



Rilland

Bathseweg 9



**Nabij het centrum en rustig gelegen
karakteristieke vrijstaande woning met bergingen,
carport en 715 m² grond**



Beschrijving



De karakteristieke vrijstaande woning met bergingen, carport en 715 m² grond is rustig gelegen nabij het centrum van Rilland. De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy.



De diverse kleinschalige voorzieningen van Rilland, waaronder sportaccommodaties, huisartsenpraktijk, basisschool, kinderopvang en enkele kleine winkeltjes, zijn in de nabijheid. De uitgebreide voorzieningen van Bergen op Zoom en Goes zijn binnen 25 autominuten te bereiken. Rilland heeft een goede bereikbaarheid door de ligging nabij de A58 en het NS-station (op ongeveer 10 minuten afstand). De steden in de omgeving zoals Bergen op Zoom, Goes, Antwerpen en Rotterdam zijn prima bereikbaar.

Het oorspronkelijke bouwjaar van de woning is omstreeks 1850. De vrijstaande woning is goed onderhouden en heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond), gedeeltelijk houten (begane grond en eerste verdieping) vloeren, stenen buitengevels en zadeldak gedekt met pannen (vernieuwd in 1996). De woning is gedeeltelijk voorzien van muurisolatie, volledig voorzien van vloer- en dakisolatie, voor het merendeel voorzien van dubbele beglazing (HR en HR++ beglazing) en heeft 19 stuks zonnepanelen.

De woning heeft een inhoud van circa 567 m³ en een woonoppervlakte van circa 138 m².





Deze karakteristieke woning combineert sfeer, ruimte en comfort op een uitstekende manier. De woning verkeert in een goede staat van onderhoud en beschikt over een sfeervolle woonkamer met een tuingerichte open keuken, voorzien van een praktische keukeninrichting in hoekopstelling. Een absolute meerwaarde is de multifunctionele kamer op de begane grond, die zich uitstekend leent als (extra) woonkamer, speelkamer of praktijk-/kantoorruimte aan huis. Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken én een kelder, wat zorgt voor volop bergruimte en extra gebruiksgemak. Op de eerste verdieping bevindt zich de moderne badkamer met natuurstenen wastafel, wellness douchecabine en tweede toilet. De royale slaapkamer van maar liefst circa 58 m² biedt een bijzonder gevoel van ruimte en kan desgewenst eenvoudig worden opgedeeld in meerdere volwaardige slaapkamers. De woning is daardoor uitermate geschikt te maken als comfortabele gezinswoning.

Buiten is het genieten van een fraai aangelegde achtertuin met overkapping en diverse gezellige zitjes. De aanwezigheid van twee vrijstaande stenen bergingen, een eigen oprit met carport en de rustige ligging aan de rand van het dorpscentrum maken het geheel compleet.

Kortom: een verrassend ruime en veelzijdige woning met karakter op een fijne locatie.



Indeling

Begane grond: De **centrale en fraaie hal/ entree** bevindt zich over de volledige diepte van de woning en geeft toegang tot alle ruimtes op de begane grond, zijnde de **moderne meterkast** (16 groepen, 4 aardlekschakelaars, vernieuwd in 2021), de woonkamer met open keuken, de multifunctionele kamer, de praktische bijkeuken en kelder, de toiletruimte, de gesloten trapopgang naar de eerste verdieping en de achtertuin. De hal/ entree heeft een plavuizen vloer, stucwerk wanden en authentiek lichte balken plafond.



De **sfeervolle en lichte woonkamer** (circa 18 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een gietvloer, stucwerk wanden, authentieke balken plafond en **airconditioning**. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.





De **open keuken** (circa 10 m²) aan de achterzijde van de woning is middels een tweetal treden te bereiken en heeft een gietvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en gipsplaten plafond met spotlights. De **keukeninrichting in hoekopstelling** heeft een kunststof aanrechtblad en is voorzien van een spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap en losstaande koelkast (ter overname). De keukenapparatuur is in 2024 vernieuwd.

De open keuken staat middels een **schuifpui** in verbinding met het terras en de achtertuin.



De **multifunctionele kamer** (circa 18 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een vinyl vloer, stucwerk wanden, authentieke balken plafond en **fraaie schouw met open haard**. De kamer heeft gefunctioneerd als kapsalon. De voorzieningen (wateraansluiting, afvoer) zijn nog aanwezig. De kamer is multifunctioneel en kan ook uitstekend functioneren als woonkamer, hobby- of speelkamer, kantoorruimte (thuiswerkplek), praktijkruimte of slaapkamer.



De **praktische bijkeuken** (circa 9 m²) heeft een vinyl vloer, stucwerk wanden en gipsplaten plafond en is voorzien van een spoelbak. In de bijkeuken is tevens de CV-installatie (Intergas, bouwjaar 2016) opgesteld en zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Tevens biedt de bijkeuken voldoende ruimte voor het plaatsen van een (extra) koel- en/ of vrieskast.



De **toiletruimte** heeft een plavuizen vloer, gedeeltelijk (kunststof) betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en gipsplaten plafond en is ingericht met een staand toilet en fonteintje.

De **praktische kelder** (circa 11 m²) op stahoogte heeft een plavuizen vloer, stucwerk wanden en balken plafond en leent zich uitstekend als provisie- en voorraadruimte. In de kelder is een antikalk installatie aanwezig.



Eerste verdieping: middels de gesloten trapopgang is de royale slaapkamer bereikbaar. De **royale slaapkamer** (circa 58 m²) heeft een houten vloer, stucwerk wanden, de dakconstructie in het zicht met fraaie spanten, **drie Velux dakramen** en **airconditioning**.

Dankzij de royale afmetingen leent deze verdieping zich uitstekend voor het realiseren van meerdere volwaardige slaapkamers. Op relatief eenvoudige wijze kan hier een praktische gezinsindeling worden gecreëerd, waardoor de woning uitermate geschikt te maken is als comfortabele gezinswoning.



Middels een luik in de vloer kunnen op een praktische wijze grote spullen op de eerste verdieping geplaatst worden.





De royale slaapkamer biedt middels een schuifdeur toegang tot de badkamer. De **moderne badkamer** (circa 6 m²) heeft een tegelvloer, glasvezelbehang wandafwerking, de dakconstructie in het zicht en **dakraam** en is ingericht met een natuurstenen wastafel met betegelde achterwand, wellness douchecabine voorzien van regendouche, massagesproeiers en handdouche, hangtoilet en designradiator.



Ruime vrijstaande stenen berging met overkapping

De **ruime vrijstaande stenen berging** (circa 19 m², afmetingen circa 6,10 x 3,09 meter, bouwjaar 1992) is schuin achter de woning gesitueerd en heeft een betonnen vloer (geïsoleerd), houten verdiepingsvloer, stenen gevels (spouw), kunststof kozijnen en zadeldak gedekt met pannen. De berging is bereikbaar middels een loopdeur en is voorzien van elektriciteit en water-, gas- en rioolaansluiting. Middels een vlizotrap is de **ruime bergzolder** (circa 15 m²) bereikbaar.

De ruime opzet en de aanwezige voorzieningen maken de berging geschikt voor meerdere doeleinden. Zo is de berging ideaal voor het stallen van fietsen en motoren, als werkplaats of opslagruimte, maar tevens uitstekend geschikt te maken als praktijkruimte, kantoor aan huis of gastenverblijf.



Aan de achterzijde van de berging is een **sfeervolle overkapping** (circa 11 m²) geïntegreerd, die een schitterend uitzicht biedt op de fraaie achtertuin en waardoor het mogelijk is beschermd te genieten van lange avonden buiten.



Tuin en verdere inrichting



In de sfeervolle voortuin staan drie prachtige volwassen lindebomen (circa 1905) en een fraai authentiek sierhekwerk dat perfect aansluit bij het karakter van de woning.

Aan de zijkant van de woning is een **oprit met carport** (circa 14 m², circa 5,78 x 2,40 meter) met elektriciteitsvoorziening (mogelijkheid voor het plaatsen van een laadpaal) aanwezig. Vanuit beide zijden van de woning is de achtertuin te bereiken.

De fraaie achtertuin is voorzien van diverse zitjes, kunststof vlonderterras, sierbestrating, siergrind, plantenborders, gazon, waterput met handzwengelpomp, vijverpartij, meerdere sfeervolle lichtpunten en wandcontactdozen, de ruime vrijstaande stenen berging met overkapping, een tweede stenen berging en achterom aan beide zijden van de woning en aan de achterzijde van de tuin.



De **tweede stenen berging** (circa 6,4 m², bouwjaar 2007) is aan de achterzijde van de tuin gesitueerd en heeft een betonnen vloer, stenen gevels en zadeldak gedekt met damwandprofielplaten. Deze berging is ideaal voor de opslag van het tuingereedschap.

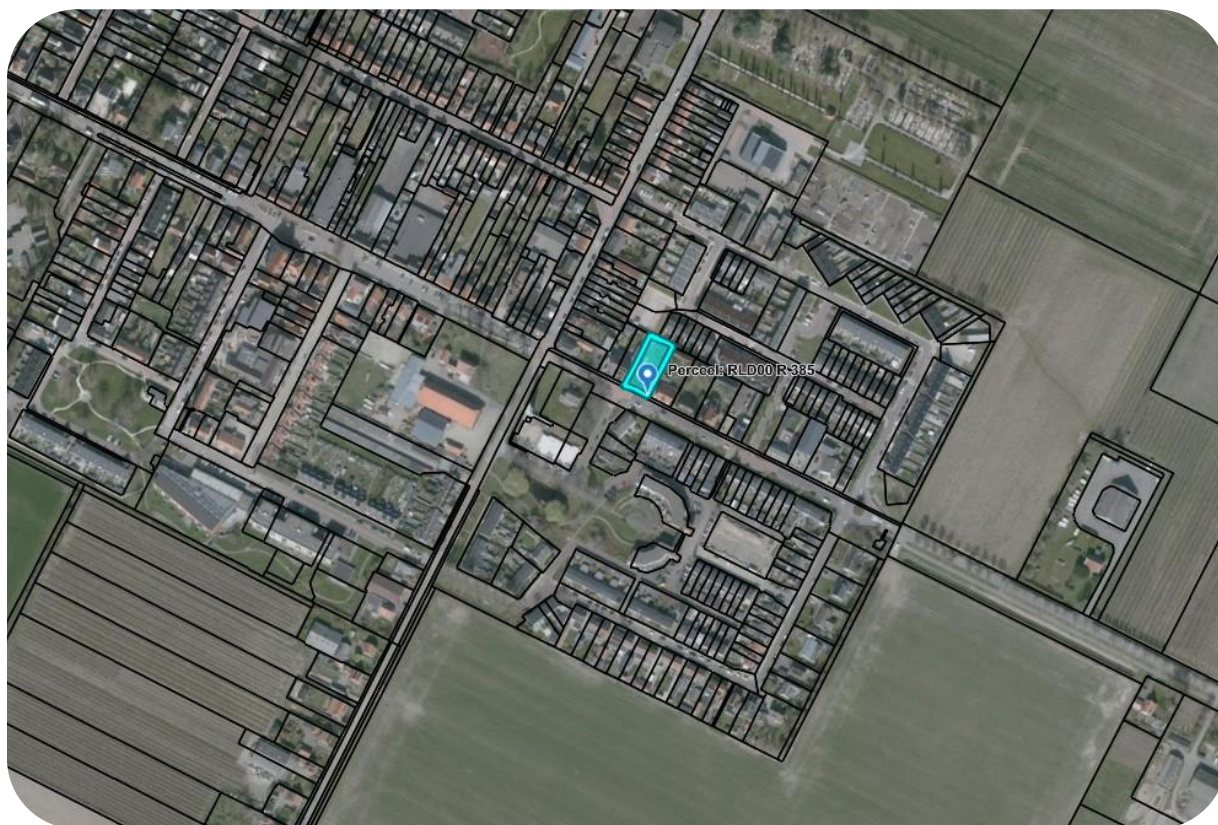






Bijzonderheden

- ⊞ Goed onderhouden en centraal gelegen karakteristieke vrijstaande woning;
- ⊞ Sfeervolle en lichte woonkamer met open keuken;
- ⊞ Tuingerichte open keuken met keukeninrichting in hoekopstelling;
- ⊞ Multifunctionele kamer aan de voorzijde van de woning. Deze kamer kan uitstekend functioneren als woonkamer, hobby- of speelkamer, kantoorruimte (thuiswerkplek), praktijkruimte of slaapkamer;
- ⊞ Praktische bijkeuken en kelder op stahoogte;
- ⊞ Op de eerste verdieping is een royale slaapkamer (circa 58 m²) aanwezig die op eenvoudige wijze verdeeld kan worden in meerdere volwaardige slaapkamers;
- ⊞ Moderne badkamer met natuurstenen wastafel, wellness douchecabine en tweede toilet;
- ⊞ De woning is gedeeltelijk voorzien van muurisolatie, volledig voorzien van vloer- en dakisolatie (vernieuwd in 1996), voor het merendeel voorzien van dubbele beglazing (HR en HR++ beglazing) en heeft 19 stuks zonnepanelen;
- ⊞ In 2021 zijn 9 en in 2023 zijn 10 stuks (totaal nu 19 stuks) zonnepanelen geïnstalleerd. Het afgelopen jaar is circa 6.250 kWh opgewekt;
- ⊞ Circa 40 jaar geleden is er grondig verbouwd waarbij onder andere de water- en gasleidingen, elektriciteit en riolering zijn vernieuwd;
- ⊞ De woonkamer met open keuken en de eerste verdieping zijn voorzien van airconditioning (geïnstalleerd in 2023);
- ⊞ Er is een glasvezelaansluiting aanwezig;
- ⊞ Er is een alarminstallatie aanwezig;
- ⊞ Ruime vrijstaande stenen berging met elektriciteit, water-, gas- en rioolaansluiting, ruime bergzolder en fraaie overkapping;
- ⊞ Fraaie achtertuin met onder andere diverse zitjes, tweede stenen berging, gazon, plantenborders en vijverpartij;
- ⊞ Naast de woning is een oprit met carport aanwezig met de mogelijkheid voor het plaatsen van een laadpaal;
- ⊞ Gunstige en centrale ligging nabij de dorpskern, de A58 en het NS-station (binnen 10 minuten bereikbaar);
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de woning is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg (voorkeur voorjaar 2027)

Vraagprijs: € 429.000,00 kosten koper

Voor een nadere toelichting en/ of een afspraak kunt u te allen tijde contact opnemen.

Ilse Vastgoed

O.L.V. ter Duinenlaan 133

4641 HD Ossendrecht

T. 0164 – 65 28 23

I. www.ilsevastgoed.nl

E. info@ilsevastgoed.nl

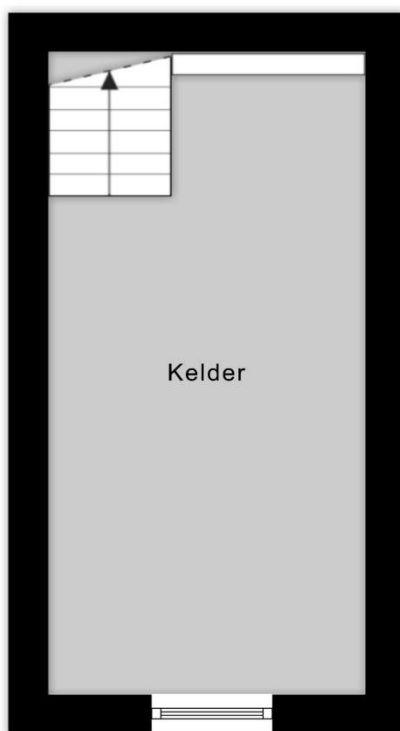
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



2.40 m



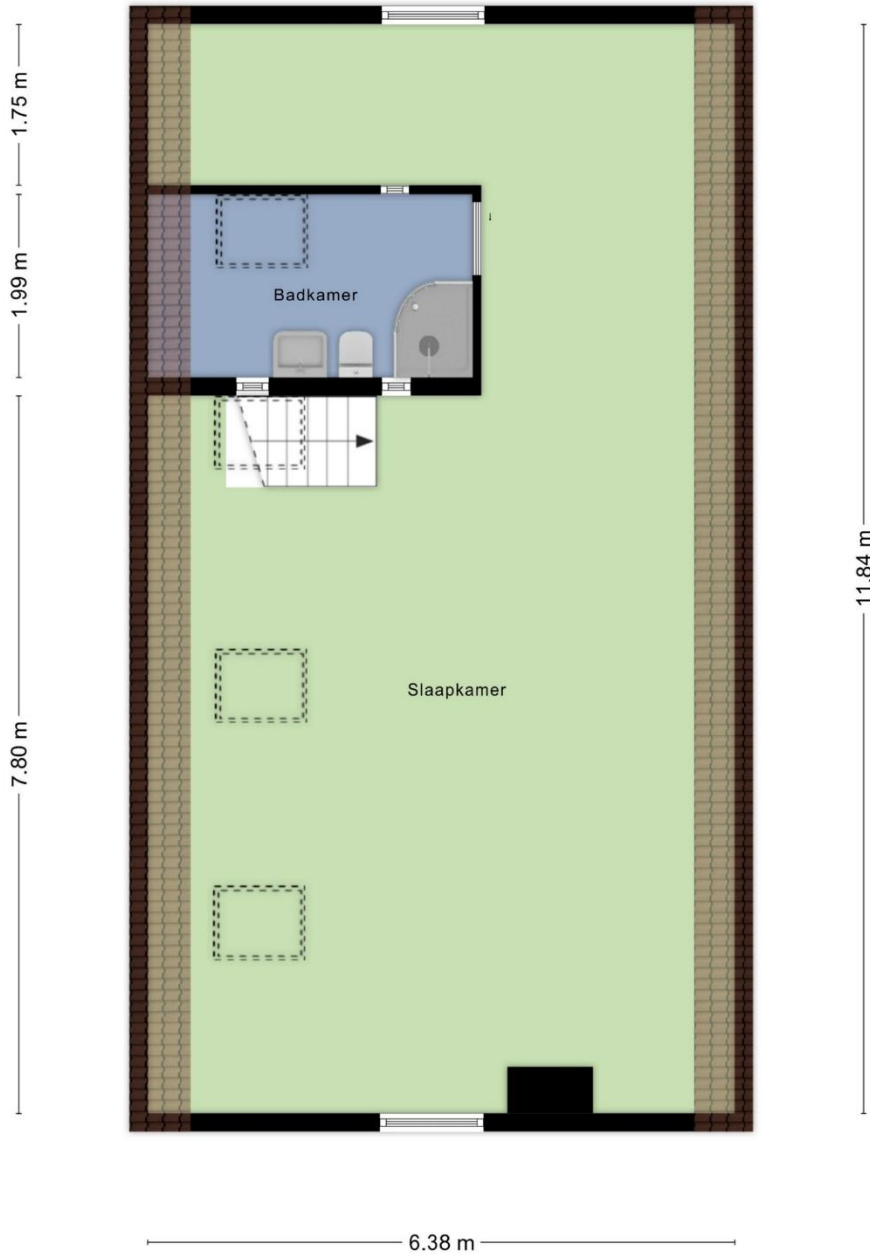
4.68 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



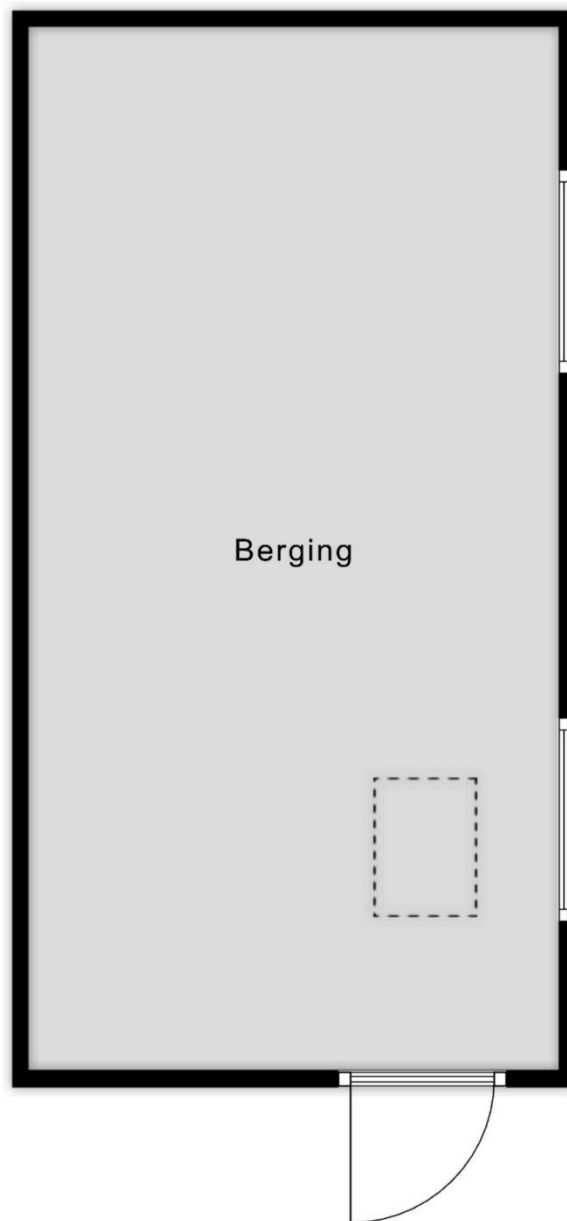
5.47 m

3.53 m 2.75 m





3.09 m

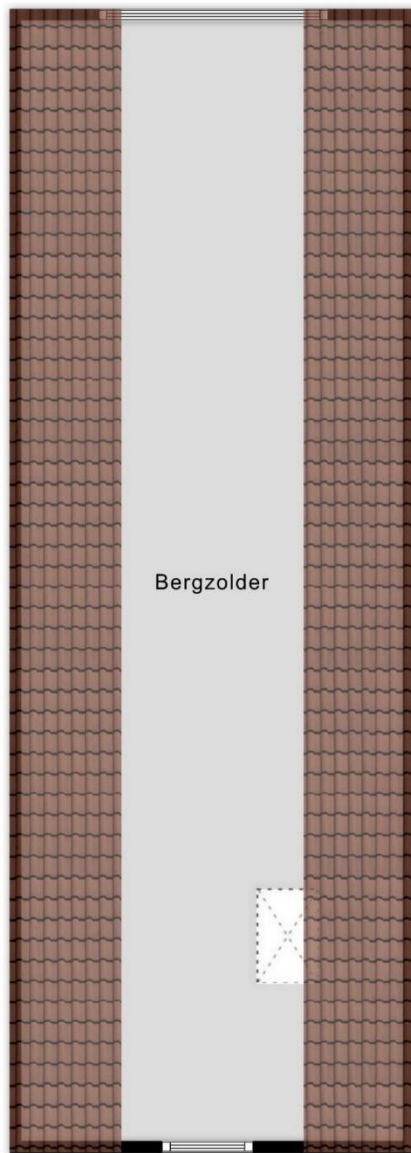


6.10 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



3.31 m

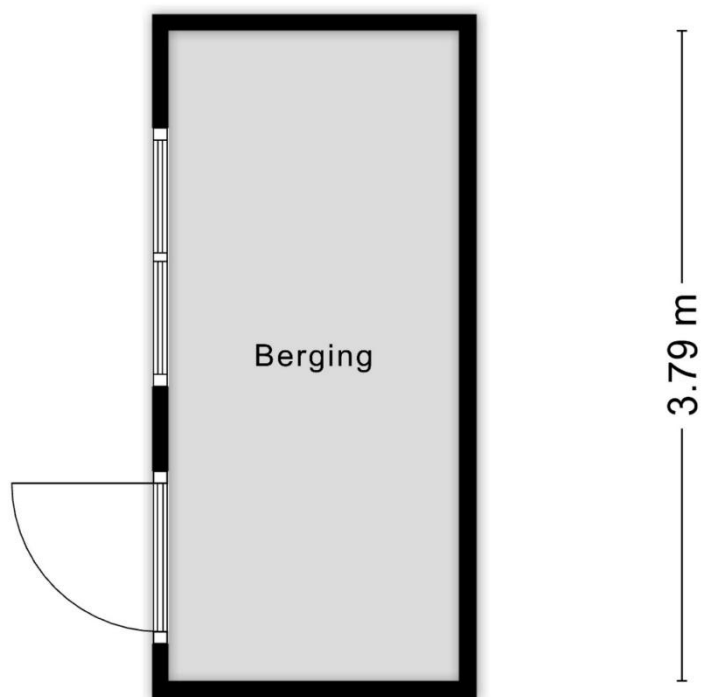


9.72 m

1.58 m



1.69 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rilland</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 385</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 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.



Belangrijke informatie

Na afloop van de bezichtiging

Mede namens de verkoper wil ik je hartelijk danken voor de interesse die je hebt getoond in deze woning. We hopen dat de woning aan je verwachtingen voldoet.

We verzoeken je vriendelijk om je bevindingen binnen enkele dagen aan ons kenbaar te maken.

Wat wordt er bedoeld met 'kosten koper'?

'Kosten koper' zijn de kosten waar een koper mee te maken krijgt bij de aankoop van een woning. Deze kosten zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten en notariskosten (voor onder andere het opstellen van de akte van levering en eventueel hypotheekakte).

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling wanneer de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen of wanneer er uitdrukkelijk wordt vermeld dat jullie in onderhandeling zijn. Wanneer de makelaar aangeeft dat je bod met de verkoper besproken gaat worden, ben je niet in onderhandeling. Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent.

De koopovereenkomst

Wanneer er door partijen overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs, opleverdatum en eventuele andere (ontbindende) voorwaarden, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopend makelaar opgestelde koopovereenkomst conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieel voorbehoud, voorbehoud uitkomst bouwkundige keuring en voorbehoud voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Financieel voorbehoud

Voor ons is het vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens tot onderhandeling over te gaan, zich heeft laten informeren over zijn financiële mogelijkheden. Op verzoek van de koper kan een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van een financiering worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Bankgarantie of waarborgsom

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper dient de koper binnen redelijke termijn na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen verkoopprijs. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen. Een bankgarantie wordt veelal verzorgd door de financiële instelling, welke eveneens de hypotheek verzorgt.

Onderzoeksplicht

De woning moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.



Vragenlijst verkoop woning

De vragenlijst verkoop woning bevat vragen over de toestand en onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst verkoop woning is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De vragenlijst verkoop woning kan te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule (indien de woning 10 jaar of ouder is)

Indien de woning 10 jaar of ouder is, wordt de ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper geeft daarmee aan dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper verklaart daarmee akkoord te gaan. Uiteraard kan koper altijd, indien gewenst, voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst een bouwkundige inspectie laten verrichten.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Dit betekent dat woningen van voor die tijd asbesthoudende materialen kunnen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke gebouwd zijn voor 1994 in de koopovereenkomst altijd een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de gegevens in deze documentatie slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etcetera) zijn soms door mondelinge informatie verkregen, soms is deze informatie vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die koper zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers.

Gratis inschrijven

Mocht deze woning niet precies aan je verwachtingen hebben voldaan, dan bieden we je graag onze diensten aan om te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website www.ilsevastgoed.nl kun je ons gehele woningaanbod bekijken. Daar kun je je ook direct kosteloos inschrijven zodat we je kunnen informeren zodra we nieuw aanbod krijgen dat voldoet aan je woonwensen.

Informatiegesprek

Heb je zelf ook plannen om je woning te verkopen? Wij komen graag bij jou thuis langs voor een informatiegesprek. Tijdens dit gesprek vertellen we alles over ons uitgebreide dienstenpakket en geven we meteen een waarde-indicatie van jouw woning. Na afloop van dit gesprek weet je precies wat wij voor jou kunnen betekenen. Onze klanten belonen onze dienstverlening met het gemiddelde van circa 9,5! De beoordelingen zijn terug te lezen op onze website.