



GELEEN
Spoorstraat 44
Vraagprijs
€ 275.000,- K.K.



Absoluut Makelaardij

046-204 14 18

046-2041418 | info@absoluutmakelaardij.nl
absoluutmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1950

Soort:
EENGEZINSWONING

kamers:
5

Inhoud:
581.19m³

Woonoppervlakte:
138.30m²

Perceeloppervlakte:
147m²

Overige inpandige ruimte:
25,80

Energie label
F

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 275.000,- k.k.
Verwarming	€ 300,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1950
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	147 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	138,3 m ²
Inhoud	581 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	25,8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij school Nabij winkelcentrum
---------	---

Tuin

Type	Afgesloten tuin
Hoofdtuin	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Kenmerken & specificaties

Energieverbruik

Energielabel F

CV ketel

CV ketel REMEHA
Warmtebron Gas
Bouwjaar 2015
Combiketel Ja
Eigendom Eigendom

Uitrusting

Warm water CV-ketel
Verwarmingssysteem Centrale verwarming
Heeft airco Ja
Tuin aanwezig Ja
Heeft ventilatie Ja



Omschrijving

Spoorstraat 44, Geleen

Aan de Spoorstraat 44 in Geleen treft u deze verrassend ruime, moderne en goed onderhouden gezinswoning met een totale gebruikersoppervlakte van 138m². De woning combineert comfort, ruimte en functionaliteit op fraaie wijze en beschikt onder meer over vier slaapkamers, twee zolderkamers, een open woonkamer met keuken, een praktische kelder, een onderhoudsarme achtertuin én airconditioning. Dankzij de royale indeling, de fijne lichtinval en de veelzijdige ruimtes is dit een woning waar u zich direct thuis zult voelen.

De woning is gelegen in een toegankelijke en centrale woonomgeving in Geleen, waar diverse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Supermarkten, winkels en horecagelegenheden zijn eenvoudig bereikbaar, evenals basisscholen en middelbare scholen. In de directe omgeving vindt u daarnaast verschillende sportclubs en recreatiemogelijkheden, waardoor het een prettige locatie is voor gezinnen en actieve bewoners. Ook de bereikbaarheid is uitstekend; openbaar vervoer bevindt zich nabij en via de uitvalswegen zijn omliggende steden en voorzieningen snel bereikbaar.

Entree

U betreedt de woning via de entree aan de straatzijde, waar in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. In de hal wordt u verwelkomd in een verzorgde binnenkomst met toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping, de kelder en de woonkamer. De hal vormt daarmee een praktische en centrale verbinding binnen de woning.

Woonkamer

De open woonkamer is een heerlijke leefruimte waar comfort en gezelligheid samenkomen. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel natuurlijke lichtinval, wat zorgt voor een aangename en ruimtelijke sfeer. Er is volop plek voor zowel een royale zithoek als een gezellige eethoek, waardoor de ruimte zich perfect leent voor ontspannen avonden. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en via de deuren loopt u zo de tuin in. Daarnaast zorgt de aanwezige airconditioning het hele jaar door voor extra wooncomfort.

Keuken

De moderne open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en vormt een stijlvolle plek voor kookliefhebbers. De keuken beschikt over een langwerpig aanrechtblad en een praktisch kookeiland, waardoor er veel werk- en opbergruimte aanwezig is. Verder is de keuken uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven, koelkast, vaatwasser en een spoelbak. De nette afwerking en goede staat van onderhoud geven deze keuken een moderne en verzorgde uitstraling.

Berging

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een praktische berging op de begane grond. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor extra opslag en beschikt tevens over aansluitingen voor witgoed.

1e verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer, allemaal bereikbaar vanaf de centrale overloop.

Slaapkamers

De vier slaapkamers op deze verdieping zijn stuk voor stuk prettig ingedeeld en voorzien van een fijne lichtinval. De ruimtes bieden voldoende plek voor een bed, bureau en kledingkast en zijn daardoor veelzijdig in gebruik. Of u nu extra slaapkamers, een werkkamer of hobbyruimte wenst, hier zijn volop mogelijkheden aanwezig. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. De kamers vormen stuk voor stuk een fijne plek om tot rust te komen.

Sanitair

De badkamer grenst aan de overloop en is volledig betegeld uitgevoerd. De ruimte beschikt over een ligbad met douchekop, een wastafel en een staand toilet. De badkamer verkeert in nette staat en biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om deze eventueel naar eigen smaak te moderniseren. Een comfortabele ruimte waar functionaliteit en ontspanning samenkomen.

2e verdieping

Middels een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee zolderkamers, gelegen in de punt van het dak. Deze multifunctionele ruimtes zijn uitstekend geschikt als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek en bieden voldoende ruimte voor een bed, bureau en kast.

Kelder

Vanuit de hal bereikt u de praktische kelderruimte. Deze biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van provisie, gereedschap of seizoensspullen.

Buitenruimte

De zonnige achtertuin vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De tuin is bestraat en daardoor onderhoudsarm ingericht, terwijl er volop ruimte aanwezig is voor het creëren van meerdere terrassen of een gezellige loungehoek. Hier kunt u in alle rust ontspannen.

Bijzonderheden

- Verrassend ruime en moderne gezinswoning
- Totale gebruikersoppervlakte van 138 m²
- Vier volwaardige slaapkamers
- Twee extra zolderkamers aanwezig
- Open woonkamer met veel lichtinval
- Moderne open keuken met kookeiland
- Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Airconditioning aanwezig in de woning
- Eén slaapkamer voorzien van airco
- Praktische kelderruimte aanwezig
- Berging op de begane grond met witgoedaansluitingen
- Onderhoudsarme en zonnige achtertuin
- Veel parkeergelegenheid rondom de woning
- Goede bereikbaarheid ten opzichte van voorzieningen en uitvalswegen

Er hebben de afgelopen jaren meerdere modernisering plaats gevonden:

2021 is de onderverdieping verbouwd met uitzondering van bijkeuken. (Woonkamer / keuken / inkomsthal / toilet) - plafonds /stucwerk / electro en vloerverwarming zijn aangebracht.

Aircos(2 buiten units / 2 binnen unit) zijn in 2022 geplaatst (ook via wifi/app te bedienen) 1x binnenunit op onderverdieping centraal tussen keuken en woonkamer.
1x binnenunit op 1 slaapkamer boven.

2021 geplaatst:

1x Elektrische rolluik aan voorzijde van het huis (grote raam)
2x handrolluik op slaapkamer waar ook de airco zit (tuinzijde huis).

Keuken is voorzien van A-merk apparatuur: AEG: combimagnetron-oven / AEG: vaatwasser / Bora: kookplaat met geïntegreerde afzuiging.









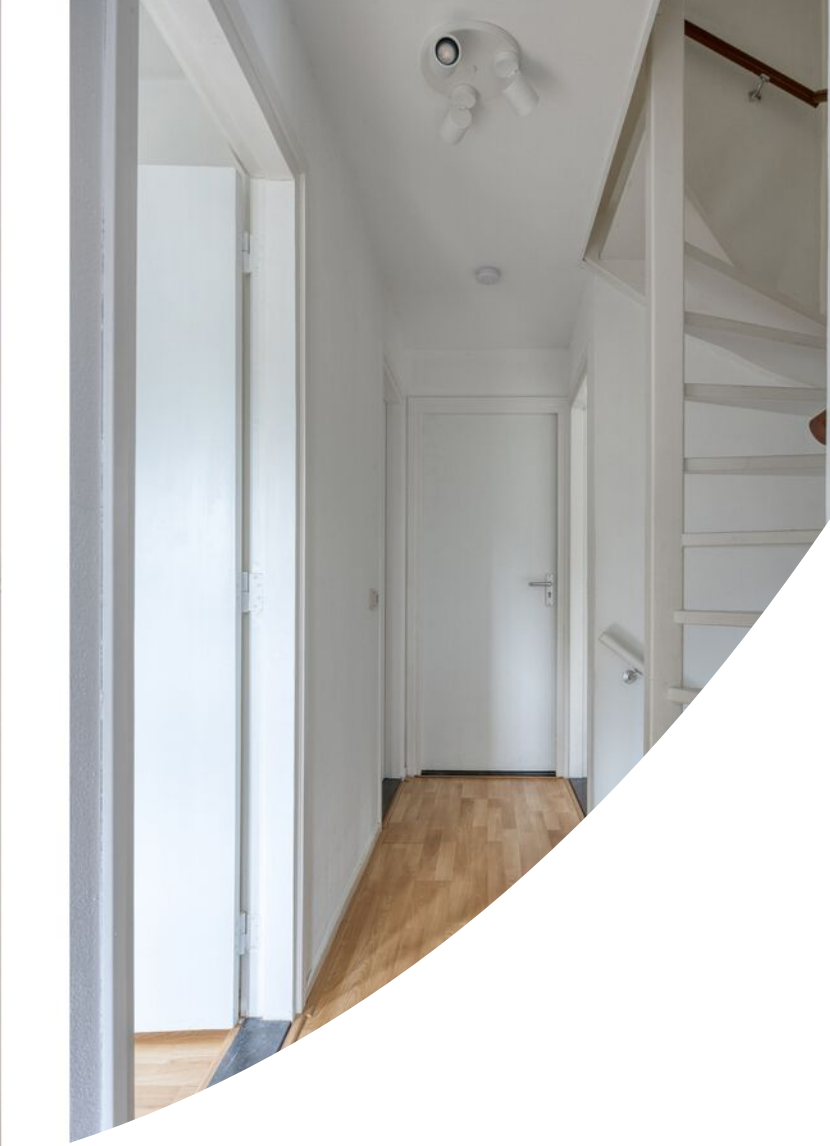




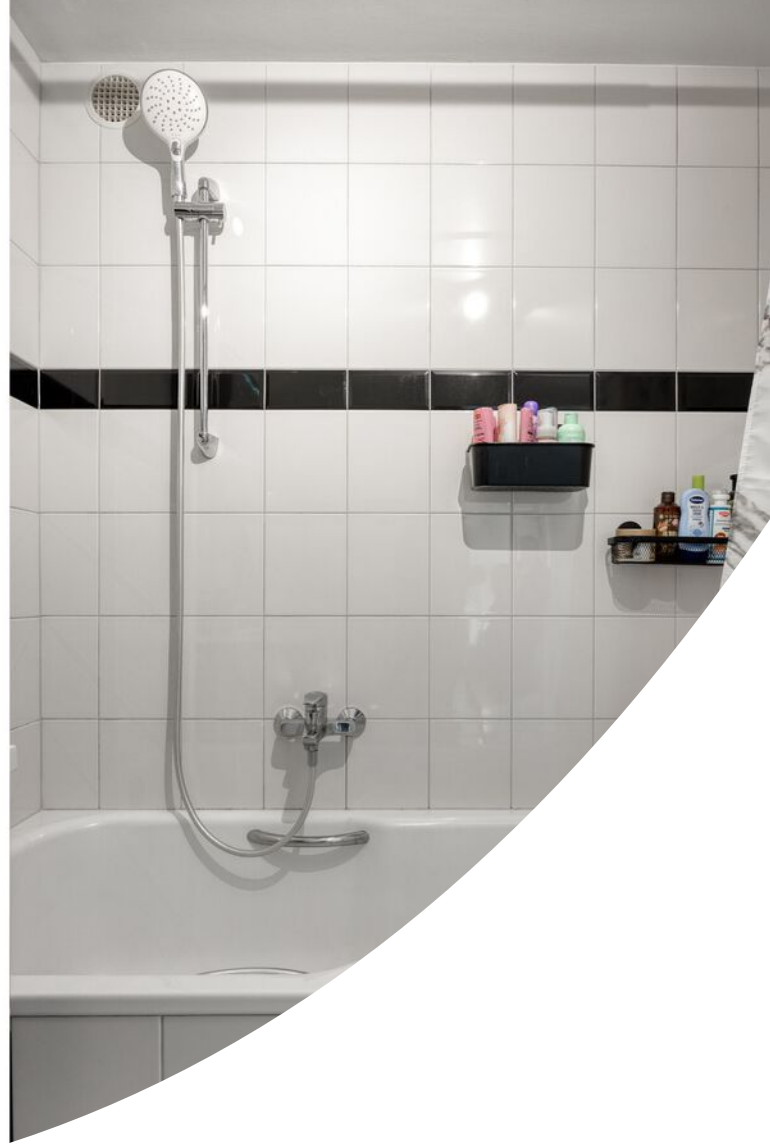






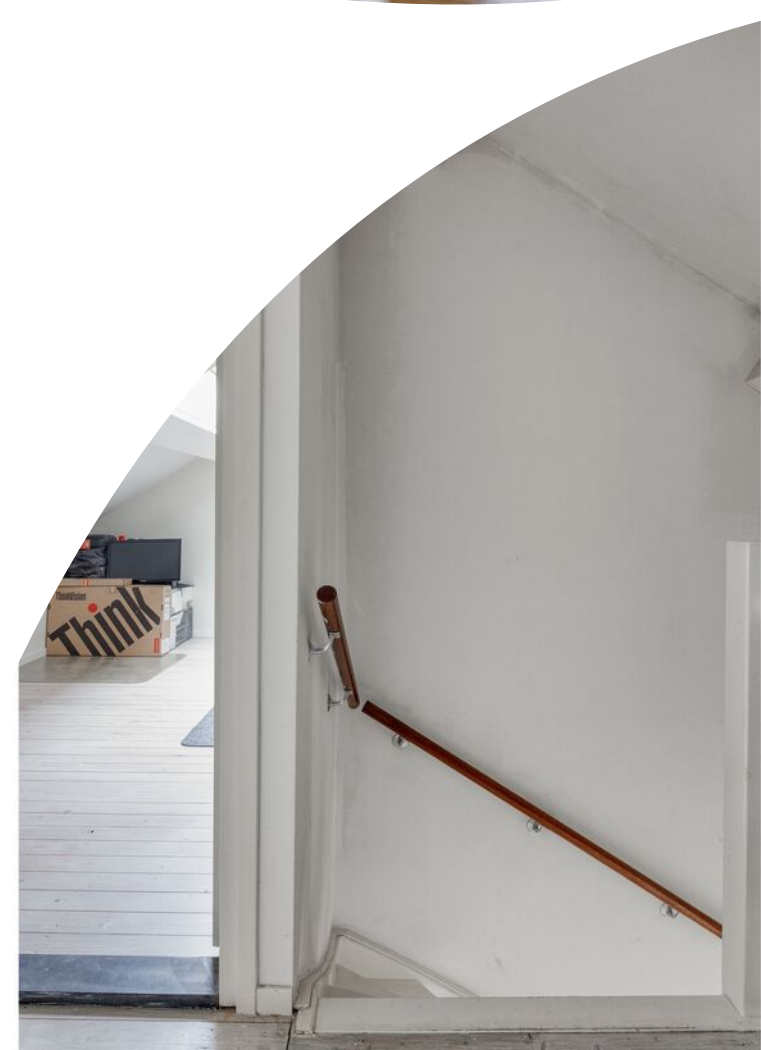




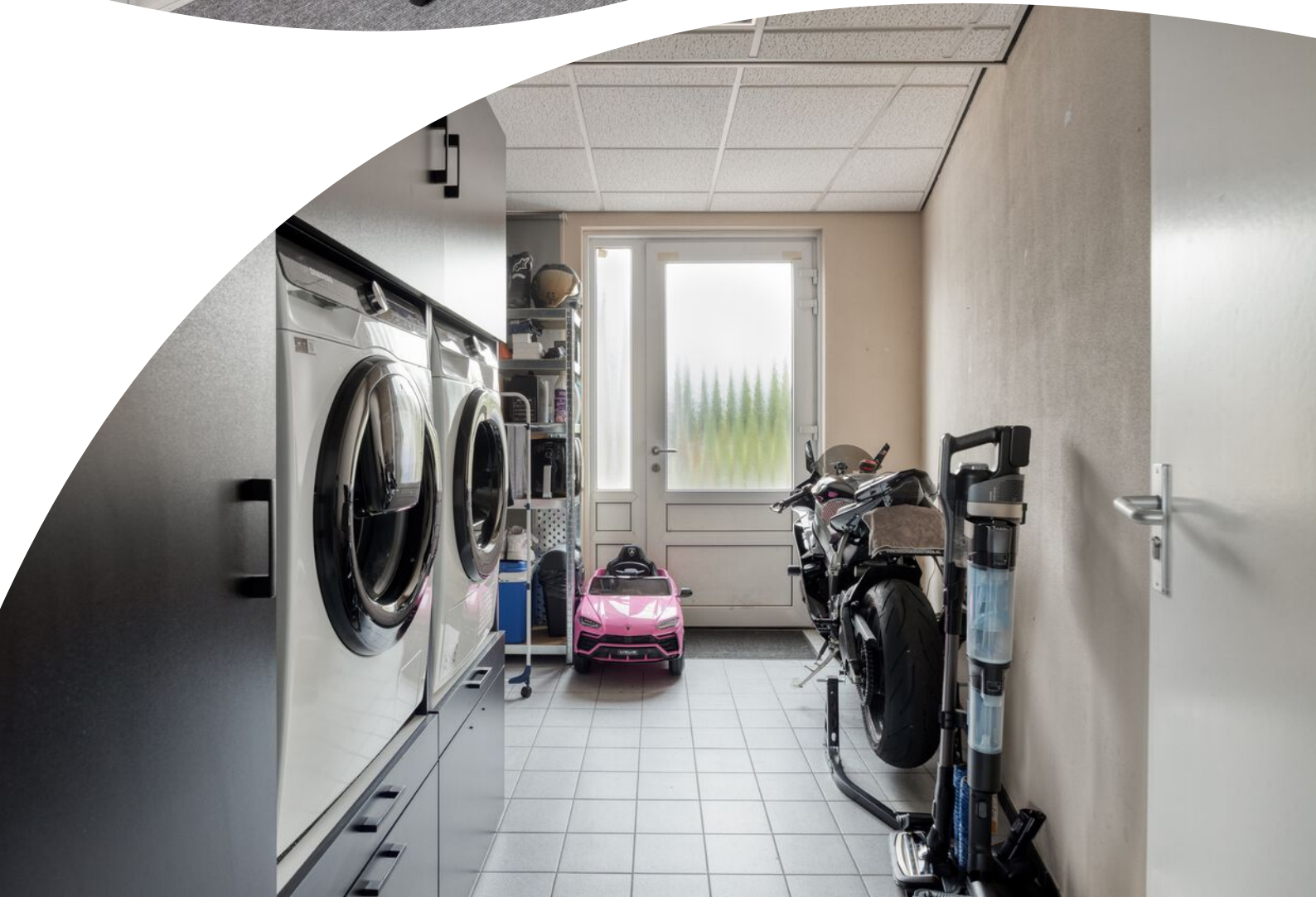












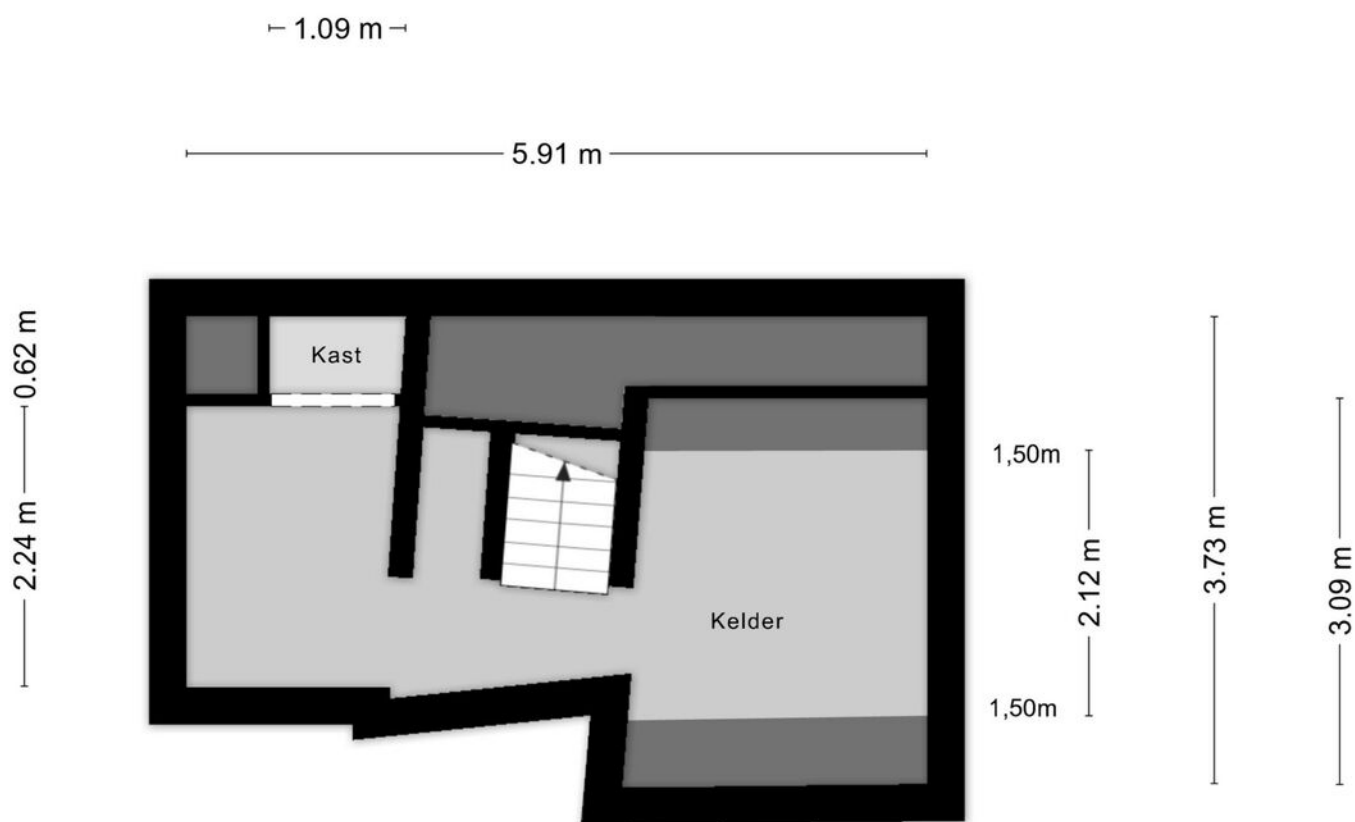








Plattegrond



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

Plattegrond



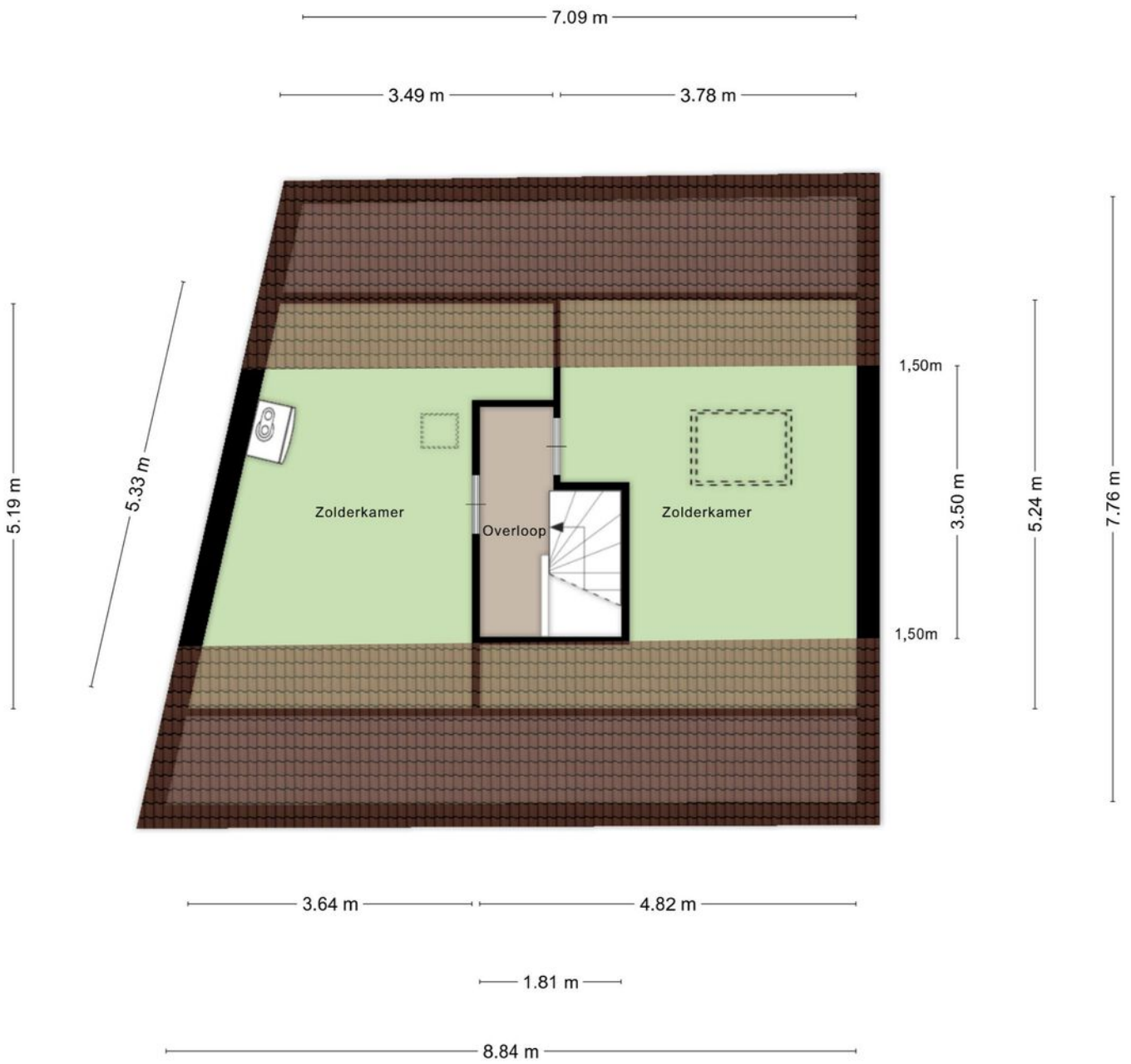
Plattegrond



Plattegrond



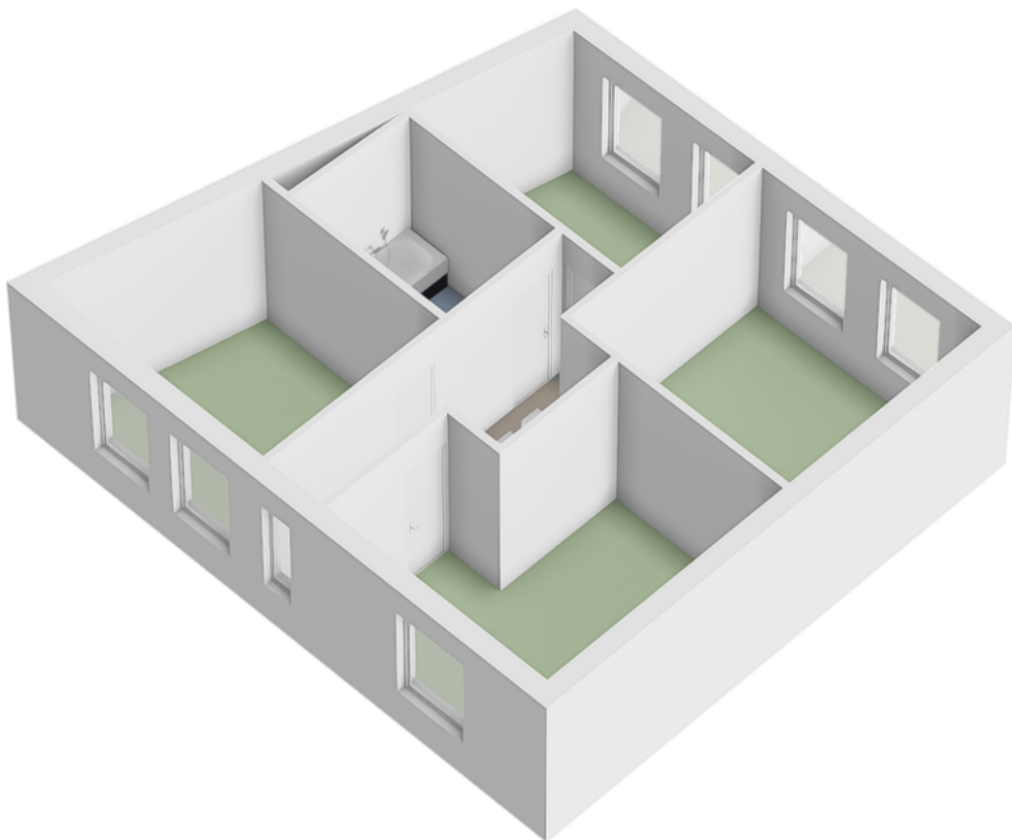
Plattegrond



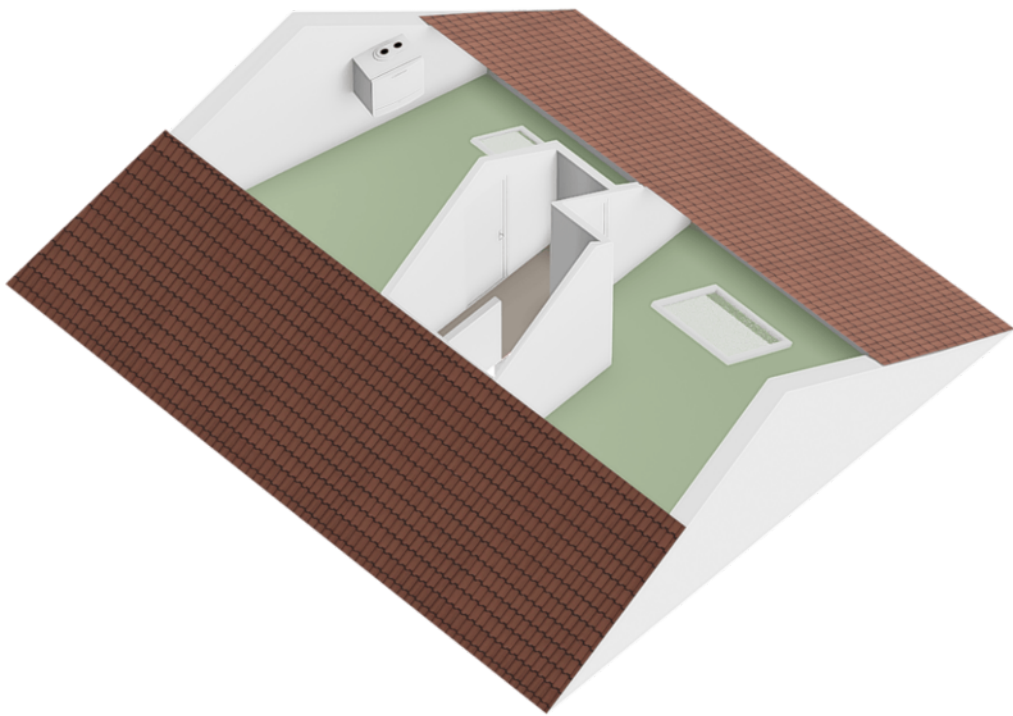
Plattegrond



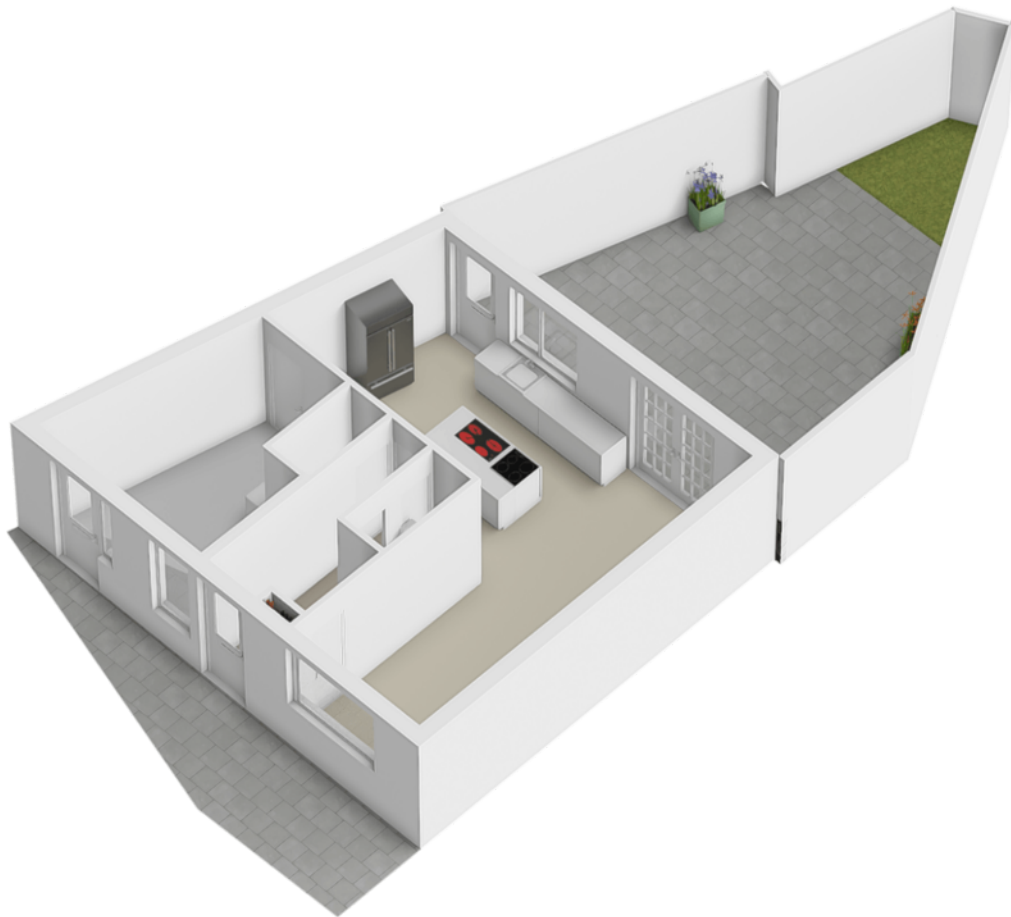
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: absoluut



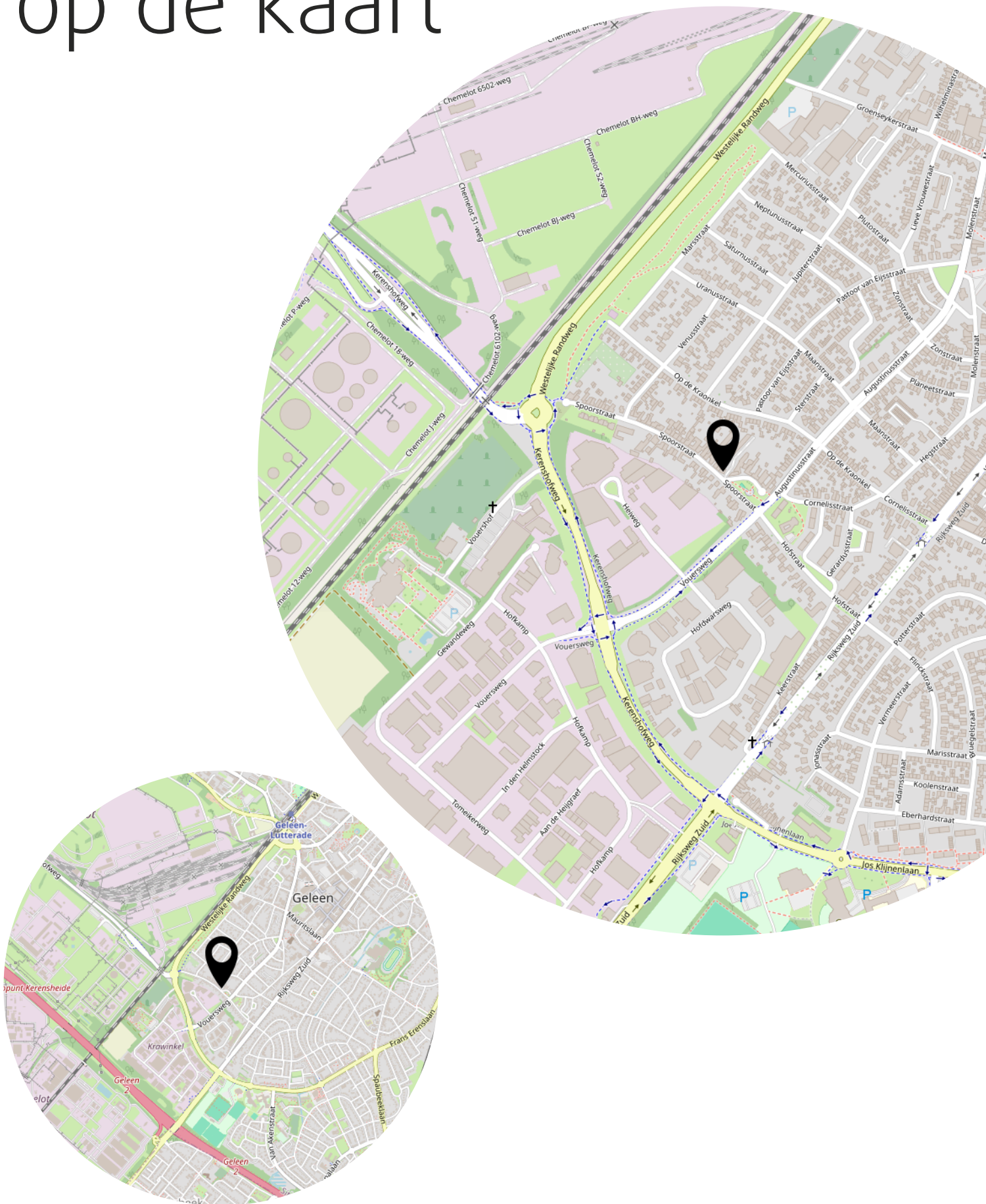
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Geleen	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5326	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

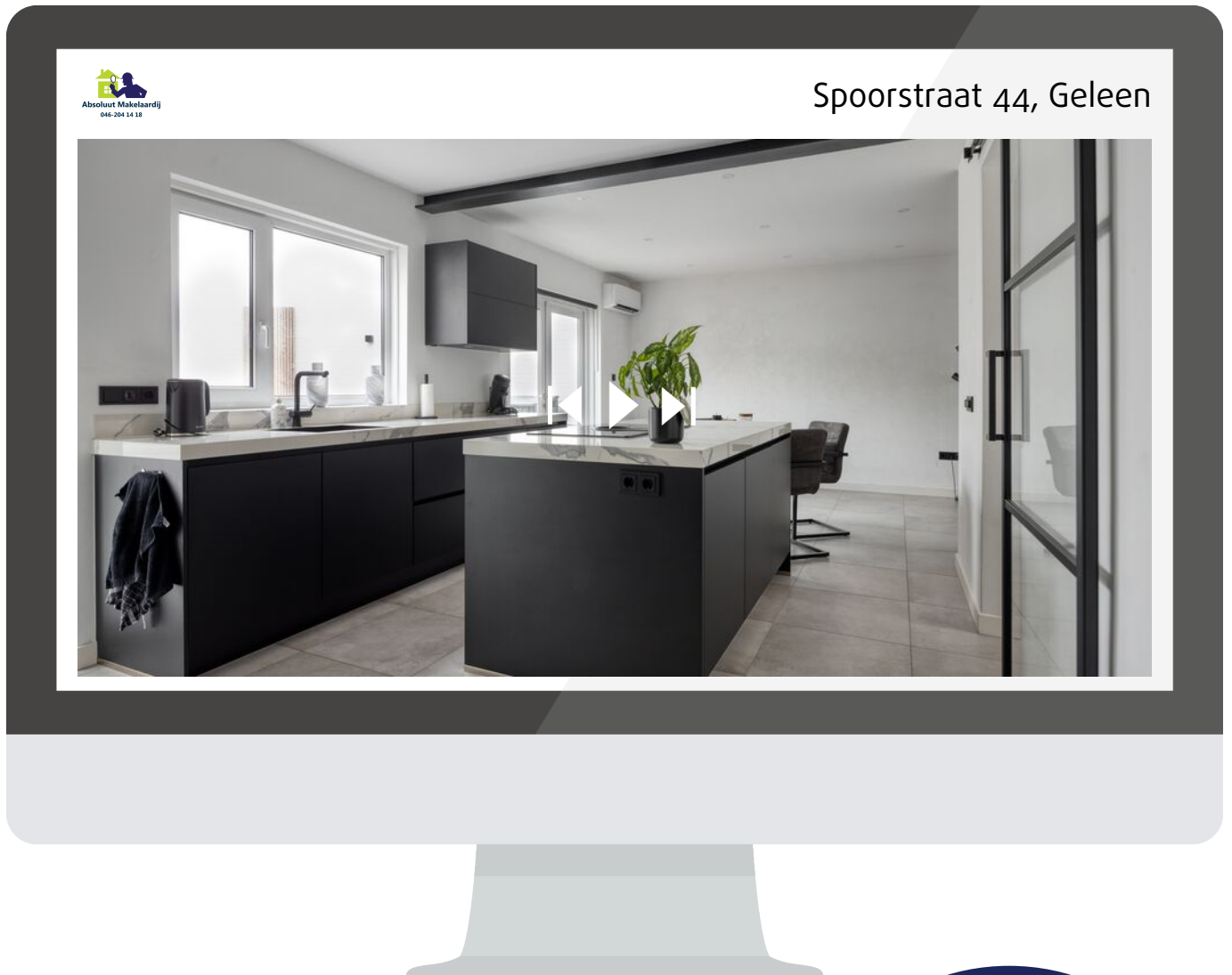
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

webspaces.yisual.com/spoorstraat44



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Heeft u interesse?



Absoluut Makelaardij

046-204 14 18

Parklaan 15
6131 KE Sittard

046-2041418
info@absoluutmakelaardij.nl
absoluutmakelaardij.nl