



Neeskens
MAKELAARS



Vraagprijs
€ 239.500,- k.k.

Walstraat 21 **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!

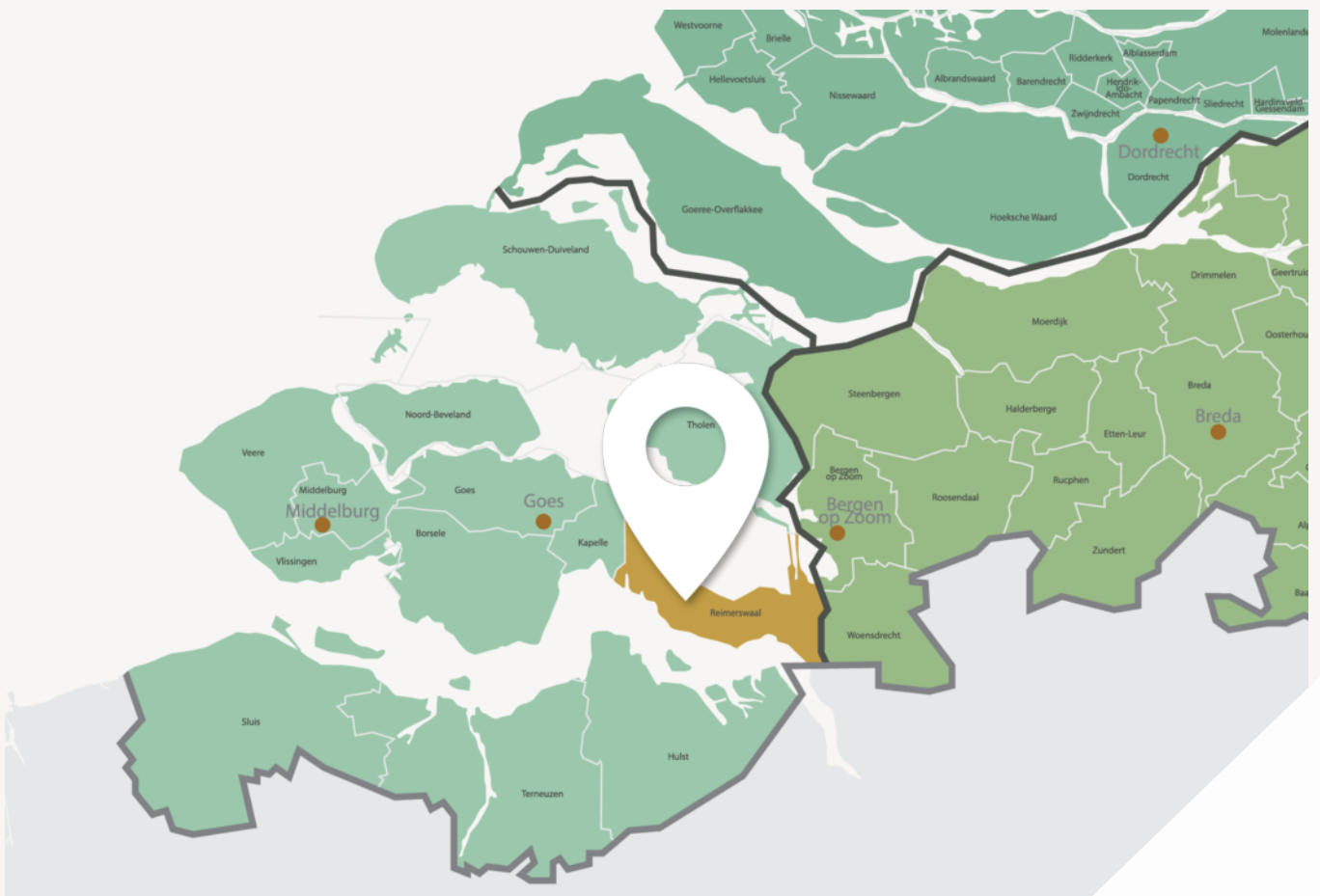


Gemeente Reimerswaal



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.

Woonoppervlakte

130 m²

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

184 m²

Bouwjaar

1923

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energie label	E
Type	Tussenwoning	Staat onderhoud binnen	redelijk
		Staat onderhoud buiten	redelijk
Verwarming	C.v.-ketel		
Merk	Db remeha	Schuur/berging	
Bouwjaar	2013	Garage type	Geen garage
		Berging	Aangebouwd steen
Tuin	Achtertuint	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Ligging	Noordwest		
Isolatie			
Dakisolatie	Nee		
Muurisolatie	Nee		
Vloerisolatie	Nee		
Dubbel glas	Nee		

Vraagprijs

€ 239.500,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Aan de Walstraat 21 in Rilland treft u deze karakteristieke en verrassend ruime woning met een charmante gevel en een praktische indeling. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een royale woonkeuken met veel daglicht dankzij een grote lichtkoepel, een badkamer op de begane grond, meerdere slaapkamers op de verdieping, een tweede badkamer en een diepe, onderhoudsvriendelijke achtertuin. De combinatie van authentieke elementen, zoals de sfeervolle bakstenen voorgevel, en het comfort van hedendaagse voorzieningen maakt dit tot een fijne woning voor zowel starters als gezinnen. Hier woont u rustig, met dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in de hal. De hal biedt toegang tot een separaat toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is gelegen aan de straatzijde en kenmerkt zich door de grote raampartij, waardoor er prettig veel daglicht binnenvalt. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer in houttint en lichte wanden, wat zorgt voor een neutrale en verzorgde uitstraling. Hier heeft u voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een tv-meubel, met uitzicht op de straat.

Vanuit de woonkamer loopt u door naar de royale woonkeuken aan de achterzijde van de woning. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met witte kastfronten, een houten werkblad en klassiek tegelwerk in metrotegelstijl. Het fornuis met brede oven en rvs-afzuigkap vormt een echte blikvanger. Dankzij de grote lichtkoepel in het plafond geniet u hier van een aangename hoeveelheid daglicht. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel, waardoor dit een centrale plek in huis is waar u samen kunt komen.

Daarnaast bevindt zich op de begane grond een extra kamer, die flexibel kan worden ingericht als tweede woonkamer, eetkamer, werkkamer of speelruimte.

Via de keuken bereikt u de bijkeuken. Hier zijn een extra wasbak en oven aanwezig, wat zorgt voor extra gebruiksgemak. Aansluitend bevindt zich de badkamer op de begane grond. Deze is praktisch ingericht met een douche, wastafelmeubel en toilet.

De bijkeuken geeft tevens toegang tot twee bergingen, waarvan één is voorzien van de wasmachineaansluiting. De achterste berging heeft een directe doorgang naar de tuin en is ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van gereedschap en tuinspullen.

Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot meerdere slaapkamers en de tweede badkamer.

De slaapkamers zijn functioneel ingedeeld en voorzien van daglicht, waardoor zij geschikt zijn als hoofdslaapkamer, kinderkamer of werkkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een ingebouwde kast. Eén van de slaapkamers aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval.

Op deze verdieping is een tweede badkamer aanwezig, uitgerust met een douche en een wastafel.

Via een vlizotrap bereikt u de zolderverdieping. Hier bevindt zich de cv-installatie en extra bergruimte.

Tuin

De achtertuin is diep en smal en onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en een gedeelte met grind. Hierdoor kunt u eenvoudig meerdere zitplekken creëren, zowel direct achter de woning als verderop in de tuin. De



Indeling

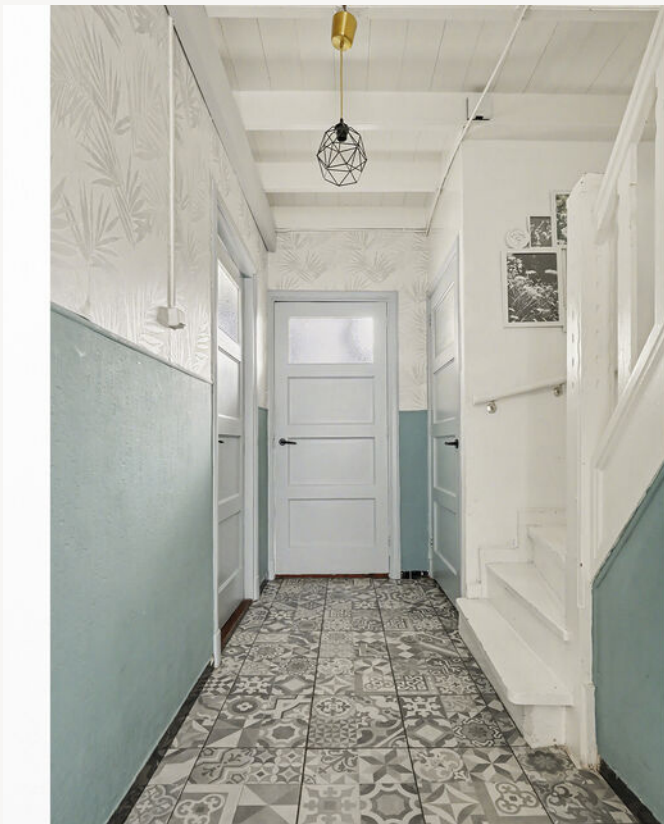
tuin is ommuurd, wat zorgt voor privacy en een beschutte ligging. Het is een fijne buitenruimte waar u in alle rust kunt genieten.

Bijzonderheden

- Karakteristieke voorgevel
- Royale woonkeuken met lichtkoepel
- Extra kamer op de begane grond
- Badkamer op de begane grond én tweede badkamer op de verdieping
- Meerdere slaapkamers, waarvan één met dakkapel
- Twee bergingen en praktische bijkeuken
- Diepe achtertuin
- Gelegen in een rustige straat

Bent u op zoek naar een karaktervolle woning met verrassend veel ruimte en een praktische indeling in Rilland? Dan is Walstraat 21 een huis dat u zeker zal aanspreken en waar u zich direct thuis kunt voelen.

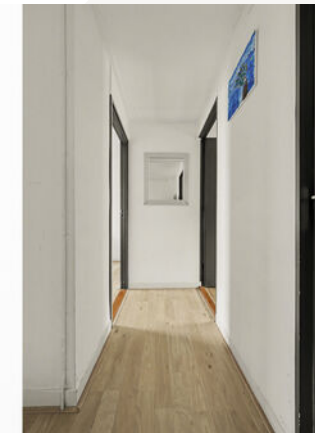








Een blik achter de voordeur

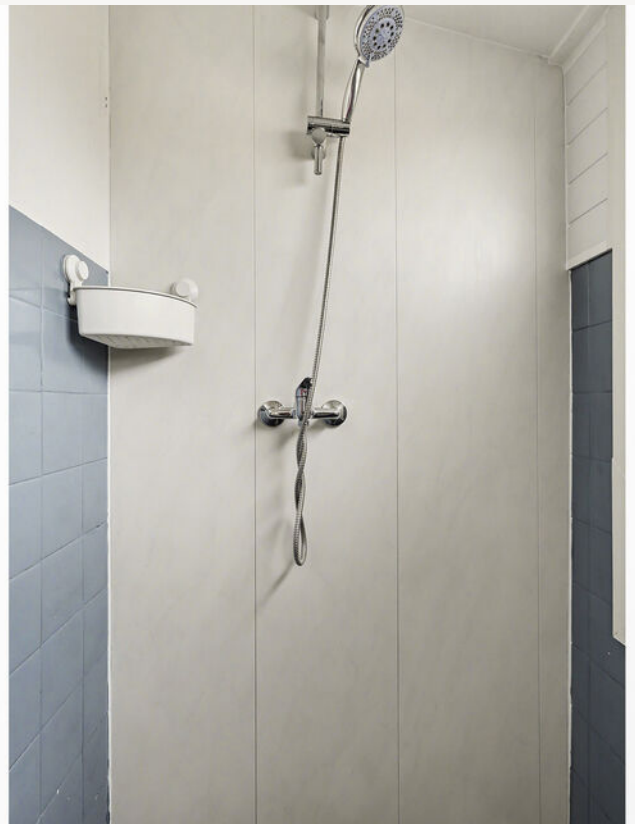


Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies









Vragen?
Stel ze gerust.

Wij denken met
u mee.





Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
555279030

Datum registratie
02-02-2026

Geldig tot
02-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
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 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

Walstraat 21
4411RL Rilland

BAG-ID: 070301000004940

Detailaanduiding

Bouwjaar 1923
Compactheid 2,10
Vloeroppervlakte 131m²

Woningtype

Tussenwoning



Opmnamedetails

Naam

S. de Kole

Vakbekwaamheidsnummer

3674.2093.2831

Certificaathouder

Energielabel.com

Inschrijfnnummer

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


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



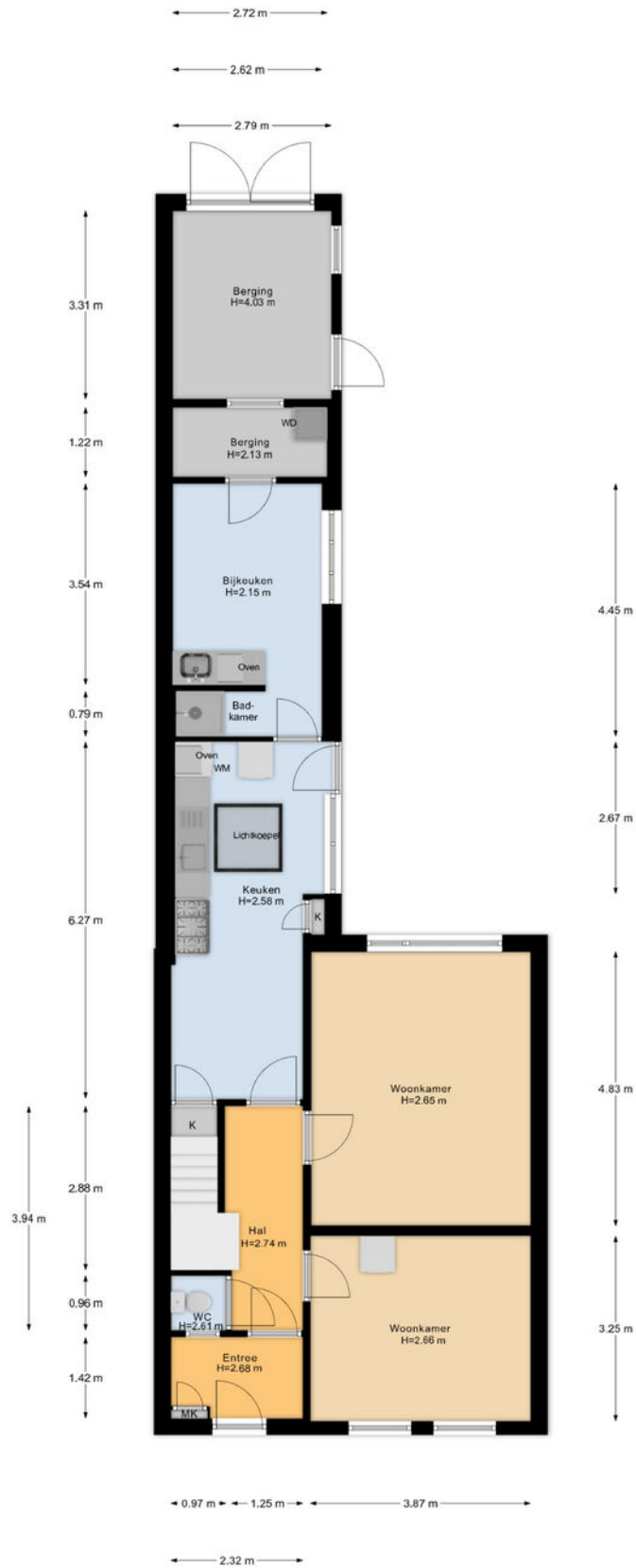
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Reimerswaal	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 29	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 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.

Plattegrond



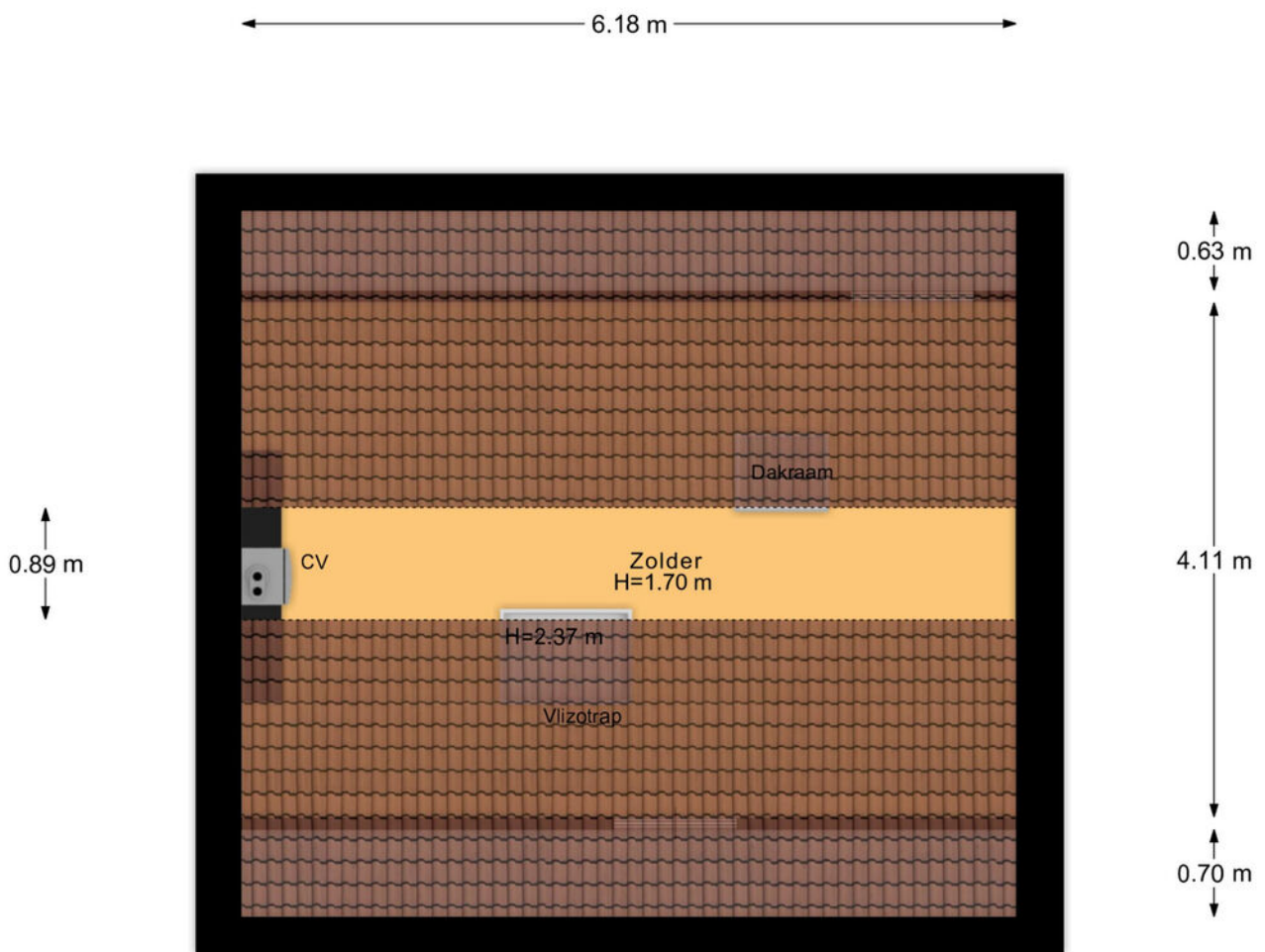
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

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

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

Rookmelders

X

Screens

X

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Lijst van zaken

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

X

X

Klik. Volg. Vind uw thuis.

Nieuws, tips en nieuw aanbod. Dagelijks vers woonnieuws.



Social Media

Hét kanaal voor nieuw aanbod, updates en verkoopevents.



Zoek & Match

Woningwensen invullen = matches ontvangen. Check onze website.



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.



Niet helemaal
uw huis?
Misschien het
volgende
wel!



We hebben **meer woningen** in de verkoop.
Scan de QR-code en kijk rustig verder.



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
www.neeskens.com