



GELEEN  
Valderenstraat 12

Vraagprijs  
€ 249.900,- K.K.



**Absoluut Makelaardij**

**046-204 14 18**

046-2041418 | [info@absoluutmakelaardij.nl](mailto:info@absoluutmakelaardij.nl)  
[absoluutmakelaardij.nl](http://absoluutmakelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1960

Soort:  
EENGEZINSWONING

kamers:  
4

Inhoud:  
456.53m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
106.80m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
219m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
22.10

Gebouwgebonden buitenruimte:  
8.90

Externe bergruimte:  
30.80m<sup>2</sup>

Energie label  
wordt nog gemaakt



# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 249.900,- k.k.
Verwarming	€ 218,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1960
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	219 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	106,8 m <sup>2</sup>
Inhoud	457 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	22,1 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	30,8 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8,9 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

## Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

## Tuin

Type	Afgesloten tuin
------	-----------------

# Kenmerken & specificaties

Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

## **CV ketel**

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Huur

## **Uitrusting**

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

# Omschrijving

Aan de Valderenstraat 12 in Geleen staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met volop mogelijkheden voor u klaar. Met een totale gebruikersoppervlakte van 106m<sup>2</sup> beschikt deze woning over alles wat u nodig heeft voor comfortabel wonen. Denk aan een lichte open woonkamer met sfeervolle haard, drie slaapkamers, een praktische zolderkamer, kelder, zonnige achtertuin én een eigen garage met oprit. Daarnaast beschikt de woning over zonnepanelen. Een ideale gezinswoning waar ruimte, functionaliteit en potentie op een fijne manier samenkomen.

De woning is gelegen in een rustige en aangename woonomgeving in Geleen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, winkels en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand, net als basisscholen, middelbare scholen en diverse sportverenigingen. Ook openbaar vervoer is uitstekend bereikbaar met bushaltes en station Geleen in de nabijheid. Daarnaast zorgen de uitvalswegen richting Maastricht, Heerlen en Sittard voor een goede bereikbaarheid, waardoor u zowel centraal als comfortabel woont.

## Entree

U betreedt de woning via de eigen oprit waar voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Daarnaast is er directe toegang tot de garage. Eenmaal binnenkomt u in de hal die toegang biedt tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping, de kelder en de keuken.

## Woonkamer

De open woonkamer vormt het hart van de woning en valt direct op door de fijne lichtinval. Grote raampartijen zorgen voor een aangename sfeer terwijl de indeling voldoende ruimte biedt voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. De stenen vloer geeft het geheel een verzorgde uitstraling en de sfeervolle haard vormt zonder twijfel de eyecatcher van deze leefruimte.

## Keuken

De open keuken sluit mooi aan op zowel de woonkamer als de hal en is praktisch ingericht met een langwerpige aanrechtblad. Hier beschikt u over diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, een ovencombinatie, vaatwasmachine, koelkast en spoelbak. De keuken verkeert in goede staat en biedt bovendien voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel.

## 1e verdieping

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

## Slaapkamers

De drie slaapkamers op de eerste verdieping zijn stuk voor stuk prettig ingedeeld en multifunctioneel te gebruiken. Dankzij de fijne lichtinval voelen de ruimtes ruim en aangenaam aan. Er is voldoende plek voor een bed, bureau en kledingkast, waardoor de kamers ideaal zijn als slaap-, werk- of hobbyruimte. Eén van de slaapkamers is bovendien voorzien van

airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

#### Sanitair

De moderne badkamer grenst aan de overloop en is volledig betegeld uitgevoerd. Deze verzorgde ruimte beschikt over een douche met glazen deur, een zwevend toilet, wastafel en handdoekradiator. De moderne afwerking en goede staat maken het een comfortabele plek waar u de dag ontspannen kunt beginnen of afsluiten.

#### 2e verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping. In de punt van het dak bevindt zich een praktische zolderkamer die uitstekend gebruikt kan worden als opslagruimte, hobbykamer of logeerkamer.

#### Kelder

Vanuit de hal heeft u toegang tot de kelder. Deze ruimte is ideaal voor extra opslag en biedt volop praktische mogelijkheden.

#### Buitenruimte

De achtertuin vormt een fijne verlenging van de woonruimte. De tuin is bestraat en daardoor onderhoudsarm aangelegd, terwijl er volop ruimte is voor het creëren van een terras of gezellige zitplek. Daarnaast heeft u vanuit de tuin toegang tot de berging. Een fijne plek waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

#### Garage

De garage grenst direct aan de woning en is bereikbaar via de eigen oprit. Deze praktische ruimte biedt voldoende plek voor fietsen, gereedschap en extra opslag.

#### Bijzonderheden

- Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning
  - Totale gebruikersoppervlakte van 106m<sup>2</sup>
  - Drie volwaardige slaapkamers
  - Extra zolderkamer aanwezig
  - Open woonkamer met sfeervolle haard
  - Veel lichtinval door grote raampartijen
  - Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
  - Moderne badkamer in goede staat
  - Eén slaapkamer voorzien van airconditioning
  - Praktische kelder voor extra opslag
  - Zonnige en onderhoudsarme achtertuin
  - Eigen garage en oprit aanwezig
  - Voorzien van zonnepanelen (gehuurd tegen een maandbedrag van 52 euro)
  - Goede bereikbaarheid richting uitvalswegen en omliggende steden
- De c.v. ketel is gehuurd via Volta tegen een maandbedrag van 45 euro per maand.































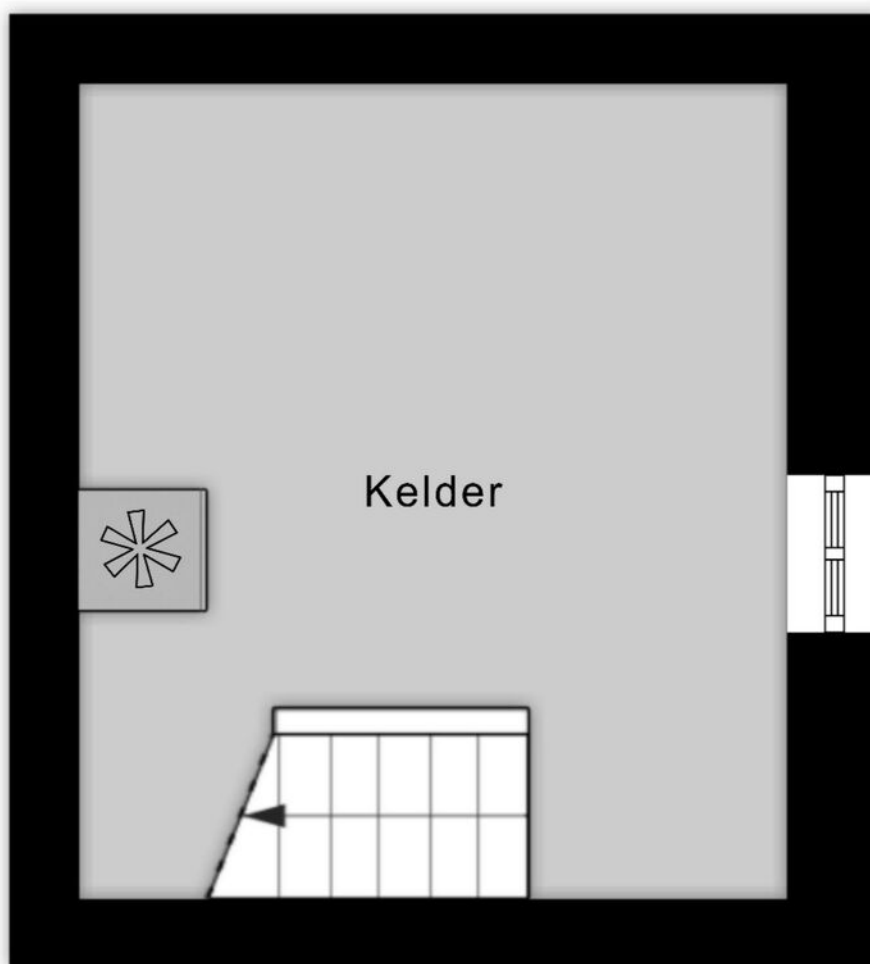




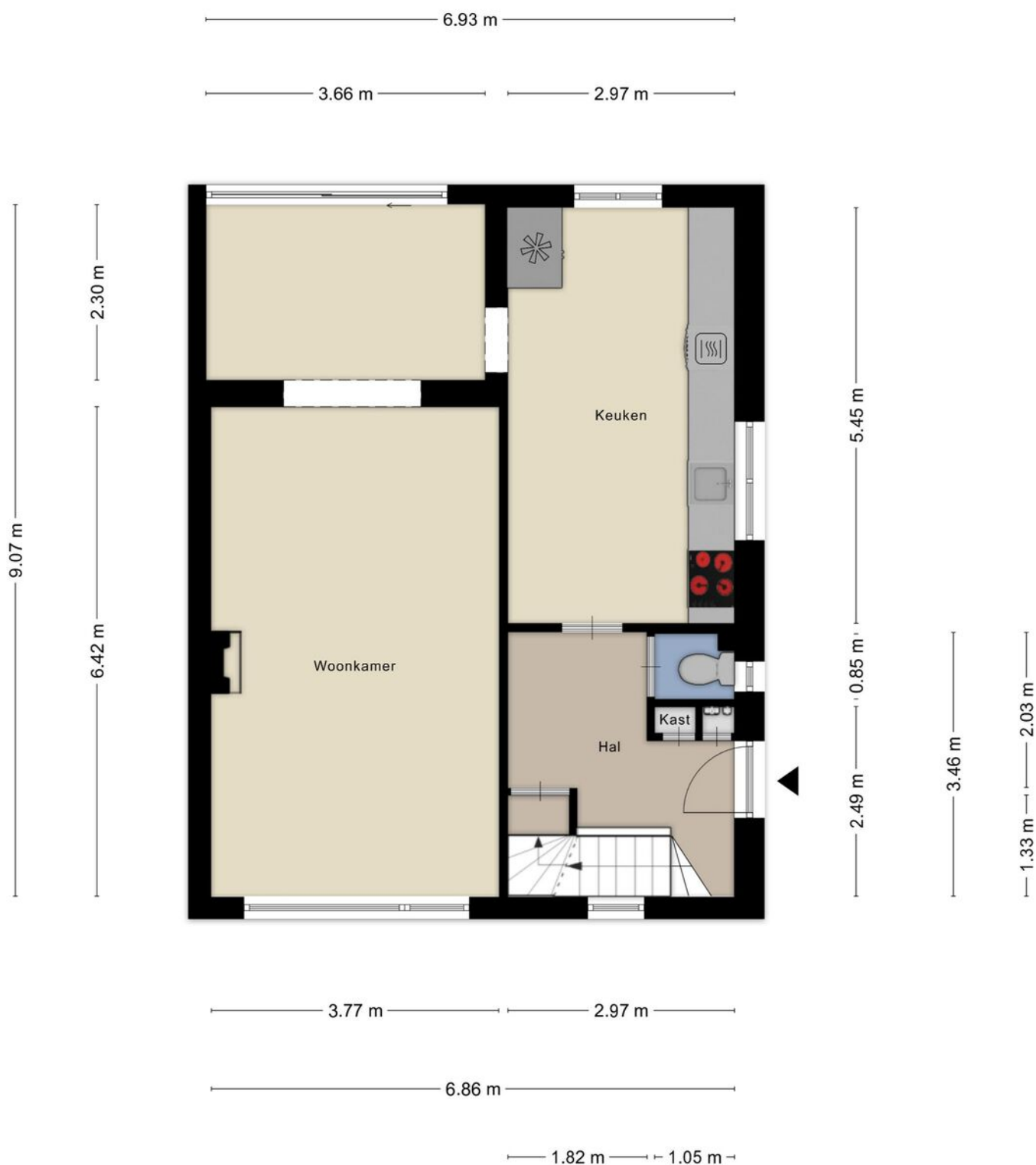
# Plattegrond

2.98 m

3.43 m



# Plattegrond



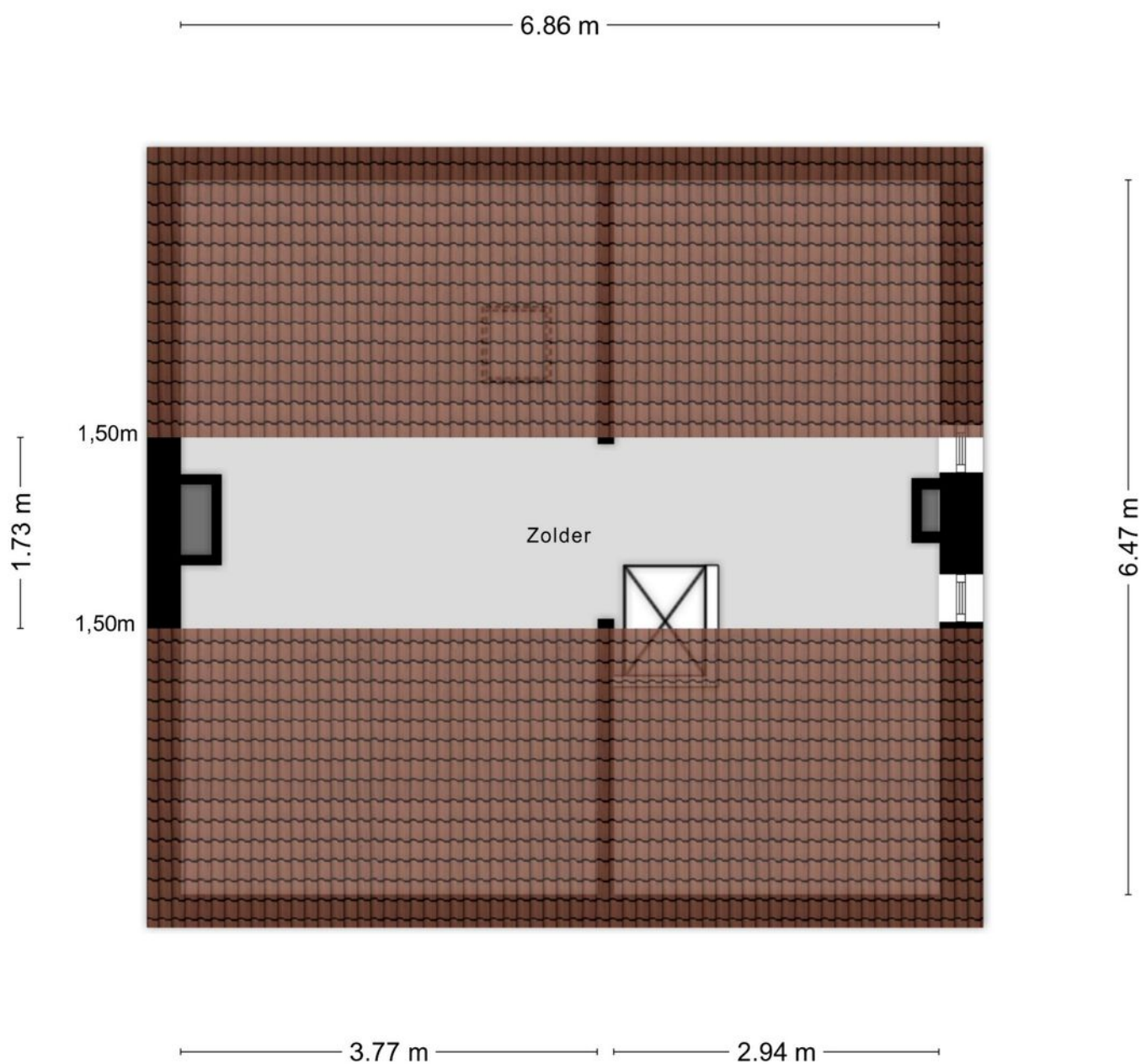
# Plattegrond



# Plattegrond

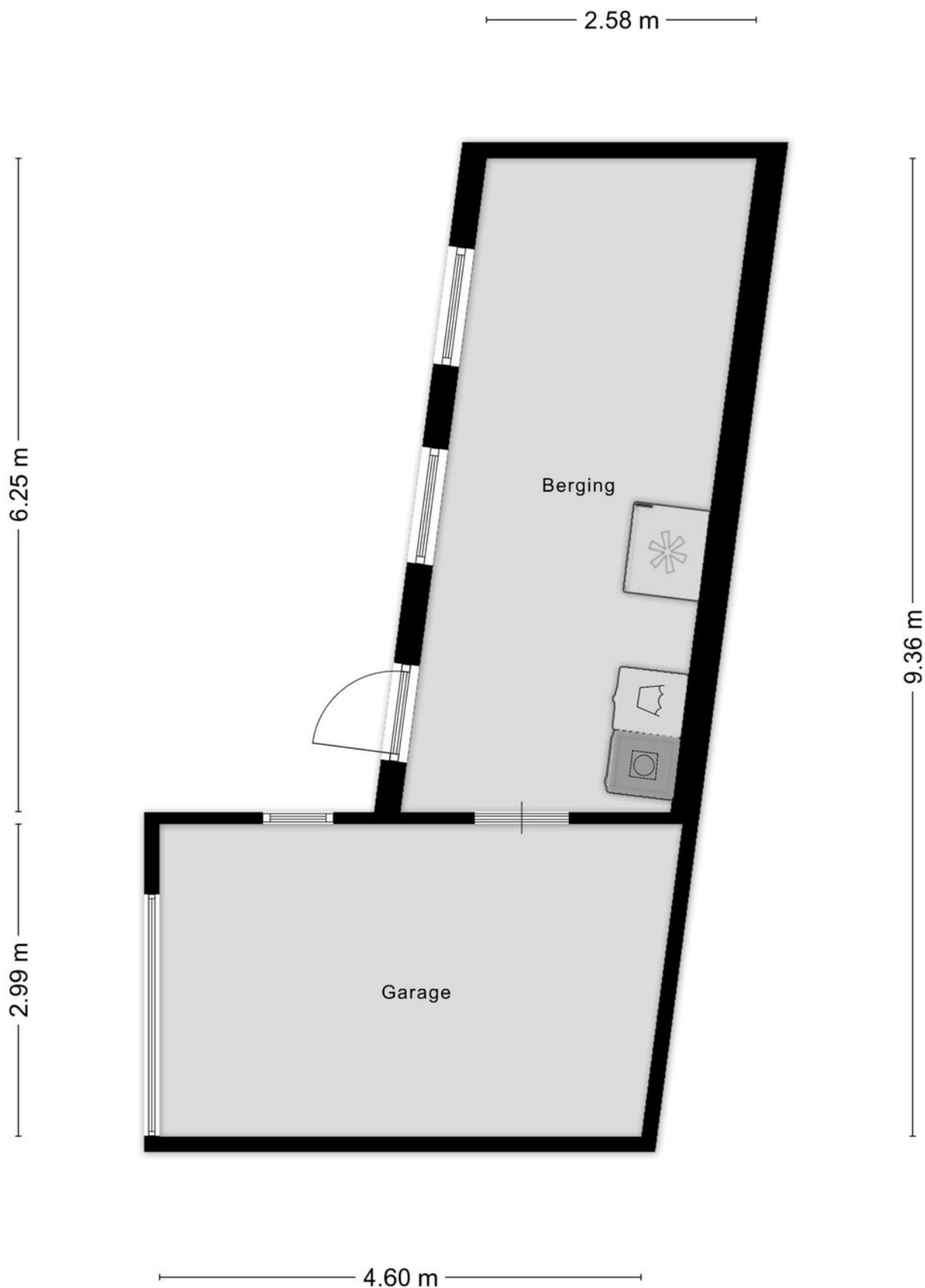


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

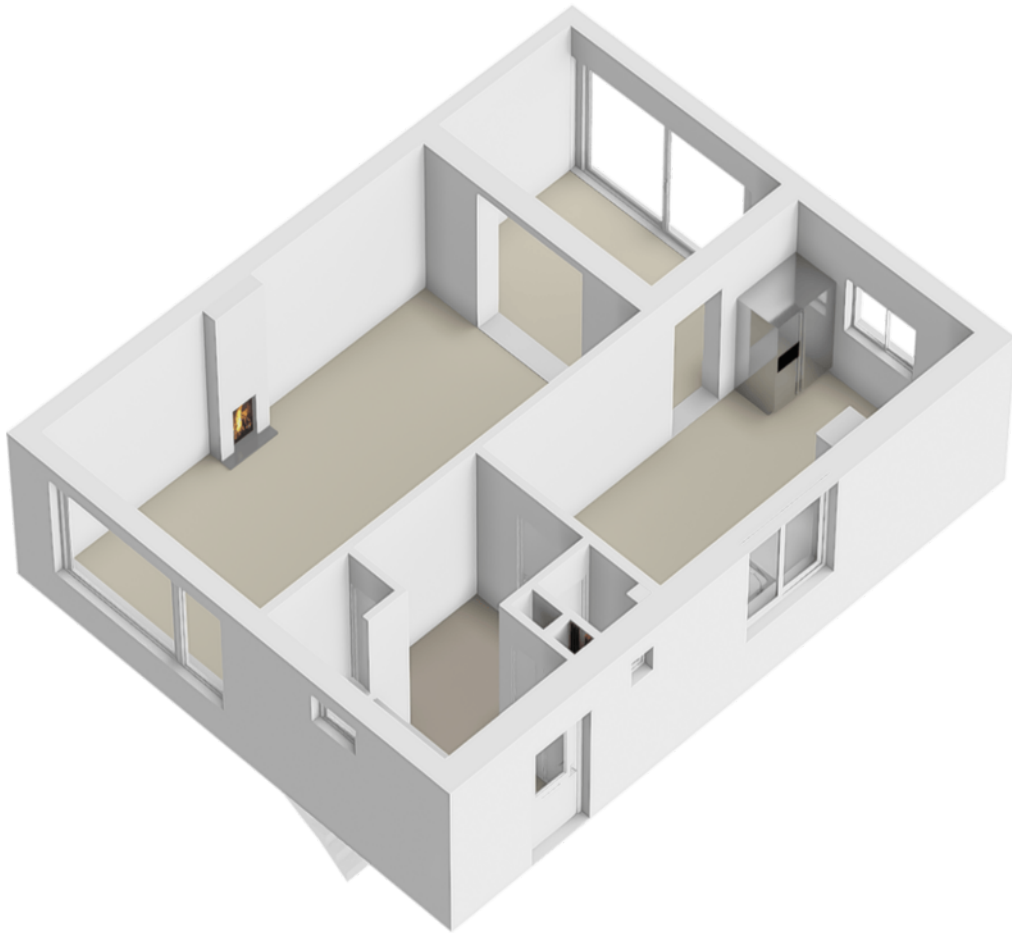
# Plattegrond



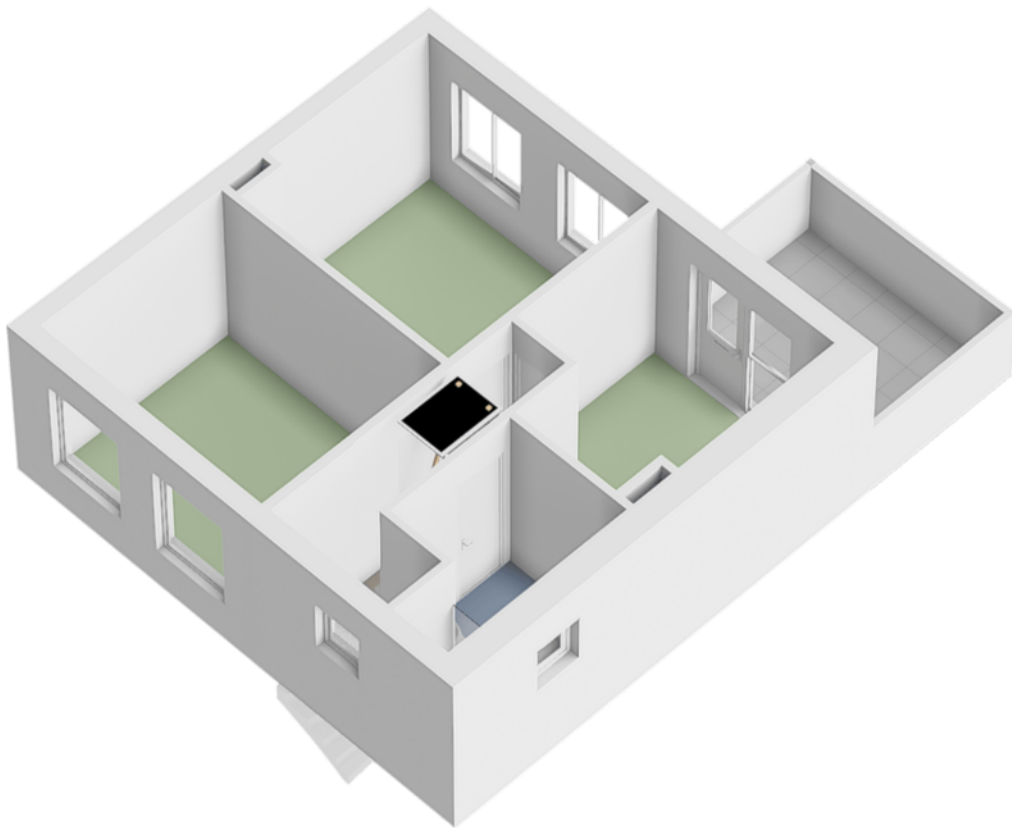
# Plattegrond



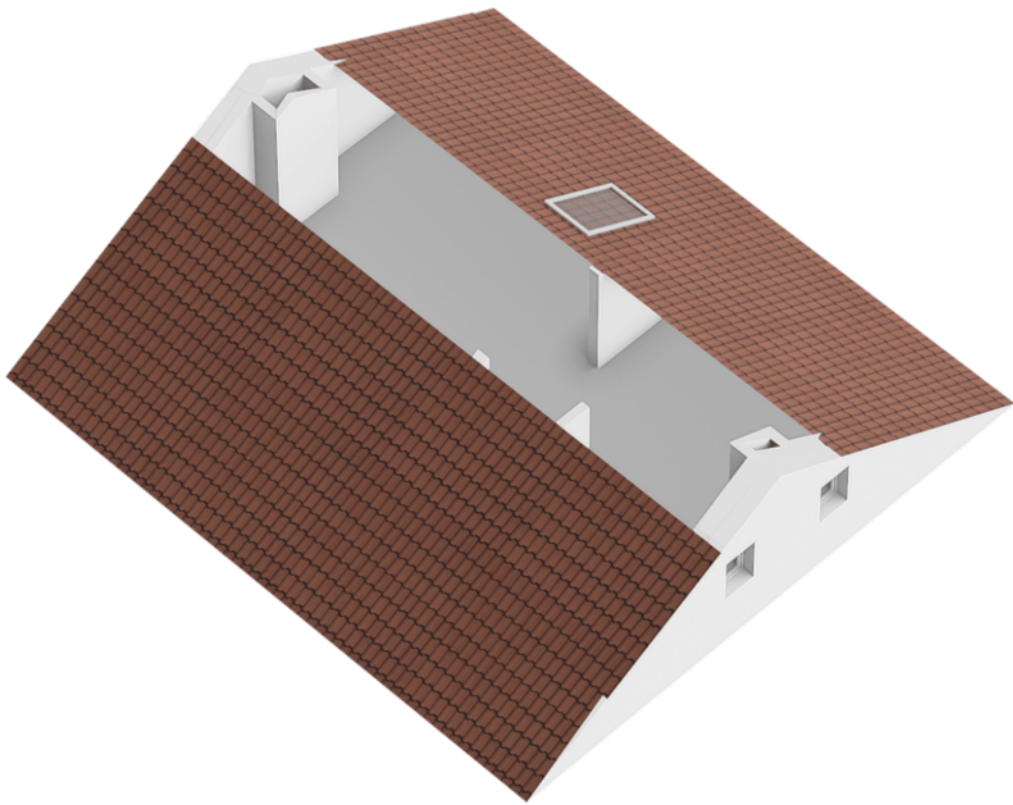
# Plattegrond



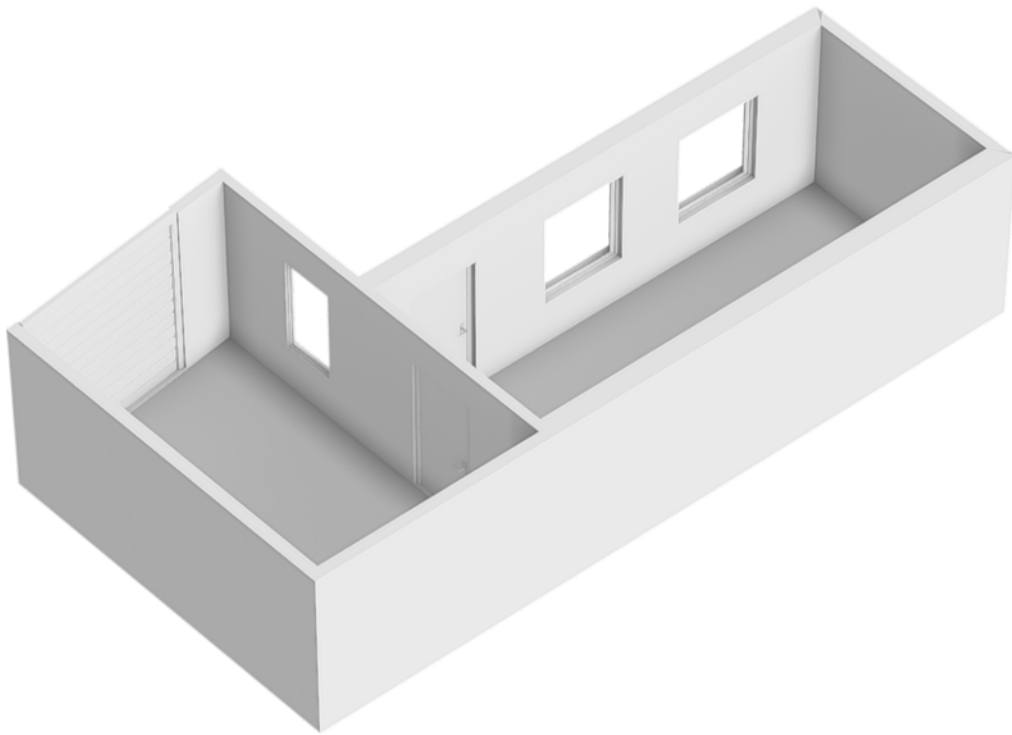
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: absoluut



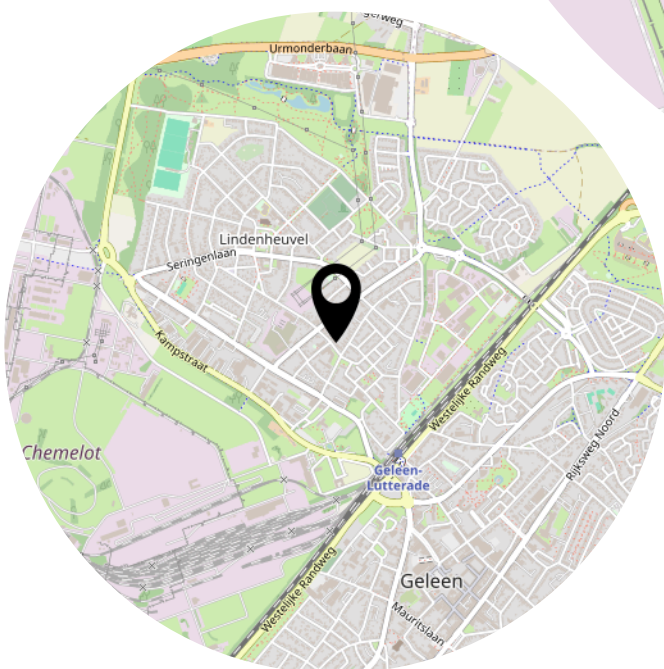
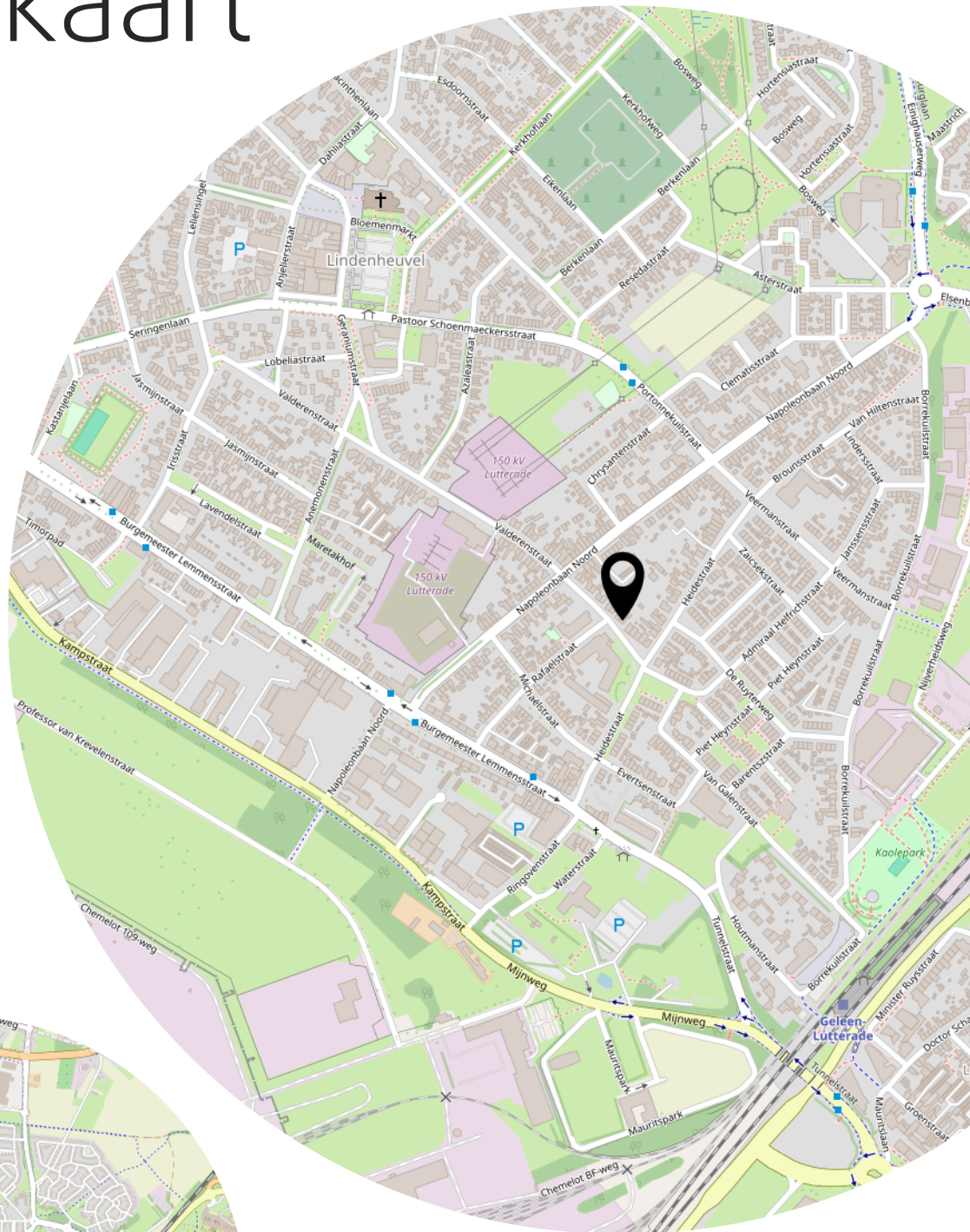
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Geleen	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 217	
	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

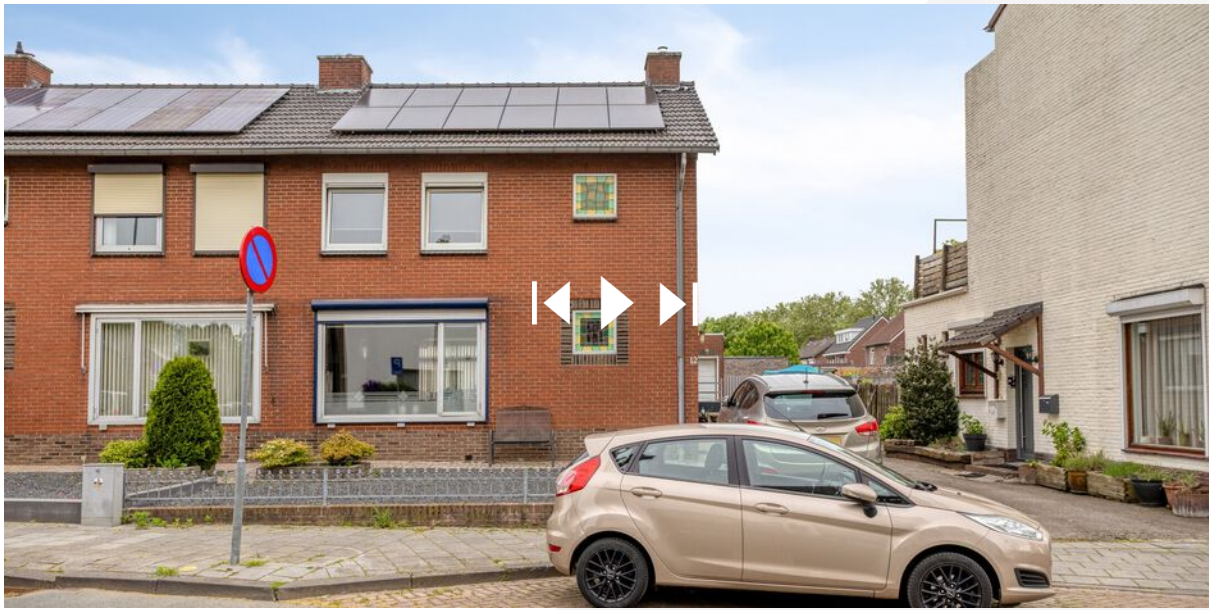


# Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/valderenstraat12](https://webspaces.yisual.com/valderenstraat12)



Valderenstraat 12, Geleen



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](mailto:info@absoluutmakelaardij.nl)  
[absoluutmakelaardij.nl](http://absoluutmakelaardij.nl)