

# TE KOOP

Vastgoed  
boutique  
UNYK



Gauw  
Tsjemlân 7



136 m<sup>2</sup>



4 stuks



A



# WELKOM!

bij Vastgoedboutique UNYK

Graag presenteren wij deze verkoopbrochure van de unieke woning aan de **Tsjemlân 7 te Gauw**. Misschien wel uw toekomstige nieuwe (t)huis. In deze brochure vindt u een uitgebreid overzicht aan informatie.

Bent u na het lezen van deze verkoopbrochure enthousiast geworden en wilt u de woning graag bezichtigen? Ik nodig u van harte uit om persoonlijk de sfeer van deze woning te komen ervaren.

Heeft u verder nog vragen, neem gerust contact op.

Graag tot ziens!  
Met vriendelijke groet,

**Vastgoedboutique UNYK**

UW  
persoonlijke  
makelaar



**Neeltje Oostra – Bergsma**

T 06 23 73 11 38

E [neeltje@vastgoedboutique-nyk.nl](mailto:neeltje@vastgoedboutique-nyk.nl)



'Welkom in  
deze "unieke"  
woning'

# OMSCHRIJVING

## Tsjemlân 7 te Gauw

In het Friese dorp Gauw, op korte afstand van Sneek gelegen, staat deze vrijstaande woning met aangebouwde grote diepe garage en achterliggende veranda. De woning is gebouwd in 1998 en ademt qua uitstraling en sfeer het karakter van een charmante jaren '30 woning.

Levensloopbestendig wonen en/of praktijkruimte is hier mogelijk door de extra kamer op de begane grond. Een huis waar ruimte, licht en landelijk wonen op fraaie wijze samenkomen. De achtertuin grenst aan een waterpartij en biedt een prachtig vrij uitzicht over het Friese landschap. Hier geniet je optimaal van rust, ruimte en privacy, terwijl voorzieningen en de stad toch binnen handbereik liggen.

### Indeling van de woning

**Begane grond:** entree, ruime hal met trapopgang, toilet en meterkast. Vanuit de hal is er toegang tot de werkkamer aan de rechterzijde van de woning. Deze ruimte leent zich tevens uitstekend als slaapkamer op de begane grond of praktijk-/kantoor ruimte aan huis. Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich de royale doorzon-woonkamer. Dankzij de grote raampartijen heeft deze ruimte een prettige hoeveelheid daglicht. Het aanwezige rookkanaal biedt de mogelijkheid voor het plaatsen van een houtkachel of sfeerhaard. Via de openslaande deuren staat de woonkamer bovendien in directe verbinding met de achtertuin. Vanuit de woonkamer bereik je de sfeervolle woonkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, heteluchtoven, magnetron en keramische kookplaat. Een heerlijke plek om uitgebreid te ontbijten, koffie te drinken of lange avonden samen aan tafel door te brengen. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met c.v.-ketelopstelling in combinatie met een zonneboiler, witgoed aansluitingen en

toegang tot zowel de tuin als de ruime aangebouwde garage. Vanuit de hal bereik je tevens de **kelder** met een oppervlakte van ca. 6,6m<sup>2</sup> en stahoogte.

**1e verdieping:** overloop, drie mooie ruime slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer beschikt over een grote inloopkast. De badkamer is verrassend ruim van opzet dankzij de brede dakkapel aan de achterzijde van de woning. Deze comfortabele ruimte wordt verwarmd middels vloerverwarming (retourleiding van de cv-installatie) en is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, dubbele wastafel en een tweede toilet.

**2e verdieping:** bereikbaar middels vlizotrap hier bevindt zich een vliering.

### Kenmerken / bijzonderheden:

- vrijstaande woning met karakteristieke jaren '30 uitstraling;
- 12 zonnepanelen;
- grote aangebouwde garage;
- werkkamer/slaapkamer op de begane grond;
- royale woonkeuken;
- achtertuin gelegen aan waterpartij;
- vrij uitzicht over het Friese landschap;
- gelegen op korte afstand van Sneek;
- rustige en kindvriendelijke woonomgeving,

**Ligging / locatie:** Gauw is een sfeervol dorp centraal gelegen in Friesland. Het dorp kenmerkt zich door haar landelijke karakter, de omliggende weilanden en de nabijheid van diverse wateren. Voor dagelijkse voorzieningen, winkels, horeca, scholen en sportfaciliteiten ligt Sneek op slechts enkele autominuten afstand. Daarnaast zijn ook uitvalswegen richting de A7 goed bereikbaar, waardoor steden als Leeuwarden, Heerenveen en Groningen eenvoudig te bereiken zijn. Een ideale locatie voor wie rustig en ruim wil wonen, maar toch de voorzieningen van de stad dichtbij wenst.



# KENMERKEN

## Tsjemlân 7 te Gauw

Vraagprijs:	€ 625.000 k.k.
Aanvaarding :	in overleg
<b>MEETRAPPOR</b>	
Woonoppervlakte:	136m <sup>2</sup>
Overige inpandige woonruimte:	51m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	16m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	19m <sup>2</sup>
Inhoud:	654m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	591m <sup>2</sup>
<b>BOUW</b>	
Type object :	vrijstaande woning
Soort bouw :	Bestaande bouw
Bouwperiode :	1998
Dakbedekking:	pannen
Type dak:	schild dak
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>LOCATIE</b>	
Ligging :	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>TUIN</b>	
Type:	tuin rondom
Oriëntering:	noordoost
Staat:	fraai aangelegd
Parkeerfaciliteiten:	voor meerdere auto's op eigen erf.
Garage:	aangebouwd en geschikt voor 2 auto's
Schuur/berging:	vrijstaand hout
<b>VERWARMINGSVOORZIENINGEN</b>	
Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Bouwjaar:	1998
Energie label:	A
Mechanische ventilatie:	ja
Kabel-tv:	ja
Glasvezel:	ja, zit in de meterkast













































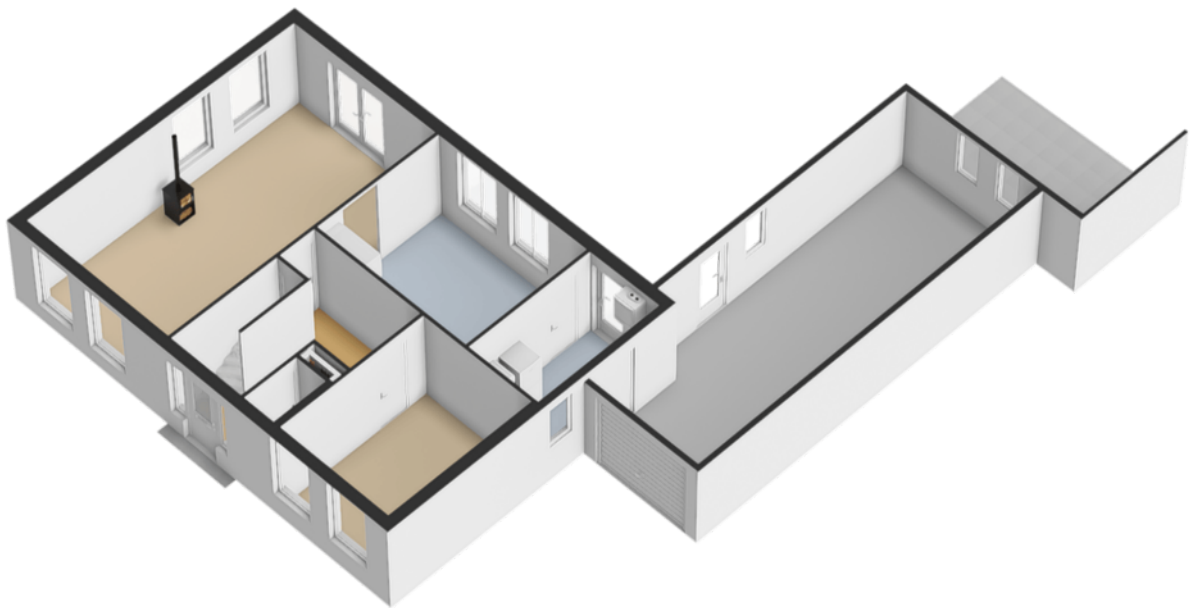
# PLATTEGROND

begane grond 2d



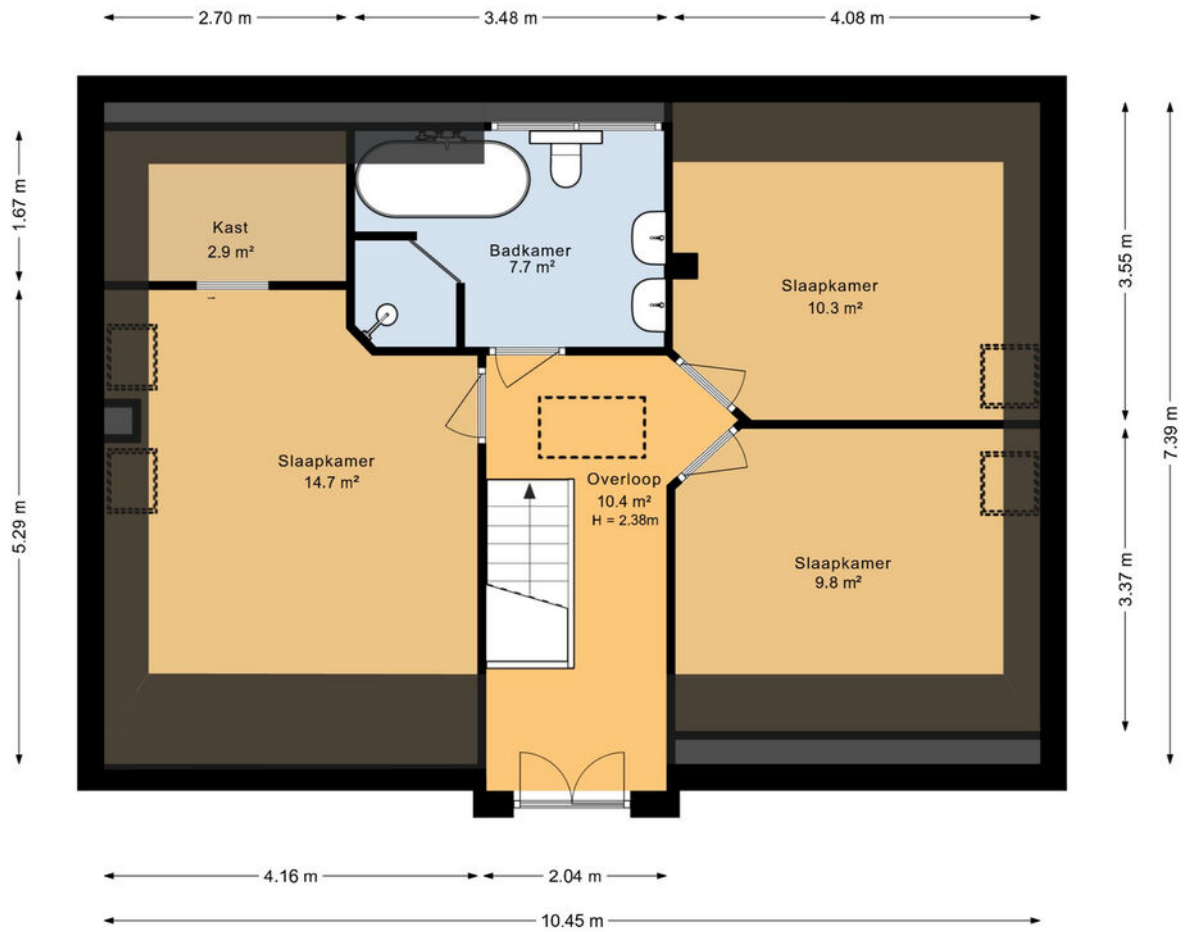
# PLATTEGROND

begane grond 3d



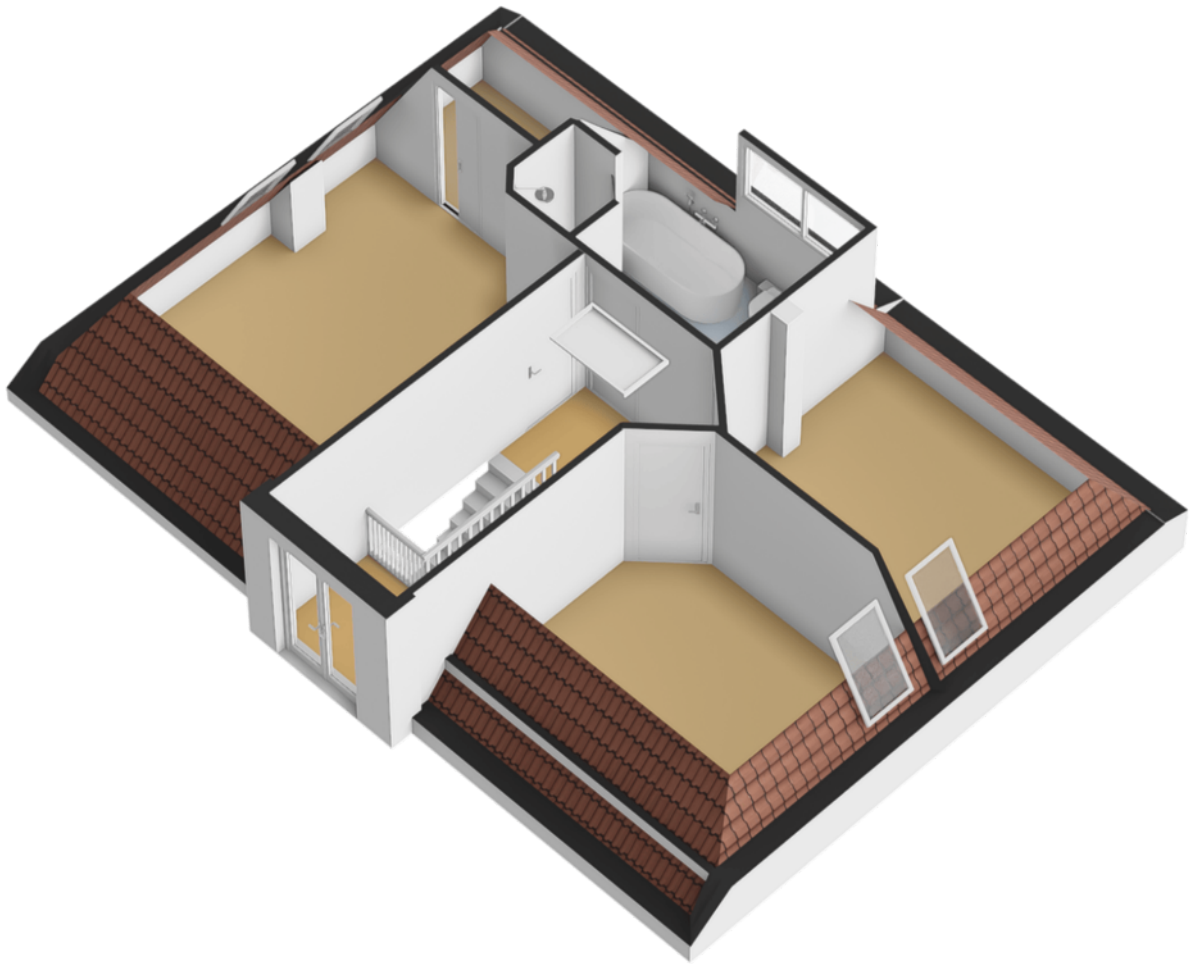
# PLATTEGROND

1e verdieping 2d



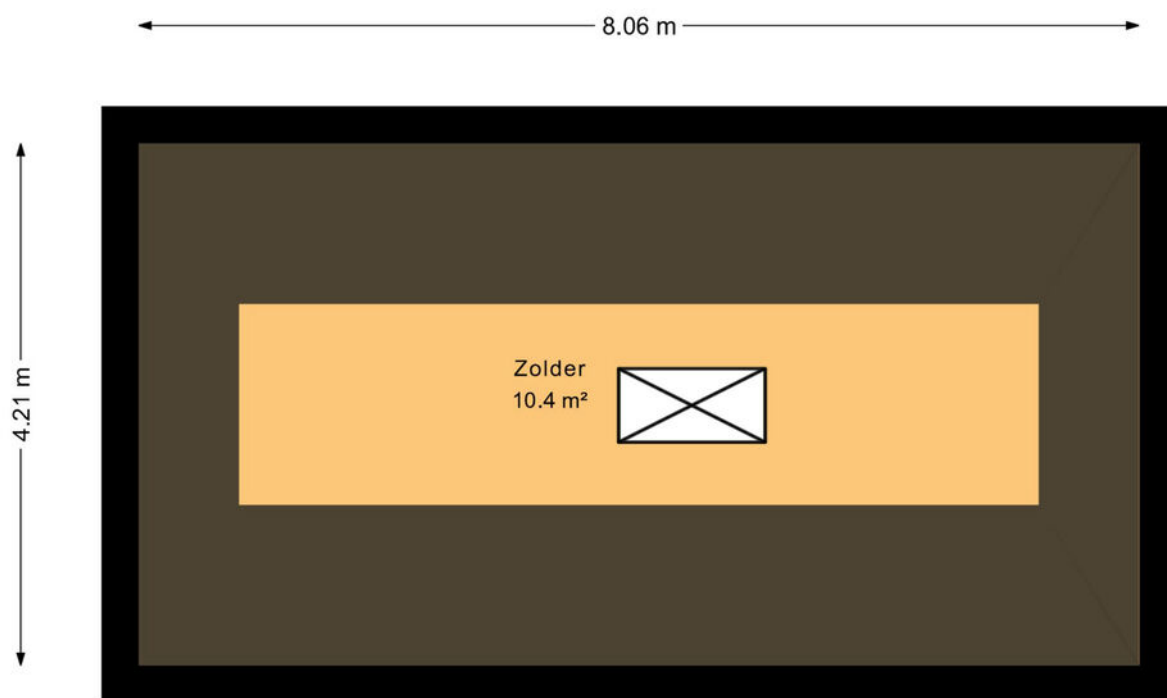
# PLATTEGROND

1e verdieping 3d



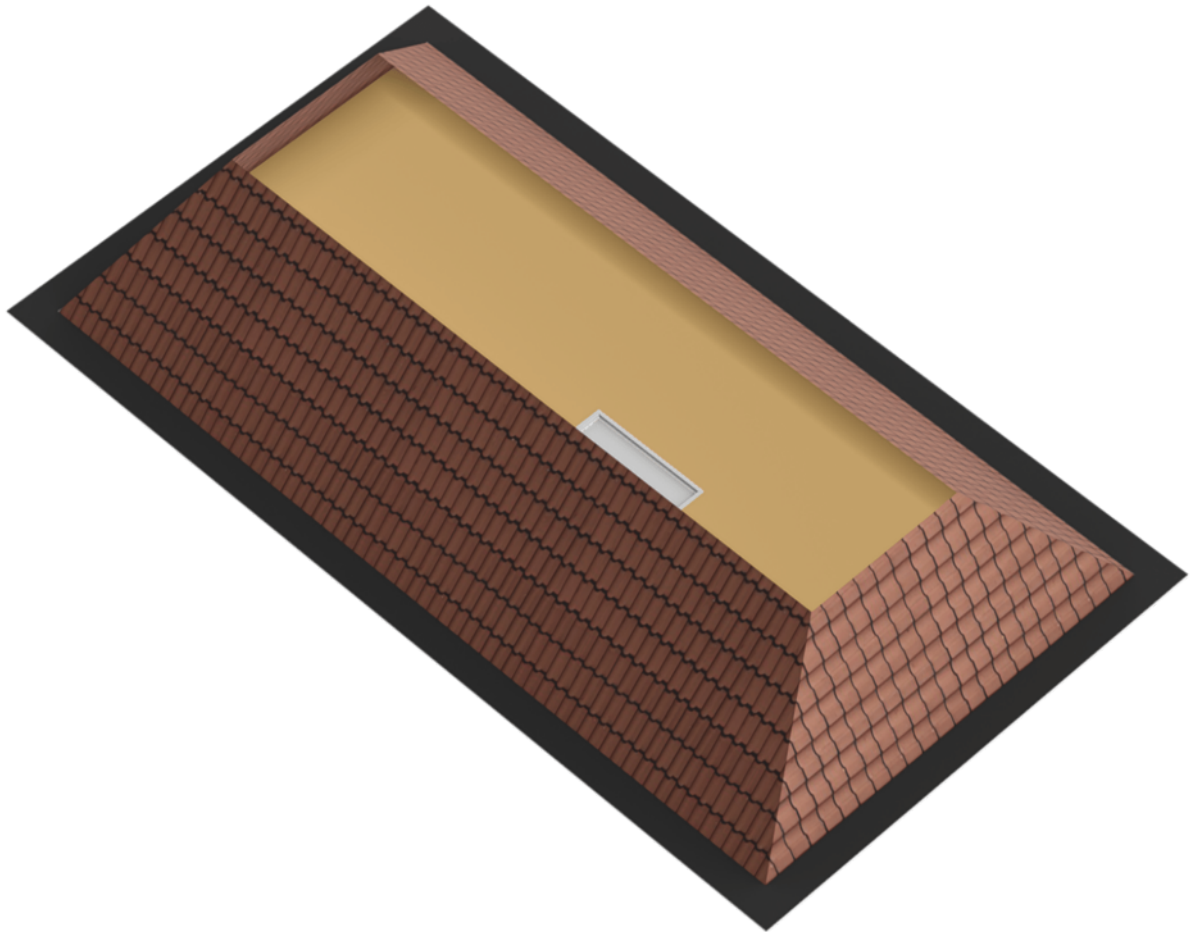
# PLATTEGROND

zolder 2d



# PLATTEGROND

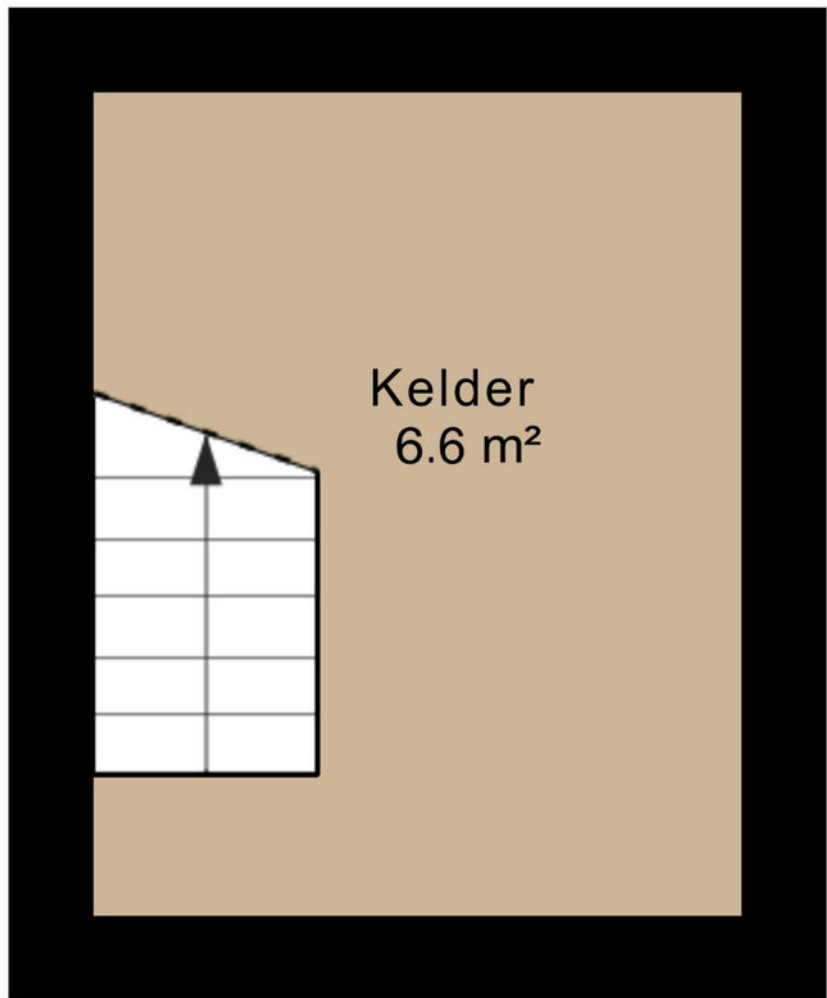
zolder 3d



# PLATTEGROND

kelder 2d

2.91 m

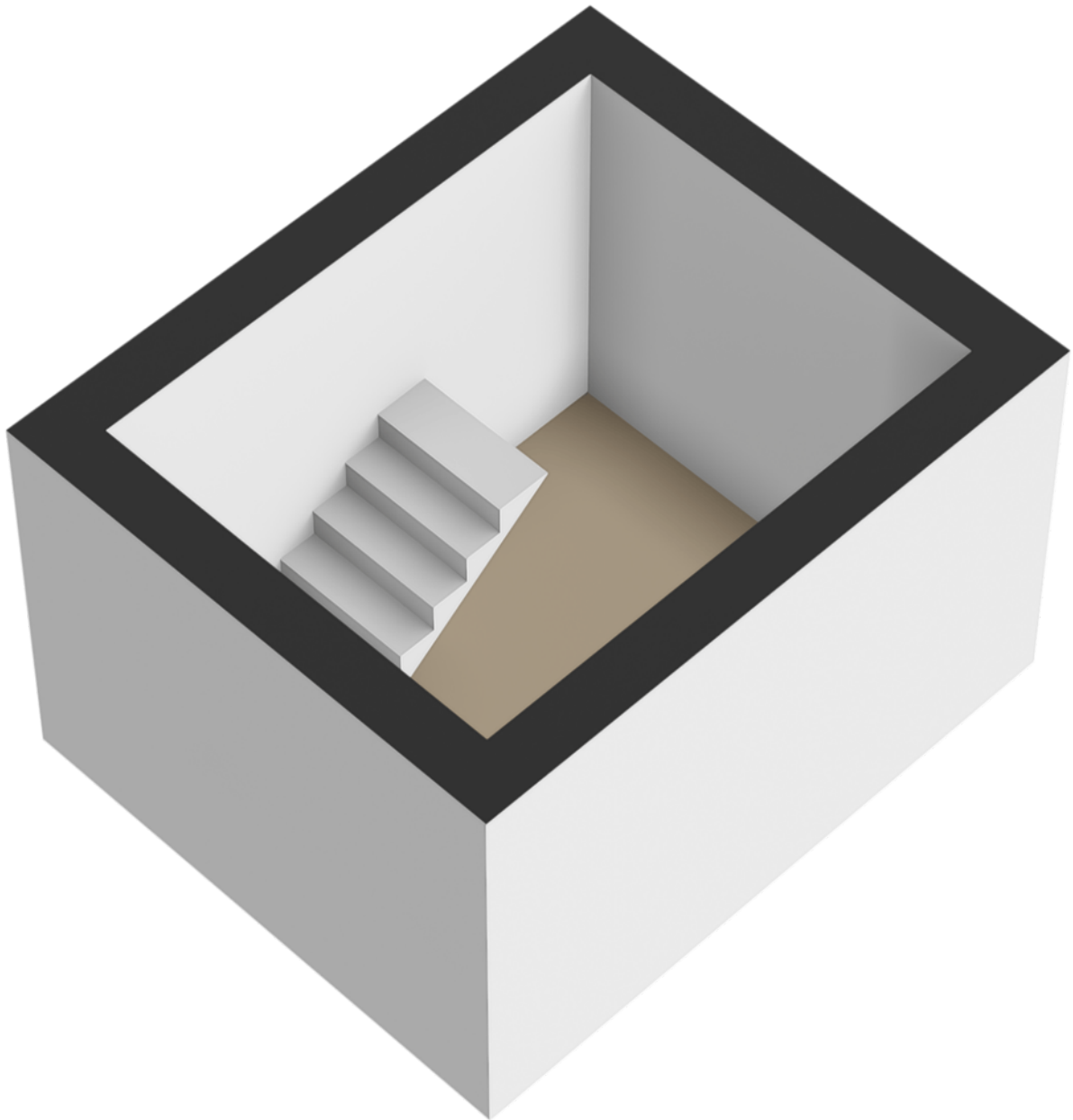


Kelder  
6.6 m<sup>2</sup>

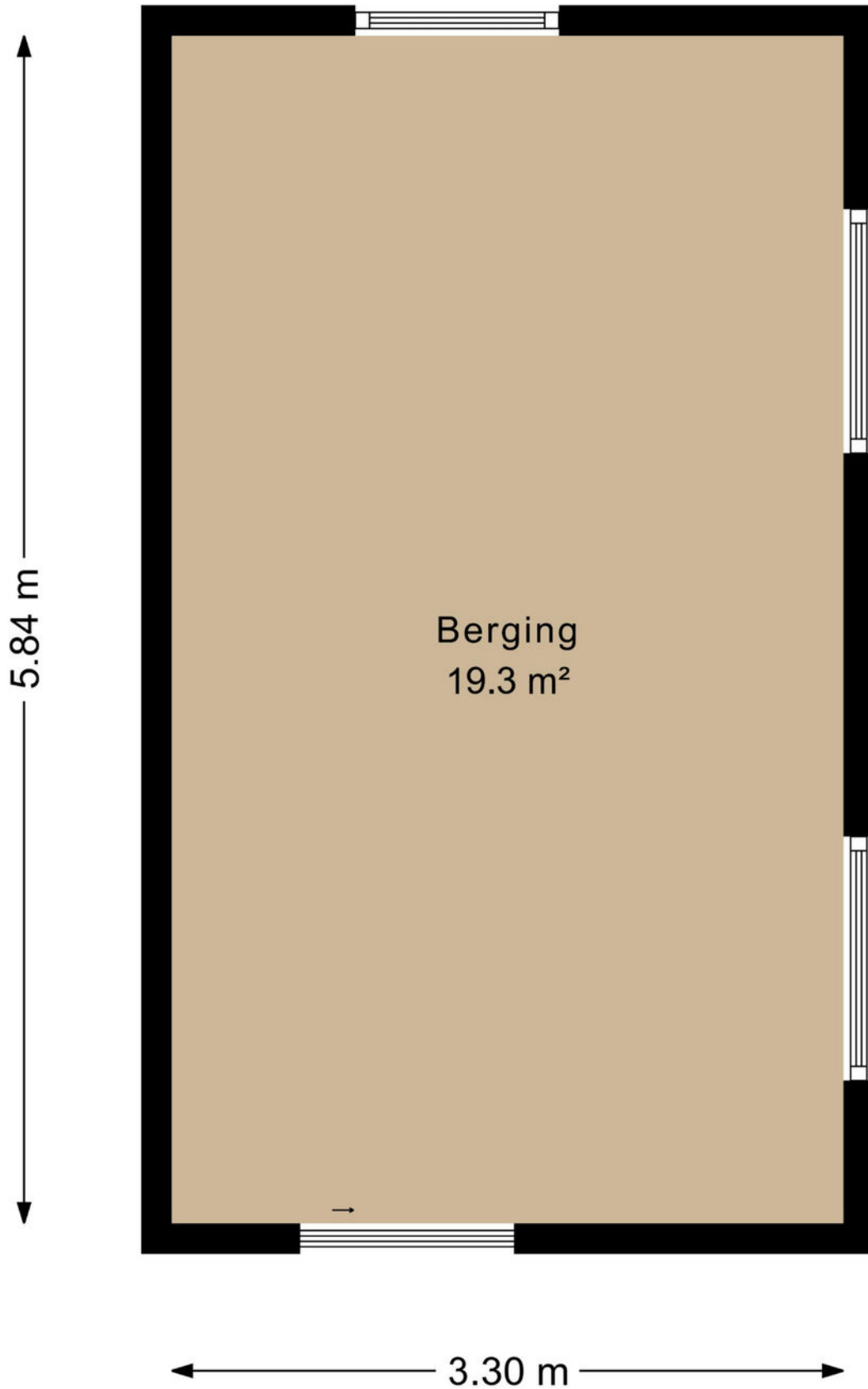
2.29 m

# PLATTEGROND

kelder 3d

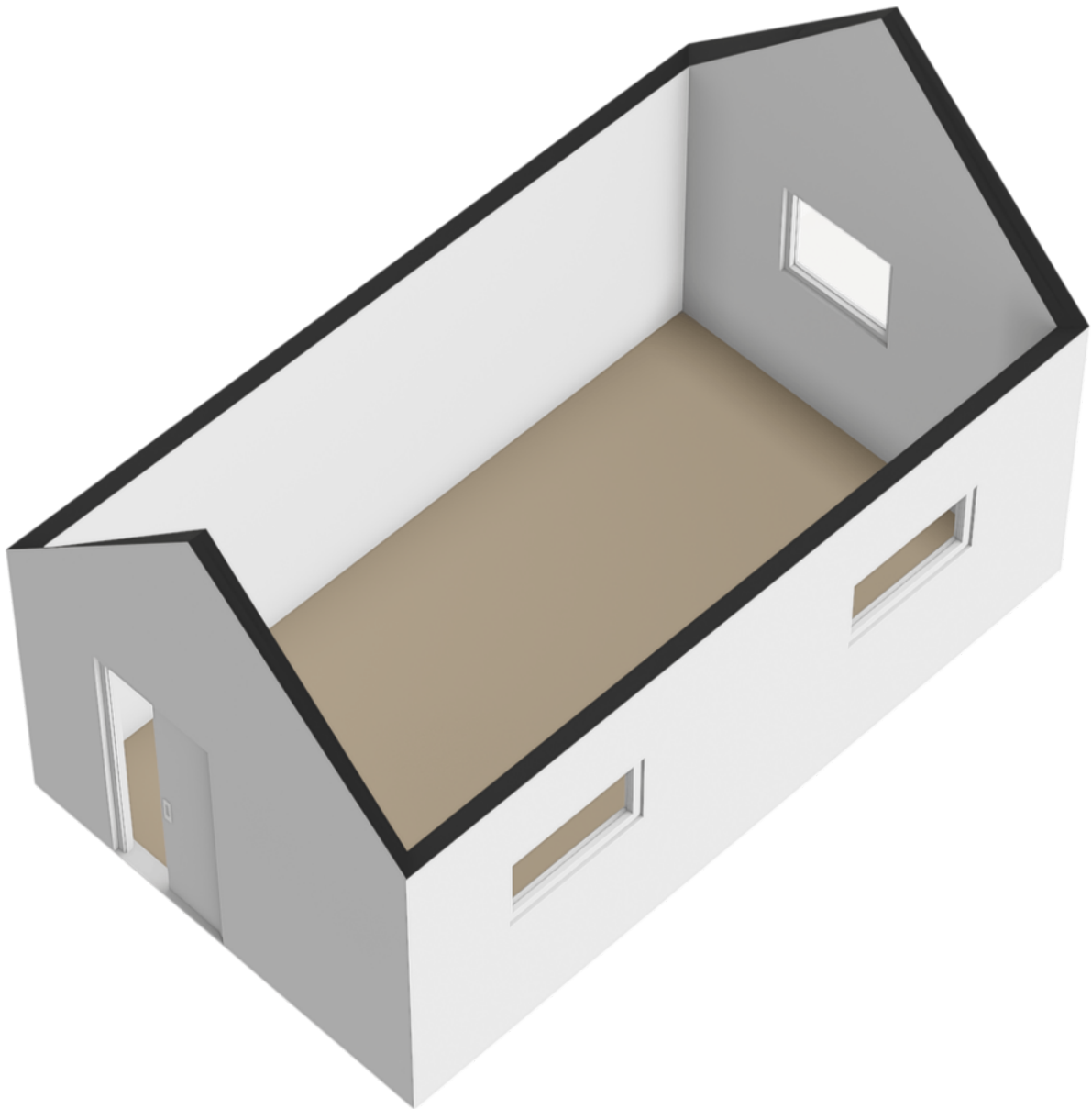


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

schuur 3d

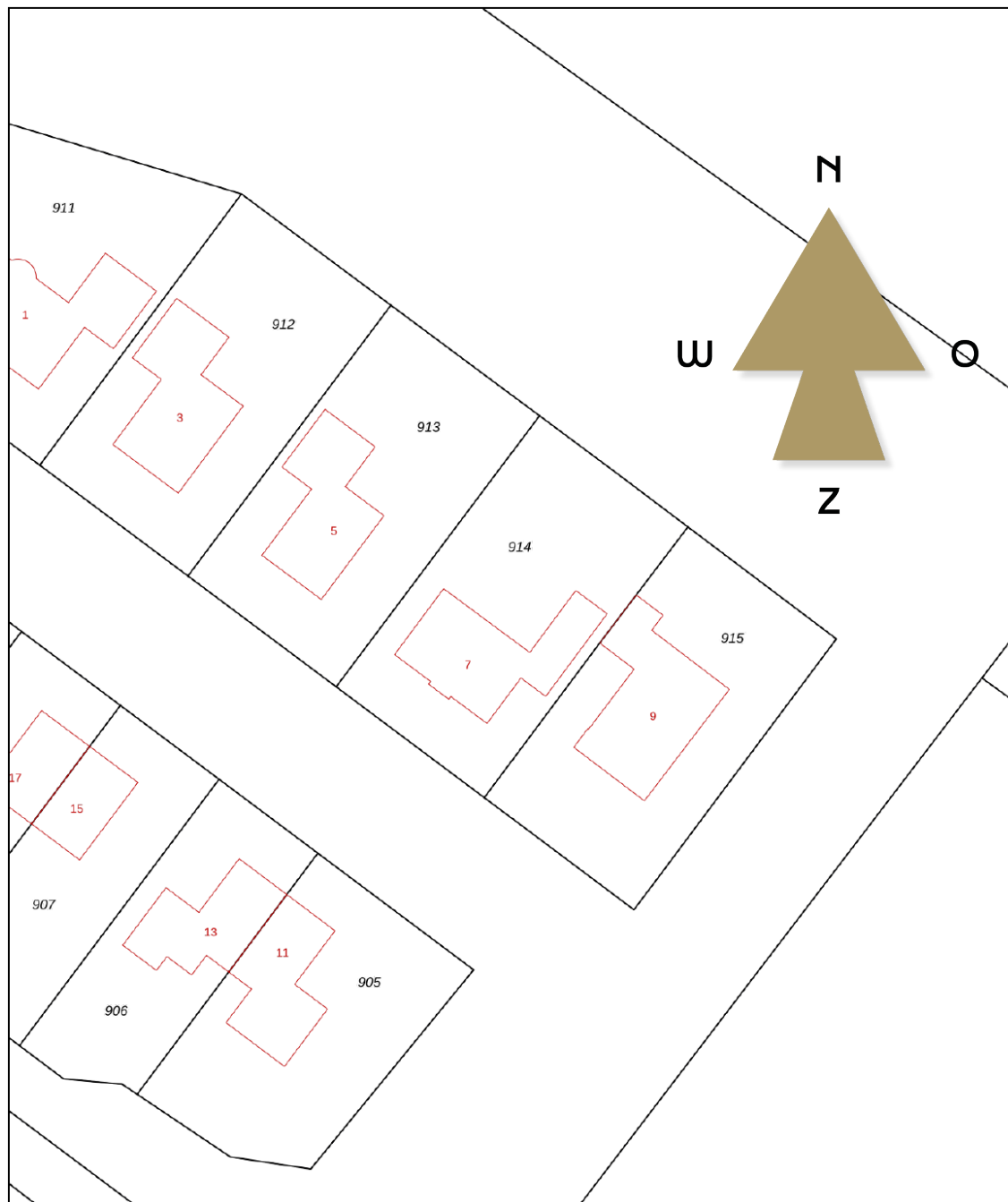


# KADASTRALE KAART


Gemeente Scharnegoutum, sectie G, nummer 914, groot 591m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: info



0 5 10 15 20 25m

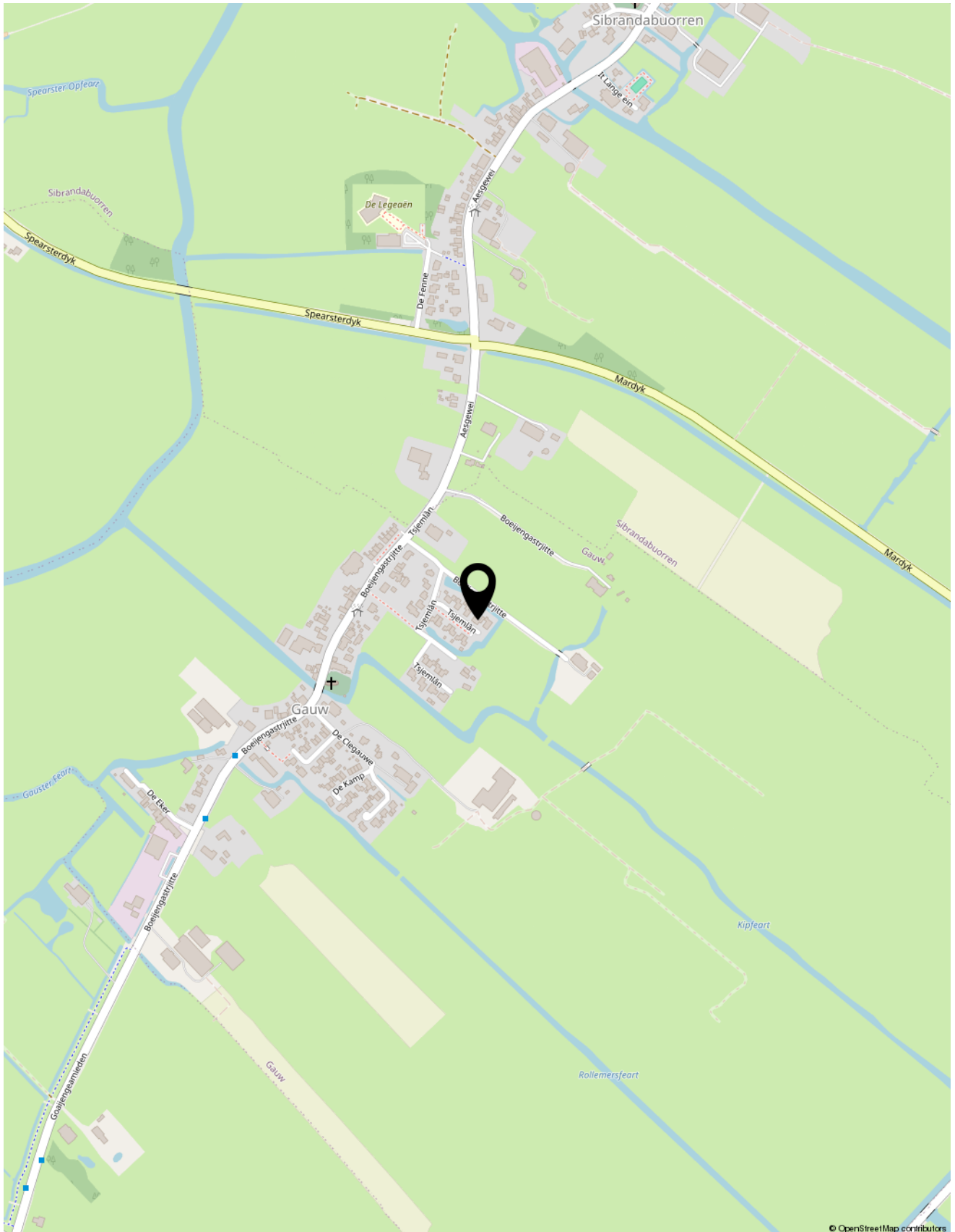
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Scharnegoutum	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 914	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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

Tsjemlân 7 te Gauw



© OpenStreetMap contributors

# WONEN IN GAUW

## Landelijk wonen nabij de watersportstad Sneek

Gauw is een vriendelijk, authentiek Fries dorp, waar rust en ruimte vanzelfsprekend zijn. Toch ligt de bruisende stad Sneek op slechts twintig minuten fietsen, met alle winkels, scholen, horeca en voorzieningen binnen handbereik. In Gauw vindt u stilte, verbondenheid én vrijheid – een zeldzame combinatie. Gauw ligt in De Legeaën (Fries voor "lage landen"), de streek telt in totaal 8 dorpen, liggend tussen Sneek en Grou. Op ca. 100 meter van de woning bevindt zich een sportveld en er is ook een dorpshuis in Gauw.

Voor gezinnen bevindt zich de Mienskipsskoalle De Legeaën op korte afstand in het nabijgelegen dorp Sibrandabuorren. Er zijn daar ook diverse sportvoorzieningen gevestigd, waardoor Gauw profiteert van de voorzieningen van meerdere dorpen binnen de streek.

Dat alles maakt Gauw tot een aantrekkelijke woonomgeving voor wie op zoek is naar rust, ruimte, natuur en een sterke dorpsgemeenschap, met de levendigheid van Sneek op slechts enkele autominuten afstand.



# VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING



uw  
persoonlijke  
makelaar

Overweegt u om uw woning te verkopen, maar wilt u eerst weten wat uw eigen woning waard is?

Ontdek de realistische waarde van uw woning met Vastgoedboutique UNYK.

Vastgoedboutique UNYK biedt een gratis waardebepaling van uw woning aan, zodat u precies weet waar u staat in de woningmarkt.

Neem vandaag nog contact met Vastgoedboutique UNYK op en profiteer van de GRATIS waardebepaling.

Scan de QR-code om contact met ons op te nemen



# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Súdwest-Fryslân / Gauw



51%



49%



1,5 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 500.000

## Leeftijd



0 - 14: 13%

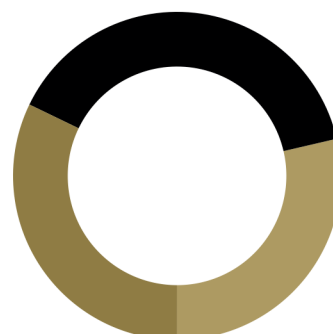
15 - 24: 14%

25 - 44: 17%

45 - 64: 34%

65+: 22%

## Huishoudens

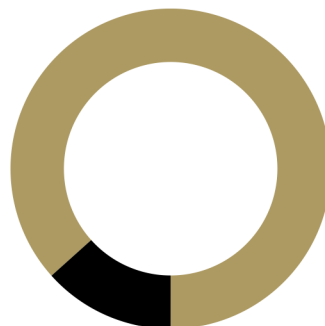


Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 32%

## Koop / huur



Koop: 87%

Huur: 13%

# Bekijk deze woning online!

Bekijk hier de woningvideo



Tsjemlân 7 te Gauw



Scan de code  
en bekijk de video van  
deze woning op jouw  
mobiel.

# VEELGESTELDE VRAGEN

## Wat is een akte van levering?

In de akte van levering, ook wel leveringsakte of transportakte genoemd, wordt door de notaris formeel en juridisch vastgelegd dat een huis van de verkoper naar de koper overgaat. Het is een belangrijke laatste stap in de overdracht van een huis en is volgens de wet verplicht bij de verkoop en aankoop van een huis. De akte van levering kan alleen worden opgemaakt en bekrachtigd door een notaris.

## Wat betekent kosten koper (k.k.)?

Bij "kosten koper" betaalt de koper de kosten naast de koopsom zelf, bijvoorbeeld overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastrale kosten.

## Kan ik de kosten koper meefinancieren?

Sinds 2019 kun je maximaal 100% van de woningwaarde lenen. Je kunt dus geen bijkomende kosten meefinancieren in de hypotheek, waardoor je eigen geld nodig hebt voor het betalen van de kosten koper. Houd rekening met een percentage van ca. 6% bij een normale situatie.

## Kan ik de kosten koper van de belasting aftrekken?

Een groot deel van de kosten koper is fiscaal aftrekbaar; advieskosten, bemiddelingskosten en notariskosten voor de hypotheek mag je aftrekken. Hetzelfde geldt voor de aanvraagkosten van de NHG en de taxatiekosten.

## Wat is een energielabel?

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, energiezuinige ventilatie, zonnepanelen en wordt op een duurzame manier verwarmd.

## Is een energielabel verplicht bij het verkopen van mijn huis?

Sinds 1 januari 2015 is het verplicht om bij de overdracht van jouw huis een energielabel te hebben. Als je tijdens de overdracht geen energielabel kan overhandigen dan riskeer je een boete.

## Wanneer is mijn huis definitief verkocht?

Je huis is definitief verkocht als alle termijnen voor de eventuele ontbindende voorwaarden zijn verstreken. Zijn er geen ontbindende voorwaarden? Dan is de woning na de 3 dagen bedenktijd definitief verkocht.

## Hoe lang duurt de bedenktijd?

De wettelijke bedenktijd duurt 3 dagen. Slechts één van de drie dagen mag een weekend- of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 24:00 uur, maar op dinsdag. Valt het einde van de bedenktijd op een weekend- of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

## Hoe berekent een makelaar de gebruiksoppervlakte (woonoppervlakte) van een huis?

De gebruiksoppervlakte wonen (in de volksmond ook wel woonoppervlakte genoemd) stelt de makelaar samen aan de hand van de meetinstructie, op basis van de NEN 2580 norm. Deze instructie zorgt ervoor dat je kunt uitgaan van betrouwbare vermeldingen van gebruiksoppervlakte wonen op funda. Zo kan je er dan ook van uitgaan dat het huis dat je verkoopt op dezelfde manier is ingemeten als je nieuwe woning op Funda.

**\*Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden.**





uw  
**persoonlijke**  
makelaar

**W** [www.vastgoedboutique-nyk.nl](http://www.vastgoedboutique-nyk.nl)

**T** 06 23 73 11 38 **E** [info@vastgoedboutique-nyk.nl](mailto:info@vastgoedboutique-nyk.nl)