TOPAASLAAN 12
RHOON



**INSTAPKLARE EENGEZINSWONING
MET UITGEBOUWDE WOONKAMER, VIER SLAAPKAMERS,
DAKTERRAS ÉN EEN DIEPE ACHTERTUIN,
GELEGEN OP HET GELIEFDE EILAND
ONYX IN PORTLAND!**





WELKOM

Rhoon-Portland

Deze royale eengezinswoning, gebouwd in 2003 op 124 m^2 eigen grond, is in 2020 nagenoeg volledig gemoderniseerd en biedt alles wat u zich als gezin kunt wensen. Zo beschikt de woning over een royale uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de diepe achtertuin, een stijlvolle moderne keuken, vernieuwde sanitaire voorzieningen en maar liefst vier ruime slaapkamers. Ook aan comfort is gedacht. Zowel de begane grond als de eerste verdieping is voorzien van comfortabele vloerverwarming en de slaapkamer 1 beschikt over airconditioning systeem. De fraaie stalen glazen deur tussen de hal en de woonkamer vormt bovendien een stijlvolle blikvanger. In 2022 is ook de voortuin opnieuw aangelegd, waardoor de woning zowel binnen als buiten een verzorgde indruk maakt.

Geniet van lange zomerdagen in de diepe achtertuin of zoek de zon op het ruime dakterras. Zo is er altijd een fijne plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. De ligging maakt het plaatje compleet.

De woning bevindt zich in een rustige straat op het geliefde eiland Onyx, met diverse dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentra Carnisse Veste en Hof van Portland, scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en het zwembad bevinden zich op korte afstand. Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken, met de prachtige natuurgebieden langs de Oude Maas en de Rhoonse Grienden in de directe omgeving.

Kortom: een heerlijke, instapklare gezinswoning met volop leefruimte, een hoogwaardig afwerkingsniveau en aantrekkelijke buitenruimtes, gelegen op een fijne locatie in Portland.


THE WORLD



WOONOPPERVLAKTE

132 m²

INHOUD

429 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

124 m²

BOUWJAAR

2003

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4

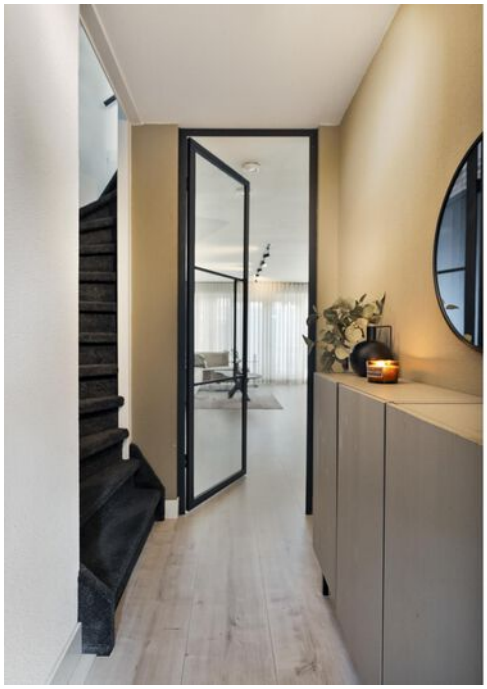
TYPE WONING:
Tussenwoning

TUINLIGGING:
Noordwest

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
In overleg












THE WORLD







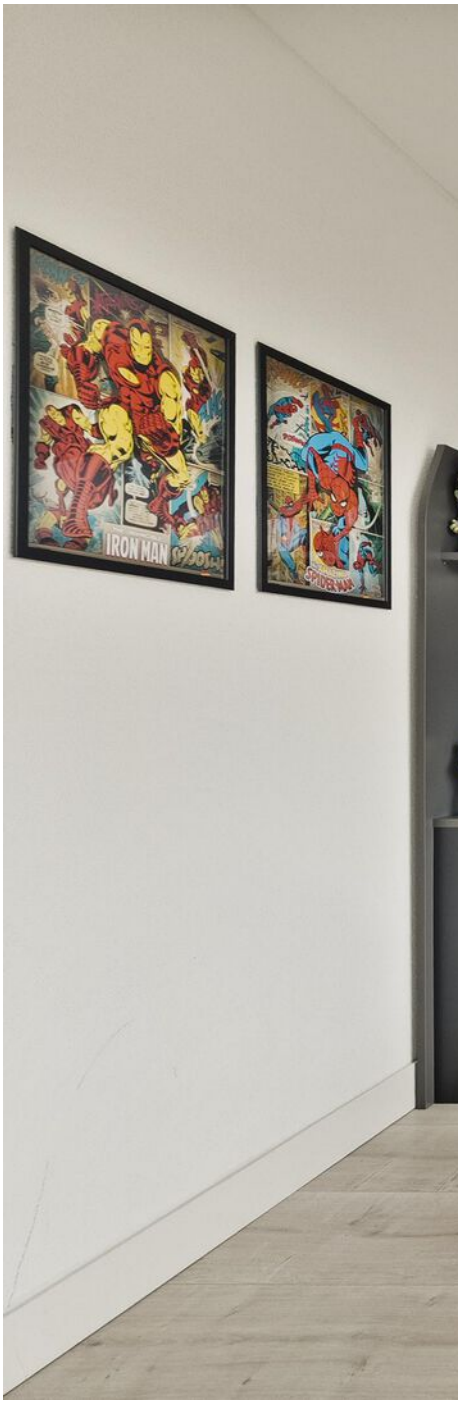











IRON MAN
SPIDER-MAN








MARVEL
TELEPHONE

























OMSCHRIJVING

BEGANE GROND

De gezellige voortuin is opnieuw aangelegd in 2022.
Entree, lichte hal met meterkast, garderobe en een vaste schoenenkast, trap naar de 1e verdieping, toiletruimte voorzien van een hangcloset, een hoekfonteintje en een handig vast kastje. De toiletruimte is geheel betegeld in een lichte beige kleurstelling. De begane grond is afgewerkt met nieuwe panelen deuren en vloerverwarming. Middels een sfeervolle op maat gemaakte stalen glazen deur heeft u toegang tot het woongedeelte.
De uitgebouwde tuingerichte woonkamer (ca. 46 m2) is afgewerkt met een 30 cm brede duurzame laminaatvloer met vloerverwarming en hoge plinten. De woonkamer biedt ruimte genoeg voor een comfortabel eetgedeelte. Verder is het eetgedeelte geaccentueerd met decoratieve panelen aan de muur. De woonkamer is verder voorzien van een handige trapkast. Middels openslaande deuren met horren heeft u toegang tot de achtertuin.
De moderne open keuken (november 2020) is gelegen aan de voorzijde van de woning en uitgevoerd in een L-opstelling met een extra apparatenkast. Deze complete keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat met ingebouwd afzuigsysteem, oven, combimagnetron, grote koelkast, grote vriezer, ingebouwd koffiezetapparaat en een vaatwasser. Verder is de keuken voorzien een enkele spoelbak met een Quooker kraan, een ingebouwd zeeppompje en veel kastruimte. Het geheel is uitgevoerd in zwart met een zwarte keramieken aanrechtblad en een brede duurzame laminaatvloer met vloerverwarming.
De verzorgde achtertuin, gelegen op het noordwesten, is fraai aangelegd met sierbestrating en sierbeplanting en beschikt over een achterom, buitenkraan en een houten vrijstaande berging.
Houten berging (ca. 10 m2) voorzien van elektra en stopcontacten.

EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken en trap naar de 2e verdieping. Deze verdieping is ook voorzien van vloerverwarming. Aparte toiletruimte voorzien van een hangcloset, fonteintje en een handig kastje. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld in een lichte beige kleurstelling en is voorzien van vloerverwarming.
De slaapkamer 1 (ca. 16 m2) is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een 3-deuren schuifkastenwand en airconditioning systeem.
De slaapkamer 2 (ca. 10 m2) is gelegen aan de achterzijde.
De slaapkamer 3 (ca. 6 m2) is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een vaste kast.
De slaapkamers zijn voorzien van een brede laminaatvloer met vloerverwarming en hor
Moderne badkamer (ca. 5 m2) met sanitaire voorzieningen zoals een wastafel met wastafelmeubel, spiegel en een inloopdouche met regendouche en nisjes. De badkamer is geheel betegeld in een lichte beige kleurstelling en is afgewerkt met spotjes, afzuigsysteem en vloerverwarming.

TWEEDE VERDIEPING

Overloop. Slaapkamer 4 met een 4-deuren schuifkastenwand met stelplaats voor de HR C.V. combiketel (Intergas 2026), met wasmachine- en drogeraansluiting, de WTW-installatie en een wasbak met een werkblad en een koud/warmwaterkraan.
De slaapkamer 4 met aansluitende inloopkast met een eiland met laden (ca. 24 m2) is afgewerkt met een brede duurzame laminaatvloer en hor. Middels een loopdeur is het dakterras te bereiken.
Dakterras (ca. 18 m2) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2003
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	A geldig tot 03-12-2029

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	132 m^2
Perceeloppervlakte	124 m^2
Inpandige bergruimte	0 m^2
Externe bergruimte	10 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m^2
Inhoud	429 m^3

ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 502.000,00
OZB (eigenaar)	€ 481,00
Waterschapslasten	€ 658,69
Afvalstoffenheffing/riool	€ 360,48 / € 309,12
Energie-/ waternota p.m.	€ 190,00 / € 30,00





BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een perceel van 124 m2 eigen grond;
- Uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin;
- In 2020 is de woning nagenoeg volledig gemoderniseerd;
- De begane grond en de 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming;
- Sfeervolle op maat gemaakte stalen glazen deur tussen de hal en het woongedeelte;
- Goed geïsoleerde woning voorzien van energielabel A geldig tot 03-12-2029;
- De slaapkamer 1 beschikt over airconditioning systeem;
- Verwarming en warm water middels CV ketel Intergas 2026;
- WTW systeem aanwezig;
- Diepe achtertuin op het noordwesten;
- Ruim dakterras aan de voorzijde van de woning;
- Nieuwe deurpanelen op de begane grond;
- Traprenovatie (november 2020);
- De ligging is ideaal. In een rustige straat met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.





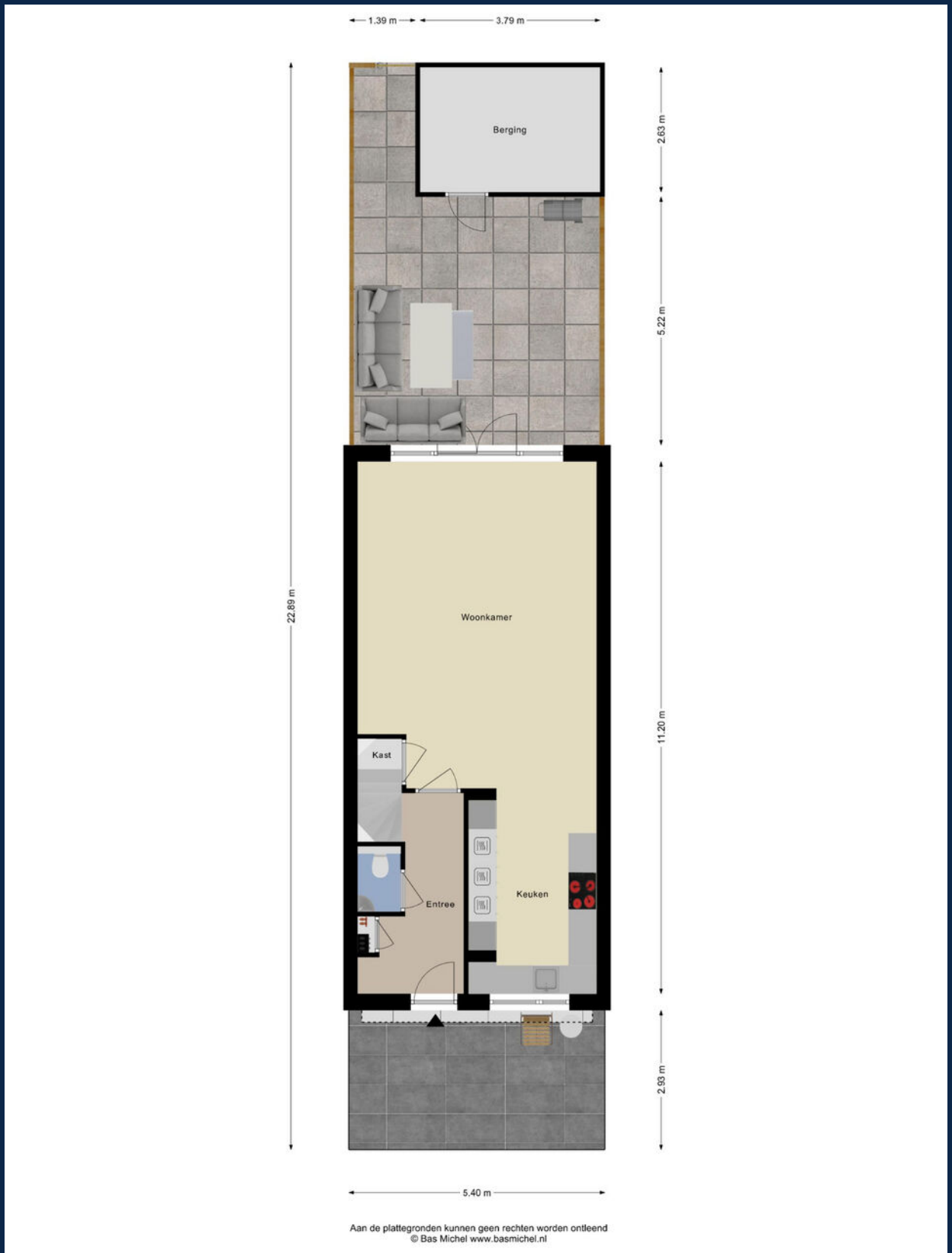

12


12



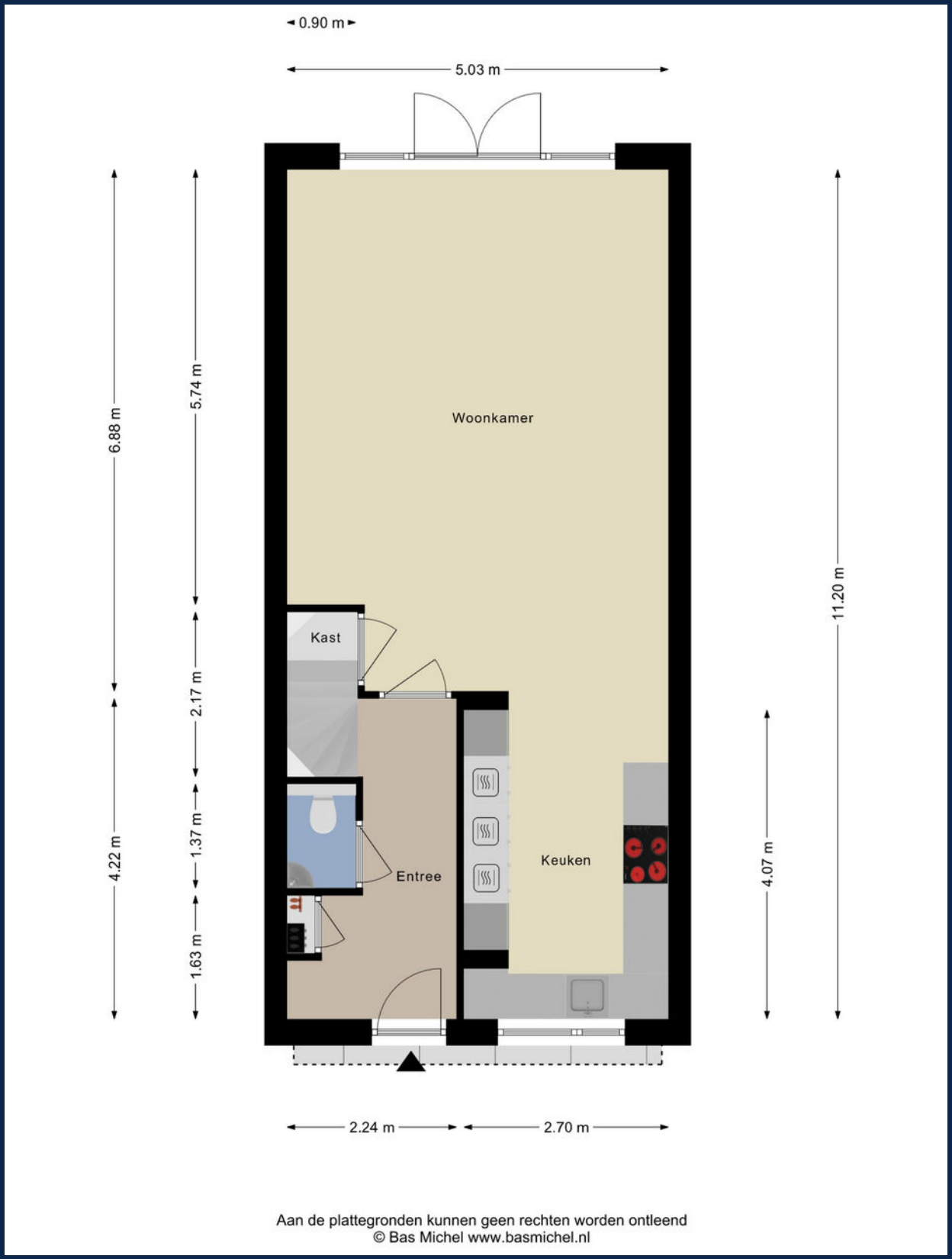


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



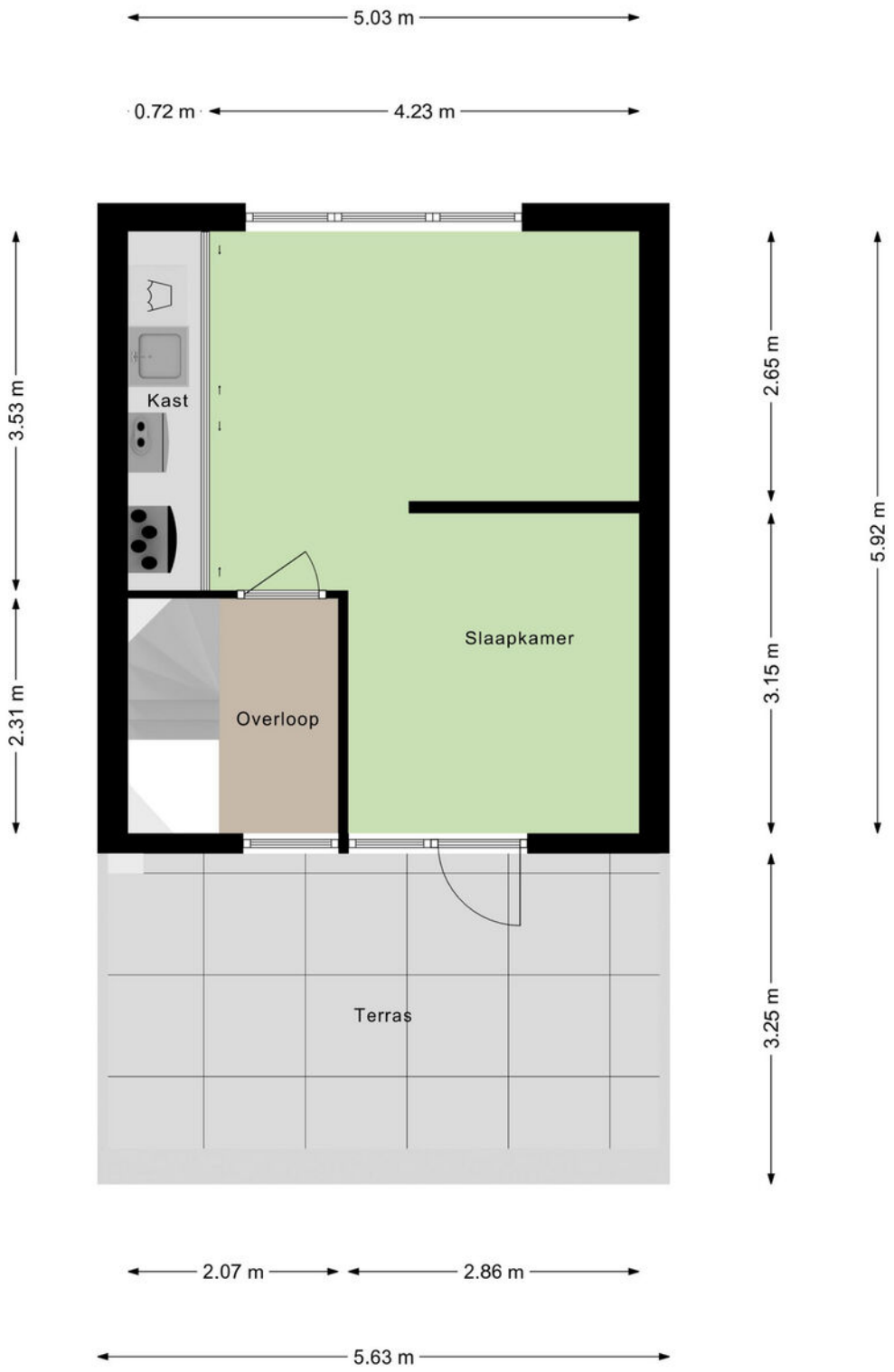
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

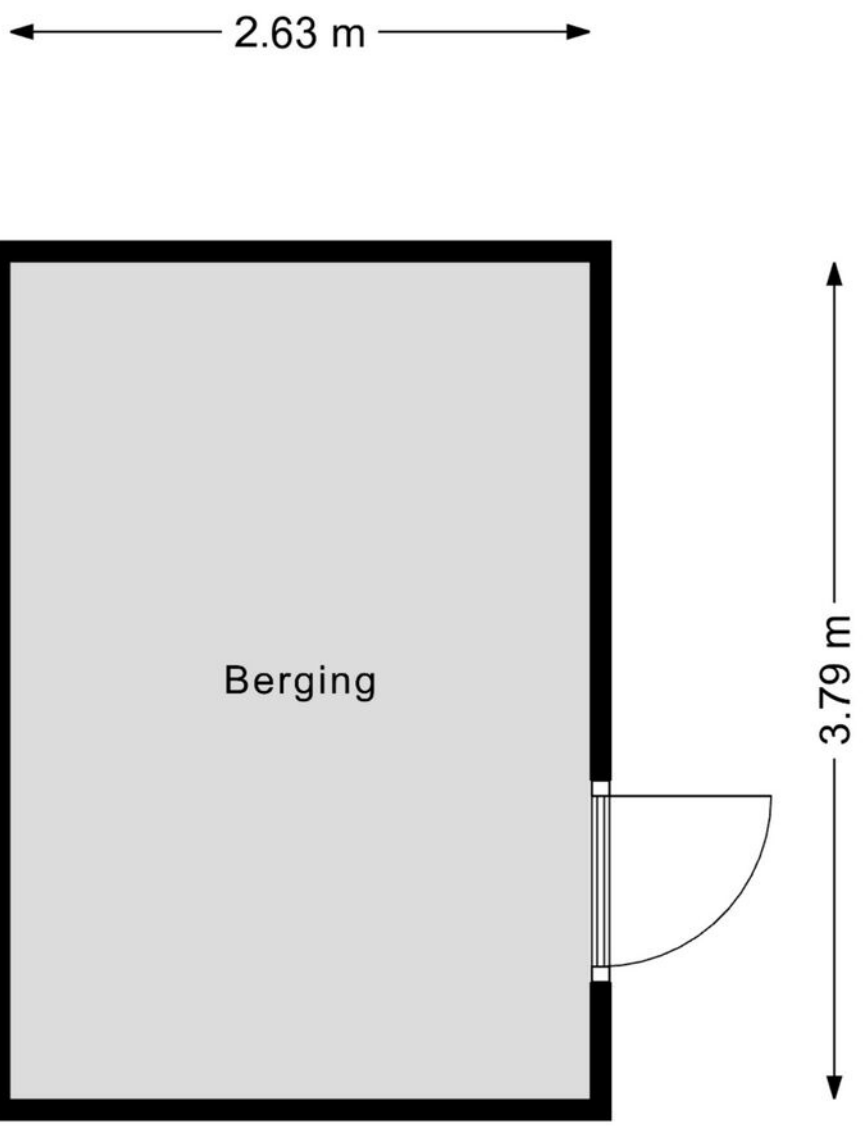
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: jhs



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Rhoon
Sectie	B
Perceel	2302

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 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.

kadaster

WONEN IN

PORTLAND

Portland is een woonkern van het dorp Rhoon in de gemeente Albrandswaard, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De naam van de wijk is afkomstig van de naam van de polder waarin deze is gebouwd. Op zijn beurt is deze polder, na de inpoldering aan het einde van de 17de eeuw, vernoemd naar de hoogste titel die Hans Willem Bentinck, heer van Rhoon bezat – graaf van Portland- die hem door koning Willem III was verleend.

In deze waterrijke wijk zijn zes wooneilanden aangelegd die de namen dragen van edelstenen: Amber, Kwarts, Paarlemoer, Onyx, Diamant en Parels. Mede door de zeer fraaie natuur is Portland wellicht een van de mooist denkbare woonlocaties. Er is ook ruimte gemaakt voor winkels en een wijkpark.

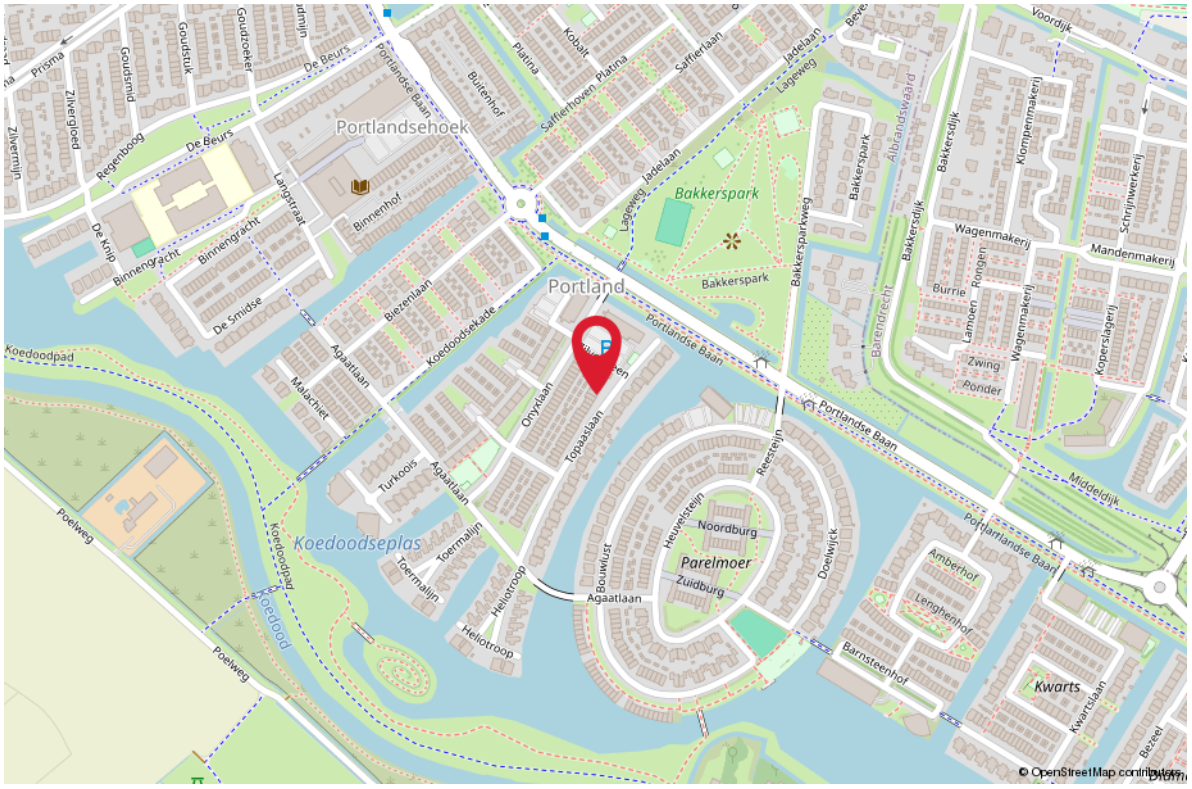
Sinds 2000 is Portland onderdeel van gemeente Albrandswaard en samen met Carnisselande van Barendrecht onderdeel van de Vinex-locatie Midden-IJsselmonde. Portland is goed bereikbaar via de Rijkswegen A15 en A29 en via goede openbaar vervoer voorzieningen (bus en tram). De wijk Portland bevindt zich aan de zuidzijde van Rotterdam en ligt tussen de Oude Maas en Nieuwe Maas. Het poldergebied Portland ligt op ca. 10 minuten van Rotterdam.

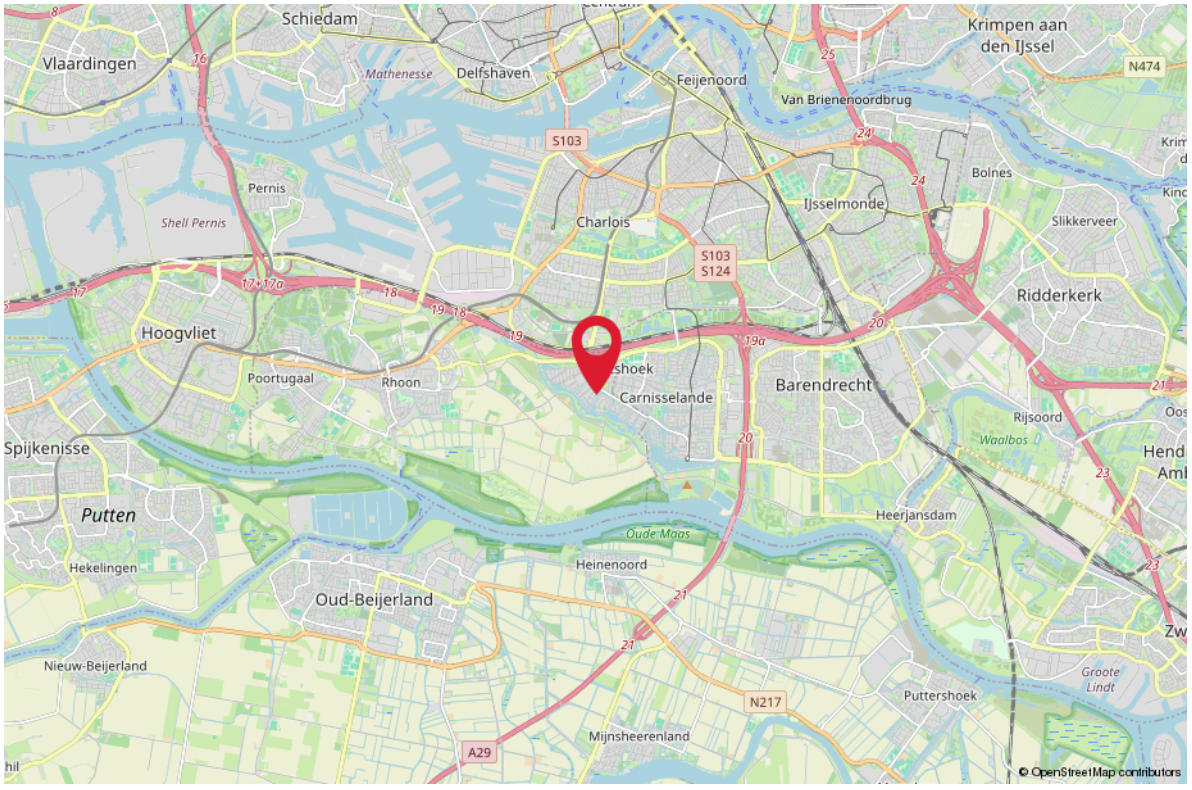






LOCATIE OP DE KAART





HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met REMAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom ‘s avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voor-waarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.
In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORGSOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponeerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE
Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliteit met zich mee.
Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.
De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER
Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.
Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING
Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financierings-voorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING
Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL
De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIEEL ADVIES
Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. REMAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING
Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.
Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:
• Koopsom
• Datum van eigendomsoverdracht
• Lijst roerende zaken
• Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
• Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om onze GRATIS Woning app te downloaden!

Download on the App Store
GET IT ON Google Play



REMAX MAKELAARSGROEP

GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



Scan de QR code!
Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.

ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

Scan de QR code met je mobiel! Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING

Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janhein@remax-mg.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

REMAX
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

Vastgoed Ned.

funda