

Betrokken en dichtbij



Rietlandstraat 8 | Rilland

Vraagprijs  
€ 335.000 K.K.



**Makelaardij De Groot**

VAST EN GOED

[makelaardijdegroot.nl](http://makelaardijdegroot.nl)

# Welkom

*Makelaardij de Groot de makelaar met vele voordelen en persoonlijke aandacht!*

Een huis kopen of verkopen? Daarbij draait het natuurlijk niet alleen om geld, maar ook om uw (nieuwe) thuis. Makelaardij de Groot voelt dat als geen ander aan en staat garant voor persoonlijke begeleiding van een goede (ver)koop in een woningmarkt die continue in beweging is. Een aanpak die kopers en verkopers, gezien de positieve recensies, waarderen.

## **Persoonlijk betrokken makelaar**

Bij Makelaardij de Groot vinden (ver)kopers – van kennismaking tot en met sleuteloeverdracht – één vast aanspreekpunt: persoonlijk betrokken en optimaal bereikbaar, ook buiten kantooruren. Met actuele kennis van de woningmarkt weet makelaar Aart de Groot bij zowel koop als verkoop altijd in te zetten op een goede prijs, maar als gezegd draait het niet alleen om geld.

## **Aantrekkelijk woningaanbod**

Het woningaanbod is divers, wie snel en goed wil verkopen moet echt alles uit de kast halen om op te vallen. Met de juiste zorg uw woning presenteren zorg ik dat uw woning er echt uitspringt. De eerste indruk moet goed zijn en potentiële kopers het gevoel geven dat uw woning hun droomhuis kan zijn. Makelaardij de Groot gaat altijd voor het goede gevoel bij zowel kopers als verkopers.

## ***De voordelen van Makelaardij de Groot***

- Persoonlijke begeleiding, van kennismaking tot en met sleuteloeverdracht
- Een vast aanspreekpunt
- Scherpe tarieven
- Aangesloten bij branche-organisatie VBO
- Betrokken en dichtbij

# Kenmerken

Woonoppervlakte  
**98 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**331 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**355 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1959**

Aantal kamers  
**4 waarvan 3 slaapkamers**

Energielabel  
**A**







# Omschrijving

Aan een rustige straat in Rilland staat deze verzorgde twee-onder-één-kapwoning met een ruime oprit, sfeervolle veranda en een achtertuin met vrij uitzicht op de landerijen en de schepen op de Westerschelde. De woning is de afgelopen jaren geheel gemoderniseerd en verduurzaamd, wat heeft geresulteerd in een comfortabele gezinswoning met energielabel A. Binnen beschikt de woning onder meer over een moderne keuken, een ruime doorzonwoonkamer, vloerverwarming op de gehele begane grond en drie slaapkamers op de verdieping. Daarnaast is vrijwel de gehele woning voorzien van kunststofkozijnen met HR++ beglazing, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de energiezuinigheid. De combinatie van de vrije ligging, de verzorgde afwerking en de royale buitenruimte maakt dit een fijne plek om te wonen.

## Begane grond

Via de verzorgde voortuin en brede oprit bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De ruime doorzonwoonkamer heeft dankzij de grote raampartijen veel lichtinval en biedt voldoende ruimte voor zowel een zit- als eethoek. De moderne afwerking, rustige kleurstellingen en de vloerverwarming over de gehele begane grond zorgen voor een comfortabel geheel. Vanuit de woonkamer is er een prettige verbinding met de keuken.

De keuken is uitgevoerd in een moderne opstelling met een warme houtlook uitstraling en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken en de kelder, ideaal voor extra voorraad en opslag.

In de bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen en extra bergruimte. Tevens is hier toegang tot de achtertuin.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en beschikken over prettige lichtinval. De moderne badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche en wastafelmeubel.

## Tweede verdieping

Via een vlzotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige opslag.

# Omschrijving

## Tuin en buitenruimte

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon, terras en groenvoorzieningen. Door de vrije ligging aan de achterzijde geniet u hier van veel rust, privacy en een weids uitzicht over de landerijen. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle veranda, een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door buiten te zitten. Daarnaast beschikt het perceel over een garage met elektra, water en een praktische bergzolder. De brede oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

## Omgeving

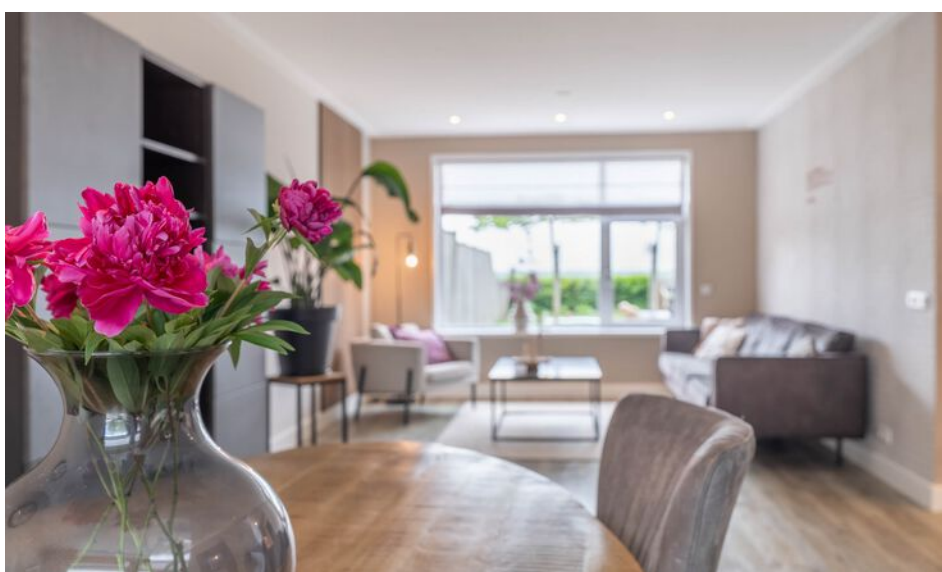
Rilland is een rustig dorp met diverse dagelijkse voorzieningen zoals winkels, een basisschool en sportvoorzieningen. Daarnaast zijn steden als Goes, Bergen op Zoom en Antwerpen goed bereikbaar via de nabijgelegen A58. Voor liefhebbers van rust en ruimte biedt de omgeving volop wandel- en fietsmogelijkheden langs de Zeeuwse natuur en het open polderlandschap.

## Bijzonderheden

- Twee-onder-één-kapwoning
- Bouwjaar 1959
- Energielabel A
- Geheel gemoderniseerd in de afgelopen jaren
- Vrijwel geheel voorzien van kunststofkozijnen met HR++ beglazing
- Hybride warmtepomp
- 12 zonnepanelen
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Moderne keuken en badkamer
- Drie slaapkamers
- Garage met elektra, water en bergzolder
- Luxe veranda
- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- Brede oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein

Bent u op zoek naar een verzorgde woning met veel buitenruimte, moderne voorzieningen en een vrije ligging aan de achterzijde? Dan nodigen wij u graag uit om deze woning in Rilland te komen bekijken. Neem contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging.

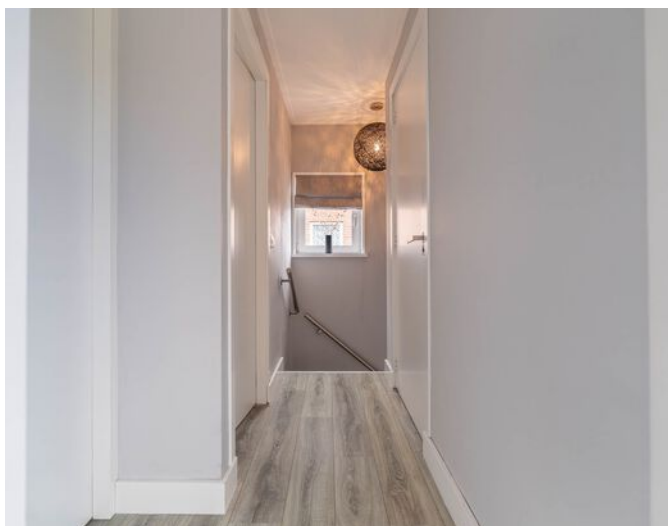




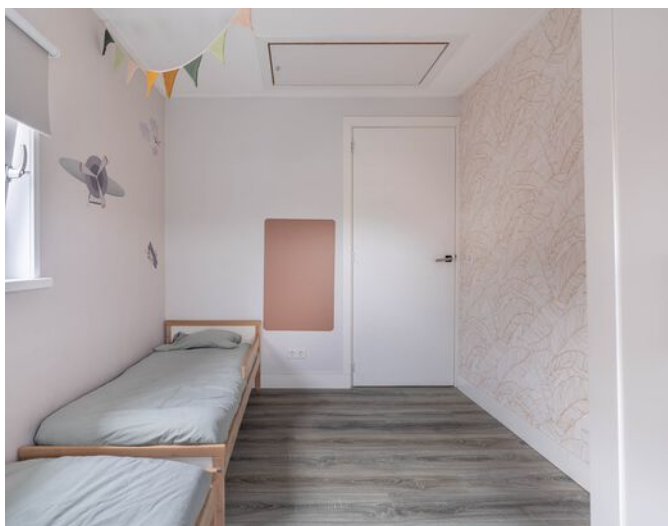








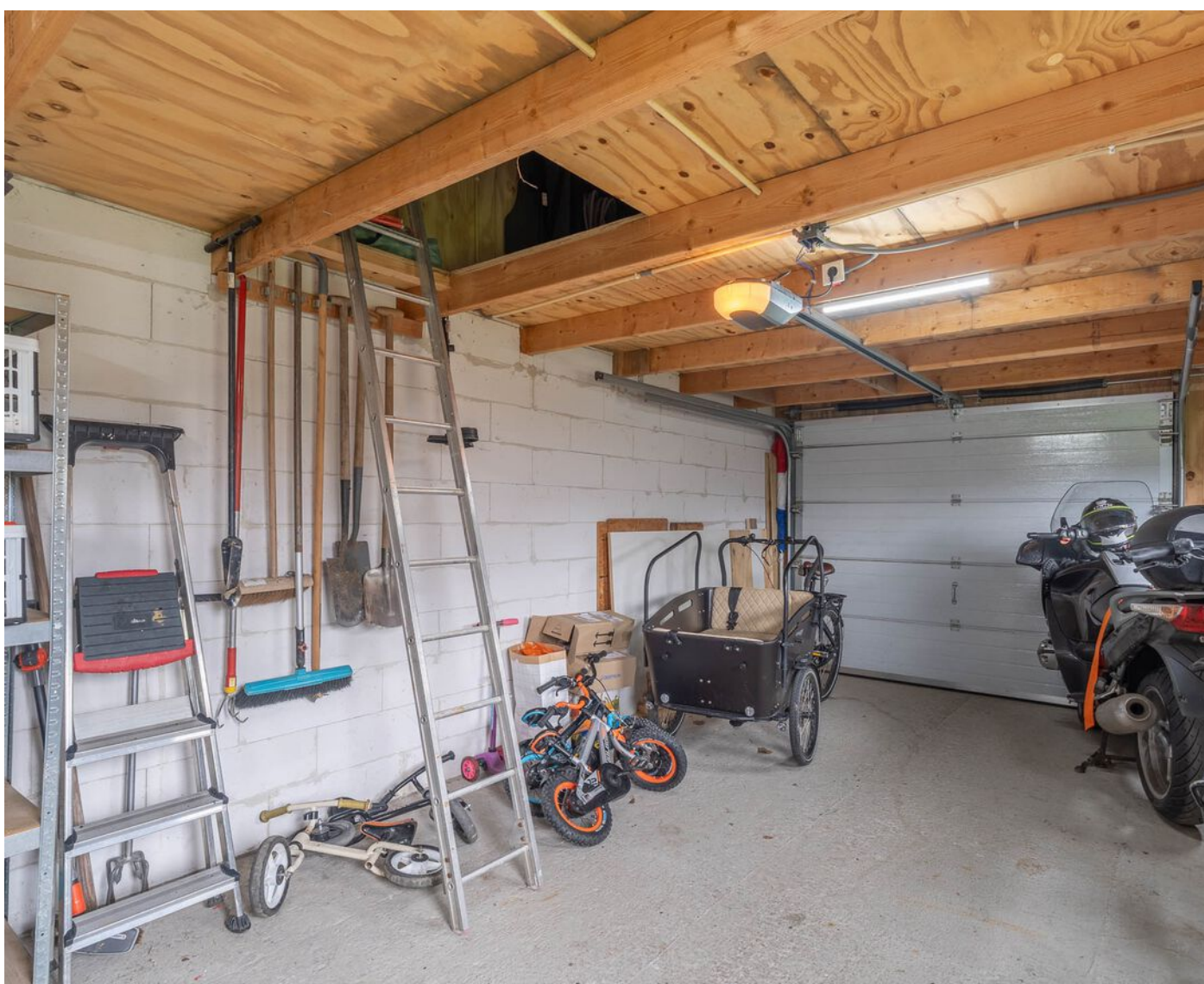












# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kantoor



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rilland	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie R	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 260	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 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.	

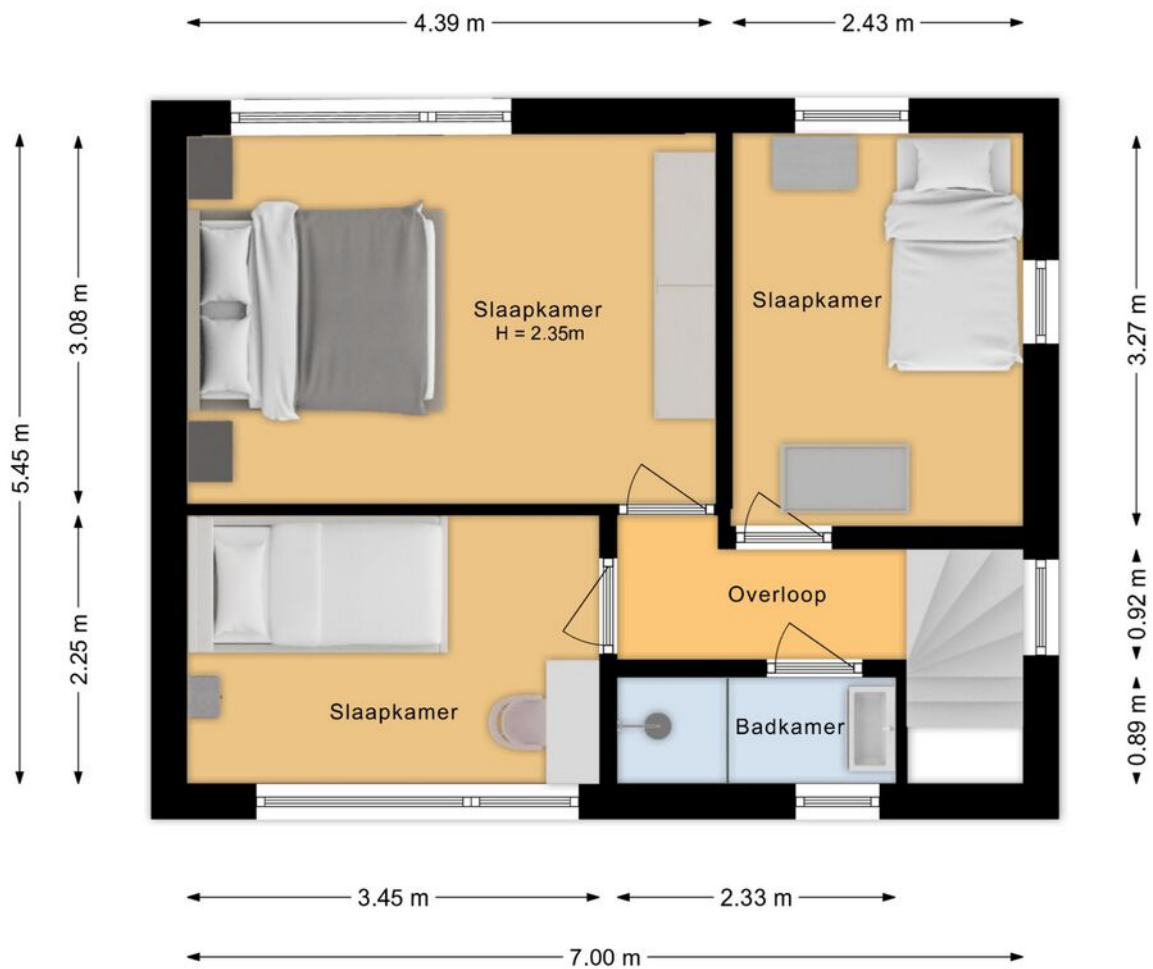
# Plattegrond



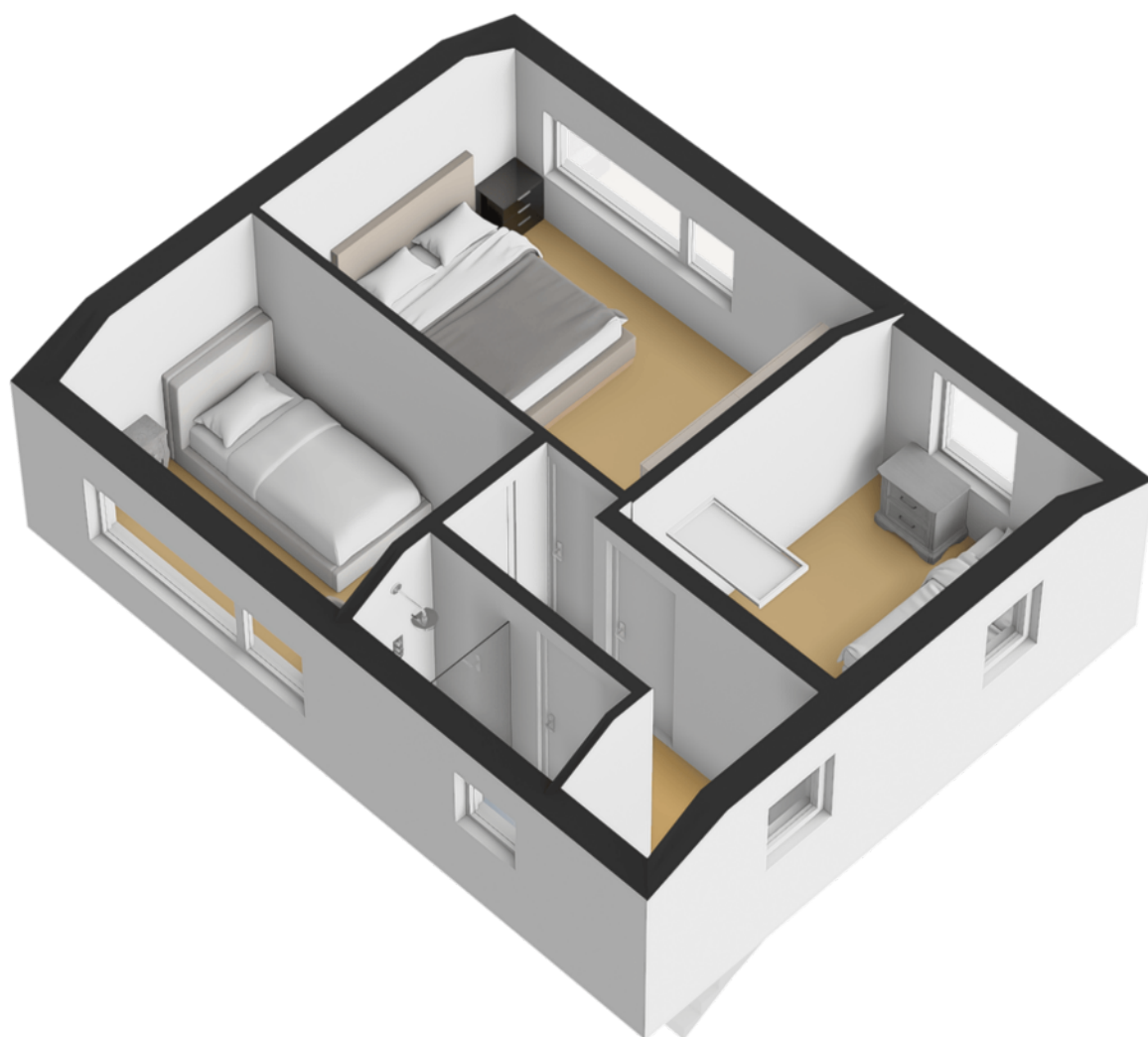
# *Plattegrond*



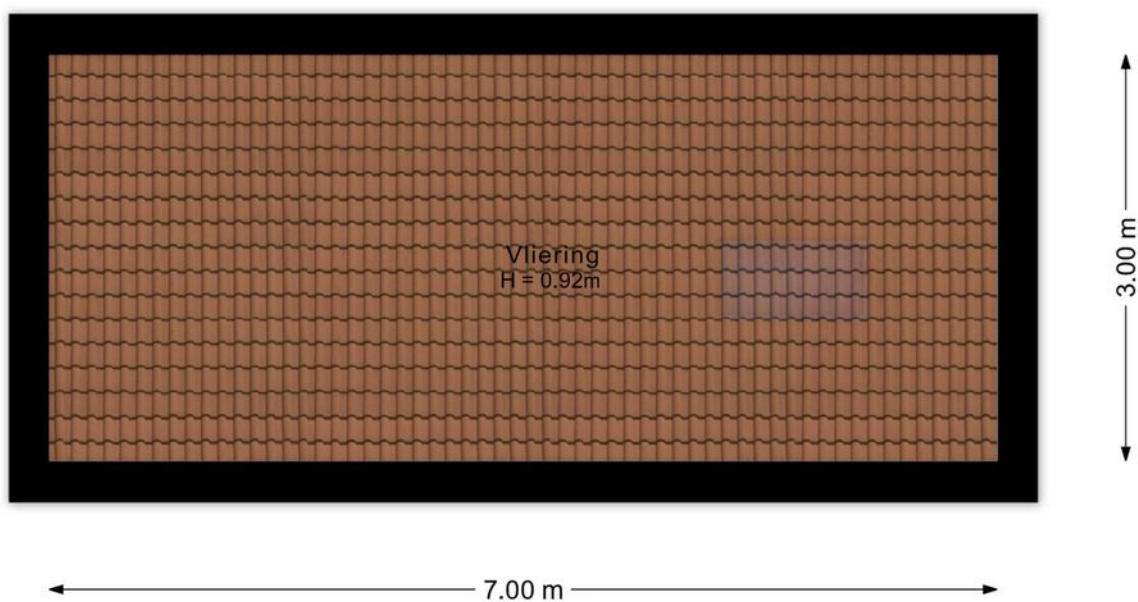
# Plattegrond



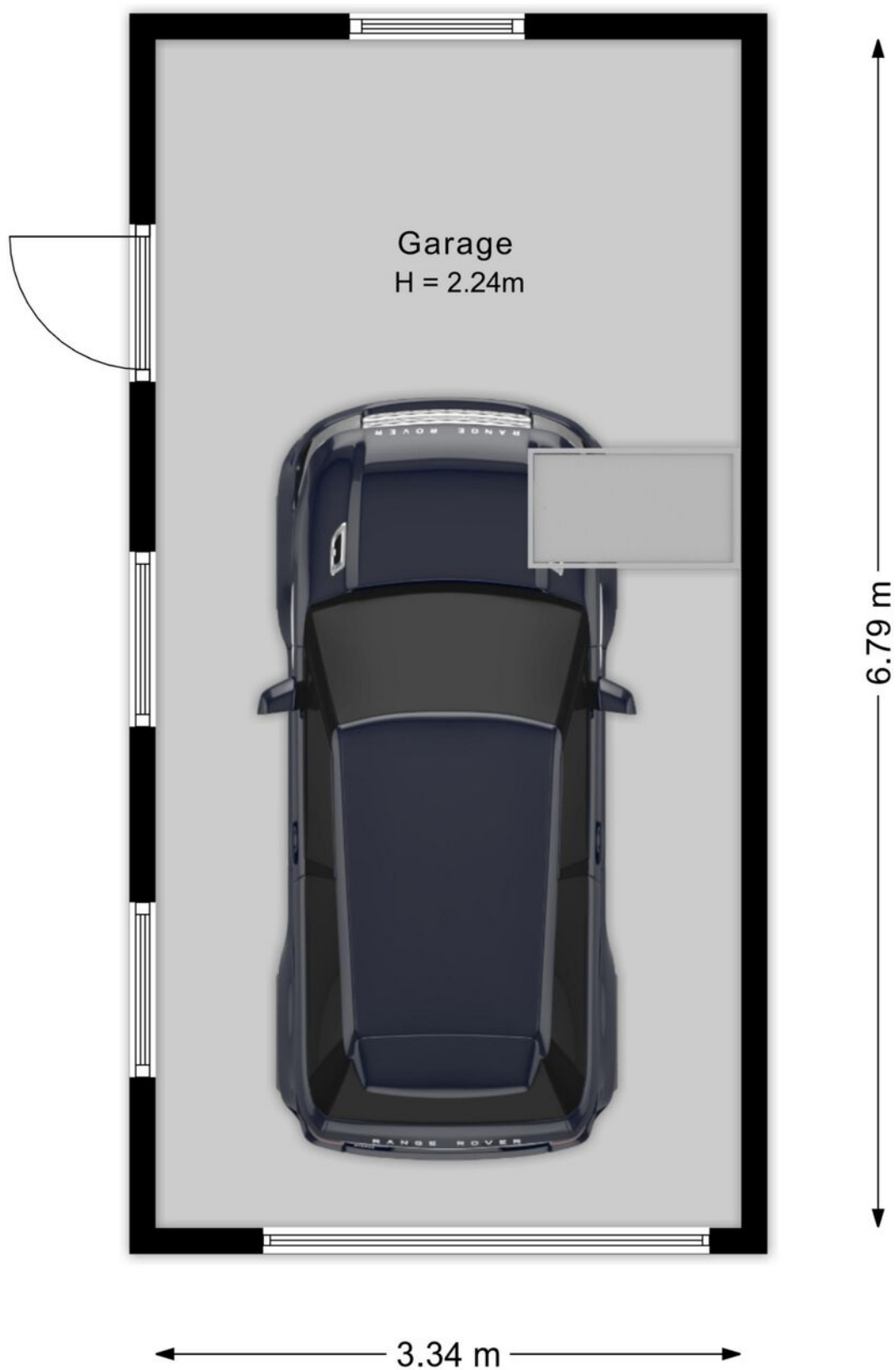
# *Plattegrond*



# Plattegrond



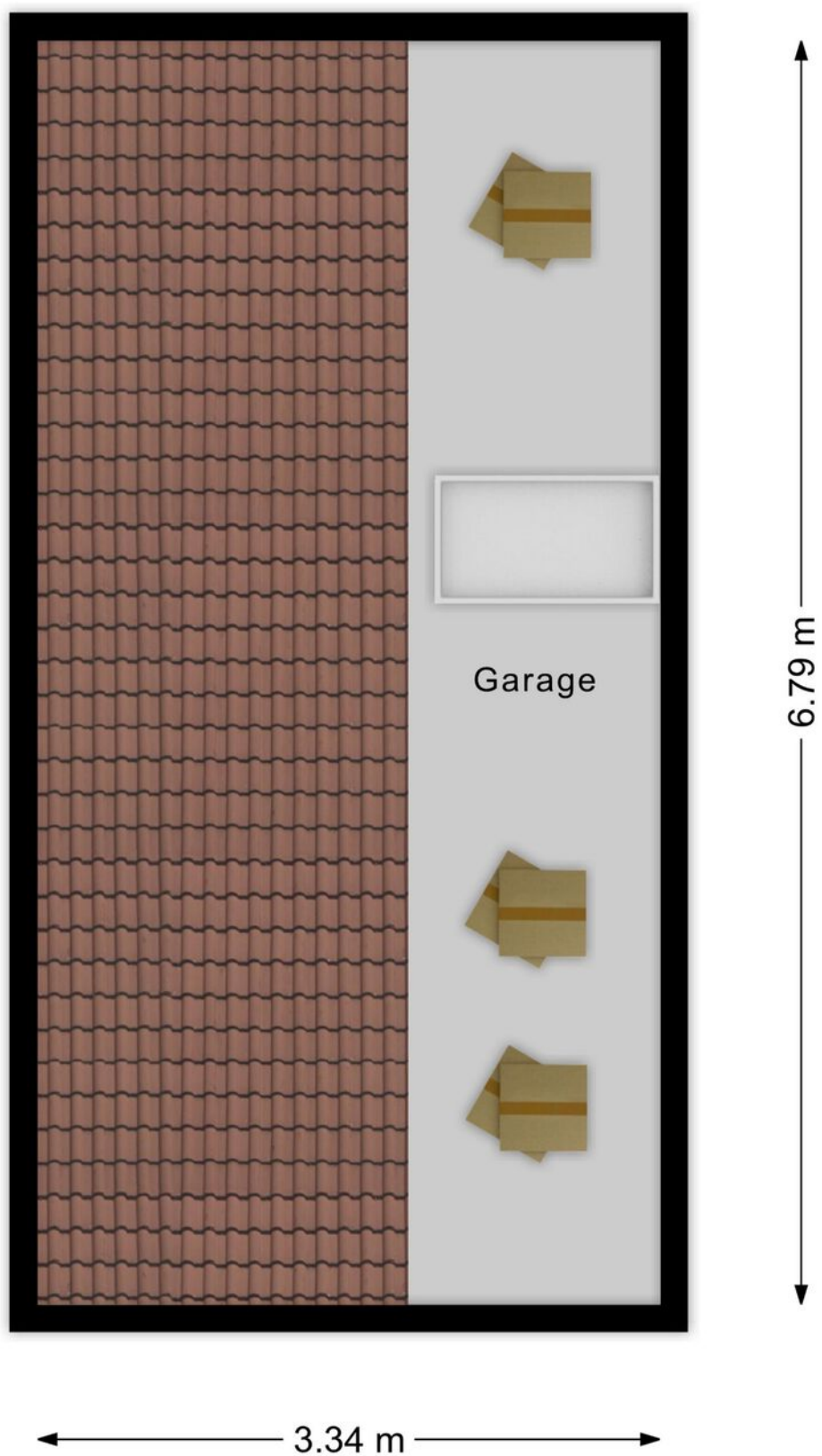
# Plattegrond



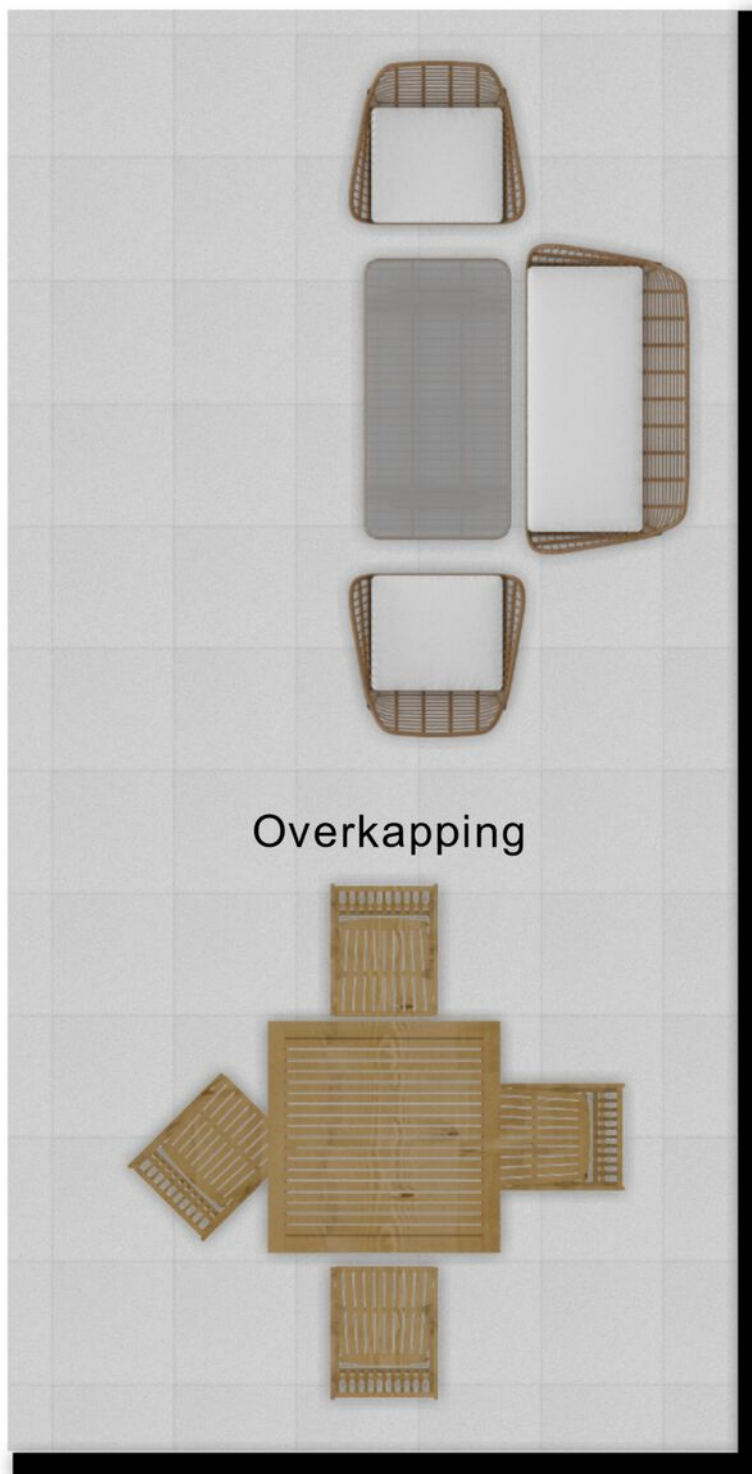
# *Plattegrond*



# Plattegrond



# Plattegrond



2.98 m

5.88 m

# Plattegrond



# Over ons

Mag ik mij even voorstellen?

Mijn naam is **Aart de Groot**, sinds 2001 werkzaam in het makelaars vak. Eerst in Rotterdam en nu in Yerseke, waar mijn gezin en ik sinds 6 jaar wonen. Wij runnen hier een pluimvee bedrijf, en dat is een prachtig beroep! Maar toch begon ik mijn "oude" beroep te missen. Vandaar de keuze om weer als makelaar aan de slag te gaan!



**Heeft u een leuke woning gezien? Of bent u benieuwd wat uw woning waard is? Bel ons dan gerust voor een kop koffie.**



Iedere klant en iedere woning is voor mij weer uniek. Mijn doel is bereikt als u als klant het gevoel heeft serieus en goed geholpen te zijn. Het opmaken van dé perfecte brochure, is hier een essentieel onderdeel van. Daarnaast ben ik als aan- en verkoopmakelaar i.o. ook actief in de regio Dordrecht en omstreken.

Bijna de helft van mijn leven ben ik actief in de makelaardij, in de bestaande bouw en nieuwbouw. Samen met u ga ik voor een goed resultaat met een persoonlijke benadering en vrolijke glimlach.

**Barbera Furster**

# Over ons



Hallo, ik ben **Ernst**, 23 jaar en sinds 1 februari 2025 begonnen bij Makelaardij de Groot als assistent-makelaar.

Ik kijk er naar uit om mensen te helpen bij het vinden bij hun droomwoning en te ondersteunen bij de aan- of verkoop van een woning. Wat mij het meest aanspreekt bij het werken in de makelaardij is het persoonlijk contact met mensen bij een belangrijke stap in hun leven.

Ik sta graag voor u klaar om uw woonwensen waar te maken!

**Ernst de Groot**

Hallo! Ik ben **Melissa**, 19 jaar oud en dochter van Aart.

Ik ben gecertificeerd vastgoedfotograaf en kom dus graag bij u langs om uw huis zo mooi mogelijk vast te leggen voor de verkoop!

Ik vind het fijn om de klanten zo goed mogelijk te helpen met het presenteren van hun woning.

**Het is niet zo maar wat om je woning op Funda te zien!”**



# Wat is de volgende stap?

Wij willen u graag informeren over de volgende stappen in het proces van de aan-/ en verkoop.

## Stap 1: Voor de bezichtiging

Als u van plan bent om van uw huidige woning naar een nieuwe woning te verhuizen, bieden wij u kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning aan. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

## Stap 2: Na de bezichtiging

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2! Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

## Stap 3: Doen van een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

**Let op! Biedingen moeten worden ingediend via onze website [www.makelaardijdegroot.nl](http://www.makelaardijdegroot.nl).**

**U dient via de button, rechtsonder op de pagina te klikken en de woning te selecteren waarop u het bod wilt uitbrengen. Meer informatie over het biedingsproces 'Eerlijk bieden' treft u aan in de verkoopbrochure.**

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.

## Stap 4: Koopovereenkomst

Het ondertekenen van de koopovereenkomst Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt. Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.

## Stap 5: Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.

## Stap 6: Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

# Eerlijk Bieden

**Per 1 januari 2023 moeten makelaars verplicht gebruik maken van een biedlogboek. Dit houdt in dat u als koper inzicht krijgt in de eerdere biedingen. Met als doel meer transparantie te bieden gedurende het gehele koopproces en het vertrouwen in het koopproces te verhogen. Dat is in de eerste plaats voor u als koper een fijn idee. Lees hier alles wat u verder moet weten over het biedlogboek.**

## **Wat staat er in een biedlogboek?**

In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden. Om te beginnen worden alle biedingen (geanonimiseerd) getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuishwensen in te zien. Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond.

## **Wat is een biedlogboek?**

Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren.

## **Hoe werkt het biedlogboek?**

De data voor het logboek wordt automatisch verzameld in een onafhankelijk biedsysteem. Wanneer een bod ingezonden is, worden de persoonsgegevens geanonimiseerd en krijgen alle kandidaten een unieke Gebruikers-ID. Naast de contactgegevens worden alle details van het bod en de acties van een makelaar gelogd.

Na afloop wordt dit overzicht gedeeld met alle betrokkenen. Doordat alle acties binnen het verkoopsysteem automatisch gelogd worden, is er geen ruimte meer voor aanpassingen door derden. Op deze manier verhinderen wij dat er door partijen gesjoemeld kan worden met de data.

Om het logboek echt sluitend te krijgen worden er audits uitgevoerd per dossier. Mochten er ondanks de automatisering toch problemen voordoen, dan worden deze automatisch of handmatig gedetecteerd tijdens de audits. Heb je zelf als consument vragen over het verloop van een proces, dan kan je uiteraard ook altijd bij Eerlijk Bieden terecht.

## **Wanneer wordt het biedlogboek gedeeld?**

Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is. Dit kan zijn na de drie dagen wettelijke bedenktijd, of na het verstrijken van de voorbehouden als deze zijn opgenomen in het winnende bod.

Vragen? Neem gerust contact met ons op via [support@eerlijkbieden.nl](mailto:support@eerlijkbieden.nl) of via telefoonnummer 085-0805525.



**Eerlijk  
Bieden**



**WIJ DOEN NÉT DAT STAPJE EXTRA VOOR U**

Ook verkopen?



**Onze diensten: Verkoop • Aankoop • Taxatie**



**Makelaardij De Groot**

FAST EN GOED

Volg ons op



[makelaardijdegroot.nl](http://makelaardijdegroot.nl)