



**Adrien Mildersstraat 35 B**  
**3022 NC Rotterdam**

**Vraagprijs € 825.000,- k.k.**

## **Adrien Mildersstraat 35 B te Rotterdam- West**

Uniek wonen in een voormalig schoolgebouw in het Nieuwe Westen, met de allure van een loft en de rust van een zonnige stadstuin op het zuiden.

Verscholen achter de statige Heemraadssingel ligt de voormalige Adrien Mildersschool: een karakteristiek schoolgebouw dat in 2022 is getransformeerd tot twaalf exclusieve woningen. Achter de historische gevels schuilt een verrassend ruime en luxe afgewerkte woning waar authentieke architectuur en modern wooncomfort naadloos samenkomen. Hier woon je rustig en groen, waardoor je nauwelijks merkt dat je midden in Rotterdam woont.

Deze unieke stadswoning is verdeeld over de begane grond met entresolverdieping, het souterrain met een uitzonderlijke plafondhoogte van 3,30-5,40 meter, een zonnige privé achtertuin van circa 50 m<sup>2</sup> en uitzicht op de grote gemeenschappelijke tuin. Authentieke details en ruimte zorgen voor een bijzondere woonbeleving met veel licht en een ruimtelijk gevoel. In combinatie met de hoogwaardige afwerking, maatwerkinterieur en luxe materialen voelt deze woning als een designloft, maar dan met de praktische indeling van een stadswoning. De woning is tot in detail afgewerkt en daardoor deze direct te betrekken is.

Alle installaties, leidingen, kozijnen en isolatie zijn in 2022 vernieuwd en voldoen aan de huidige eisen, waardoor je profiteert van het karakter van een historisch gebouw en het comfort van een moderne woning (energielabel A).

De gezellige wijk het Nieuwe Westen biedt een mooie mix van het beste wat Rotterdam te bieden heeft. Er zijn goede voorzieningen op het gebied van onderwijs en gezondheidszorg. Op loopafstand bevinden zich de Heemraadssingel, de Nieuwe Binnenweg, de Vierambachtsstraat en talloze populaire restaurants, koffiebars en speciaalzaken. Het beste Mexicaanse restaurant van Rotterdam Sabor Sabor ligt zelfs letterlijk om de hoek.

De Vereniging van Eigenaren is actief en financieel gezond, beschikt over een meerjarenonderhoudsplan, een goed reservefonds en een gezamenlijke opstalverzekering. De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt €246,-.

Indeling:

Begane grond:

In de straat krijg je - via een afgesloten hofje - toegang tot het terrein van het schoolgebouw. Vanuit de woning is middels de video-intercom toegang te verlenen. Het imposante originele trappenhuis en de brede schoolgangen vormen direct een stijlvolle binnenkomst en herinneren aan de rijke historie van het pand. In deze centrale gang is de meterkast en hangt de cv. ketel voor deze woning.

De royale leefkeuken vormt het hart van de woning. Het kookeiland nodigt uit om uitgebreid te koken, borrelen en samen te zijn. De luxe keuken is voorzien van een Quooker, wijnklimaatkast, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en een fraai natuurstenen werkblad. Dankzij de plafondhoogte van ruim vier meter voelt de ruimte indrukwekkend licht en ruim aan. De hoge openslaande deuren zorgen voor een verbinding met de tuin. Door deze hoogte is direct boven de entree een vide van net geen 2 meter gerealiseerd. Deze entresolverdieping is momenteel ingericht als eetkamer en tv-plek.

De gehele begane grond is voorzien van houten vloer met vloerverwarming. Vanuit het stijlvolle open trappenhuis zijn zowel de entresolverdieping als het souterrain bereikbaar. Halverwege bevindt zich bovendien een verrassend ruime inpandige berging met een stahoogte van bijna 1,80 meter.

**Souterrain:**

De slaapverdieping onderscheidt zich door de uitzonderlijke plafondhoogte verschillend van 3,30 tot maar liefst 5,40 meter. Hierdoor voelt deze verdieping verrassend ruim en licht. In de slaapkamers zijn bovenin ramen geplaatst voor natuurlijke ventilatie en lichtinval. Er is een centrale gang met modern toilet en ruime berging.

De royale 'master bedroom' beschikt over maatwerk inbouwkasten en een en-suite verbinding met de luxe badkamer. Deze stijlvolle grote badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche, een maatwerk wastafelmeubel van eikenhout en een praktische inbouwkast.

Aan de tuinzijde zijn de 2e en 3e slaapkamer gelegen. Beide slaapkamers zijn van een goed formaat met hoge plafonds en ramen. Eén slaapkamer beschikt over een speelverdieping die perfect is als speelruimte voor kinderen. De andere slaapkamer grenst aan een praktische berging met aansluitingen voor wasmachine en droger. De mogelijkheid bestaat om hier eventueel een 2e badkamer te realiseren. De aansluitingen zijn hiervoor reeds aanwezig. De 4e kamer heeft geen ramen, maar is wel multifunctioneel te gebruiken.

De gehele verdieping is voorzien van een lamel-parket vloer met radiatoren in alle vertrekken.

**Tuin:**

Vanuit de woonkamer stap je direct de fraai aangelegde privé achtertuin van circa 50 m<sup>2</sup> in. Deze achtertuin is goed ingedeeld met mooie beplanting en terrassen. De tuin grenst direct aan de uitzonderlijk grote gezamenlijke binnentuin. Hier vind je onder andere een grasveld, diverse moestuinbakken en volwassen bomen. Rondom deze gemeenschappelijke tuin zijn vervolgens alle tuinen gelegen van alle naburige woningen. Door deze enorme prachtige 360-graden groene omgeving, is dit een oase van natuur middenin de stad. Kinderen kunnen hier veilig spelen, terwijl je zelf geniet van de rust en de fluitende vogels.

**Berging:**

In de gezamenlijke tuin beschikt iedere woning over een eigen houten berging, ideaal voor fietsen, tuinmeubilair en gereedschap. Daarnaast is er een gezamenlijke fietsstalling aanwezig voor bewoners.

**Bijzonderheden:**

- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas;
- Verwarming en warm water middels cv-combiketel 2023;
- Vloerverwarming in de woonkamer en elektrische vloerverwarming in de badkamer;
- In 2017 is een funderingsonderzoek uitgevoerd met een handhavingstermijn van 25 jaar;
- Vanwege het originele bouwjaar zal er een ouderdomsclausule van toepassing zijn.
- Energielabel A
- Oplevering in overleg

Voor alle formaten van de woning zie de digitale plattegronden.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

## Kenmerken

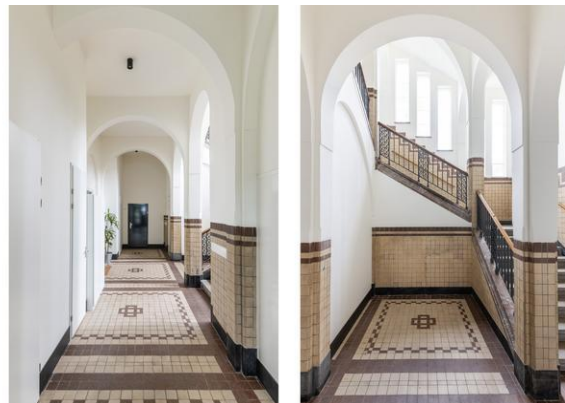
<b>Vraagprijs</b>	: € 825.000,00
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 683 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 145 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	: Benedenwoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1915
<b>Ligging</b>	: In centrum, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Tuin</b>	: Achtertuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 75 m <sup>2</sup>
<b>Energielabel</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd
<b>C.V.-ketel</b>	: Gas gestookte combiketel uit 2022, eigendom

## Locatie

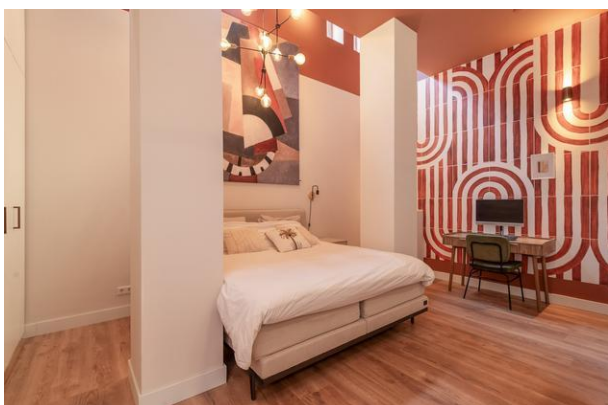
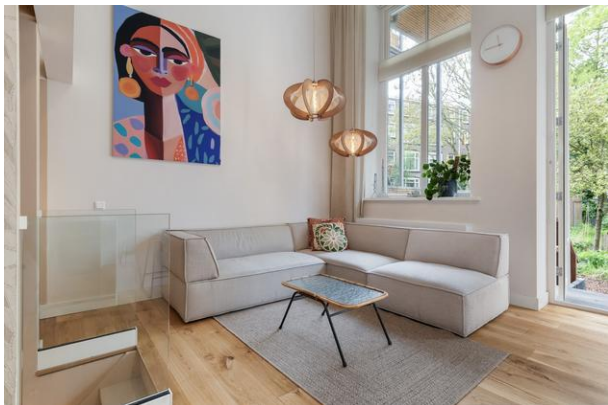
Adrien Mildersstraat 35 B  
3022 NC ROTTERDAM



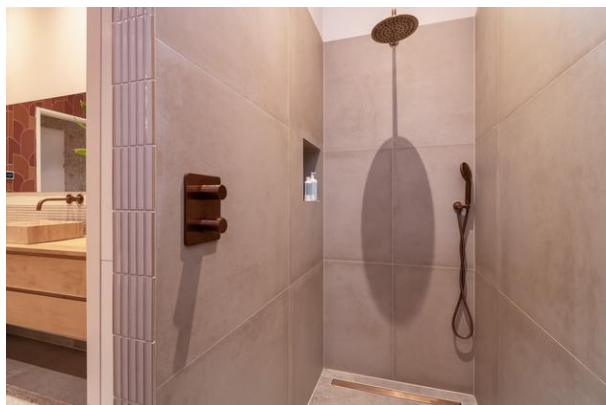
**Foto's**



## Foto's



**Foto's**



## Foto's



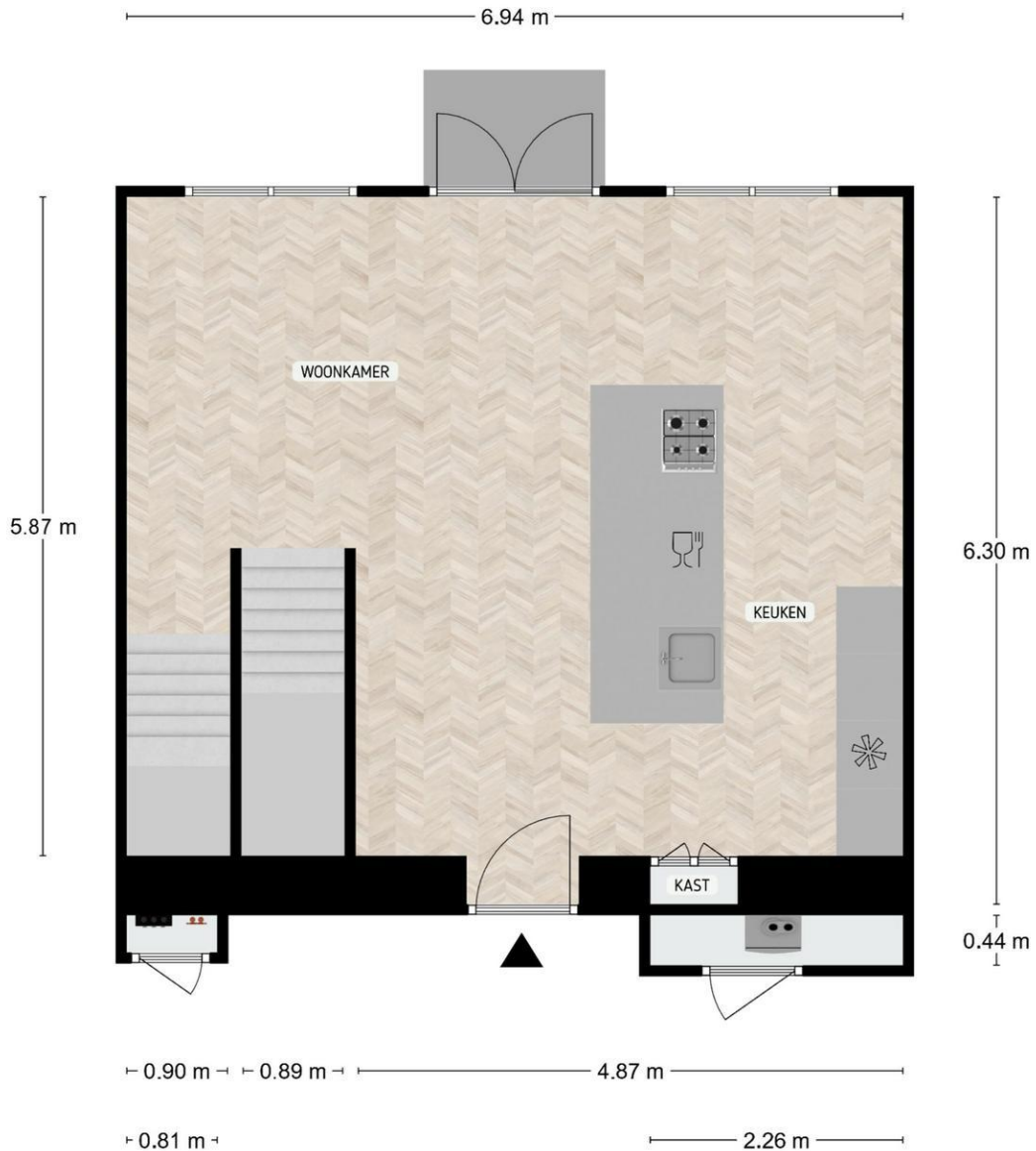
## Foto's



**Plattegrond**

**ADRIEN MILDERSSTRAAT 35B, ROTTERDAM**

DUBBELE BENEDENWONING 40.73 M2  
BEGANE GROND  
HOOGTE 219/430 CM

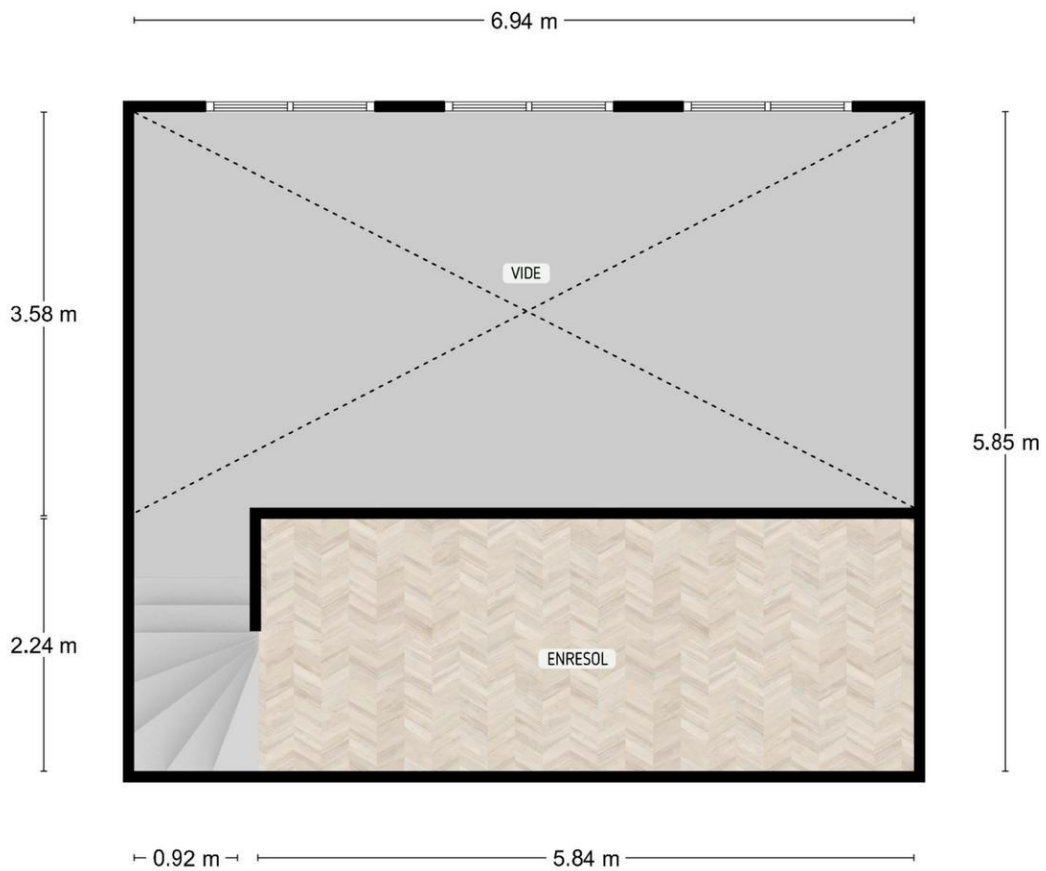


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**ADRIEN MILDERSSTRAAT 35B, ROTTERDAM**

ENTRESOL 13.08 M2  
HOOGTE 200 CM

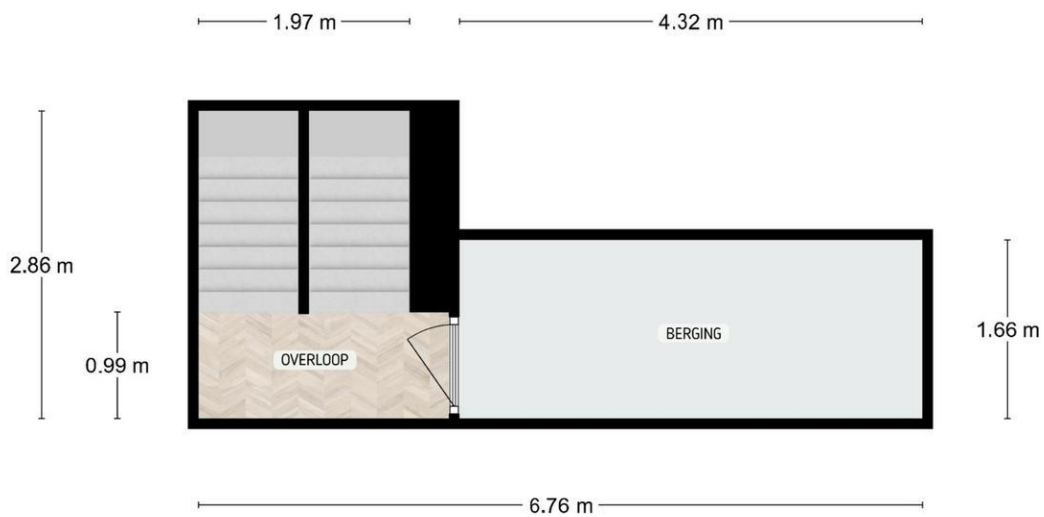


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

### ADRIEN MILDERSSTRAAT 35B, ROTTERDAM

DUBBELE BENEDENWONING 2.43 M2  
TUSSEN VERDIEPING  
HOOGTE 176/408 CM

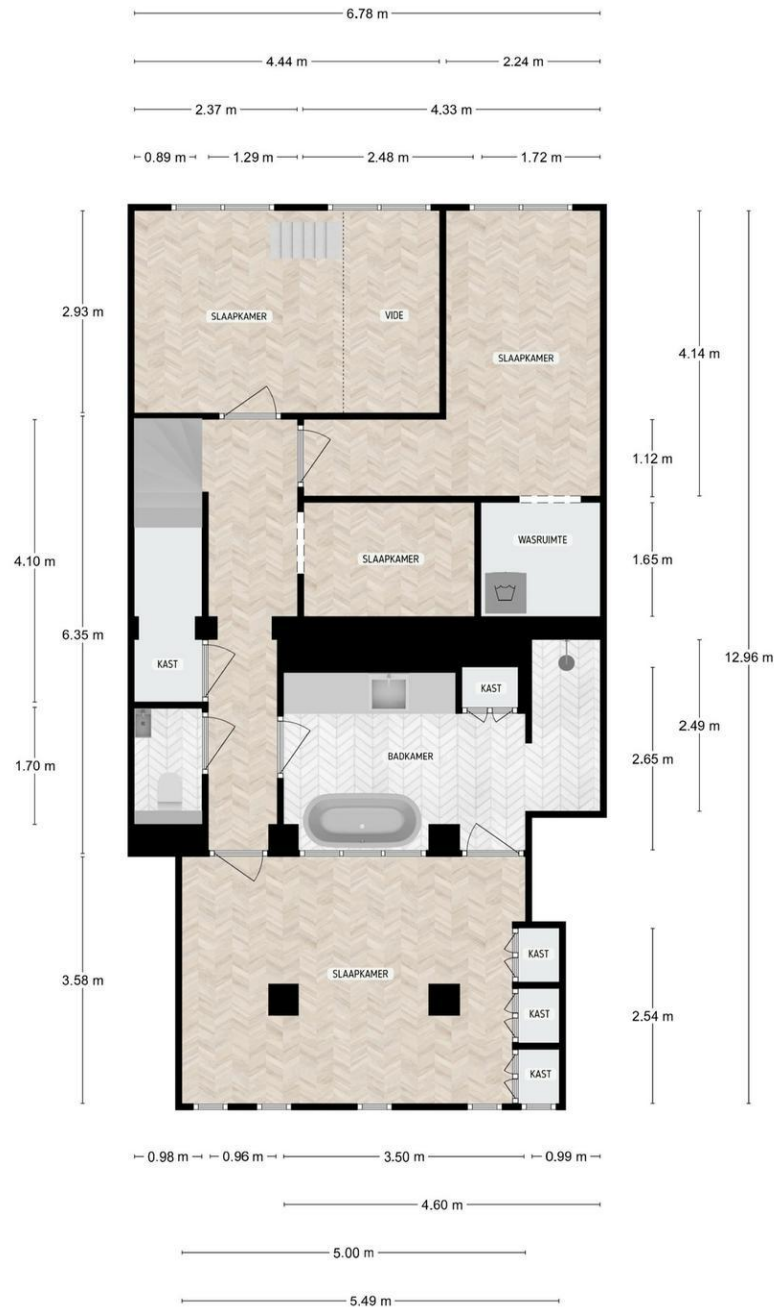


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**ADRIEN MILDERSTRAAT 35B, ROTTERDAM**

DUBBELE BENEDENWONING 80.56 M2  
SOUTERRAIN  
HOOGTE 208/696 CM

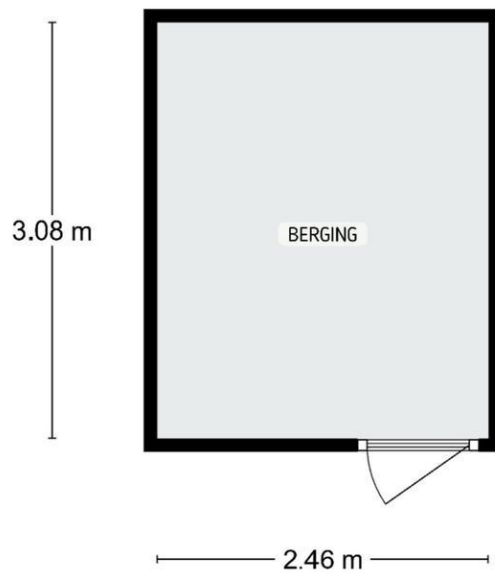


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**ADRIEN MILDERSSTRAAT 35B, ROTTERDAM**

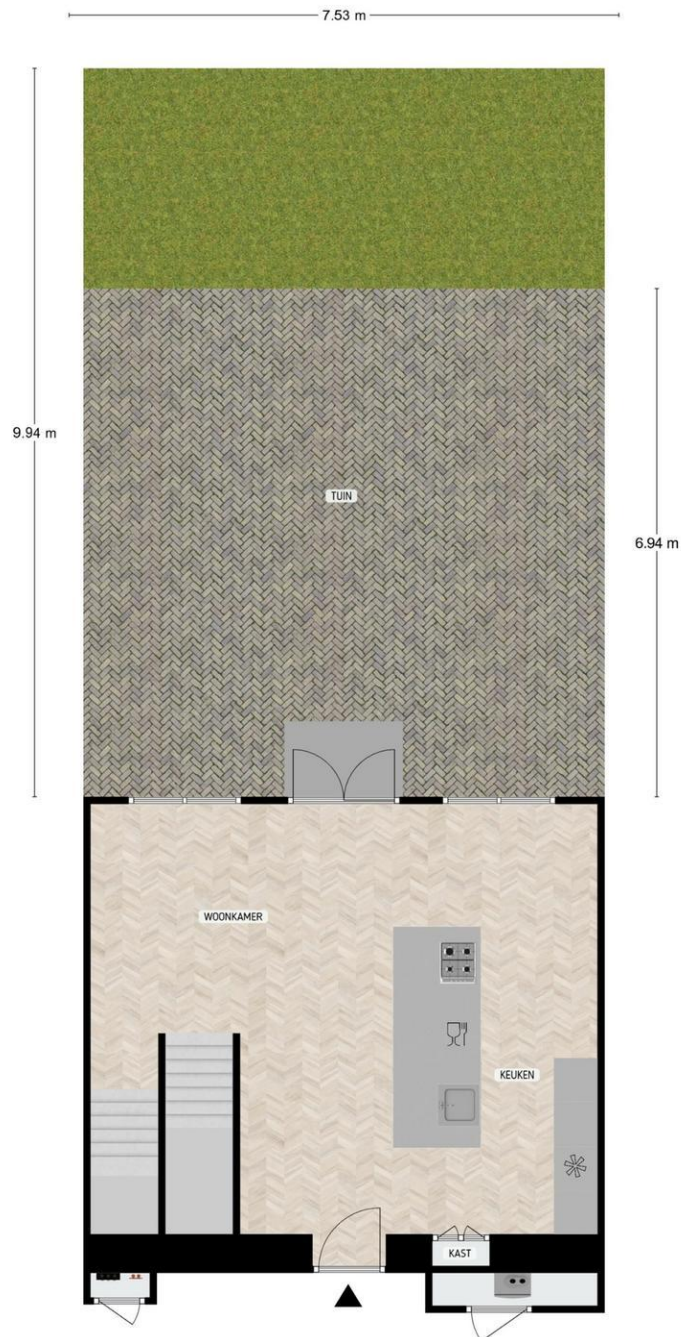
BERGING 7.57 M<sup>2</sup>



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

ADRIEN MILDERSTRAAT 35B, ROTTERDAM  
PERCEELOVERZICHT



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

### **Ons kantoor**

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is een middelgroot makelaarskantoor in Hillegersberg met een persoonlijke en enthousiaste benadering van haar opdrachtgevers. Dankzij onze opleidingen, jarenlange ervaring en expertise als NVM makelaar hebben wij grote kennis van zaken en voorzien wij u graag van deskundig advies. Een hecht team van vijf medewerkers vormt samen uw rechterhand. Iedere medewerker kent u en is in uw dossier op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Wij hechten waarde aan integriteit en een persoonlijke omgang met u. Een zakelijke aanpak en hartelijkheid gaan daarbij goed samen.

### **Het team**

Roderik Klarenbeek en Mariël de Reus vormen de kern van ons kantoor. Zij worden daarbij ondersteund door Laila van Meel bij diverse werkzaamheden in de buitendienst. Met jarenlange ervaring in Rotterdam (rechter Maasoever) en gebonden aan de erecode van de NVM, handelen wij uw opdrachten zoveel mogelijk individueel af. De interne communicatielijnen zijn kort en de organisatiestructuur is plat; uitwisseling en overleg vinden daardoor gemakkelijk en efficiënt plaats. Voor al het ondersteunende werk versterken Jolanda van der Weijden, Noëlle Mathijssen en Lara Michels het team.

### **De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)**

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, zijnde de grootste Nederlandse brancheorganisatie op het gebied van makelaardij en management van onroerende goederen: uw garantie voor kwaliteit, vakbekwaamheid, hoogwaardige dienstverlening en een onderbouwd up-to-date vakkennis van uw makelaar.

### **De Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)**

Daarnaast zijn wij lid van de Rotterdamse Vereniging van Makelaars, zijnde een initiatief van negen Rotterdamse makelaarskantoren. De deelnemende kantoren zijn met name actief aan de noordkant van de Maas. De grote lokale bekendheid, de jarenlange ervaring in de regio en de full service dienstverlening zijn belangrijke kenmerken van de leden.

Kortom, wij verstaan de kunst van het persoonlijk zaken doen, op traditionele wijze maar tegelijkertijd met moderne middelen waar een hedendaagse makelaar zich mee op de vastgoed markt beweegt.