



Wiltslaan 5 te Blijham

Omschrijving



Vraagprijs:
€ 699.500 k.k.

Droomhuis op unieke locatie! Een zeldzaam mooie woonboerderij waar sfeer, stijl en rust samenkomen.

Deze prachtig gerenoveerde woonboerderij combineert landelijke charme met moderne verfijning. Alles aan deze plek ademt kwaliteit, ruimte en warmte. Een huis om in te landen, tot rust te komen en écht thuis te zijn.

De sfeervolle woonkamer met houtkachel, openslaande deuren naar de tuin en halfopen keuken vormt het hart van het huis. Op de begane grond vind je drie slaapkamers, een stijlvolle badkamer, een praktische bijkeuken met toegang tot de tuin, én een extra kamer die perfect dienstdoet als garderobe, babykamer of thuiswerkplek.

De gehele woning is met zorg en oog voor detail vernieuwd in 2024 en 2025. De gehele woning is opnieuw in de lak gezet en er is een volledig nieuw, geïsoleerd dak opgekomen.

Het achterhuis biedt volop mogelijkheden als multifunctionele ruimte en geeft toegang tot een ruime, geïsoleerde zolder die zich prachtig leent voor het creëren van extra slaapkamers.

Buiten ervaar je ultieme vrijheid: een onder architectuur aangelegde besloten tuin vol privacy, twee weilanden, een paardenstal en een rijbak op wedstrijdformaat – een droom voor paardenliefhebbers of mensen die van het buitenleven houden.

Gelegen aan een rustig, doodlopend laantje, omgeven door groen en weilanden, ligt deze unieke plek op fietsafstand van Winschoten en op slechts 25 minuten rijden van Groningen.

Een zeldzame kans voor wie landelijk, stijlvol en met alle comfort wil wonen op een plek waar rust, ruimte en kwaliteit samenkomen.

Omgeving:

Blijham is een gezellig en charmant dorp met diverse voorzieningen binnen handbereik. Het dorp beschikt o.a. over een supermarkt, een cafetaria, een basisschool, een dorpshuis, een dorpscafé, een manege én enkele gezellige winkeltjes. Ook op sportief gebied is er van alles te doen, met onder andere een voetbalvereniging, een tennisvereniging en een sportcomplex met gymzalen. Blijham is bovendien gunstig gelegen ten opzichte van Winschoten en heeft een goede verbinding met de A7 richting Groningen en Duitsland. Een fijne uitvalsbasis voor wie rustig wil wonen, maar toch centraal wil blijven.

N.B. Omdat het een doodlopende weg betreft kunt u de woning alleen bereiken via de ingang aan de Morigerweg!

Begane grond:

entree/hal – toilet - woonkamer(48m²) voorzien van houtkachel en openslaande tuindeuren – halfopen keuken(15,3m²) voorzien van inbouwkeuken voorzien van kookplaat, afzuigkapschouw, vaatwasser (lekt), combimagnetron en koelkast – hal - garderobe - slaapkamer(9,5m²) – bijkeuken(12,8m²) met witgoedaansluiting, kastuimte, keukenblok en achterom - badkamer(9,9m²) voorzien van dubbele wasbakmeubel, ligbad, inloepdouche en toilet – slaapkamer(12,1m²) - slaapkamer(12,4m²) – hal met achterom(15,1m²)

1e verdieping: zolder(58m²)

Verwarming: Nefit Trendline HRC30 CW 5, bj: 2021 en houtkachel

Warm water: via combiketel

Elektriciteit: 12 groepenkast + 1x krachtstroom

Beglazing: dubbele beglazing en HR++ beglazing

Grondoppervlak: 81,1 are

Akte passering: bij plaatselijk notariaat

Aanvaarding: in overleg

Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



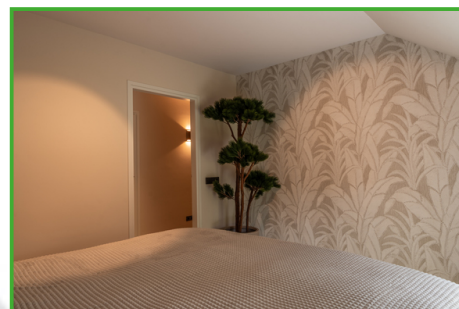
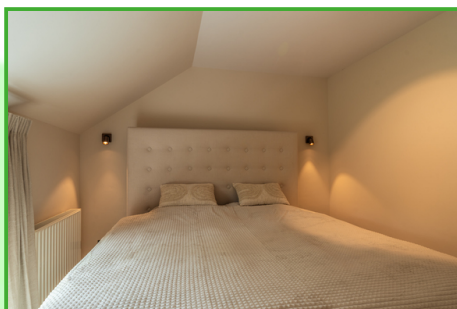
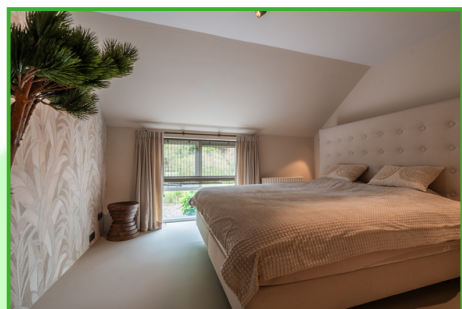
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



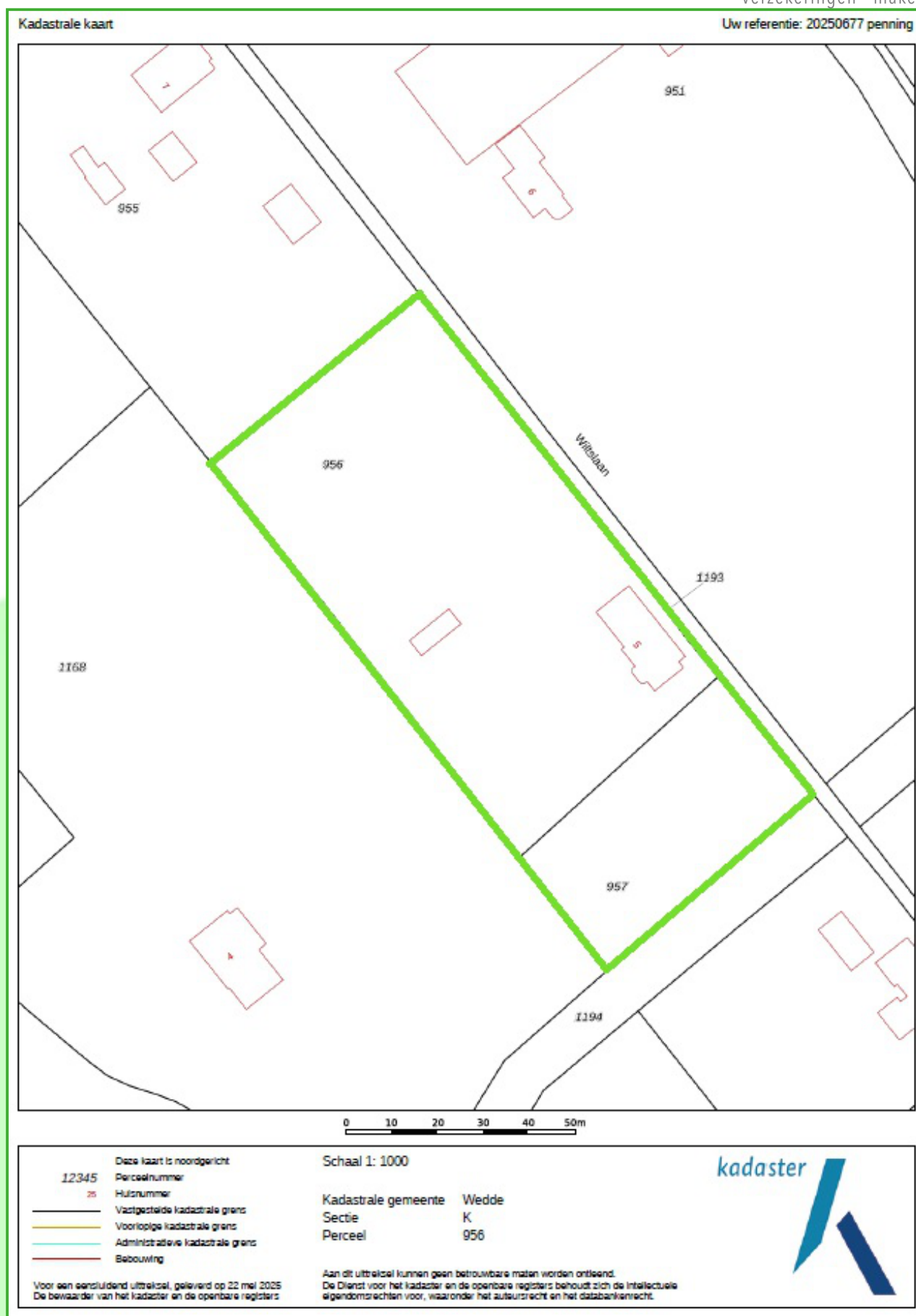
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
 Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Kadastrale kaart



Plattegrond

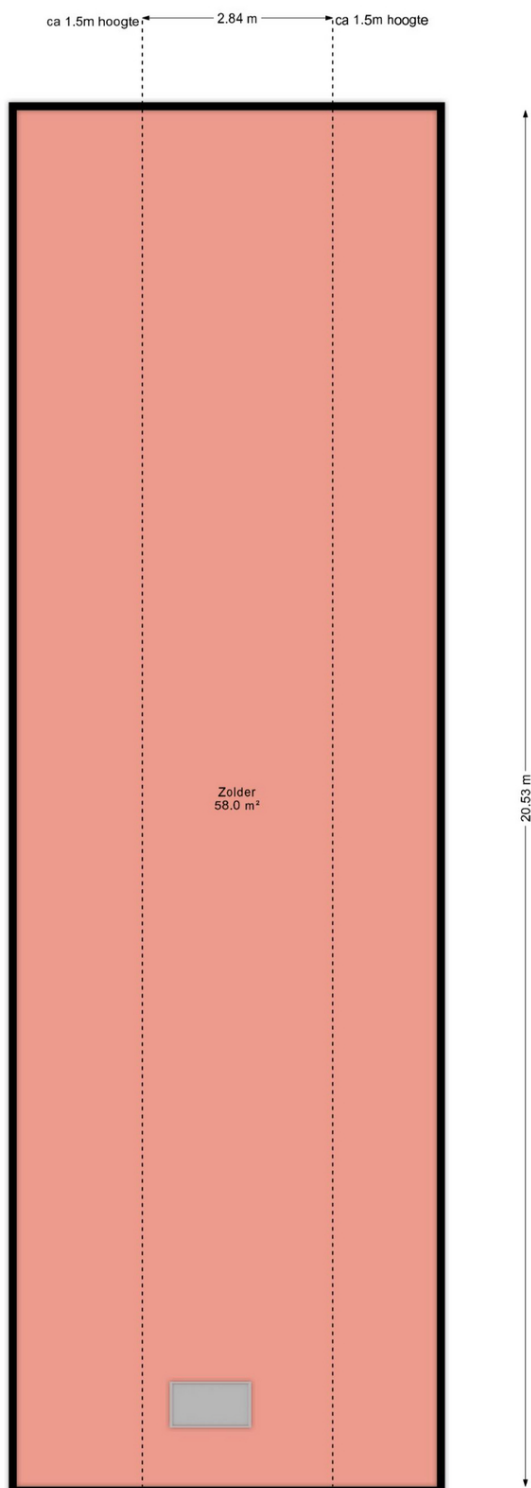
Begane grond



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

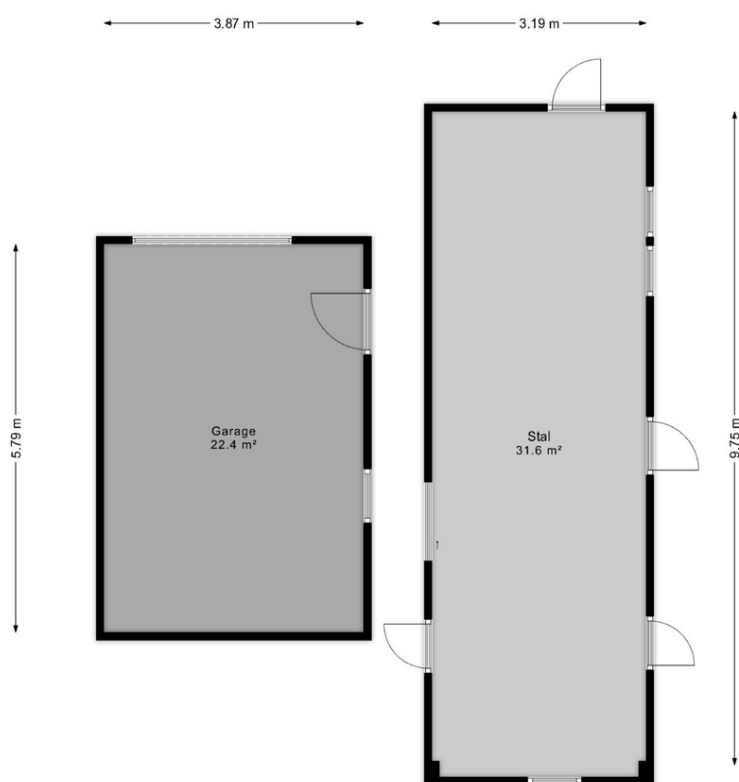
1e verdieping



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Garage



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Meetrapport

Gebruiksoppervlakte & Inhoud

Object: Wiltslaan 5 Blijham

Opdrachtgever: Boer Makelaardij

Datum: 2 juni 2025

Foto | Nijkamp

Totaal woning	Gebruiksoppervlakte wonen	m2	181,7
	Overige inpandige ruimte	m2	58,0
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	0,0
	Externe bergruimte	m2	54,0
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	772,6

Begane Grond	Gebruiksoppervlakte wonen		181,7
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		181,7
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		54,0

1e verdieping	Gebruiksoppervlakte wonen		0,0
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		58,0
	Overige inpandige ruimte en Vide		0,0
	Overige inpandige ruimte en Vide		58,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		0,0

2e verdieping	Totaal Gebruiksoppervlakte (incl. Binnenmuren)		0,0
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		0,0

Disclaimer

Het inmeten op locatie gebeurt met grote zorgvuldigheid en op basis van de meetinstructie NEN-2580.

Dit is een Nederlandse richtlijn welke voorschrijft hoe oppervlakten en inhoud van gebouwen bepaald dienen te worden. Hoewel de berekeningen met zorg worden uitgevoerd, kunnen hieraan geen rechten aan worden ontleend.

Energie­label woningenRegistratienummer
244819944Datum registratie
11-06-2025Geldig tot
23-05-2035Status
Definitief**Deze woning
heeft energie­label****C****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 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	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 aardgas­aansluiting**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**

Wiltslaan 5
9897SC Biljham
BAG-ID: 0007010000002844

Detailaanduiding

Bouwjaar 1912
Compactheid 2,01
Vloeroppervlakte 263m²

Woningtype

Vrijstaande woning

**Opnamedetails****Naam**

I. Ek

Vakbekwaamheidsnummer

55151813

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

Kvk-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Voorwaarden

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Bezichtiging en onderzoek | 5. Waarborgsom/ bankgarantie | 9. Inschrijving |
| 2. Koopakte | 6. Bedenktijd | 10. Identiteit partijen |
| 3. Kosten koper | 7. Financiering | 11. Maatvoering |
| 4. Notaris | 8. Ouderdomsclausule | 12. Algemene leveringsvoorwaarden |
-

1. Bezichtiging en onderzoek

Om een goed inzicht van het verkochte te krijgen stellen wij het minimaal aantal bezichtigingen op twee. Daarnaast adviseren wij u en krijgt u van ons de mogelijkheid om een deskundige in te schakelen voor een bouwtechnisch onderzoek. Dat u als koper deze mogelijkheid heeft gehad, wordt vervolgens vastgelegd in de koopakte.

2. Koopakte

De koopakte zal worden opgemaakt door de desbetreffende notaris. Deze koopakte zal worden aangevuld met de bijgevoegde vragenlijst en zakenlijst waar zowel koper alsmede verkoper voor zal tekenen.

3. Kosten koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

4. Notaris

Bij plaatselijk notariaat.

5. Waarborgsom/ bankgarantie

Bij het afsluiten van de koopovereenkomst vragen wij de koper van de woning om een waarborgsom of bankgarantie. De waarborgsom of bankgarantie dient 10% van de verkoopprijs te bedragen. Maximaal 2 weken na afloop van de ontbindende voorwaarde voor financiering dient de som in het bezit te zijn van de desbetreffende notaris.

6. Bedenktijd

Koper heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

7. Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen, geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

8. Ouderdomsclausule

De volgende clausule zal bij oudere woningen in de koopakte worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het registergoed oud is hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper kan verkoper nimmer aansprakelijk stellen voor onbekende onzichtbare gebreken. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektrische installatie, gas- en waterinstallatie, de riolering de eventuele aanwezigheid van houtworm en/of andere ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en eventuele aanwezigheid van zwam en dergelijke. Vorenbedoelde (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden door koper uitdrukkelijk aanvaard, ook indien en voorzover deze een inbreuk zouden vormen op het gebruik door koper van het verkochte als woonhuis, zoals dat is vermeld bij de omschrijving van het verkochte in de akte. Koper kan derhalve aan deze (eventuele) gebreken ten opzicht van verkoper geen rechten ontlenen, terwijl koper verkoper ontslaat van elke aansprakelijkheid terzake. Ten aanzien van de feitelijke staat van het verkochte verklaart koper uitdrukkelijk door verkoper in de gelegenheid te zijn gesteld het verkochte (bouwtechnisch) te (laten) onderzoeken. Koper verklaart, al dan niet uit eigen kennis, (dan wel op grond van een onderzoek door derde(n), welk onderzoek koper niet aan verkoper heeft gemeld) met de bouwkundige staat van het verkochte bekend te zijn en verkoper daarom dienaangaande voor aanspraken te vrijwaren.

9. Inschrijving

Koper heeft het recht de koopakte op zijn kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsanering.

10. Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

11. Maatvoering, plattegronden en foto's.

Aan alle maatvoering zoals m2 en m3 alsmede eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen en foto's kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper en/of ons kantoor kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor fouten met betrekking tot het in dit artikel genoemde.

12. Algemene leveringsvoorwaarden

Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.