



**Neeskens**  
MAKELAARS



Vraagprijs

€ 499.000,- k.k.

# Kapucijnenweg 5 Rilland

Deze woning zou zomaar van u kunnen zijn

**Neeskens Makelaars**

**Meer** dan  
een bord  
in de tuin

**Verrassend. Daadkrachtig.**



# Voorwoord

Blader mee

Wat mooi dat u interesse toont in deze woning. Met deze brochure zet u meteen de eerste stap richting een mogelijk nieuw thuis.

Hier vindt u alle belangrijke informatie overzichtelijk bij elkaar: van de indeling tot de afwerking, van wooncomfort tot praktische kenmerken. Zo krijgt u een compleet beeld van wat deze woning te bieden heeft.

Neem de tijd om alles rustig door te nemen, en wie weet, zet u straks niet alleen een eerste stap, maar ook de volgende. Twijfels of vragen? We horen graag van u.

Veel leesplezier!

Het team van Neeskens Makelaars

## Team Neeskens

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!



Woonoppervlakte

**173 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**5**

Perceeloppervlakte

**1221 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1907**

## Kenmerken van de woning

Soort	Landhuis	Energielabel	F
Type	Vrijstaande woning	Staat onderhoud binnen	redelijk tot goed
		Staat onderhoud buiten	redelijk tot goed
Verwarming	C.v.-ketel		
Merk	Nefit	Dak woning	Zadeldak met pannen
Bouwjaar	2010		
Tuin	Tuin rondom	<b>Schuur/berging</b>	
		Garage type	Garagebox
		Berging	Vrijstaand steen
		Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
<b>Isolatie</b>			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Nee		
Vloerisolatie	Nee		
Dubbel glas	Gedeeltelijk		

# Vraagprijs

€ 499.000,- k.k.



# Indeling

## Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Op een mooie, groene locatie aan de Kapucijnenweg in Rilland staat deze karakteristieke vrijstaande woning met een rijke geschiedenis. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 173 m<sup>2</sup>, ligt op een ruim perceel en is omgeven door een sfeervolle tuin. Authentieke details zoals hoge plafonds, houten balken en originele ramen geven het huis veel charme.

Met vijf slaapkamers, een ruime woonkamer met houtkachel, een keuken met bijkeuken en daarnaast een kelder en zolderverdieping, biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin. De ligging is rustig, terwijl voorzieningen, natuur en uitvalswegen dichtbij zijn.

### Begane grond

Via de entree kom je in een ruime hal met toegang tot de woonkamer, keuken, slaapkamer en trapopgang. De woonkamer is licht en sfeervol, met grote ramen, houten details en een houtkachel. Er is ruimte voor zowel een zit- als eethoek.

De landelijke keuken aan de achterzijde beschikt over houten kasten, een tegelvloer en een groot fornuis in een nis. Vanuit hier is de bijkeuken bereikbaar met toegang tot de tuin en de kelder, ideaal voor opslag of als wijnkelder. De slaapkamer op de begane grond is ook geschikt als werk- of hobbyruimte.

### Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en een vierde, kleinere kamer. Alle kamers zijn licht en karaktervol door zichtbare balken en originele raampartijen. De badkamer is eenvoudig maar compleet met ligbad, douche, wastafel en toilet.

### Zolder

De zolderverdieping is bereikbaar via een vlizotrap

en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, zoals een extra slaapkamer, hobbyruimte of bergruimte.

### Tuin

De royale tuin rondom biedt veel privacy en beschikt over een oprijlaan met parkeergelegenheid, meerdere terrassen, een overkapping met zithoek, een berging en een garagebox. De landelijke ligging met vrij uitzicht maakt het geheel compleet, terwijl Bergen op Zoom, Antwerpen en Goes goed bereikbaar zijn.

### Bijzonderheden:

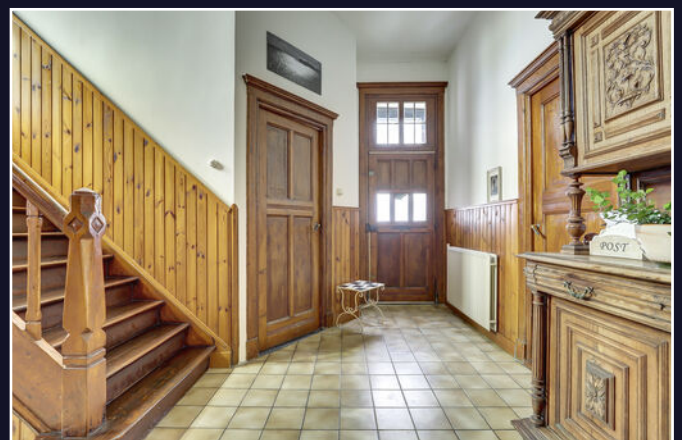
- \* Woonoppervlakte ca. 173 m<sup>2</sup>
- \* Vrijstaande woning met authentieke details
- \* Vier slaapkamers en extra (werk)kamer
- \* Kelder, zolder, overkapping, berging en garagebox
- \* Rustige, groene ligging met veel privacy

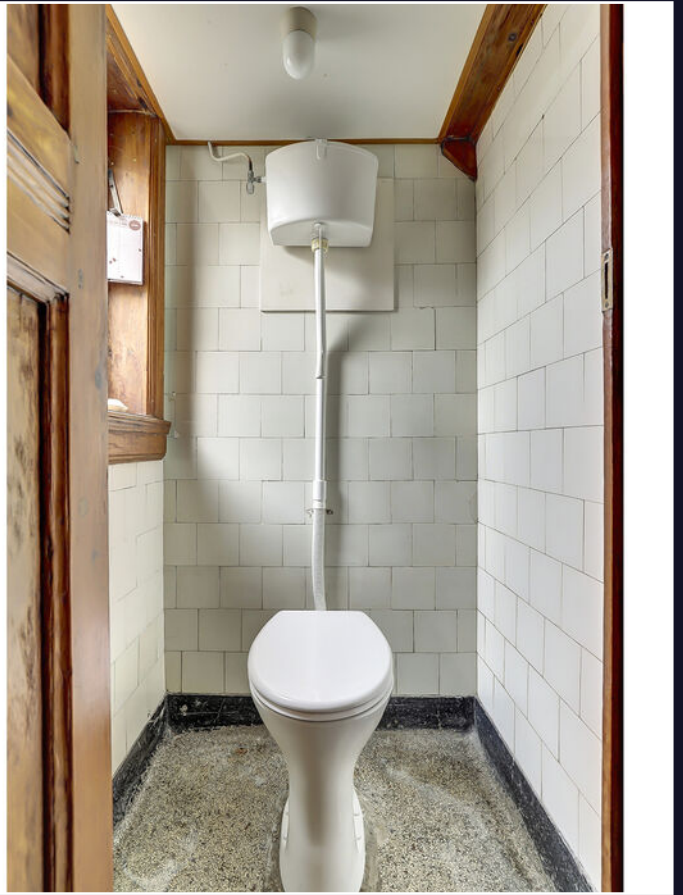
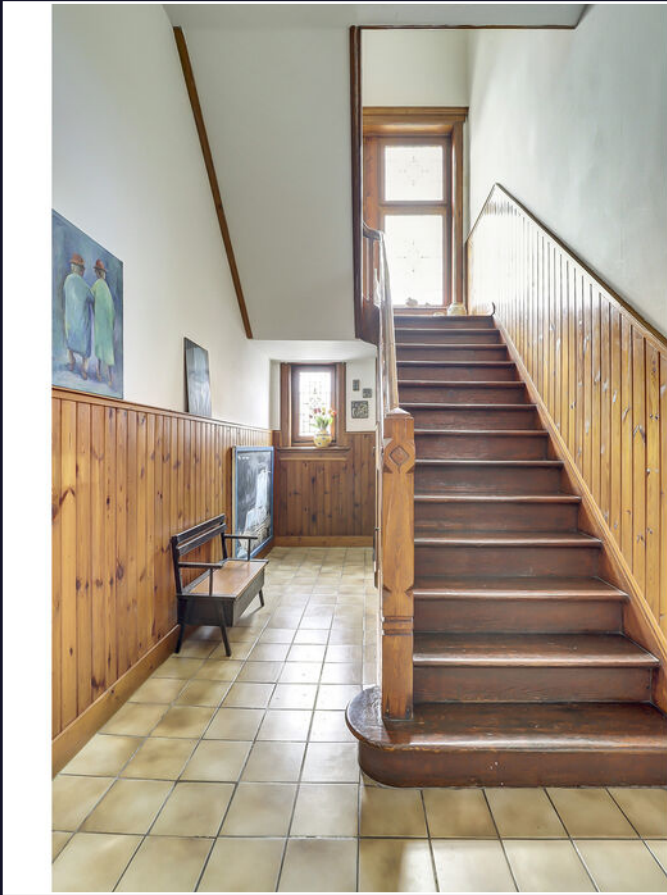
Kapucijnenweg 5 is een karaktervolle en ruime woning met volop mogelijkheden voor de toekomst.





# Binnenkijken in de woning





# Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning  
verkopen?

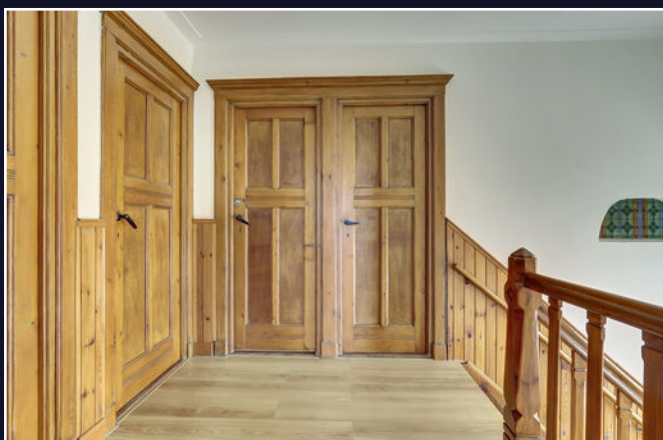
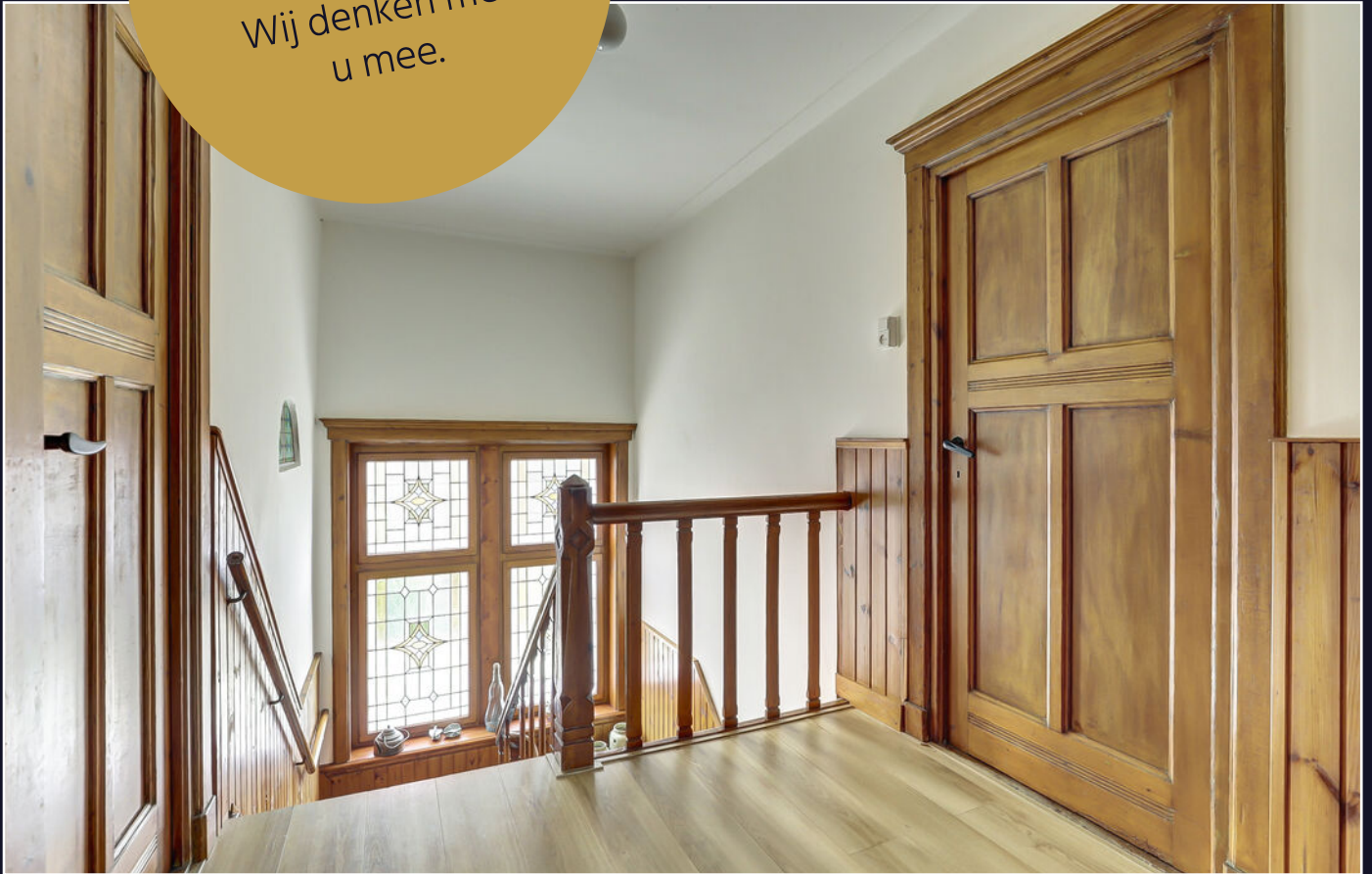
Vraag vrijblijvend  
advies



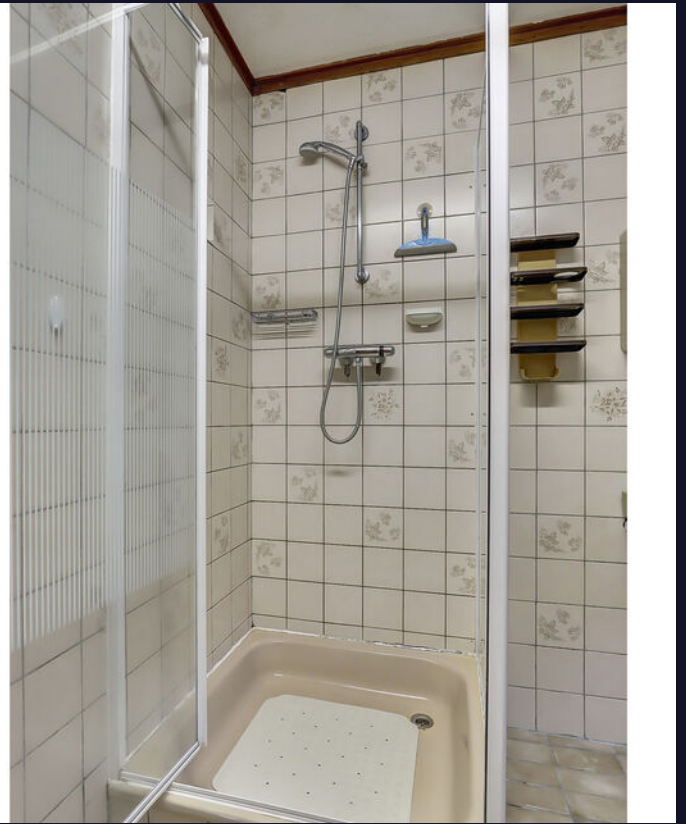
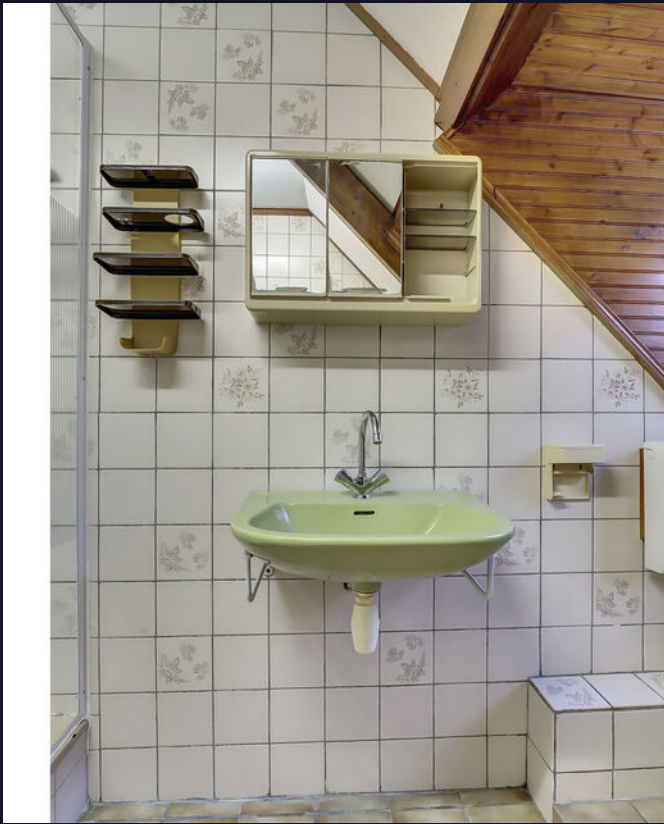




Vragen?  
Stel ze gerust.  
Wij denken met  
u mee.











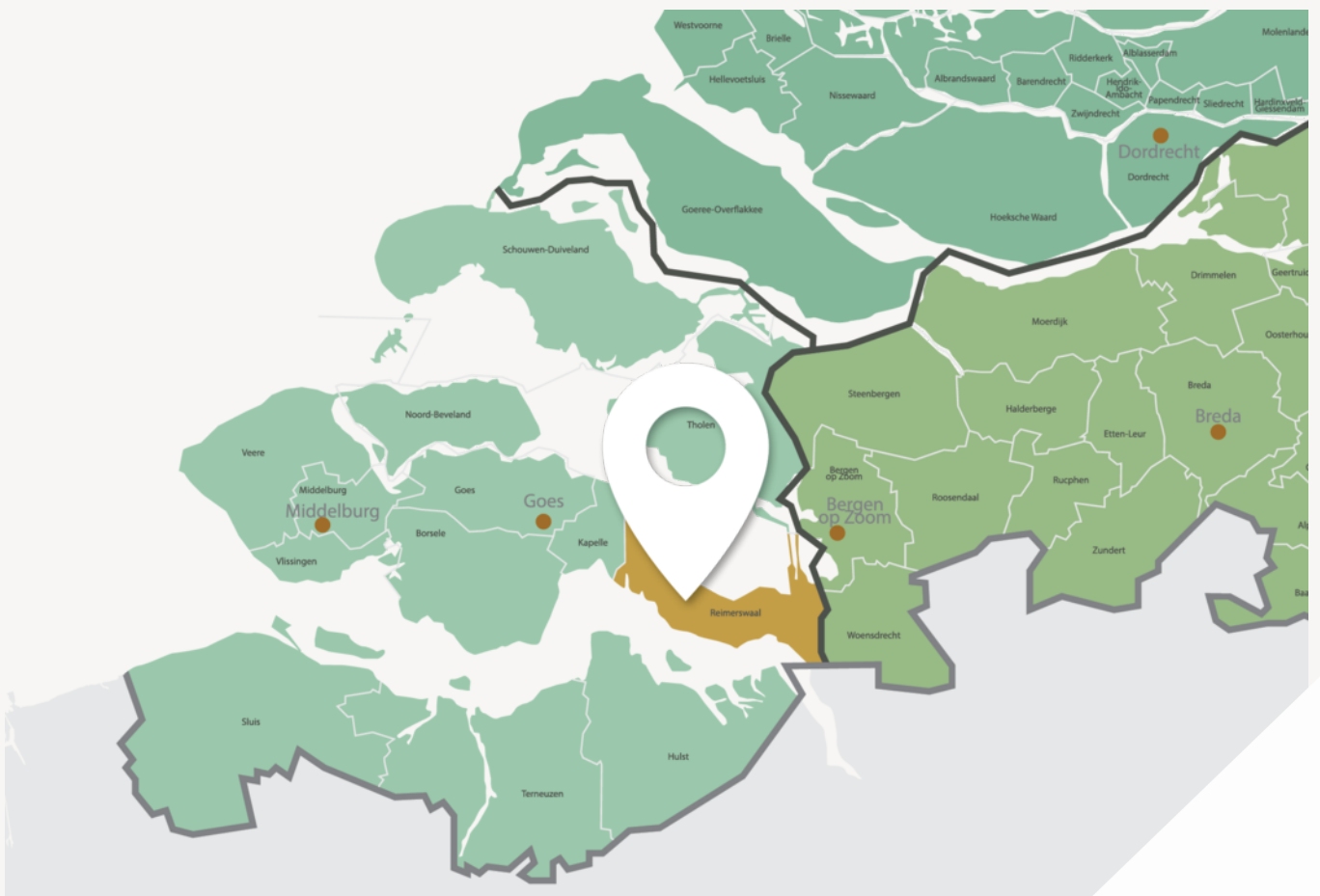


# Gemeente Reimerswaal



Reimerswaal ligt in het hart van Zeeland en ademt historie en charme. Vooral Yerseke is bekend om mosselen en oesters, met eeuwenoude oesterputten en een levendige visserijcultuur. Jaarlijks trekt Yerseke at Sea (mossel-feesten) duizenden bezoekers. Aan de haven geniet u van verse vis, of u maakt een rondvaart over de Oosterschelde, misschien spot u een zeehond.

Ook op het land is veel te zien: van monumentale kerken en dorpskernen tot bloemendijken en boomgaarden. Fietsen en wandelen langs de dijken biedt rust en weidse vergezichten. De strandjes bij Hansweert en Krabbendijke zijn fijne plekken voor een picknick of stilte.



**Leven met ruimte, karakter en gemeenschapsgevoel**



# Goede voorzieningen, fijne leefomgeving

**De meeste dorpen hebben hun eigen basisvoorzieningen zoals supermarkt, bakker en sportclubs. Kleinschalige kraampjes langs de weg verkopen verse streekproducten.**

Voor een breder aanbod liggen Goes en Bergen op Zoom dichtbij. Reimerswaal is uitstekend bereikbaar met drie treinstations (Kruiningen-Yerseke, Krabbendijke en Rilland-Bath) en de A58 richting Zeeland en Brabant.

Of u nu ruimte, rust, actief buitenleven of juist een betrokken gemeenschap zoekt: Reimerswaal biedt het. Welkom in een gemeente waar het leven net iets langzamer, en bewuster wordt geleefd.

# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
143906215

Datum registratie  
22-10-2025

Geldig tot  
20-10-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# F



## Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

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

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

Kapucijnenweg 5  
4411NB Rilland

BAG-ID: 0703010000004363

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1907  
Compactheid 2,37  
Vloeroppervlakte 182m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

S. de Kole

### Vakbekwaamheidsnummer

3674.2093.2831

### Certificaathouder

Energielabel.com

### Inschrijfnummer

VINK202509-W0001

### KvK-nummer

85018708

### Certificerende instelling

VINK Certificering

### Soort opname

Basisopname



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rilland	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie R	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1183	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2025  
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.

# Plattegrond



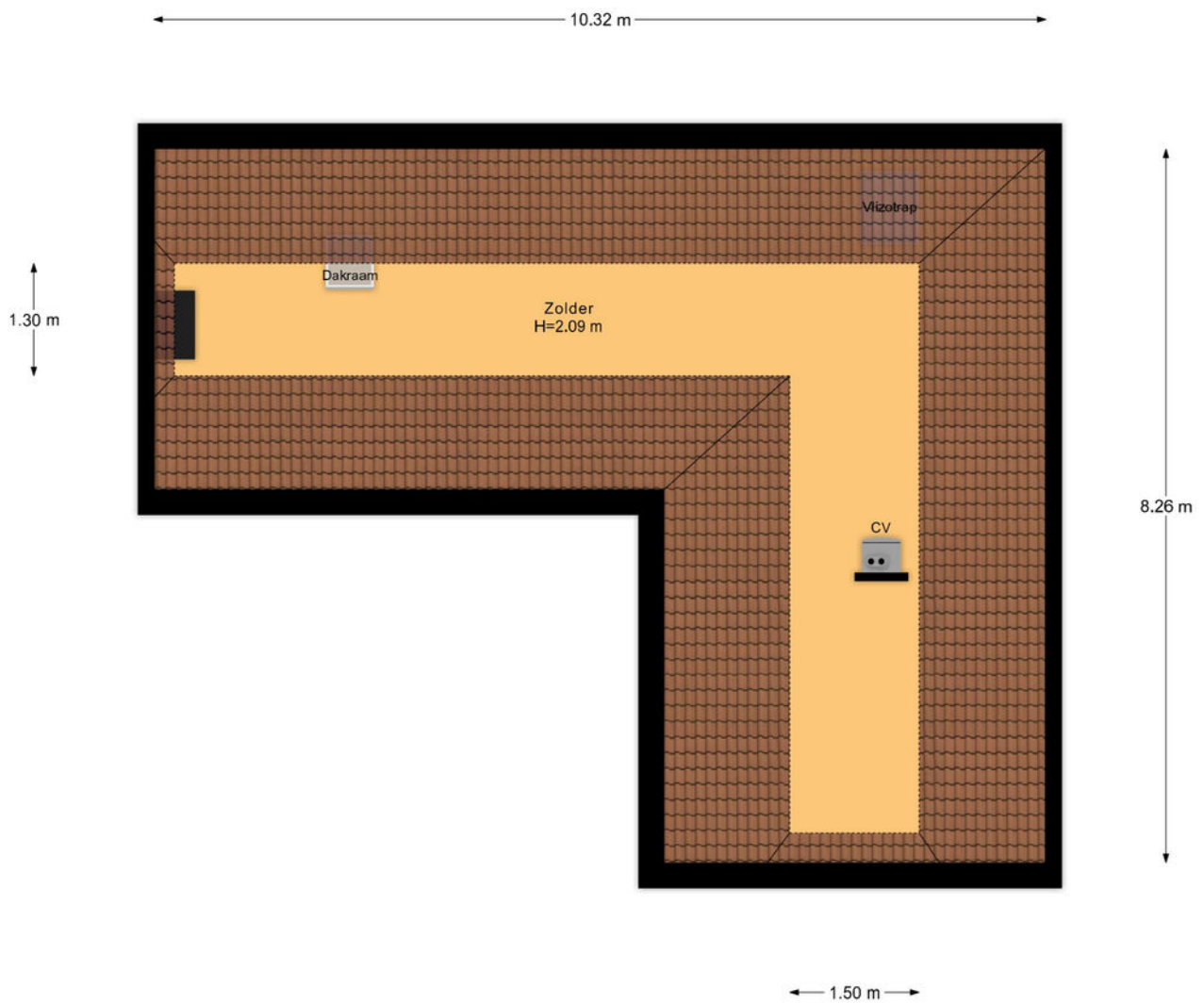
Begane Grond

# Plattegrond



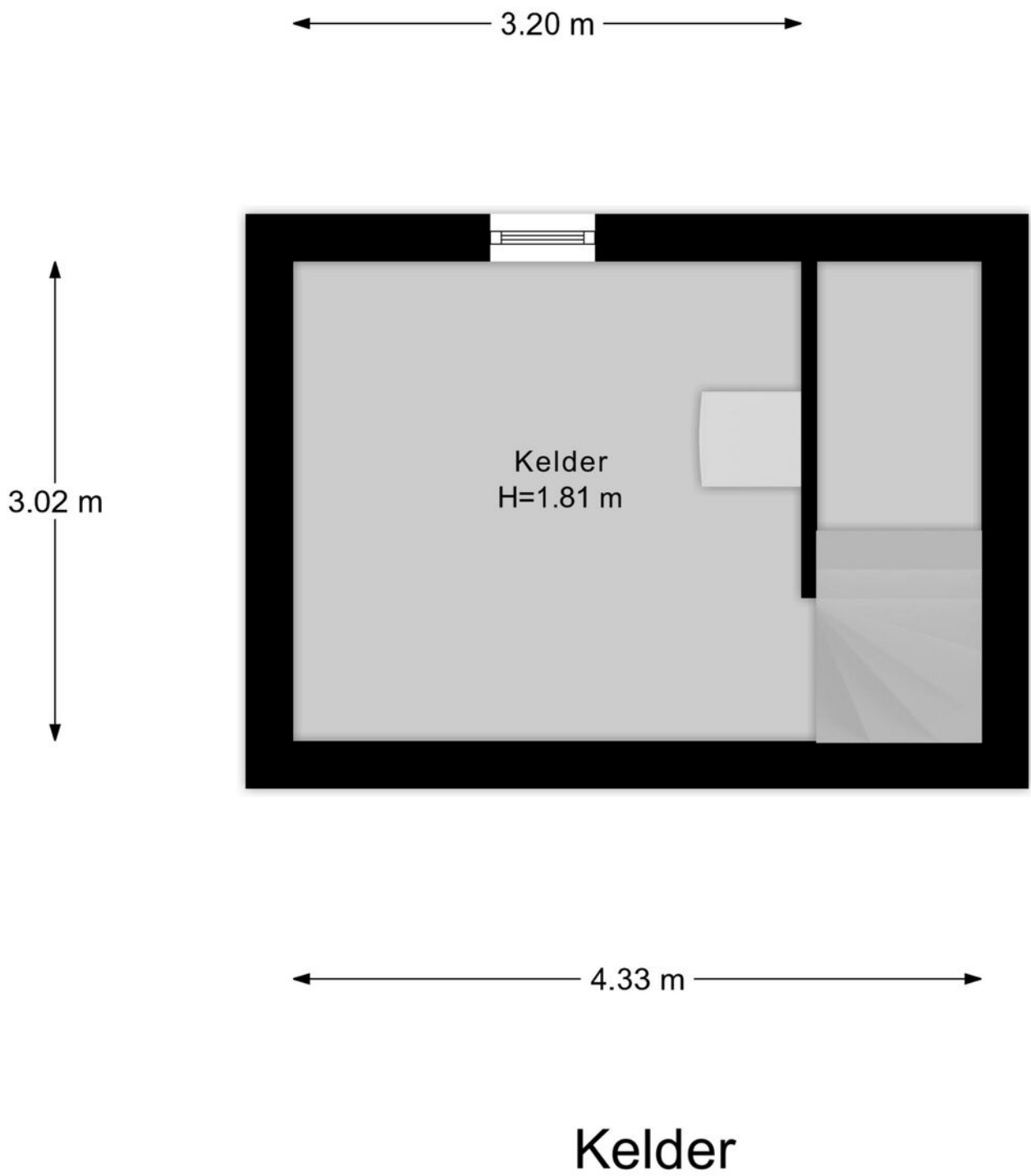
1e Verdieping

# Plattegrond

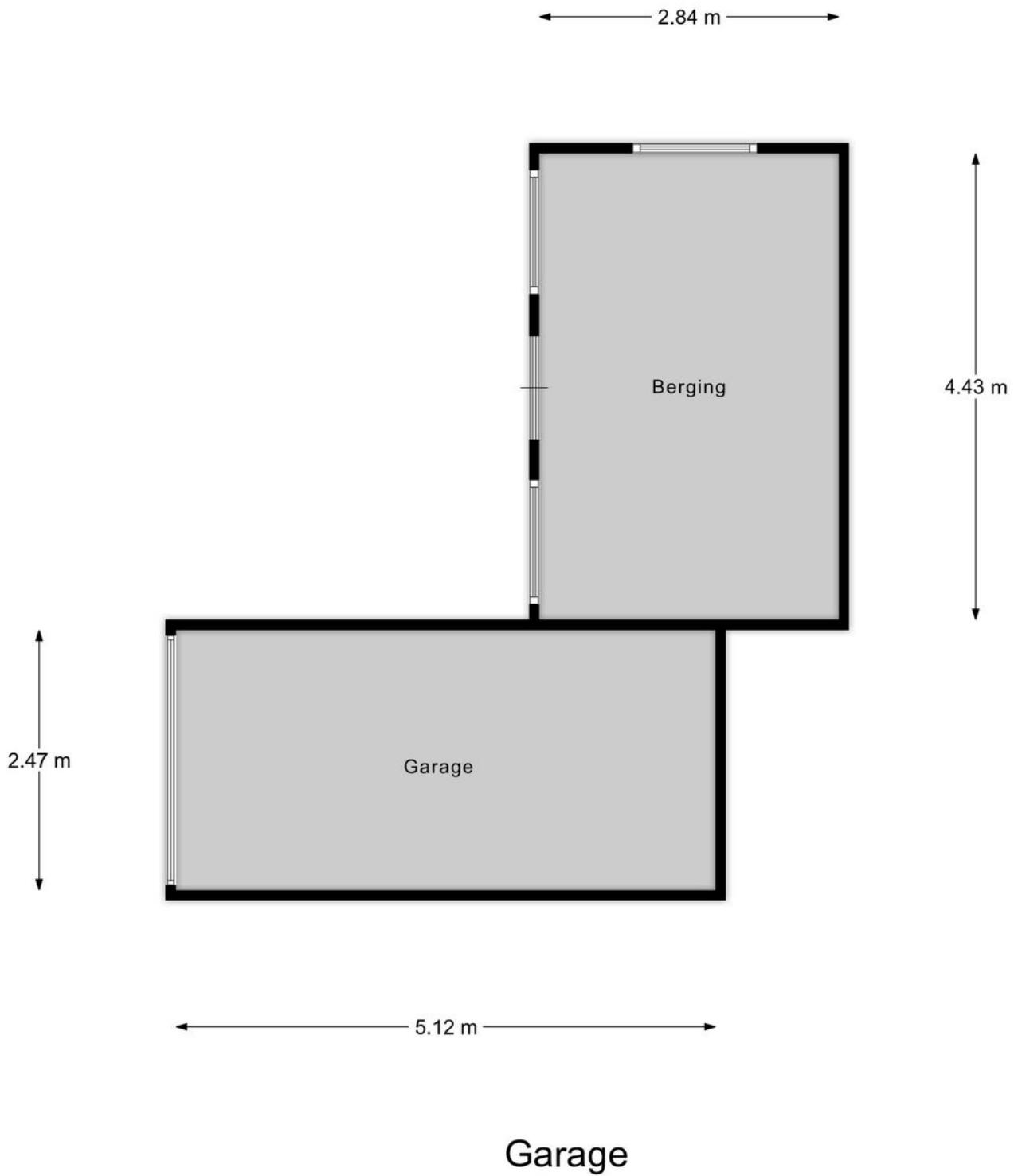


Zolder

# Plattegrond



# Plattegrond



# Veelgestelde vragen

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als de verkoper een tegenbod doet of duidelijk aangeeft dat er onderhandeld wordt.

## Mag de woning nog bezichtigd worden tijdens onderhandelingen?

Ja, bezichtigingen en onderhandelingen met anderen mogen doorgaan.

## Mag de verkoper het verkoopproces aanpassen tijdens onderhandelingen?

Ja, bijvoorbeeld door over te stappen op een inschrijvingsprocedure.

## Moet de makelaar met mij onderhandelen als ik als eerste bied?

Nee, de verkoper kiest zelf met wie hij onderhandelt.

## Hoe werkt een inschrijving?

Bij inschrijving brengt elke geïnteresseerde vóór de deadline één eindbod uit. De verkoper kiest daarna het beste voorstel op basis van bod én voorwaarden zoals opleverdatum en financiering. Gunning is vrij; de verkoper is niet verplicht te verkopen.

## Hoe komt een koop tot stand?

Door ondertekening van de koopovereenkomst door koper en verkoper.

## Wat is de wettelijke bedenktijd?

Je hebt als koper drie werkdagen bedenktijd na ondertekening van het koopcontract.

## Wie kiest de notaris?

De koper, tenzij anders afgesproken met de verkoper.

## Kan de vraagprijs tijdens onderhandelingen wijzigen?

Ja, de verkoper mag de vraagprijs nog wijzigen zolang er geen koopovereenkomst is.

## Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, de verkoper betaalt de courtage van zijn eigen makelaar. De koper betaalt zijn eigen aankoopmakelaar.

## Wanneer is de koop definitief?

Na ondertekening, afloop van de bedenktijd en het vervallen van eventuele ontbindende voorwaarden.

## Waar moet ik op letten vóór ik een woning koop?

Laat je financieel adviseren, weet wat je kunt lenen en laat de verwachte opbrengst van je eigen woning vaststellen.

## Hoe doe ik een bod?

Dien uw bod in via Move met bedrag, voorwaarden en toelichting. Lukt dit niet? Neem dan contact op met een van onze makelaars.

## Wordt altijd het hoogste bod geaccepteerd?

Nee, ook voorwaarden zoals opleverdatum of financieringszekerheid tellen mee.

## Wat betekent 'kosten koper'?

Dat de koper de overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt.

## Word ik op de hoogte gehouden van biedingen of andere kijkers?

Niet automatisch. Alleen als je in onderhandeling bent, krijg je updates.

## Hoe stel ik mijn bod goed op?

Vermeld bedrag, opleverdatum en eventuele voorwaarden in je bod via je Move-account. Een toelichting van je hypotheekadviseur kan de verkoper extra zekerheid geven.

## Wat gebeurt er na acceptatie van mijn bod?

Dan wordt de koopakte opgesteld, ondertekend en start de bedenktijd. Daarna volgt het traject richting overdracht bij de notaris.

## Wat is NHG (Nationale Hypotheek Garantie)?

Een vangnet voor jou en zekerheid voor de bank. Hierdoor kan de rente lager zijn.

## Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Voorwaarden in het koopcontract, zoals financiering of bouwkundige keuring. Hiermee kun je de koop alsnog ontbinden binnen een afgesproken termijn.

## Wat betekent 'verkocht onder voorbehoud'?

Dat er een koopcontract is, maar voorwaarden zoals financiering of bedenktijd nog van kracht zijn.

## Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

Een bedrag (meestal 10% van de koopsom) dat je als zekerheid stort of laat garanderen. Dit gebeurt na het tekenen van de koopakte.

## Ik wil weten wat mijn eigen woning waard is – wat kan ik doen?

Een van onze makelaars komt gratis en vrijblijvend bij u langs voor een waardebeoordeling.

## Ik wil weten wat er financieel mogelijk is – waar kan ik terecht?

Neem contact op met uw makelaar. Die zorgt ervoor dat u snel een afspraak krijgt met een hypotheekadviseur.

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

## Woning - Interieur

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten slaapkamer beneden blijven staan evenals boekenkasten, wandmeubel en tafel slaapkamer boven.

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

- PVC

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- koelkast

X

- vriezer

X

# Wist u dat...

- De meeste mensen binnen 90 seconden voelen of een huis bij ze past? De eerste indruk is alles.
- Een slimme indeling vaak belangrijker is dan extra vierkante meters.
- U bij een huis ook voor de buurt en het gevoel betaalt: sfeer, uitzicht en voorzieningen tellen mee.
- Een fijne geur, zoals koffie of vers linnen het huis aantrekkelijker maakt bij bezichtigingen.
- Een rustige ruimte groter lijkt, want te veel spullen verkleinen een kamer optisch.
- Kopers zich vooral herinneren hoe ze zich voelden, niet wat er gezegd is.
- Het oog op licht en lijnen valt; daarom werkt een opgemaakt bed of gestylede keuken zo goed.
- Veel kopers hun keuze al tijdens de rondleiding maken, de rest is onderbouwing.
- Een goed energielabel vaak voor een hogere verkoopprijs zorgt.



# Uw regionale makelaar.

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw.

## **Yerseke**

Marijkelaan 2a  
4401 GG Yerseke  
0113 57 31 00

## **Goes**

Piet Heinstraat 32  
4461 GL Goes  
0113 23 19 34

## **Tholen**

Eendrachtsweg 9  
4691 EK Tholen  
0166 72 89 00

## **Nieuwerkerk**

Kooijman Makelaardij  
Deltastraat 10  
4306 BK Nieuwerkerk  
0111 64 41 45



[info@neeskens.com](mailto:info@neeskens.com)  
[www.neeskens.com](http://www.neeskens.com)