

Narcishof 11
Oss



BESCHRIJVING



UITGEBOUWDE TWEE-ONDER-EEN-KAPwoning in een rustige en geliefde woonwijk.

Op de begane grond vindt u de ruime living, de OPEN keuken, een praktische bijkeuken en een multifunctionele ruimte. De eerste verdieping telt DRIE slaapkamers en een moderne badkamer. De tweede verdieping beschikt over een ruime voorzolder en een VIERDE slaapkamer. De achtertuin is voorzien van TWEE overkappingen, een houten BERGING, een ACHTEROM en een OPRIT voor meerdere auto's.

Dankzij 20 ZONNEPANELEN, HR++ beglazing, grotendeels KUNSTSTOF kozijnen en energielabel A+ is dit bovendien een comfortabele en energiezuinige woning.



VRAAGPRIJS:	539.500,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 200+79+2= 281m ²
WONEN:	ca. 144m ²
BERGING:	ca. 6m ²
INHOUD:	ca. 529m ³
BOUWJAAR WONING:	1994 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A+ (geldig tot 07-03-2036)

BIJZONDERHEDEN

- UITGEBOUWDE TWEE-ONDER-EEN-KAPwoning
- Rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Royale living met ERKER
- OPEN keuken
- Praktische BIJkeuken
- MULTIFUNCTIONELE ruimte begane grond
- VIER slaapkamers
- Moderne badkamer
- Vaste trap naar tweede verdieping
- Fraai aangelegde tuin met 2 OVERKAPPINGEN, BERGING en ACHTEROM
- OPRIT voor meerdere auto's
- Volledig geïsoleerd
- Begane grond houten kozijnen, eerste verdieping KUNSTSTOF
- HR++ beglazing
- ROLLUIKEN
- Cv ketel Intergas (2026)
- 3 AIRCO'S
- WATERONTWATER (2024)
- 20 ZONNEPANELEN (2021)
- Energielabel A+ (geldig tot 07-03-2036)

INDELING



Via de aangebouwde entree aan de zijkant van de woning komt u binnen in de ontvangsthall. Vanuit hier loopt u door naar de oorspronkelijke hal met de moderne toiletruimte en trapopgang. Ook de multifunctionele ruimte is direct vanuit de ontvangsthall bereikbaar.

De living aan de voorzijde is een heerlijke leefruimte. De aangebouwde ERKER zorgt voor extra ruimte, terwijl de grote raampartijen het daglicht rijkelijk binnenlaten. De massieve Braziliaanse HARDHOUTEN vloer geeft de ruimte een warme uitstraling en er is volop plaats voor een royale zithoek.



Centraal in de leefruimte ligt de eethoek, een fijne plek waar u met gemak uitgebreid kunt tafelen.







De OPEN keuken ligt aan de achterzijde van de woning en sluit mooi aan op de eethoek.

De MODERNE, greeploze keuken is uitgevoerd in een lichte hoogglans kleurstelling met een composiet werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-stoomoven, combi-oven, koelkast, vijfspots inductiekookplaat, afzuigkap en een kokend-waterkraan.

Via de openslaande deuren bereikt u direct de overkapping en de verzorgde achtertuin.





Vanuit de overkapping bereikt u de praktische BIJKEUKEN. Deze ruimte beschikt over een extra keukenopstelling en biedt volop plaats voor voorraad, opslag en extra keukenapparatuur. Een ideale aanvulling op de keuken.

Vanuit de ontvangsthall bereikt u de MULTIFUNCTIONELE ruimte, ontstaan door de verbouwde voormalige garage. De open nok en royale plafondhoogte zorgen voor een heerlijk ruimtelijk gevoel, terwijl het raam in de zijgevel en het dakraam veel natuurlijke lichtinval binnenbrengen.

Dankzij de vaste kasten is er volop bergruimte aanwezig. Of u nu een hobbyruimte, thuiswerkplek, SPEELKAMER of PRAKTIJK aan huis zoekt, deze ruimte laat zich moeiteloos aanpassen aan uw woonwensen. Doordat bezoekers de ruimte rechtstreeks via de ontvangsthall kunnen bereiken, blijft het woongedeelte volledig privé.



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE/BIJKEUKEN



We vervolgen onze route naar de eerste verdieping, waar u DRIE slaapkamers en de badkamer treft.

De royale MASTER bedroom aan de voorzijde is een comfortabele slaapkamer met volop ruimte voor een groot bed en een royale kledingkast. Dankzij de brede raampartij valt het daglicht prettig naar binnen, wat zorgt voor een rustige en lichte sfeer.

De TWEEDE slaapkamer aan de achterzijde is momenteel ingericht als thuiswerkplek, maar laat zich eenvoudig gebruiken als slaapkamer of hobbyruimte.

De DERDE slaapkamer aan de voorzijde wordt momenteel gebruikt als kledkamer en beschikt over praktische kastruimte.

Alle slaapkamers zijn voorzien van KUNSTSTOF kozijnen met HR++ beglazing en elektrisch bedienbare ROLLUIKEN, met uitzondering van het rolluik op de kledkamer, dat handmatig wordt bediend.

Via de vaste trap bereikt u de ruime voorzolder met de witgoed aansluitingen, de cv-installatie en de mechanische ventilatie. Aansluitend ligt een verrassend ruime VIERDE slaapkamer. Dankzij de open nok en het dakraam voelt deze kamer heerlijk ruim en licht aan. Er is volop plaats voor een bed, een kledingkast en een bureau, waardoor ook deze verdieping uitstekend als volwaardige slaapverdieping kan worden gebruikt.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



De badkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is MODERN afgewerkt in een stijlvolle zwart-witte kleurstelling. Met een dubbel wastafelmeubel, een ruime inloofdouche en een toilet is het een complete en comfortabele ruimte.

De elektrische VLOERVERWARMING zorgt voor extra comfort, terwijl het raam de ruimte voorziet van prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.

Daarnaast zijn een mechanisch ventilatiesysteem en een ingebouwde radio aanwezig.



De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het ZUIDWESTEN, waardoor u vrijwel de hele middag en tot in de avond kunt genieten van de zon.

Direct aan de woning bevindt zich een OVERKAPPING, zodat u altijd kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw. Het royale terras biedt ruimte aan meerdere zitplekken en wordt afgewisseld met een onderhoudsvriendelijk gazon van kunstgras.

Achter in de tuin staat een tweede OVERKAPPING met lichtkoepels, direct grenzend aan de houten BERGING. Een heerlijke plek om met familie en vrienden uitgebreid te tafelen of gezellig na te genieten van een lange zomerdag.

Dankzij de ACHTEROM is de tuin bovendien praktisch bereikbaar en op de eigen OPRIT aan de voorzijde is plaats voor meerdere auto's.

Bent u door het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's nieuwsgierig geworden, bel (whatsapp) of mail dan direct om een afspraak te maken. (tel 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl)

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Eventuele type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn echter voor rekening en risico van koper. Alle oppervlakten en maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Koper is zelf verantwoordelijk voor inspectie van de woning.



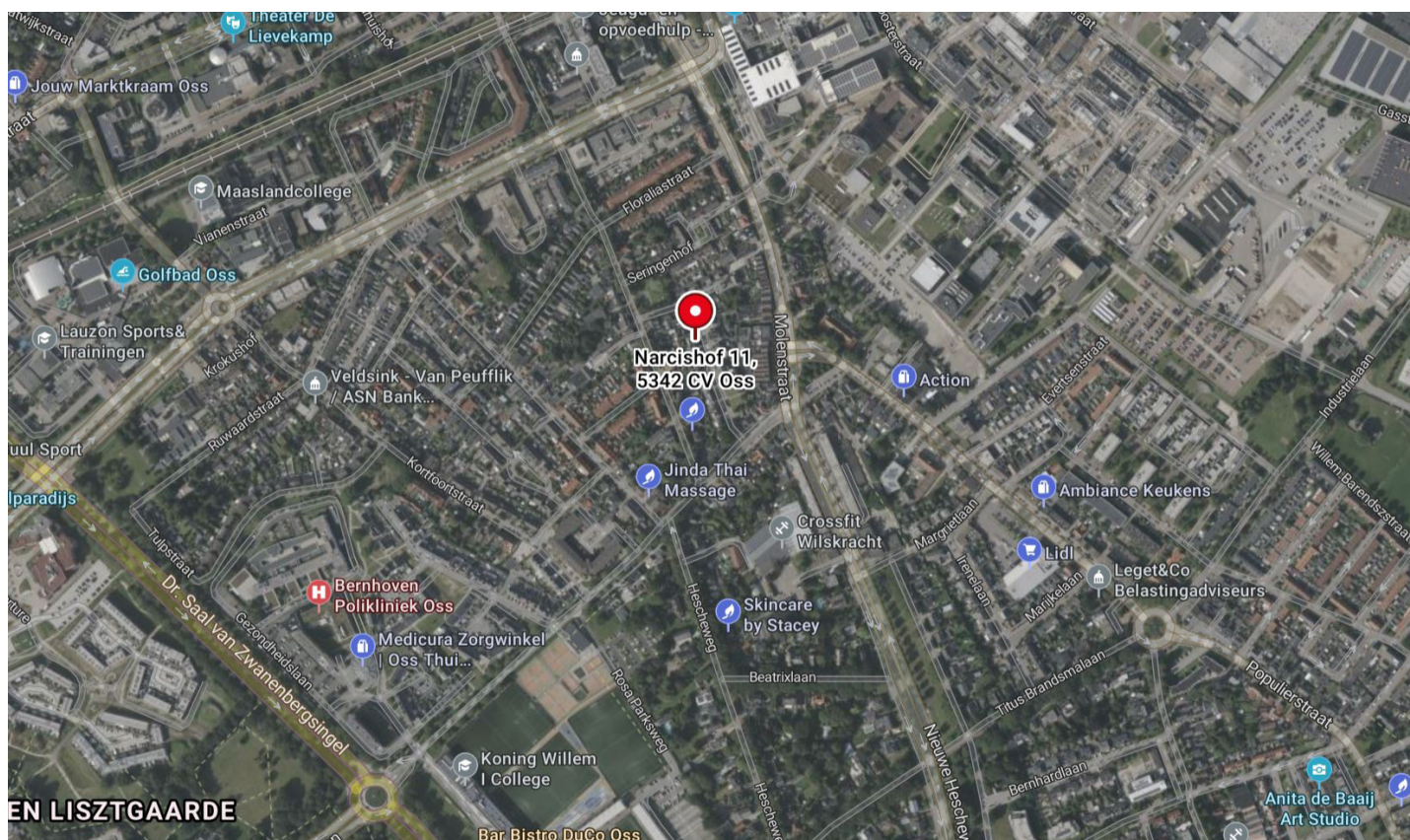






IMPRESSIE

OMGEVING



Bron: Bing Maps

De Narcishof is gelegen in de geliefde woonomgeving Kortfoort, onderdeel van Oss-Zuid. Deze rustige en groene woonwijk kenmerkt zich door een gevarieerd woningaanbod, veel openbaar groen en een prettige, kindvriendelijke sfeer. In de directe omgeving bevinden zich diverse speelvoorzieningen, wandelpaden en plantsoenen, waardoor het een fijne plek is om te wonen.

Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik. Supermarkten, scholen, sportverenigingen en gezondheidsvoorzieningen zijn op korte afstand gelegen. Daarnaast bereikt u zowel het gezellige centrum van Oss als het NS-station binnen enkele minuten per fiets, waardoor ook forenzen hier uitstekend uit de voeten kunnen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen bent u snel op de A50 en A59, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven eenvoudig bereikbaar zijn.



Narcishof 11 te Oss - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

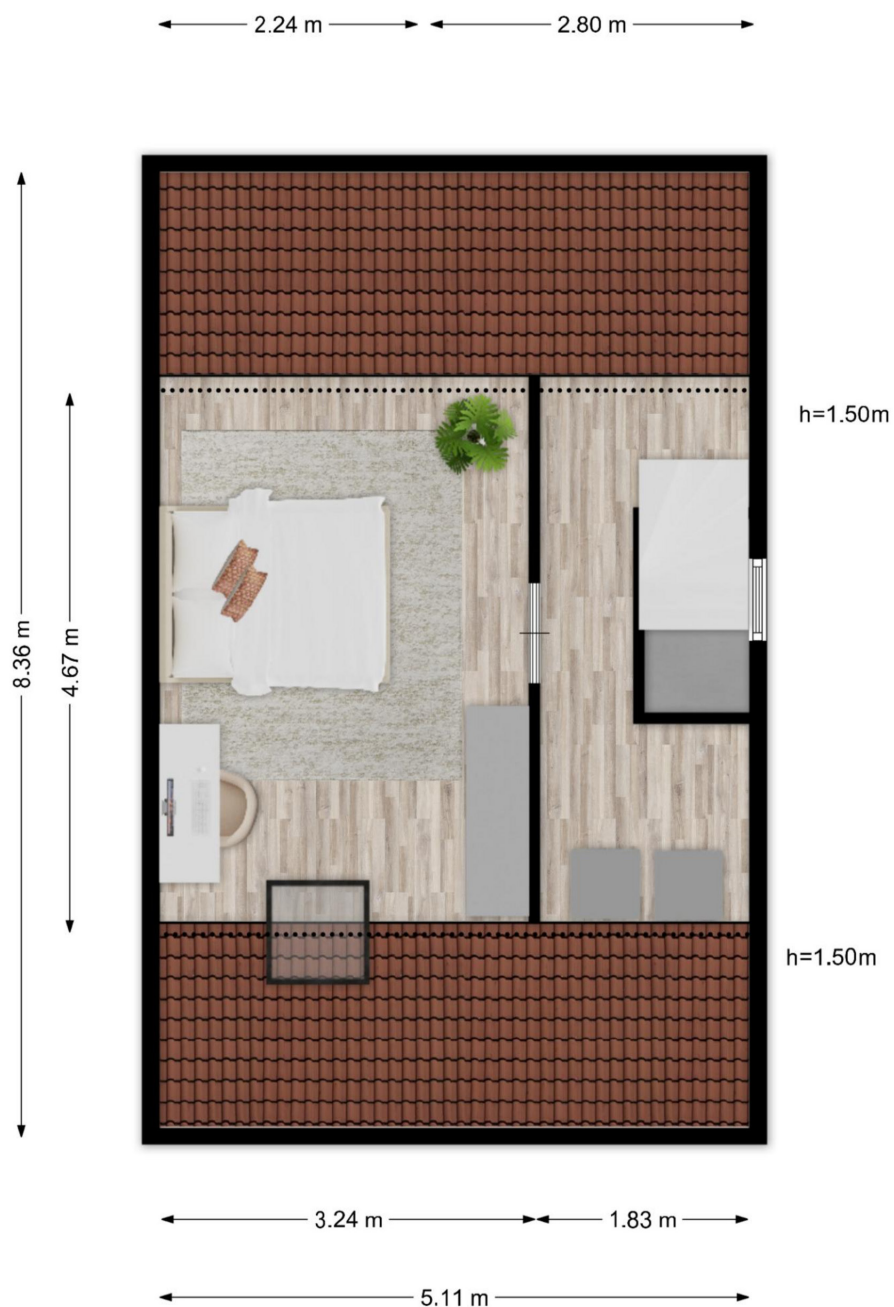
Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Narcishof 11 te Oss - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

EERSTE VERDIEPING



Narcishof 11 te Oss - Tweede verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss

Sectie E

Perceel 5642

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 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.

EVEN VOORSTELLEN...



Mijn naam is Joep van Loosbroek en sinds 2005 ben ik met veel plezier actief in de makelaardij in Oss en omgeving. Na tien jaar ervaring, een flinke dosis ambitie en een aanstekelijk enthousiasme voor het vak, was het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen makelaarskantoor waar INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Iedere dag opnieuw gaan we op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper. Want welke woning past bij welke koper én andersom!

Wij doen dingen graag nét even ANDERS. Een frisse manier van presenteren en een verrassende manier van vertellen. De wereld is continu in beweging en informatie willen we graag snel beschikbaar hebben. Daarom werken wij volledig DIGITAAL. Tijdens een bezichtiging hebben we het complete verkoopdossier inclusief foto's, video's en alle bijbehorende documenten beschikbaar op de iPad.

We zijn erkend lid van VastgoedNederland (voorheen Vastgoed-PRO), een brancheorganisatie die staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Dat geeft u als klant nét dat beetje extra zekerheid.

Dankzij onze toewijding, het vertrouwen van kopers en verkoper én fijne samenwerkingen zijn we uitgegroeid tot een BETROUWBAAR, STABIEL en EERLIJK kantoor. We zijn misschien niet groot in omvang, maar wél in het aantal succesvolle verkopen. Juist daardoor kunnen we onze aanpak PERSOONLIJK en OVERZICHTELIJK houden, precies zoals wij dat belangrijk vinden.

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen? Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. U zit nergens aan vast, behalve aan een goed gesprek!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE

Deze brochure is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken dan ontvangen wij u hartelijk in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

WAARBORGSOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.