



**Spanjaardslaan 118  
8917 AX Leeuwarden**

**€ 649.500 k.k.**



## Alle kenmerken op een rij

### Overdracht

Vraagprijs € 649.500 k.k.

Aangeboden sinds 19 feb 2025

Status beschikbaar

Aanvaarding in overleg

### Bouw

Woningcategorie woonhuis

Type woning eengezinswoning

Soort woning 2 onder 1 kap woning

Kozijnen draaikiepramen, hout

### Indeling

Aantal kamers 5

Aantal slaapkamers 4

Aantal badkamers 1

Aantal toiletten 2

Kelder nee

Zolder nee

Garage geen

### Gebied en inhoud

Perceeloppervlak (m<sup>2</sup>) 223

Woonoppervlak (m<sup>2</sup>) 173

Inhoud (m<sup>3</sup>) 634



### **Ligging**

Ligging **woonwijk**

### **Voortuin**

Oppervlakte (m<sup>2</sup>)

Breedte (m)

Lengte (m)

Onderhoud

Achters toegang **nee**

### **Achters tuin**

Oppervlakte (m<sup>2</sup>)

Breedte (m)

Lengte (m)

Onderhoud

Achters toegang **nee**

### **Energie**

Verwarming **centraal, airconditioning, anders**

Soort warm water **centrale verwarming**

Beglazing **hoogrendementsglas, dubbel**

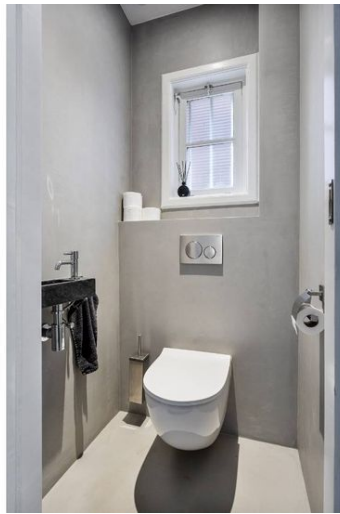
Isolatie **dak, vloer, muur**

### **Energie label**

Energie label **A, vervaldatum: 05 feb 2035**

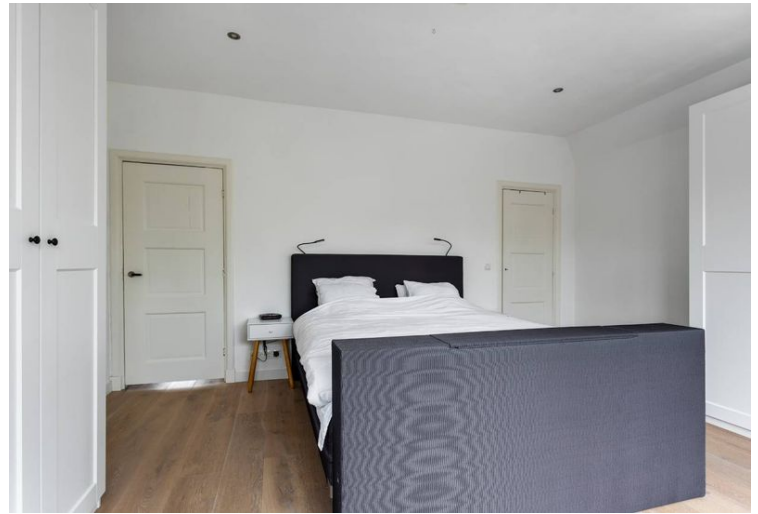


# Spanjaardslaan 118 in beeld



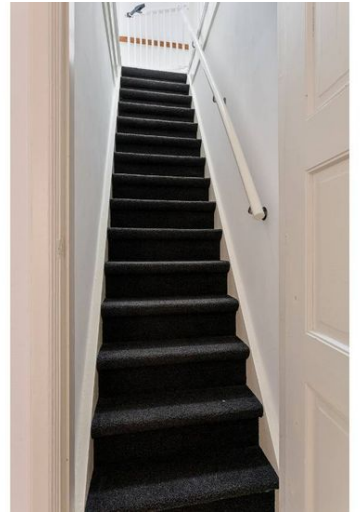












Deze woning  
heeft energielabel**A**

Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/-	7 Verwarming	HR-107 kotel <b>Verbeteradvies</b>
2 Geveipanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel <b>Verbeteradvies</b>
3 Daken	+	9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen <b>Verbeteradvies</b>
4 Vloeren	+/-	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging <b>Verbeteradvies</b>
5 Ramen	+	11 Koeling	Koeling aanwezig
6 Buitendeuren	+/-	12 Zonnepanelen	3440 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b> Laag <b>Gemiddeld</b> Hoog	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b> Laag <b>Hoog</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b> <b>13,4 %</b>
---	---	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Spanjaardslaan 118  
8917AX Loewarden  
BAQ-ID: 09801000409520

## Details aanduiding

**Bouwjaar** 1926  
**Compactheid** 2,10  
**Vloeroppervlakte** 185m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

**Naam** D.B. Talman **Examnummer** 1438.7398.9742

**Certificaathouder**  
Energie Inspectie B.V.

**Inschrijfnummer** EPG2015-34 **KvK-nummer** 74391978

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering

**Soort opname**  
Basisopname

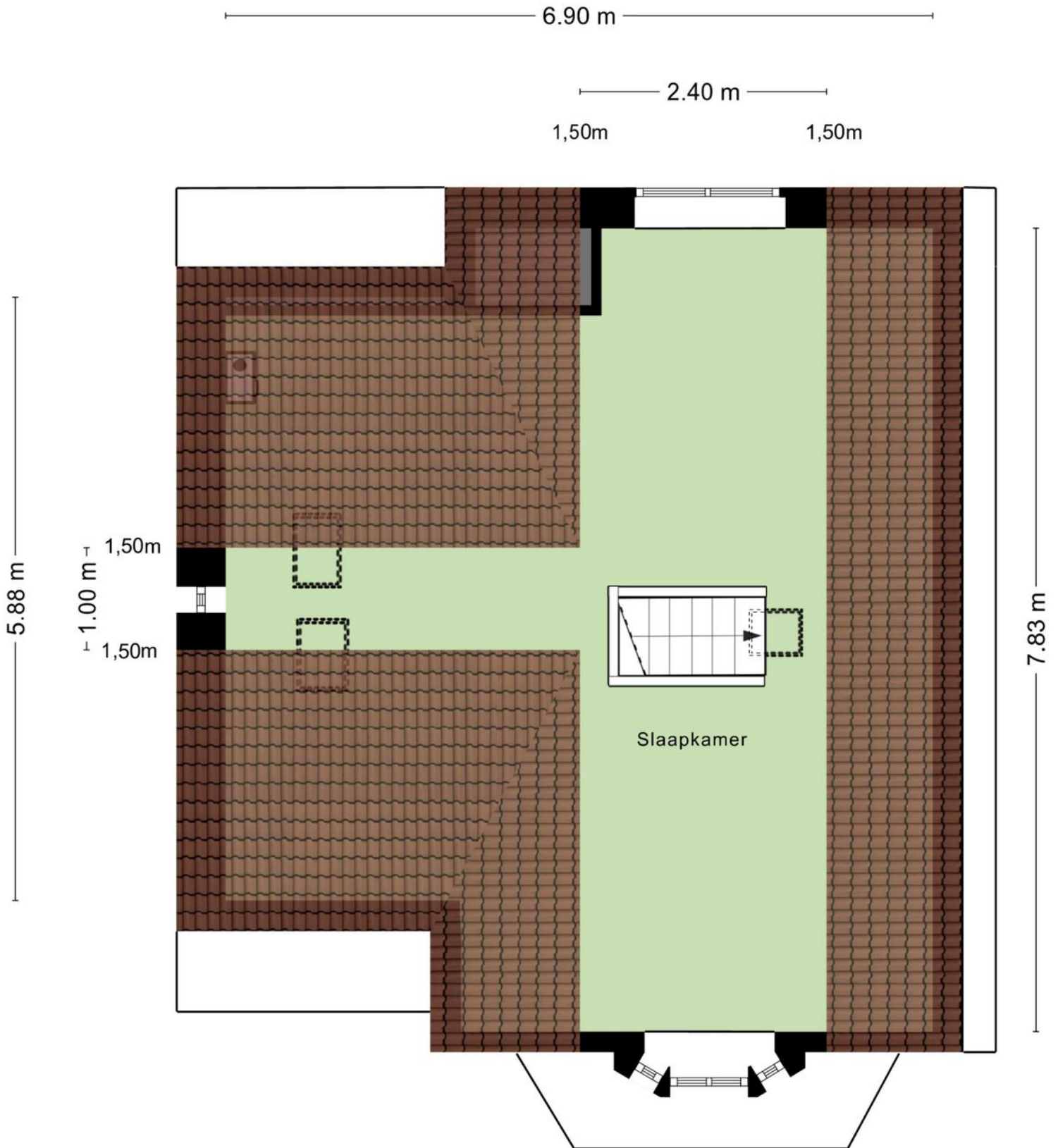
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/Controleeren/Echtheid](http://www.ep-online.nl/Controleeren/Echtheid)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



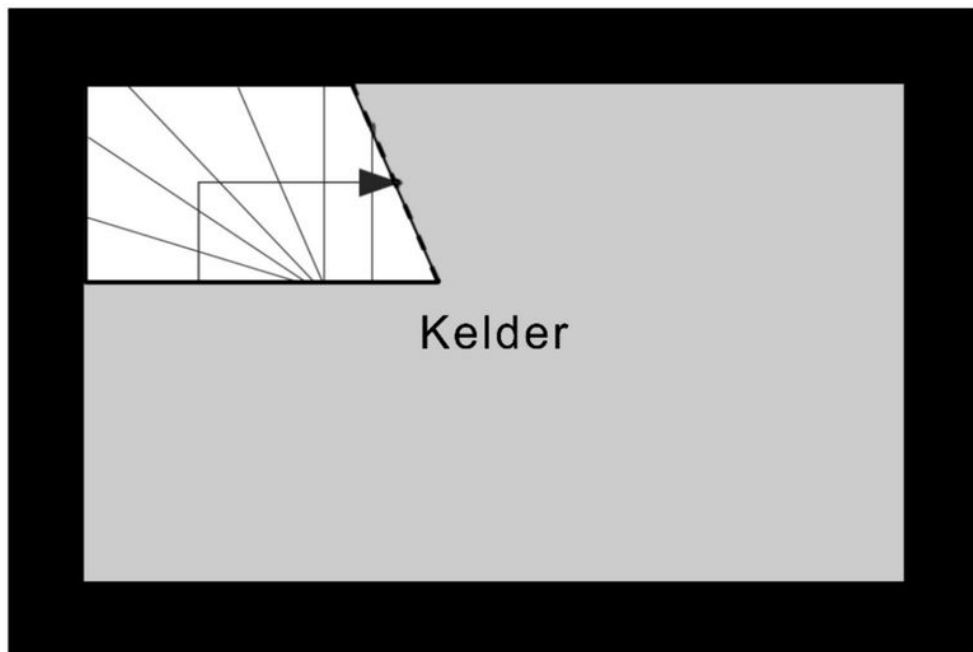
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

3.25 m

1.97 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Omschrijving Spanjaardslaan 118

Een buitenkans: Aan één van de mooiste lanen van Leeuwarden gelegen royaal herenhuis met een heerlijke stadsachtertuin met achterom via bijkeuken. Deze instapklare woning, is zowel aan de binnen- als aan de buitenkant door de huidige eigenaren verbouwd en naar de standaarden van nu geoptimaliseerd, maar met behoud van karakteristieke elementen als balkenplafonds en granito vloeren. De woning heeft maar liefst een vloeroppervlakte van 185m<sup>2</sup> en heeft een energielabel A.

De Spanjaardslaan is gelegen aan de gewilde westkant van de stad. Het historische stadscentrum bevindt zich op loopafstand evenals de Stadsschouwburg en de stadsparken het Rengerspark en de Prinsentuin. De wijk biedt ook vele voorzieningen op het gebied van onderwijs, kinderopvang en sportgelegenheden en heeft een supermarkt en bakkerij. Alle voorzieningen liggen op loop- of fietsafstand en de rondweg is nabij.

### Indeling

Begane grond: Entree in het tochtportaal met doorloop naar de hal. In de hal is de trapopgang – een brede statige opgang met prachtige raampartij- naar de verdieping. Verder zijn in de hal een kelder, toilet met fonteintje en doorgangen naar de keuken en woonkamer.

De riante woonkamer, met visgraat parketvloer en pelletkachel, heeft aan de voorzijde een grote erker met veel lichtinval en uitzicht op de groene voortuin, en aan de achterzijde openslaande tuindeuren naar de stadstuin. De open keuken met kookeiland is zeer ruim en compleet. De keuken voorzien van een epoxyvloer en groot dakraam (beloopbaar glas), combineert het moderne met het authentieke van een jaren '30 woning. Voorzien van moderne apparatuur als een dubbele koel-vriescombinatie, vaatwasser, inbouwkoffieapparaat, combi-oven en inductie met afzuiging. Vanuit de keuken is de doorgang naar de ruime bijkeuken waar plaats is voor witgoed, cv-opstelling en werkbanken. De bijkeuken heeft een deur naar de steeg (achterom) en een deur naar de stadstuin.





## Omschrijving Spanjaardslaan 118

Eerste verdieping: De overloop - met veel lichtinval vanuit raampartij bij trapopgang - biedt toegang tot 3 slaapkamers, badkamer, toilet en tweede verdieping. De verdieping is voorzien van een eikenhouten parketvloer. De eerste slaapkamer is gevestigd aan de voorzijde van de woning en heeft door de erker een prachtig uitzicht. De slaapkamer heeft een ruime vaste kast onder de trap. Ook is er een airco aanwezig, de krachtige unit kan meerdere kamers op de verdieping koelen/verwarmen. De tweede slaapkamer is compact en ook gevestigd aan de voorzijde. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en biedt toegang tot het dakterras middels openslaande tuindeuren. Het brede ruime dakterras is georiënteerd op het zuidwesten. Het dakterras bevat een kozijn met beloopbaar glas (boven de keuken) waardoor van de gehele breedte gebruik gemaakt kan worden. De luxe badkamer met een inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel is voorzien van beton-ciré op de wanden, een tegelvloer inclusief vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping: De vaste trap biedt toegang tot een ruime verdieping met prachtige houten balken. De grote ruimte dient nu als logeerkamer en sportruimte. De verdieping biedt een eenvoudige mogelijkheid tot het creëren van 2 slaapkamers en zolder/bergruimte: één slaapkamer aan voorzijde met een karakteristieke erker en één slaapkamer aan de achterzijde met uitzicht op ondergaande zon. Vervolgens blijft er voldoende ruimte over die kan dienen als bergruimte. De slaapkamers zijn eenvoudig te realiseren, hier is al rekening mee gehouden in de aansluitingen . Een prachtige ruimte die voldoende mogelijkheden biedt als slaapkamer(s), hobbyruimte, atelier, berging etc.

De woning is volledig gemoderniseerd. Zo is al het elektra vervangen, de meterkast vernieuwd, woning voorzien van isolatie, nieuw HR ++ glas, waterontharder, mechanische ventilatie, airco, pelletkachel, CV-ketel, veel luxe inbouwapparatuur keuken en 8 zonnepanelen. Een huis van bijna honderd jaar oud met energielabel A. Een buitenkans voor ieder die aan deze prachtige laan dichtbij het centrum wil wonen.

Indeling van de woning:  
Begane grond:  
- Tochtportaal







## Omschrijving Spanjaardslaan 118

- Hal met trapopgang
- Toilet met fonteintje
- Kelder
- Woonkamer met openslaande tuindeuren, visgraat parketvloer en pelletkachel
- Grote open keuken (2021) compleet met 2 koel-vriescombinaties, vaatwasser, koffieapparaat, combi-oven en inductie met afzuiging
- Bijkeuken

### 1e verdieping:

- Verdieping voorzien van parketvloer
- Overloop
- 1e slaapkamer (met trapkast) en 2e slaapkamer aan de voorzijde van de woning
- Trapopgang naar 2e verdieping
- 3e slaapkamer met openslaande tuindeuren naar dakterras
- Groot dakterras aan de achterzijde (zuidwesten georiënteerd) met deel beloopbaar glas (boven keuken)
- Luxe badkamer met inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel en vloerverwarming

### 2e verdieping:

- Grote slaapkamer/ruimte voorzien van laminaatvloer, met mogelijkheid tot creëren 2 slaapkamers en bergruimte

### Algemeen:

- Vloeroppervlakte 185m<sup>2</sup>
- Perceel 223m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1926
- Energielabel A
- Bijna volledig geïsoleerd
- Vloerverwarming in badkamer
- 8 zonnepanelen (geplaatst in 2023, eigendom)
- Centraal verwarmd middels cv-ketel (Intergas in 2017, eigendom)
- Airco 1e verdieping (Mitsubishi in 2022, eigendom)
- Waterontharder (Duplex Delta in 2017, eigendom)
- Mechanische ventilatie-unit (Duco in 2017, eigendom)
- Aanvaarding in overleg
- 'as-is-where-is' clause van toepassing





Huisportaal.nl  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00  
Email: [info@huisportaal.nl](mailto:info@huisportaal.nl)  
Website: [www.huisportaal.nl](http://www.huisportaal.nl)

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03  
BTW: 8576.40.471.B.01  
KVK Eindhoven: 68903162