DREAM TEAM
MAKELAARS
JOUW SLEUTEL TOT SUCCES

DEZE BROCHURE IS GEMAAKT VAN GERECYCLED MATERIAAL



BIJSTERVELDENLAAN 196
5045 ZW TILBURG

WORDT DIT JOUW NIEUWE (T)HUIS?

Meer weten over deze woning of wat DREAM TEAM voor jou kan betekenen? Scan dan de QR-Code of bezoek dan onze website www.**dreamteam**makelaars.nl.


DREAM
TEAM
MAKELAARS
JOUW SLEUTEL TOT SUCCES

INHOUD

- Omschrijving 4
- Kenmerken 6
- Foto's 8
- Plattegronden 14
- Over de omgeving 18
- Op de kaart 22
- Over DREAM TEAM 24
- Extra informatie 28



Heb je feedback op onze dienstverlening? We horen het graag van je, zodat we ons kunnen blijven verbeteren. Scan de QR-code of bezoek www.dreamteammakelaars.nl



WONEN AAN DE BIJSTERVELDENLAAN

GERENOVEERDE WONING MET LUXE AFWERKING EN WOONCOMFORT

Bijsterveldenlaan 196 is een instapklare gezinswoning waar de afgelopen twee jaar vrijwel alles is vernieuwd. Met ruim 120 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een stijlvolle leefkeuken met kookeiland en een moderne badkamer met natuurlijke uitstraling is deze woning helemaal klaar voor de toekomst.

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid is niets overgeslagen. De visgraatvloer met vloerverwarming, het slimme domoticasysteem, de airconditioning en acht zonnepanelen zorgen voor een hoog wooncomfort, terwijl de zonnige tuin op het zuiden het plaatje compleet maakt.

HOOGTEPUNTEN

- Ruim 120 m² woonoppervlakte
- Volledig gerenoveerd
- Vier slaapkamers
- Luxe keuken met kookeiland
- Visgraatvloer met vloerverwarming
- Airconditioning & 8 zonnepanelen
- Tuin op het zuiden
- Energielabel A+



INDELING

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot het moderne toilet, de meterkast en de ruime leefruimte. Hier vormen de woonkamer, eetkamer en luxe leefkeuken met kookeiland samen het hart van de woning.

Dankzij de grote raampartijen en de open indeling geniet je hier van veel natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel.

Op de eerste verdieping bevinden zich de royale master bedroom met een praktische inloopruimte, een tweede ruime slaapkamer en de stijlvolle badkamer met natuurlijke uitstraling, voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.

De tweede verdieping beschikt over nog eens twee slaapkamers, een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en een ruime vide. Deze vide biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als werkplek, hobbyruimte of extra bergruimte.

KENMERKEN

OVERDRACHT	
Vraag	€ 485.000,- k.k.
Aanvaarding	Per 1-10
BOUW	
Type	Eensgezinswoning
Soort	Tussenwoning
Bouwjaar	1996
Type dak	Zadeldak
OPPERVLAKTES	
Gebruiksoppervlakte	122 m^2
Externe bergruimte	7 m^2
Perceeloppervlakte	147 m^2
Inhoud	431 m^3

Voor meer informatie:
Scan de QR-code of bezoek www.dreamteammakelaars.nl

BUITENVOORZIENING	
Type	Achtertuin
Oriëntering	Zuid
Berging	Vrijstaand
BIJZONDERHEDEN	
Renovatie	2024 / 2025
Keuken	Nieuw
Vloerverwarming	Begane grond
ENERGIE	
Energielabel	A+
Zonnepanelen	8 stuk (460wp)
Airco	Eerste verdieping
INDELING	
Etages	3
Kamers	5
Waarvan slaapkamers	4

Prijs: € 485.000,- k.k.





ENTREE

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De hal vormt het centrale punt van de begane grond en geeft toegang tot het moderne toilet, de meterkast, de trapopgang en de leefruimte.

Direct bij binnenkomst valt de hoogwaardige afwerking op. De stijlvolle visgraatvloer, strakke wanden en het vele daglicht geven de woning direct een moderne en warme uitstraling. Een entree die meteen laat zien hoeveel aandacht en zorg in deze complete renovatie is gestoken.

WOONKAMER

De woonkamer vormt samen met de luxe leefkeuken het hart van de woning. Dankzij de open indeling, de grote raampartijen en de schuifpui naar de achtertuin geniet je hier de hele dag van veel natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel.

De stijlvolle visgraatvloer met vloerverwarming, strakke afwerking en het geïntegreerde domoticasysteem zorgen voor een moderne uitstraling en optimaal wooncomfort. Een heerlijke leeffruimte waar koken, ontspannen en samen zijn moeiteloos samenkomen.













KEUKEN

De luxe leefkeuken is volledig vernieuwd en vormt een echte blikvanger van de woning. Het ruime kookeiland zorgt voor een gezellige verbinding met de woonkamer en maakt deze ruimte ideaal voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van familie en vrienden.

De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, dubbele oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem. Dankzij de slimme indeling en de vele kastruimte combineert deze keuken een moderne uitstraling met optimaal gebruiksgemak.

SLAAPKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waaronder de royale master bedroom. Deze slaapkamer beschikt over een praktische inloopruimte, waardoor er volop plaats is voor kleding en extra opbergruimte zonder dat dit ten koste gaat van de slaapkamer zelf.

Ook de tweede slaapkamer is ruim van opzet en dankzij de grote raampartijen genieten beide kamers van veel natuurlijk daglicht. De strakke afwerking en rustige uitstraling maken deze verdieping tot een comfortabele plek om iedere dag tot rust te komen.













BADKAMER

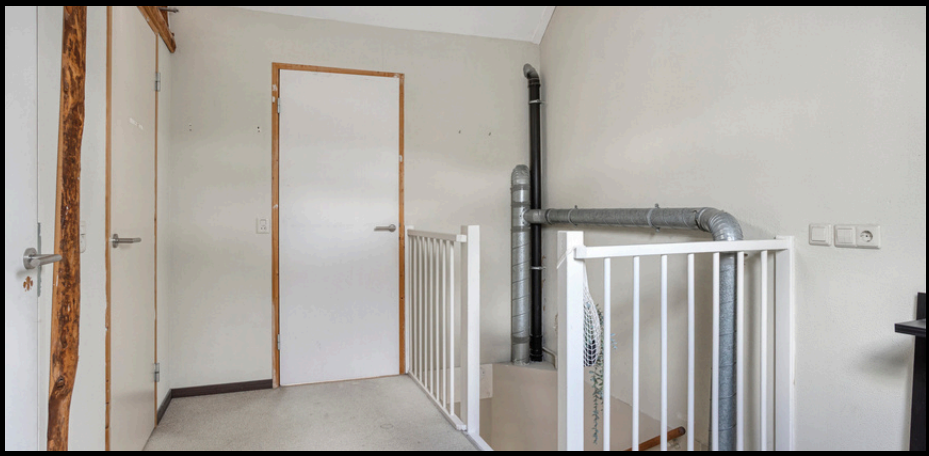
De badkamer is stijlvol afgewerkt en straalt rust uit dankzij de natuurlijke kleuren en materialen. Hier geniet je van alle comfort, met een dubbele wastafel, een ligbad en een aparte inloopdouche.

De slimme indeling en hoogwaardige afwerking maken dit een ruimte waar functionaliteit en ontspanning perfect samenkomen. Een plek om de dag rustig te beginnen én ontspannen af te sluiten.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra leefruimte. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en een ruime vide.

Deze verdieping is ideaal om naar eigen wens in te richten als werkplek, hobbyruimte of extra bergruimte. Dankzij deze praktische indeling is de tweede verdieping een waardevolle aanvulling op de rest van de woning en biedt zij volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen.





BUITENRUIMTE

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Er is volop ruimte om een comfortabele loungehoek of gezellige eettafel te plaatsen, waardoor de tuin een verlengstuk wordt van de woonkamer.

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Dankzij de praktische achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. Een fijne buitenruimte waar comfort en gemak samenkomen.







- **Elke bezichtiging telt**
  Geen gehaaste rondleiding, maar tijd en aandacht voor elke potentiële koper.

- **Samen hetzelfde belang**
  Door onze aanpak profiteren wij pas na een succesvolle (ver)koop.

- **Meer dan 30 jaar ervaring**
  Met meer dan 30 jaar commerciële ervaring weten we hoe je het beste resultaat behaald.

PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

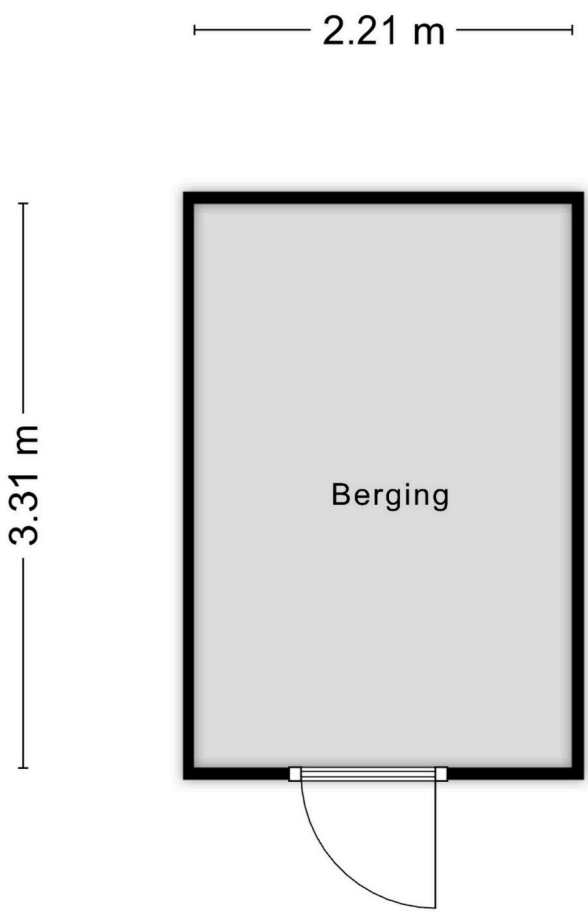
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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

PLATTEGROND BERGING BUITEN



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



TILBURG

Tilburg is een levendige stad waar stedelijke voorzieningen en een groene leefomgeving samenkomen. De stad biedt een breed aanbod aan winkels, horeca, sportvoorzieningen en cultuur, terwijl je dankzij de uitstekende verbindingen snel onderweg bent richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

Met diverse parken, natuurgebieden en recreatiemogelijkheden in de omgeving is Tilburg een aantrekkelijke woonplaats voor jong en oud. De combinatie van een bruisende binnenstad en rustige woonwijken maakt de stad geliefd bij gezinnen, starters en doorstromers.







INWONERS
230.757

LEEFTIJD
40.9 JAAR

MAN / VROUW
49% / 51%

HORECA
610

NATUUR
34%

SCHOLEN
62

JAAR OUD
217







OVER DE OMGEVING

Tuindorp De Kievit: groen wonen met alle voorzieningen dichtbij
Bijsterveldenlaan 196 ligt in Tuindorp De Kievit, een rustige en kindvriendelijke buurt in De Reeshof.

In de directe omgeving vind je diverse basisscholen, supermarkten, sportverenigingen en speeltuinen. Ook winkelcentrum Heyhoef en station Tilburg Reeshof liggen op korte afstand.

Voor liefhebbers van wandelen en fietsen bevinden natuurgebied De Dongevallei en de Oude Warande zich binnen handbereik. Dankzij de goede bereikbaarheid van de uitvalswegen A58 en A261 zijn omliggende steden bovendien snel te bereiken. Een ideale locatie waar rust, ruimte en alle dagelijkse voorzieningen perfect samenkomen.







INWONERS
10.815

LEEFTIJD
39.4 JAAR

MAN / VROUW
50% / 50%

SUPERM.
1,4 KM

NATUUR
34%

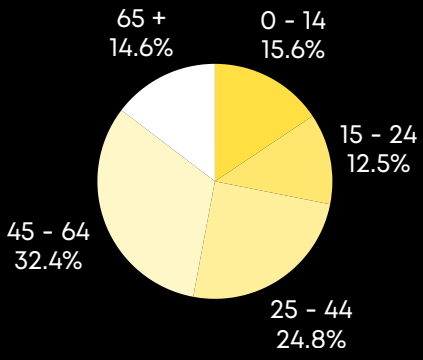
SCHOLEN
2

OV
0,1 KM

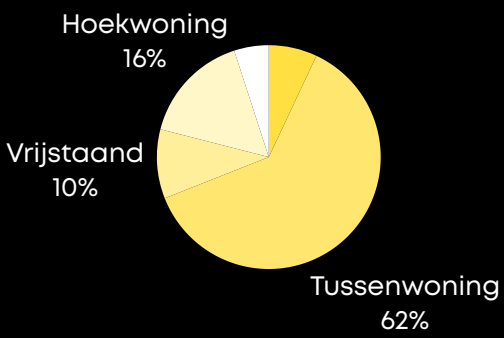
UITVALSWEG
2,0 KM

WINKELCEN.
1,5 KM

LEEFTIJDSOPBOUW



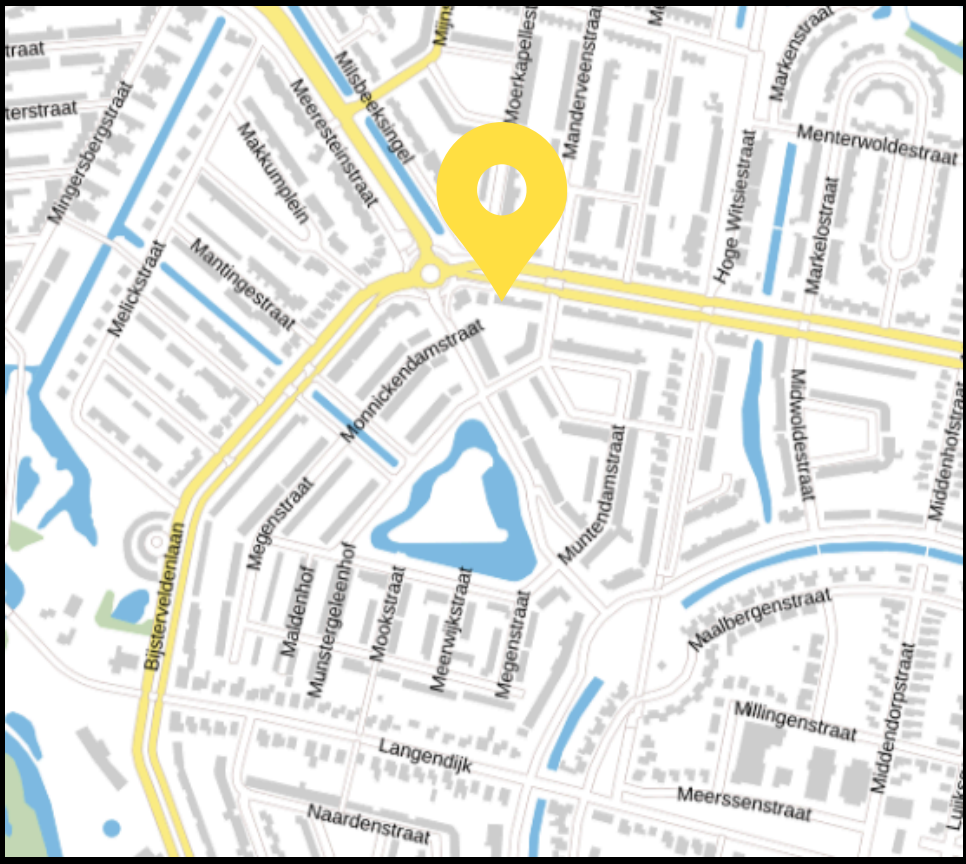
HUIZENSAMENSTELLING

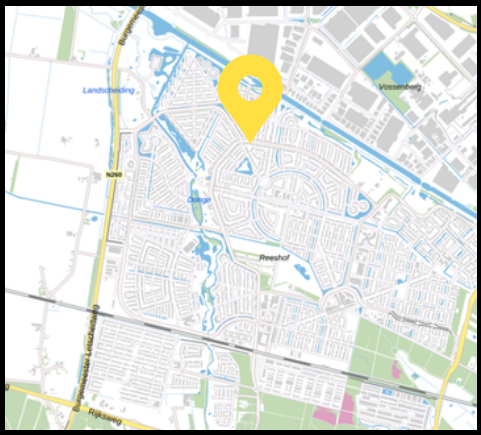


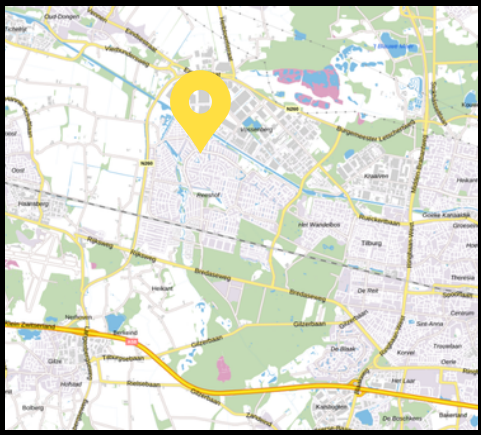
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART









OVER DREAM TEAM MAKELAARS

DREAM TEAM Makelaars is dé makelaar in Breda die professioneel te werk gaat met persoonlijke aandacht voor jou, om een optimaal resultaat te bereiken.

KOMEN DEZE MAKELAARSTEKSTEN BEKEND VOOR?

"Een huis verkoopt zichzelf"

"Een kwestie van gewoon op Funda zetten"

"Dit is de woning, kijkt u zelf maar even rond"

"Hier heeft u mijn kaartje, ik hoor het wel"



WAT IS ONZE MOTIVATIE?

De afgelopen jaren horen wij meer en meer dat makelaars niet tot het uiterste gaan voor het optimale resultaat. En dat is precies waar onze motivatie vandaan komt. De verkoop van je woning is immers één van de belangrijkste beslissingen van je leven. Daarom wil je geen makelaar die jou ziet als een nummer, maar iemand die oprecht geïnteresseerd is, meedenkt en die stap extra zet.

Wij nemen de tijd voor jou én voor elke bezichtiging. Met persoonlijke aandacht, een professionele aanpak en lokale kennis zorgen we dat jouw woning in de regio Breda de aandacht krijgt die ze verdient. Wij vinden dat we pas mogen meeprofiteren als we voor jou een optimaal verkoopresultaat behalen.

Zo vormen we samen een DREAM TEAM.

WAT KUNNEN WIJ VOOR JE BETEKENEN?



VERKOOP

Je huis verkopen is een grote stap. Wij zorgen voor een strakke presentatie en begeleiden je bij elke bezichtiging en onderhandeling. Zo behaal jij met zekerheid het beste resultaat in Breda & omgeving.



AANKOOP

Je droomhuis vinden én aankopen hoeft geen toeval te zijn. Wij luisteren naar jouw wensen, zoeken actief mee in regio Breda en begeleiden je bij elke stap. Zo zorgen we dat jij met vertrouwen de sleutel in handen krijgt.

ZEKERHEID & VEILIGHEID

Bij ons staat uw vertrouwen voorop. Daarom zijn wij aangesloten bij Vastgoed Nederland en Eerlijk Bieden. Dit betekent dat wij altijd handelen volgens de geldende wet- en regelgeving én de strenge normen die binnen de branche zijn afgesproken.

Onze werkwijze is transparant, zorgvuldig en gericht op eerlijkheid. Je kunt erop rekenen dat iedere stap in het proces, van advies tot afronding, voldoet aan hoge kwaliteits- en integriteitsstandaarden. Zo weet u zeker dat u zaken doet met een betrouwbare partner die uw belangen centraal stelt.

Vastgoed Ned.

Eerlijk Bieden

HOE KOOP JE EEN WONING IN 6 STAPPEN?

Wat als deze woning toch je droomwoning niet is of het is je niet gelukt om het winnende bod uit te brengen? In dat geval helpen wij je graag met de zoektocht naar jouw woning.

1



KENNISMAKING

We starten met een uitgebreid gesprek om jouw woonwensen en budget scherp te krijgen. We leggen helder uit waar je op kunt rekenen.

2



DE ZOEKTOCHT

Op basis van jouw wensen gaan wij proactief aan de slag. We houden het woningaanbod scherp in de gaten én werken met pre-Funda aanbod.

3



BEZICHTIGEN

We plannen de bezichtigingen en gaan mee om de woning goed te beoordelen. Na elke ronde nemen we rustig de tijd om alles te evalueren.

4



EEN BOD UITBRENGEN

Wanneer jij je droomwoning hebt gevonden, bepalen we samen als team de beste biedstrategie.

5



KOOPOVEREENKOMST

We checken de koopovereenkomst en bespreken alle bijzondere zaken met je.

6



NAZORG

We begeleiden je richting notaris, controleren de laatste zaken en zijn erbij tot en met de sleuteloverdracht.

EXTRA INFORMATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN
De overeenkomst wordt aangegaan op basis van de Vastgoed Nederland-koopakte. Voor de verkoop gelden deze voorwaarden. Door een bod uit te brengen en de koopovereenkomst te sluiten, verklaart men deze voorwaarden te kennen en te aanvaarden. Bij het opstellen van de definitieve koopakte wordt een toelichting voor consumenten verstrekt.

AANSPRAKELIJKHEID
Het bovenstaande geeft slechts een algemene beschrijving van het object. Een deel van de informatie is afkomstig van derden en aan ons kantoor verstrekt. Hoewel wij deze gegevens met grote zorg hebben verwerkt, kunnen wij niet instaan voor de volledigheid of juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

HYPOTHEEK
Indien gewenst brengen wij je in contact met een gerenommeerde hypotheekadviseur. Voor meer informatie; vraag de makelaar van Dream Team makelaar om toelichting.

LIJST VAN ZAKEN
Een lijst van zaken is niet in deze brochure aanwezig. Bij het uitbrengen van een bod, dient men bekend te zijn met de lijst van zaken. Deze kunt u verkrijgen bij de makelaar van deze woning.

KOOPAKTE
De koopakte wordt opgesteld volgens model van Vastgoed Nederland. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

GUNNING
De verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan een door hem of haar gekozen koper. De koop is pas definitief wanneer er overeenstemming is over prijs, oplevering, voorwaarden en roerende zaken, de koopakte is getekend en de wettelijke bedenktijd is verstreken.

MEDEDELINGSPLICHT VERKOPER
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

ONDERZOEKPLICHT KOPER
Deze objectinformatie is niet bedoeld als een volledige opsomming van eventuele gebreken van de woning. De vermelde gegevens zijn afkomstig van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse. Het doel hiervan is de koper zo zorgvuldig mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de mededelingsplicht van de verkoper.

ZEKERHEIDSSTELLING
Ter zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst stelt de koper een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom.

BEDENKTIJD
De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft een wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd bedraagt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag volgend op de datum waarop de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper is overhandigd.

Wanneer de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er minimaal twee dagen in vallen die geen zaterdag, zondag of feestdag zijn.

Indien de koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgen dat de ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór het einde van de bedenktijd bereikt.

EXTRA INFORMATIE

DE WET IDENTIFICATIEPLICHT BIJ DIENSTVERLENING
Op grond van deze wet zijn wij verplicht onze opdrachtgevers te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten moeten bovendien aan de koopakte worden toegevoegd.

NOTARISKEUZE
De notaris wordt gekozen door koper en verkopende partij geeft de voorkeur aan een lokale notaris.

ONDERHOUD
De staat van onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat zijn gebaseerd op visuele inspecties, rekening houdend met de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt nadrukkelijk buiten de reikwijdte van deze brochure en kan deel uitmaken van de onderzoekplicht van de kandidaat-koper(s).

ENERGIELABEL
Vanaf 1 januari 2021 wordt het energielabel voor woningen vastgesteld volgens de NTA 8800-methodiek. Voor de verkoop, overdracht of verhuur van een woning is een geldig energielabel verplicht. Het label wordt opgesteld door een gecertificeerde energieprestatieadviseur op basis van een opname ter plaatse en wordt daarna officieel geregistreerd. Een energielabel heeft een geldigheidsduur van maximaal tien jaar.

Het ontbreken van een geldig energielabel bij verkoop of verhuur kan leiden tot een bestuurlijke boete. De kosten voor het aanvragen en laten vaststellen van het energielabel komen voor rekening van de verkoper, tenzij anders overeengekomen.

ASBEST
In woningen die tussen 1963 en 1983 zijn gebouwd, kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Het verwijderen hiervan valt onder strikte milieuregels en kan extra kosten met zich meebrengen. Na 1983 werd vrijwel geen losgebonden asbest meer gebruikt. Sinds 1 juli 1993 zijn het gebruik en de verkoop van asbest vrijwel volledig verboden.



- **Altijd persoonlijke aandacht**

Jij bent nooit een nummer, wij kennen jou en je woningwensen echt. Samen vormen wij het DREAM TEAM!

- **Lokale marktkennis**

Wij kennen Breda, de wijken van Breda en omliggende dorpen.

- **Een stap extra**

Wij nemen de tijd voor elke bezichtiging en kijken verder dan de brochure.

- **Sterk in onderhandelen**

Met meer dan 30 jaar commerciële ervaring weten we hoe je het beste resultaat behaald.

- **Gerichte zoektocht**

Op basis van jouw wensen gaan we opzoek naar de beste match, waaronder woningen uit Breda en omgeving die nog niet op Funda staan.

- **Rust & zekerheid**

We bewaken het proces, zodat jij zorgeloos keuzes kunt maken.

DREAM TEAM
MAKELAARS
JOUW SLEUTEL TOT SUCCES

DEZE BROCHURE IS GEMAAKT VAN GERECYCLED MATERIAAL



Interesse? Neem contact op met je makelaar:

+31 6 14 85 29 80
Luca@dreamteammakelaars.nl
www.dreamteammakelaars.nl
Kasteelplein 59, 4811 XC Breda