

HUNINK & HOLTRIGTER

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS



***Fabianusstraat 4
APELDOORN***

Kenmerken & specificaties



Totale oppervlakte (VVO):	circa 954 m ²
Bouwjaar:	1928
Vrij van huur en gebruik (VVO)	circa 500 m ²
Grondoppervlakte:	circa 1682 m ²
Bestemming:	Maatschappelijk

Te koop € 485.000 k.k.



Omschrijving

Voormalig schoolgebouw met een verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van ca 954 m² gesitueerd op een perceel van ca. 1685 m². Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak.

Het oorspronkelijke bouwjaar bedraagt 1928. De huidige buitengevel lijkt van een recentere bouwperiode. De aangebouwde danszaal die bij De Veste in gebruik is, is rond 2006 gerealiseerd. Het gebouw is geen monument maar staat wel als "Karakteristiek" pand bij de Gemeente Apeldoorn geregistreerd.

Ca. 450 m² van het gebouw (het grootste gedeelte van de begane grond) is om niet in gebruik is bij Stichting dienstencentrum De Veste. De stichting heeft als doel het zonder winst oogmerk exploiteren van de zaal en cafe De Veste, dit d.m.v. verhuur aan culturele, kerkelijke en incidentele activiteiten. In verband met een ruil in het verleden van de voormalige locatie van de De Veste, betaalt De Veste geen huur aan de eigenaar. In de huurovereenkomst is aangaande de duur, verlenging en opzegging van de overeenkomst het volgende opgenomen:

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is ingegaan per 16 juni 2006 voor onbepaalde tijd, gedurende welke huurder de overeenkomst kan beëindigen. Bijkomende voorwaarde voor deze duur en de eenzijdige beëindigingsmogelijkheid is, dat de huidige werkwijze van huurder conform de doelstelling zoals omschreven in artikel 1.2 niet wijzigt. Een en ander wordt anders wanneer huurder het gehuurde gaat gebruiken voor commerciële activiteiten, al dan niet via onderhuur aan derden niet zijnde de in artikel 8.3 genoemde of daarmee vergelijkbare huurders. In dat geval kan ook verhuurder de overeenkomst beëindigen. Niet eerder dan na een huurperiode van 30 jaar zullen partijen met elkaar in overleg treden om, op basis van de op dat moment geldende situatie en marktomstandigheden, te bepalen of- en in hoeverre er sprake kan zijn van een huurprijsaanpassing of een wijziging van het huurcontract.

De Veste heeft haar eigen entree en CV-ketel. De Veste betaalt haar eigen energieverbruik op basis van tussenmeters.

Het overige gedeelte van het gebouw is vrij van huur en gebruik. Dit betreft ca. 500 m² VVO (inclusief kelder van 30 m² en zolder van 11 m²). Voorheen is deze ruimte in gebruik geweest als ruimte voor een kinderdagverblijf. De indeling en uitvoering van het betreffende gedeelte van het gebouw leent zich hier uitstekend voor. Er zijn klaslokalen, slaapruimtes, toiletgroepen en een omheinde speelplaats aanwezig.

De beschikbare ruimte leent zich echter ook voor ander gebruik passend binnen de vigerende bestemming.

Omschrijving

De bestemmingsomschrijving luidt: Enkel bestemming "Maatschappelijk" , functie aanduiding "Cultuur en ontspanning"

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen;
cultuur en ontspanning in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten vorm van cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
beroepsuitoefening aan huis;
niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
nutsvoorzieningen;
speelplaatsen;
tuin en/of erf;
met de daarbij behorende bouwwerken en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Hieronder vallen onder andere het gebruik voor apotheek, openbaar bestuur, artspraktijken, uitvaartcentra, educatie, gezondheidszorg (verpleging), kinderopvang, religie, buurt- / en clubhuizen, musea, ateliers, muziek en dans en dergelijken.

In de koopovereenkomst zal onder andere een ouderdomsclausule worden opgenomen en dat het pand wordt verkocht in de huidige staat (As is where is). Het pand is op leeftijd en op onderdelen gedateerd. Onder andere het dak is aan vervanging toe. Verkoper kan niet garanderen dat het gebouw vrij van asbesthoudende materialen is. Het object heeft energielabel G.

Een gedeelte van het perceel aan de achterzijde van het gebouw is in gebruik bij gemeente Apeldoorn. Verkoper heeft bij de gemeente aangegeven tot verkoop van het object over te gaan. Het is aan koper om met de gemeente af te stemmen wat hij/zij wil met het aanwezige voetbalveldje/schoolplein. Gemeente Apeldoorn heeft aan verkoper aangegeven hier aan mee te zullen werken.

Gunning van het object is onder voorbehoud goedkeuring Aw (Autoriteit woningcorporaties) en de directie van De Woonmensen.



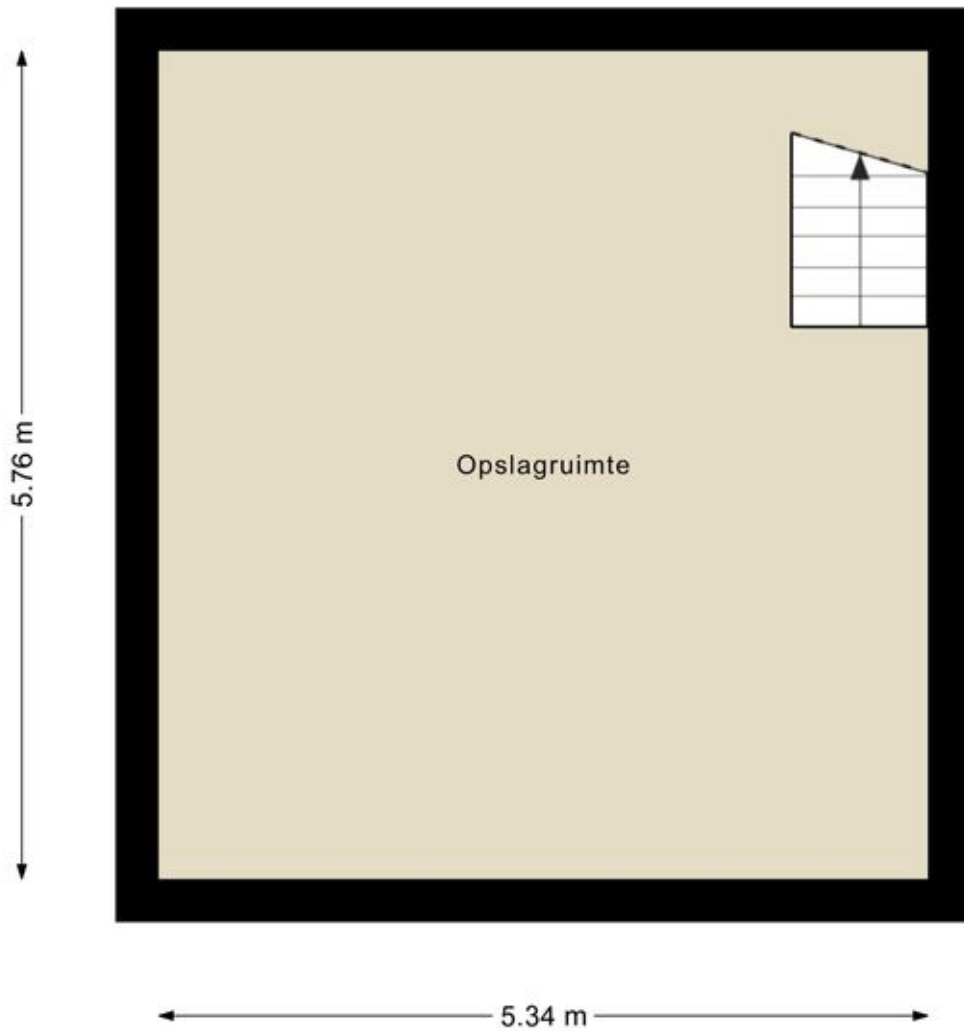








Kelder



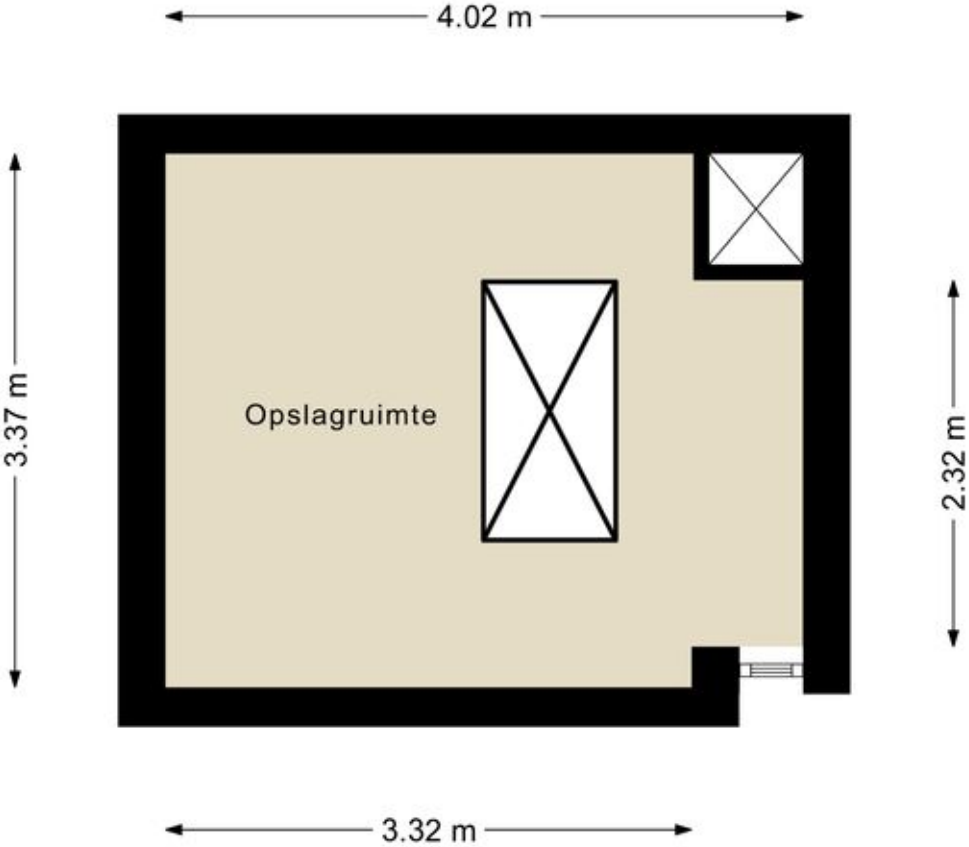
Begane grond



Eerste verdieping



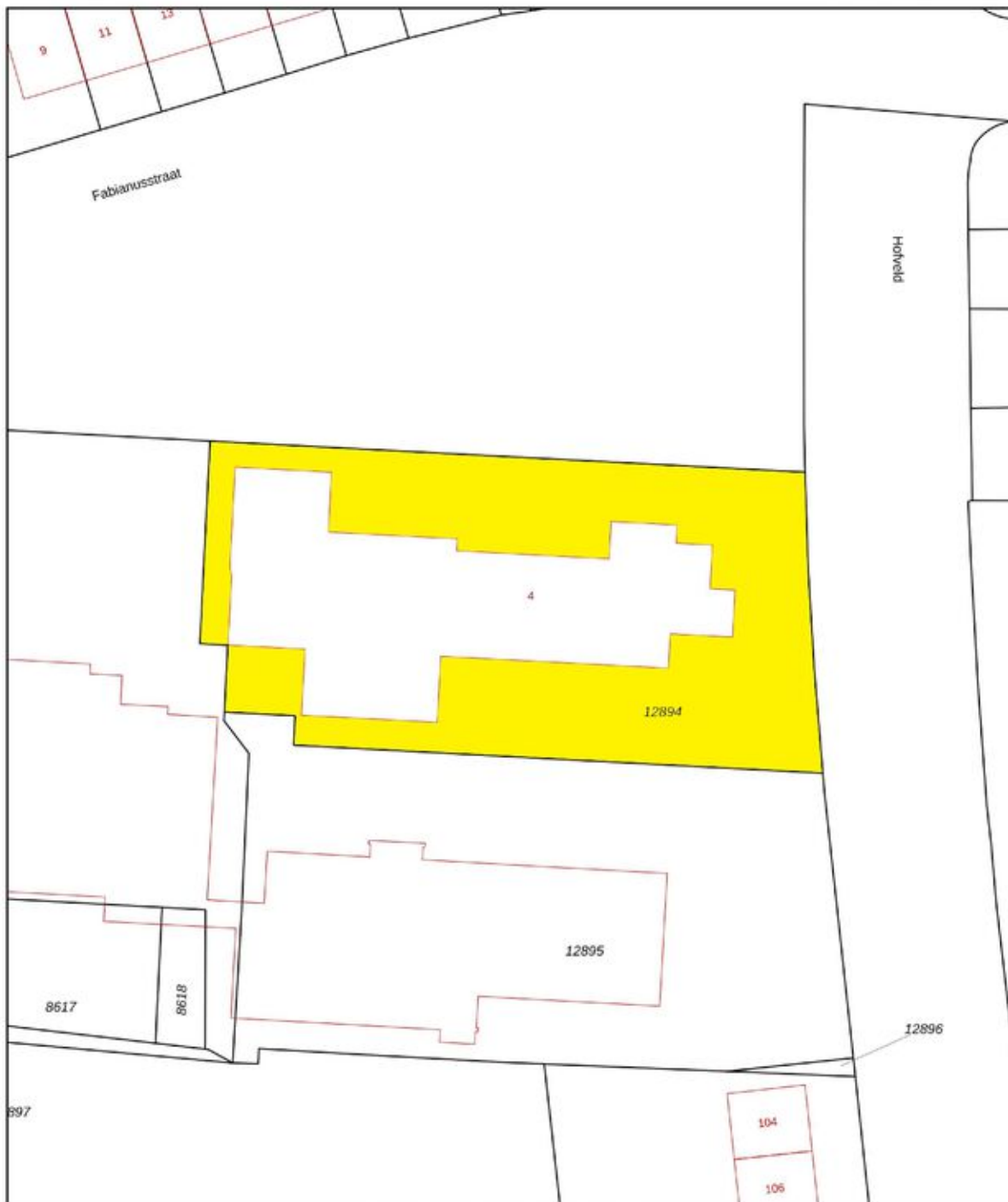
Zolder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: fabianusstraat 4



12345 Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Apeldoorn	
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie L	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 12894	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 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.



Over ons

Hunink & Holtrigter Woning-Bedrijfsmakelaars is één van de grootste en actiefste makelaarskantoren in Apeldoorn en omgeving.

Ons kantoor is al meer dan 50 jaar toonaangevend in de regio. Kernwaarden zijn enthousiasme, deskundigheid, ervaring, betrokkenheid, bereikbaarheid en integriteit.

Door onze moderne en frisse aanpak en het lokale netwerk van onze makelaars en medewerkers bent u aan het juiste adres voor advies, verkoop, aankoop en taxaties van uw woning of bedrijfsmatig vastgoed in Apeldoorn en omgeving. Voor onze nieuwbouwactiviteiten en voor de verhuur van woningen verwijzen wij u graag naar onze gespecialiseerde kantoren Nieuwbouw Centrum Apeldoorn en Verhuur Centrum Apeldoorn.

Wij zetten graag al onze kennis, kunde en netwerk in om onze dienstverlening tot een succes te maken.

Graag maken wij nader kennis voor een persoonlijk gesprek!

Gratis waardebeoordeling en adviesgesprek

Ook benieuwd naar de waarde en verkoopmogelijkheden van uw woning? Vraag dan een gratis waardebeoordeling en verkoopadvies aan

Aankoopbemiddeling:

Ben jij al tijden op zoek naar een nieuwe woning maar vis jij telkens achter het net?

Wij zijn als aankoopmakelaar zeer actief en helpen jou graag succesvol met de aankoop van een nieuwe woning!

Betalen? Dat hoeft alleen als het samen een succes wordt!



Bel 055 - 522 02 26



**HUNINK &
HOLTRIGTER**
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Interesse?

HUNINK & HOLTRIGTER ***WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS***



Loolaan 554
7315 AG Apeldoorn

055-5220226 | info@hnmakelaars.nl
www.hnmakelaars.nl