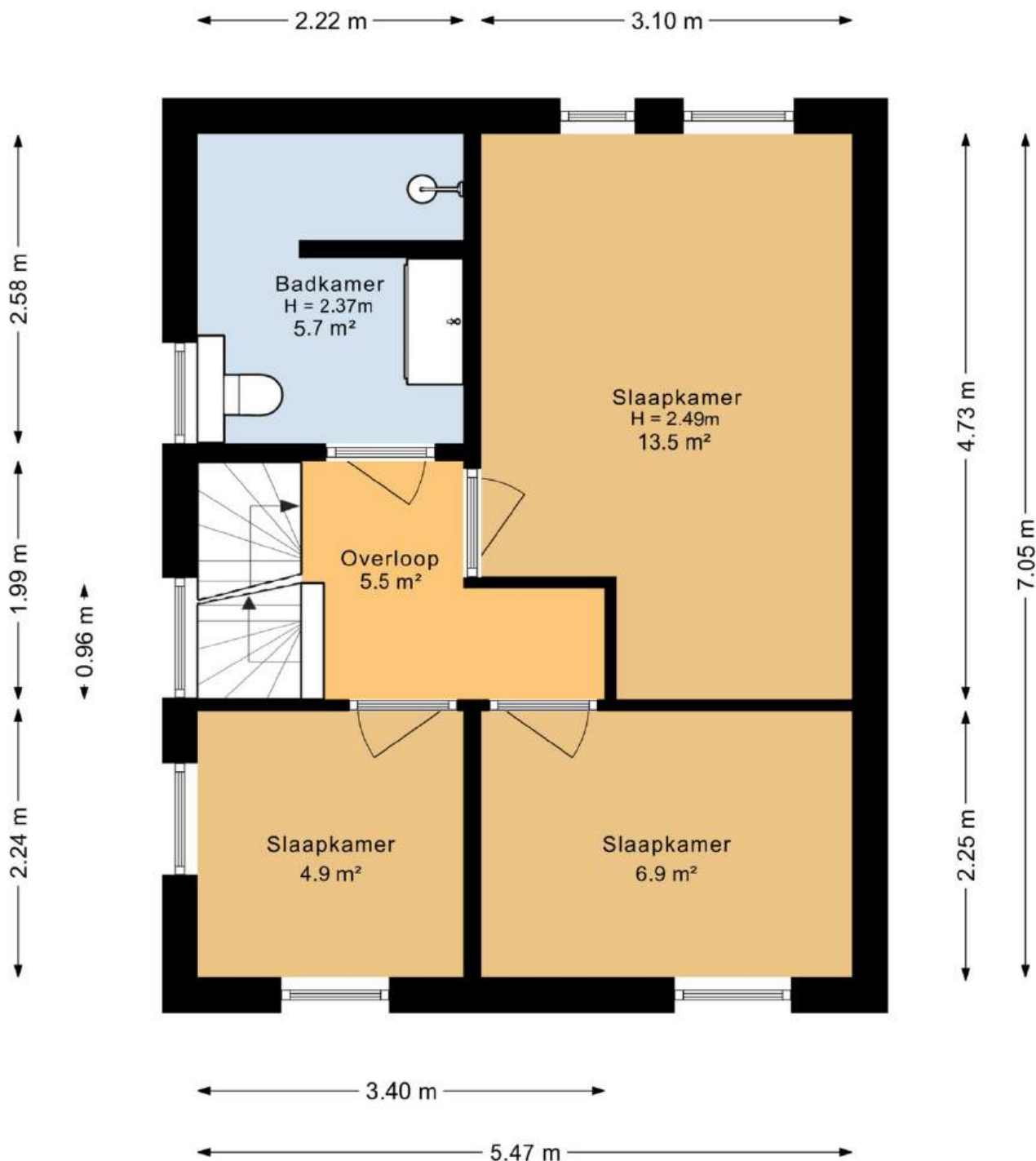


Plattegrond begane grond



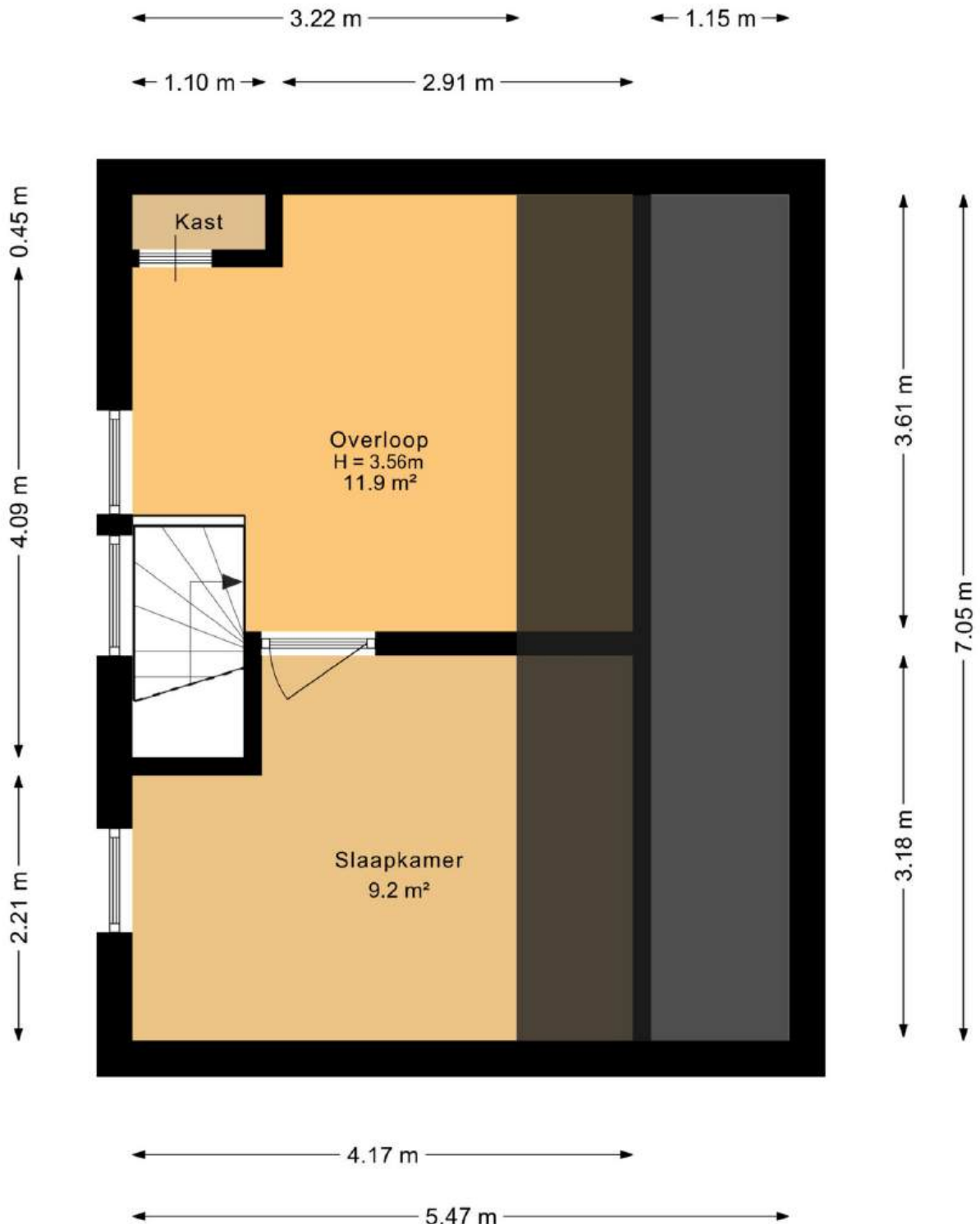
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



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

Plattegrond situatie



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

Meetstaat

In deze meetstaat zijn de gemeten gebruikersoppervlakten gesplitst per bouwlaag.

Meetcertificaat	A: Op locatie gecontroleerd en gemeten
Adres	Het Zool 34
Postcode	8939 BM
Plaats	Leeuwarden
Datum opname	29-01-2026
Datum meetrapport	01-02-2026

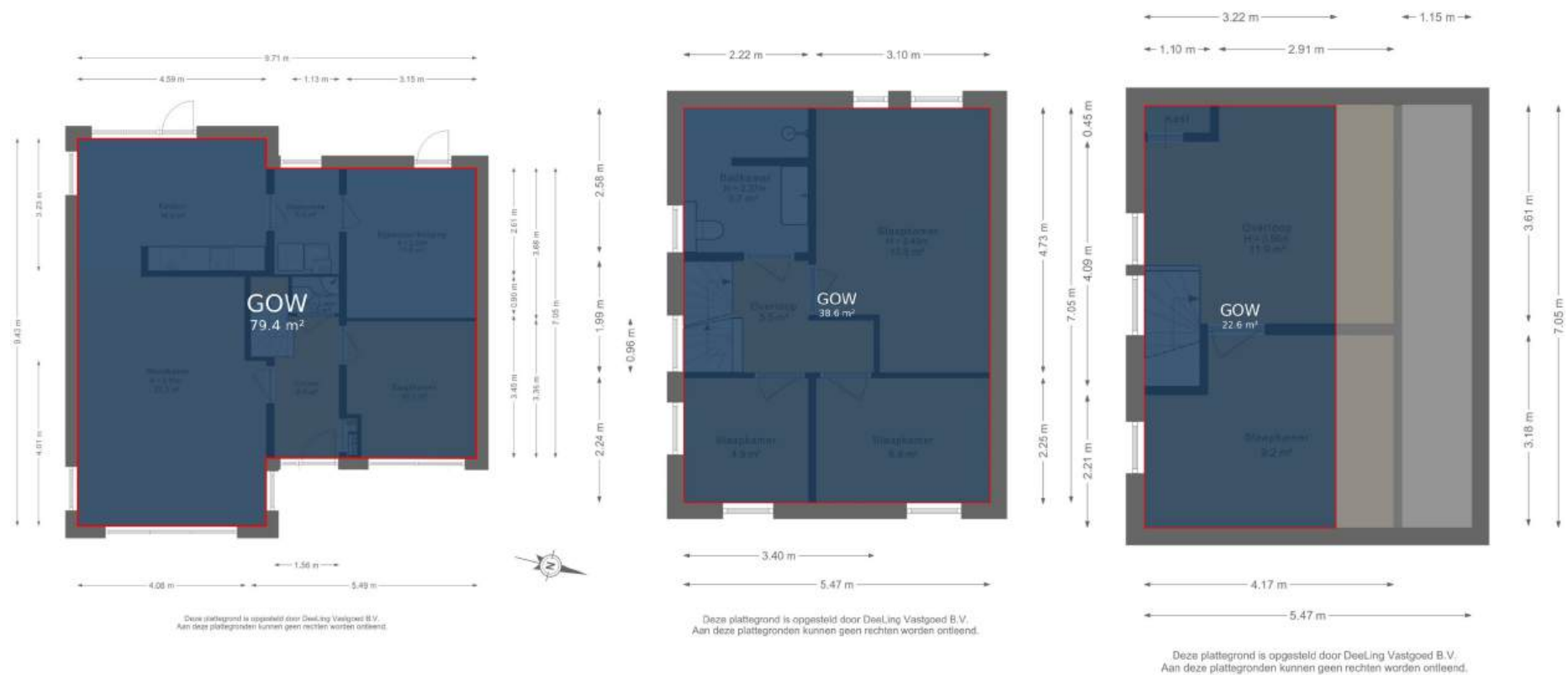
TOTAL	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	140.47	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Bruto inhoud (BI) m ³	512.99	0.00

Begane grond	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	79.36	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	0.00	0.00

Eerste verdieping	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	38.56	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	0.00	0.00

Tweede verdieping	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Gebruiksoppervlakte		
Wonen (GOW) m ²	22.55	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m ²	0.00	0.00
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) m ²	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m ²	0.00	0.00
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	15.99	0.00

Vlakkentekening classificaties



Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken			+	++
4 Vloeren			+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Het Zool 34
8939BM Leeuwarden
BAG-ID: 0080010000424498

Detailaanduiding

Bouwjaar 2000
Compactheid 2,78
Vloeroppervlakte 128m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

A.S. van Lingen

Vakbekwaamheidsnummer

7743.9852.2198

Certificaathouder

EP Registratie

Inschrijffnummer

EPG2023-72W

KvK-nummer

89895592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 181,34 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 33,22 kg CO₂ /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

181,34 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
380	335	290	250	190	160	105	75	50	0	

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 127,36 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 114 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€265	€260	€255	€245	€230	€220	€195	€180	€170	€160	€155
Gemiddeld	€365	€360	€355	€335	€320	€295	€270	€255	€250	€235	€230
Hoog	€485	€475	€470	€450	€420	€390	€365	€350	€340	€325	€315



FunderMaps risico-indicator

Het Zool 34
8939 BM Leeuwarden

Risico-indicator

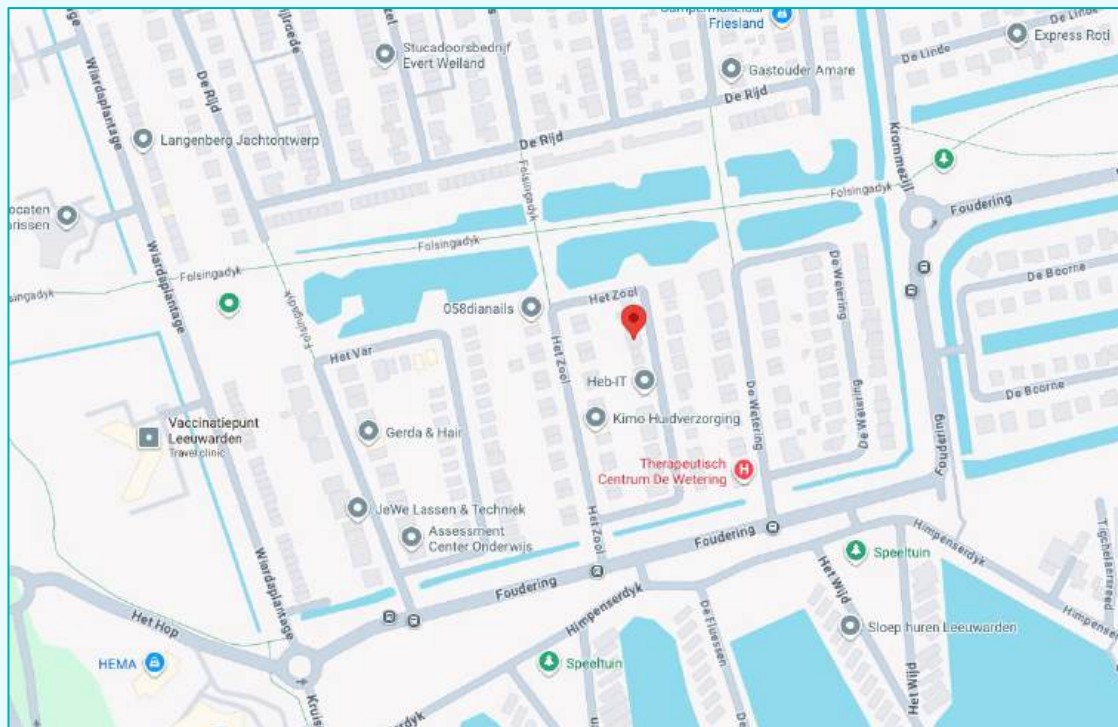
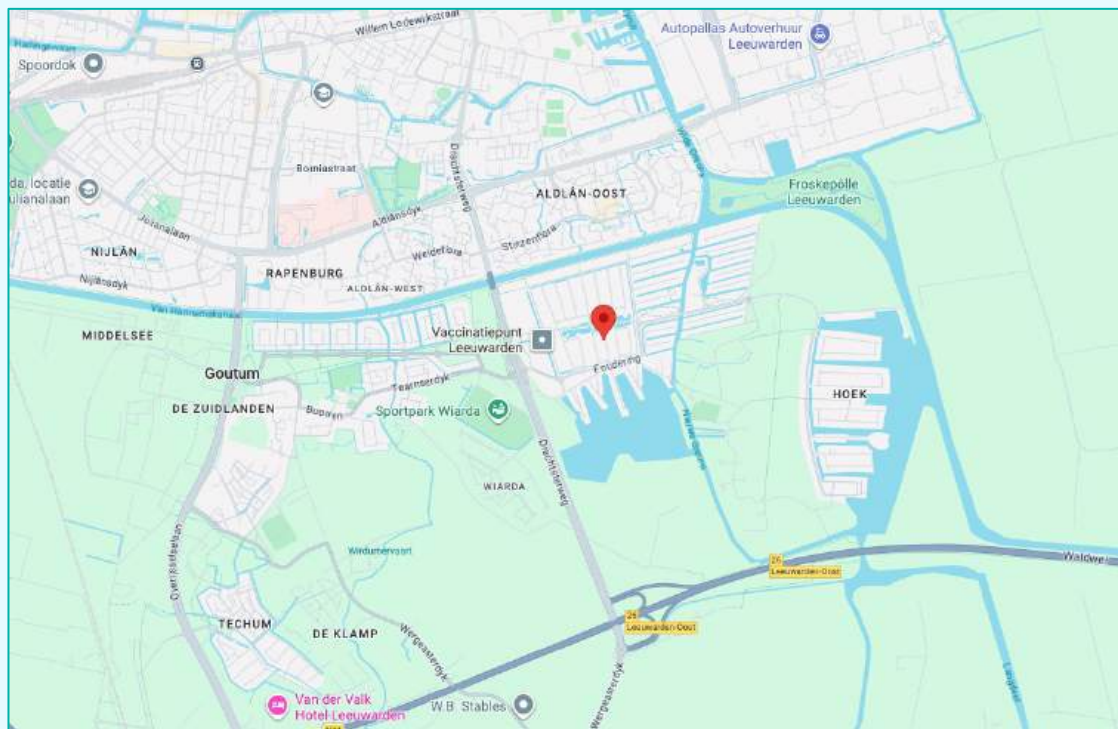
A - Veilig (of hersteld)

Uitleg

Betrouwbaarheid: Deze inschatting is modelmatig tot stand gekomen, op basis van algemene data-analyse en aannames (zoals bouwjaar, funderingstype, bodemopbouw en grondwaterstanden), zonder fysiek onderzoek of metingen aan dit pand.

Disclaimer: Alle gegevens betreffende de funderingsrisico-indicator zijn afkomstig van FunderMaps / FunderConsult en zijn ongewijzigd overgenomen in dit document. Voor de juistheid en actualiteit van deze gegevens wordt verwezen naar de oorspronkelijke bron.

Locatie



Voorzieningen

Afstand tot supermarkt:	600 m
Afstand tot bushalte:	240 m
Afstand tot basisschool:	1,3 km
Afstand tot treinstation Leeuwarden:	3,7 km
Afstand tot Leeuwarden centrum:	4 km

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode/Plaats

Gemeente

Sectie/Perceel

: Het Zool 34

: 8939 BM Leeuwarden

: Huizum

: K 538

Kadastrale kaart

Uw referentie: SUZzool34



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Huizum

K

538

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geverd op 6 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Baláns

ONAFHANKELIJKE FINANCIËLE DIENSTVERLENING

GOED VOORBEREID DE MARKT OP?



Ben jij op zoek naar een goede, persoonlijke hypotheekadviseur in Leeuwarden? Eentje die met je meedenkt en alle mogelijkheden onderzoekt? Balans helpt je graag met onafhankelijk hypotheekadvies vanuit hartje Leeuwarden. Vaak kan er meer dan je denkt.



058 213 0200



info@balans-leeuwarden.nl



www.suzmakelaars.nl