

Informatie Memorandum

HERCULESWEG 18 03 | MIDDELBURG



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS



Samen meerwaarde creëren

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars is gespecialiseerd in bedrijfshuisvesting. Wij voeren door geheel Nederland taxaties en verkoop / verhuur transacties uit van o.a. kantoorruimte, winkels en bedrijfsruimten voor professionele en particuliere opdrachtgevers.

Kwaliteit, advies, deskundigheid, marktkennis en dienstverlening op maat staan bij ons hoog in het vaandel. Dat geldt ook voor onze kwalitatief hoogstaande taxaties. Wij zijn NRVt, TMI, NVM Business en RICS gecertificeerd. Kortom, alle professie is in huis conform nationale en internationale standaarden binnen de vastgoedsector.

sinke.nl/bedrijven



**Sinke Komejan
Bedrijfsmakelaars**

Molenwater 97
4331 SG Middelburg

(0118) 620 062
bedrijfsmakelaars@sinke.nl

Sinke Komejan
Bedrijfsmakelaars
specialisten in
zakelijk vastgoed



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

Inhoudsopgave

Inleiding

Voorwoord

5

Belangrijke kenmerken

In het kort

6

Informatie

Over de onroerende zaak

7

Kenmerken huurovereenkomst

Bepalingen

8

Locatie en bereikbaarheid

Arnestein

11

Omgevingsplan

Bedrijventerrein Arnestein

16

Kadastrale informatie

Kaart

17

Plattegronden

Begane grond, 1e verdieping en doorsnee

18





Voorwoord

Voor u ligt het Informatie Memorandum met daarin de kerninformatie over de nieuwbouwwunit aan de Herculesweg 18 03 te Middelburg

Namens onze opdrachtgever biedt Sinke Komejan Bedrijfsmakelaar u deze representatieve ruimte te huur aan.

In dit memorandum vindt u de relevante informatie om een goed beeld te krijgen van het object, de ligging en de verhuurvoorwaarden.

Mocht u naar aanleiding van deze documentatie vragen hebben of aanvullende informatie wensen, dan staan wij vanzelfsprekend graag voor u klaar.

Rick Hengst

Vestigingsmanager

Bedrijfsonroerend goed

Bedrijfsmakelaars

06-10 26 11 78

r.hengst@sinke.nl





In het kort:

- Herculesweg 18-03 te Middelburg
- Nieuwbouw bedrijfsunit
- Huurprijs € 1.275,- excl. BTW per maand
- Oppervlakte begane grond 88 m2 en 1e verdieping 84 m2
- 1 parkeerplaats voor de unit
- Verwachte oplevering december 2025
- Bestemming tot en met categorie 3.1

Omschrijving

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars biedt namens haar opdrachtgever deze nieuwbouwwunit te huur aan op bedrijventerrein Arnestein.

De bedrijfsunit maakt onderdeel uit van een nieuwbouwproject bestaande uit 20 verschillende bedrijfsunits. Het bedrijfscomplex is momenteel in aanbouw en de verachte oplevering staat gepland voor begin december 2025. De betreffende unit meet ca. 88 m2 VVO op de begane grond en ca. 84 m2 VVO op de 1e verdieping. Voor de unit is de mogelijkheid tot het parkeren van één auto.

De unit wordt opgeleverd met een meterkast (elektra en water), een elektrische overheaddeur 3,6 x 3,6 m, verdiepingsvloer met stalen liggers, houten trap, toilet en basis verlichting. De vrije hoogte tot de onderkant verdiepingsvloer is 4,2 m en de totale hoogte is 7,36 m. Volgens het bestemmingsplan is de ruimte geschikt voor bedrijven tot en met categorie 3.1.

Verhuurder treedt graag met u in nader overleg over het gewenste opleveringsniveau.

Bezichtigingen:

Bezichtigingen vinden plaats op afspraak, voor het plannen van een afspraak kan contact opgenomen worden met ons kantoor Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars, email bedrijfsmakelaars@sinke.nl of telefoon 0118-620062.

Afmetingen:

Begane grond : 88 m2 VVO (4,95 m breed x 9,8 m diep)

1e verdieping : 84 m2 VVO

Vrije hoogtes : ca. 7,36 m totaal en 4,2 m tot o.k. verdiepingsvloer

Perceel : 180 m2

De vierkante meters zijn bepaald aan de hand van een meting ter plaatse. Er is geen meetcertificaat aanwezig. De vierkante meters zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten ontleend worden

Opleveringsniveau:

- Staalconstructie gespoten/gepoedercoat in kleur;
- Geïsoleerde sandwichpanelen;
- Betonvloer t.p.v. begane grond (draagkracht ca. 1.000 kg/m2);
- 1e verdieping stalen liggers met een houten vloer (draagkracht ca 300 kg/m2);
- Wandcontactdozen;
- Buitengevelkozijnen, ramen en deur uitgevoerd in gepoedercoate aluminium of kunststof;
- Isolerende dubbele beglazing (HR++);
- TI-verlichting;
- Toilet met fontein;
- Meterkast v.v. elektra-en wateraansluiting;
- Elektrische overheaddeur, afmeting 3,60 m x 3,55 m (b x h);
- Lichtkoepel.

Huurprijs:

€ 1.275,- per maand exclusief BTW.

Kenmerken huurovereenkomst

In geval u verdere interesse heeft en er uiteindelijk een huurovereenkomst tot stand komt, gelden de navolgende bepalingen:

Servicekosten:

Geen.

De kosten voor water, elektra en internet zullen door de energieleverancier rechtstreeks bij huurder in rekening worden gebracht. Huurder dient dit zelf tijdig te regelen met de betrokken leveranciers.

Omzetbelasting:

Verhuurder wenst te opteren voor BTW belaste huur en verhuur. Ingeval huurder niet aan de gestelde criteria voor belaste verhuur voldoet, wordt de huurprijs verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor de BTW belaste huur.

Huurbetaling:

De huurpenningen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per kwartaal of per maand.

Huurtermijn:

In nader overleg overeen te komen, de genoemde huurprijs is op basis van een langjarige huurovereenkomst.

Huurovereenkomst:

De huurovereenkomst zal volgens model ROZ- model kantoor en overige bedrijfsruimte 2015 worden opgesteld.

Huurindexatie:

Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks, CPI- Alle Huishoudens (2015 = 100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Waarborgsom:

Een waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van 3 maanden huur inclusief BTW.

Voorbehoud:

Verhuur geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring eigenaar.

Algemeen:

Deze informatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet kan worden beschouwd als een aanbod of offerte.



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS





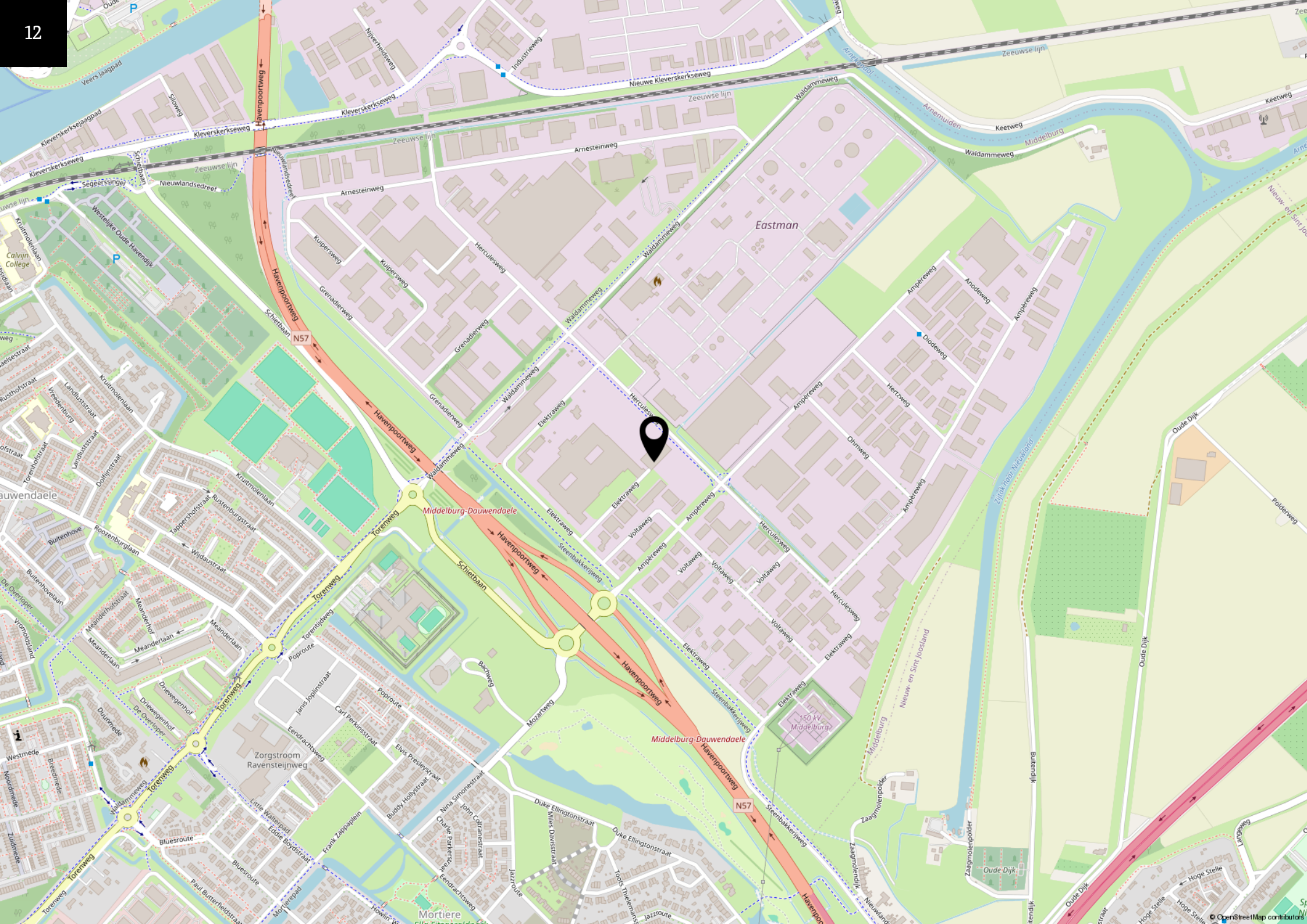
Locatie
Arnstein

Locatie en bereikbaarheid

Arnestein is één van de grootste bedrijventerreinen in Middelburg en heeft een oppervlakte van 132 hectare. De ligging op het bedrijventerrein Arnestein is goed te noemen.

Op het bedrijventerrein is een diversiteit aan bedrijven gevestigd, met name industriële bedrijven. De bereikbaarheid is uitstekend te noemen. De autoweg N-57 heeft een directe verbinding vanuit Middelburg richting Zierikzee Rotterdam. Deze autoweg staat ter hoogte van Middelburg in directe verbinding met de autosnelweg A58 richting Bergen op Zoom- Breda alsmede de aansluiting op de Westerscheldetunnel richting Terneuzen- Gent-Sluis.





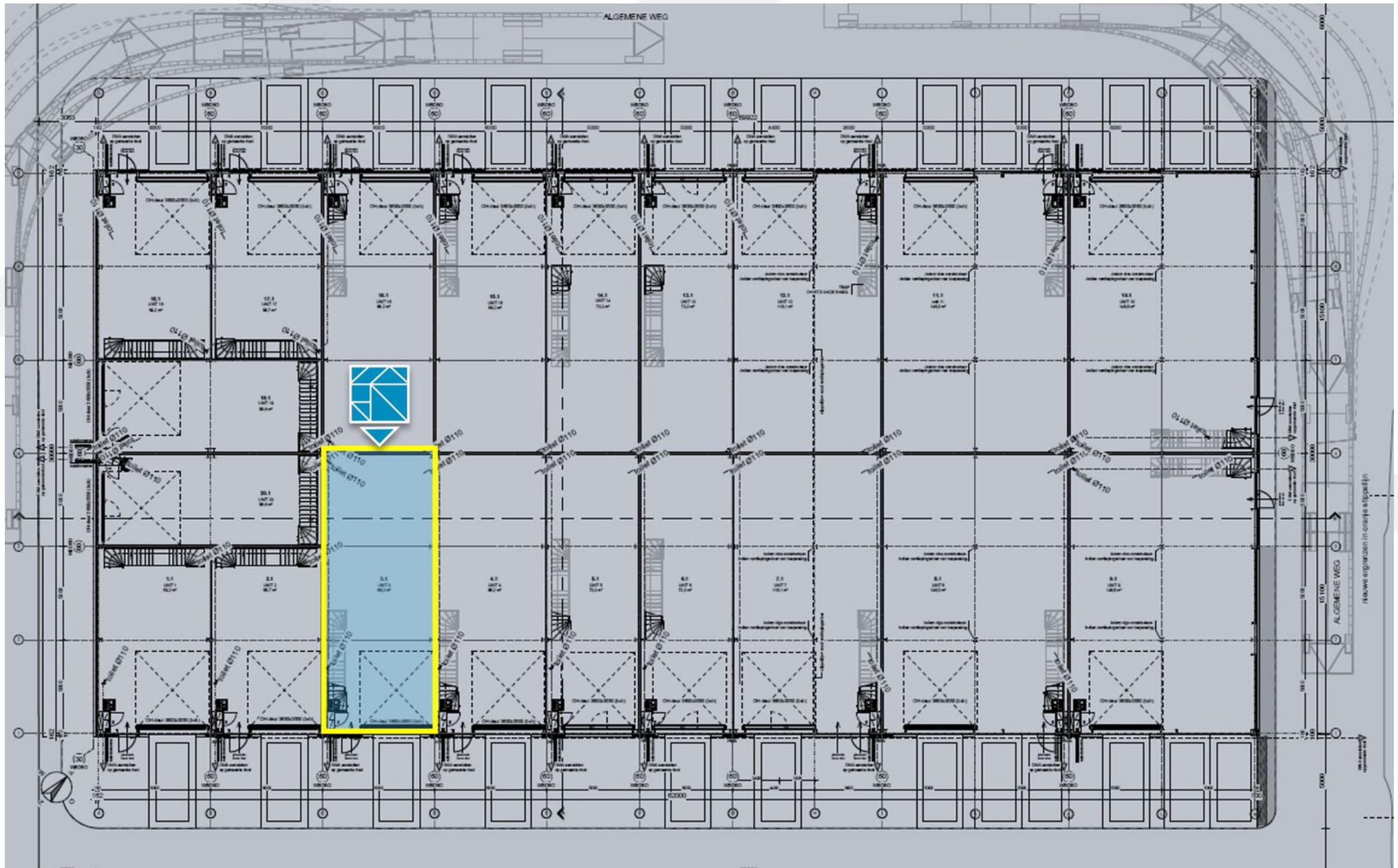


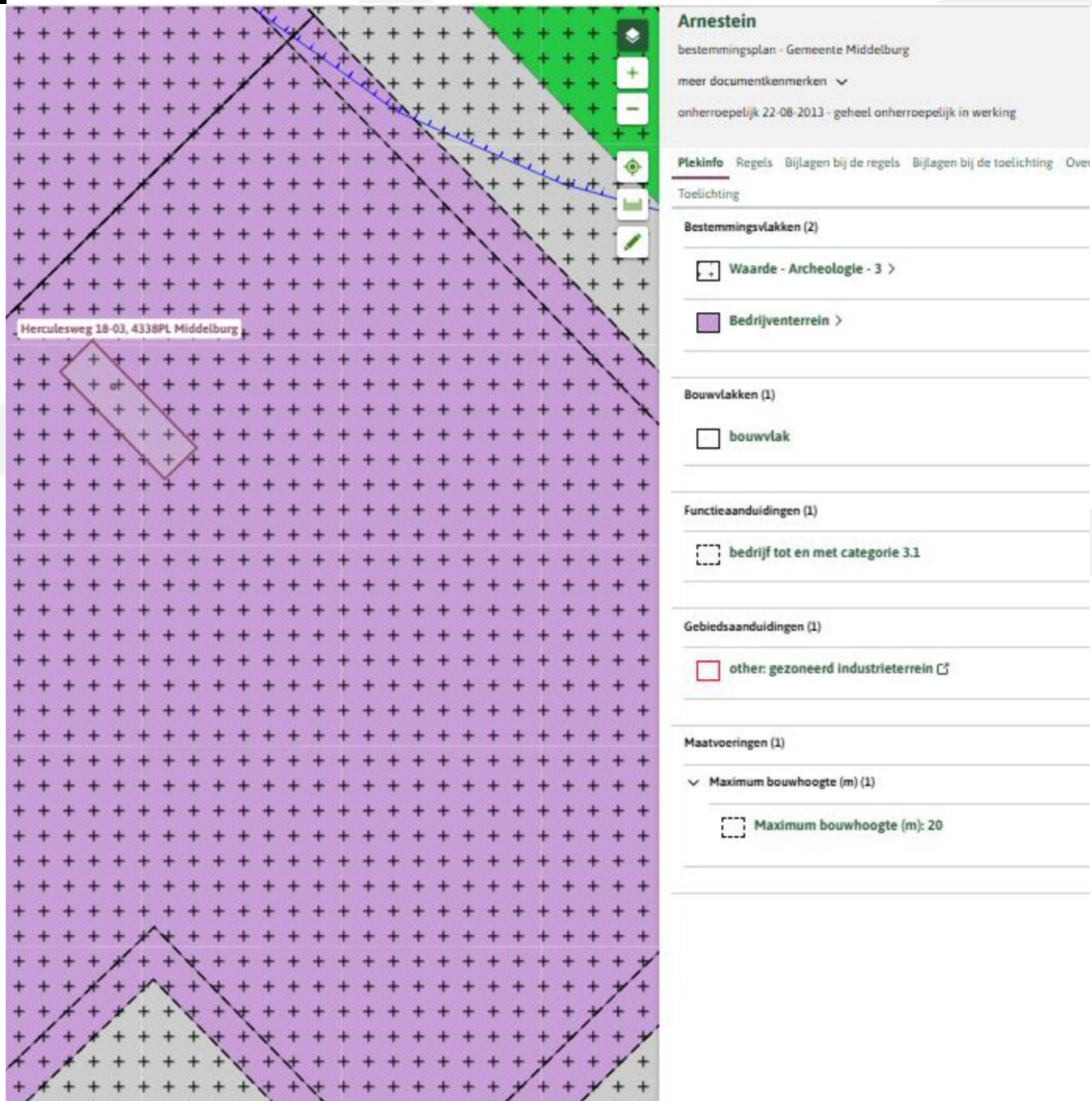


Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS



Plattegrond





Arnestein
bestemmingsplan - Gemeente Middelburg
meer documentkenmerken ▾
onherroepelijk 22-08-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen bij de toelichting Over

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

- ☒ Waarde - Archeologie - 3 >
- ☒ Bedrijventerrein >

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- ☒ bedrijf tot en met categorie 3.1

Gebiedsaanduidingen (1)

- ☐ other: gezoneerd industrieterrein ↗

Maatvoeringen (1)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
 - ☒ Maximum bouwhoogte (m): 20

Herculesweg 18-03, 4338PL Middelburg

Omgevingsplan

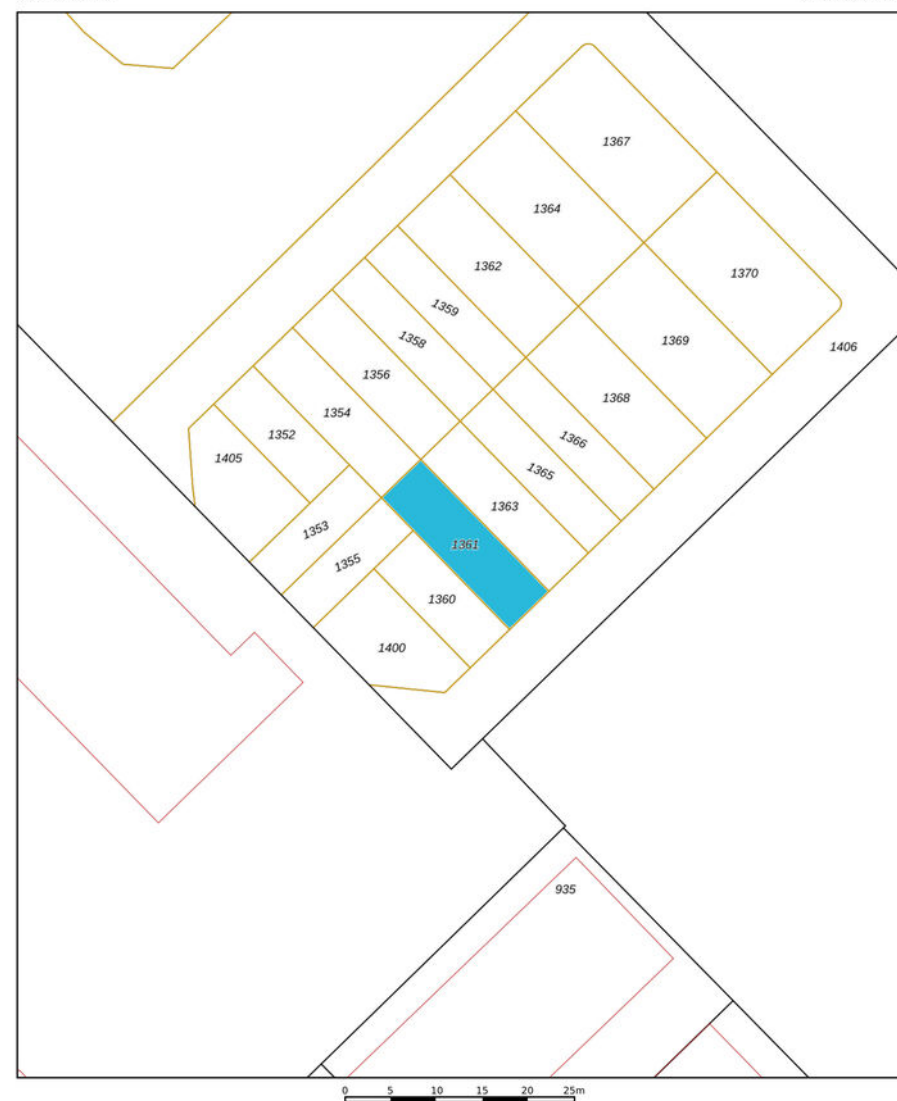
Het object valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Arnestein". De geldende bestemming is "Bedrijventerrein met functieaanduiding tot en met categorie 3.1". Dit houdt in dat bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan, zoals lichte en middelzware bedrijvigheid, ambachtelijke bedrijven, opslag, productie en dienstverlenende activiteiten die qua aard en omvang passen binnen de directe omgeving.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Middelburg
 Sectie: M
 Nummer: 1361

Kadastrale kaart

Uw referentie: BOG

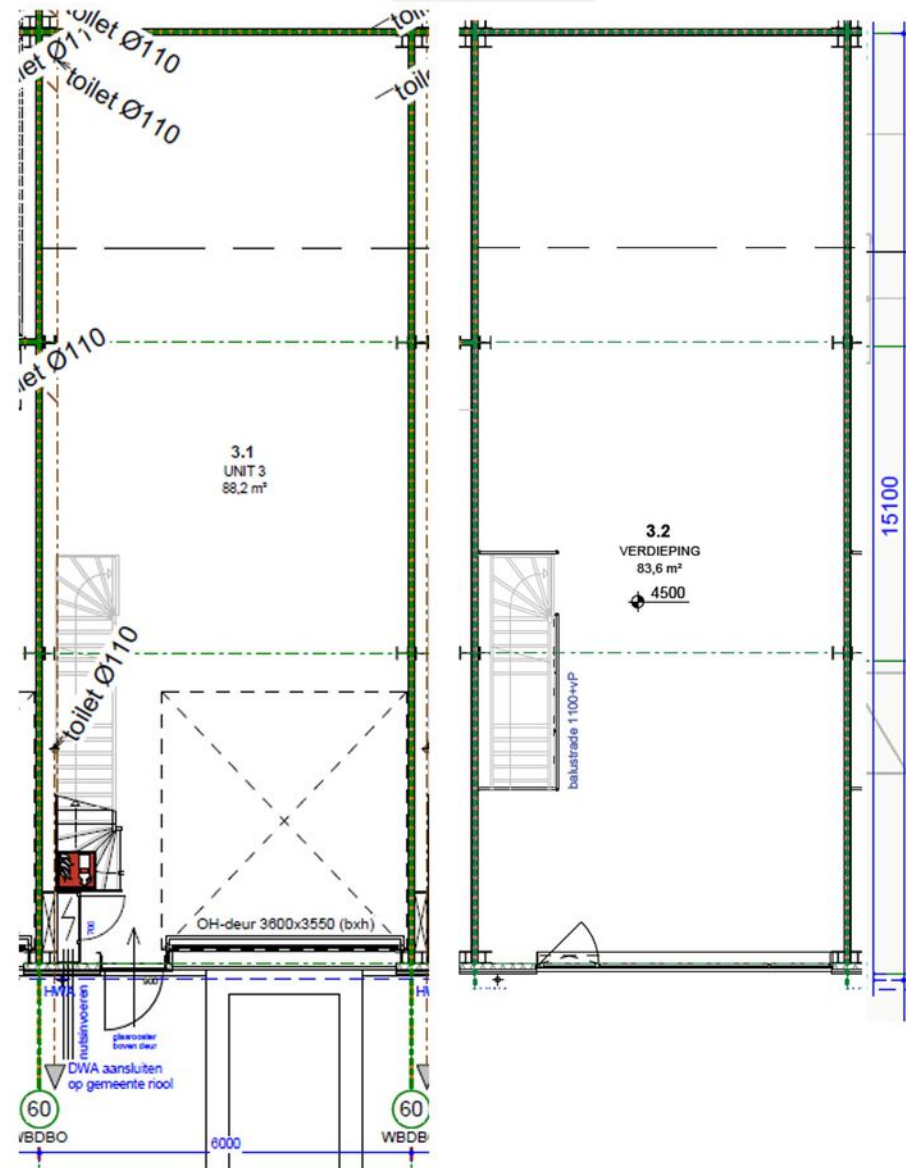


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Middelburg Sectie M Perceel 1361	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2025.
 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 databankrecht.

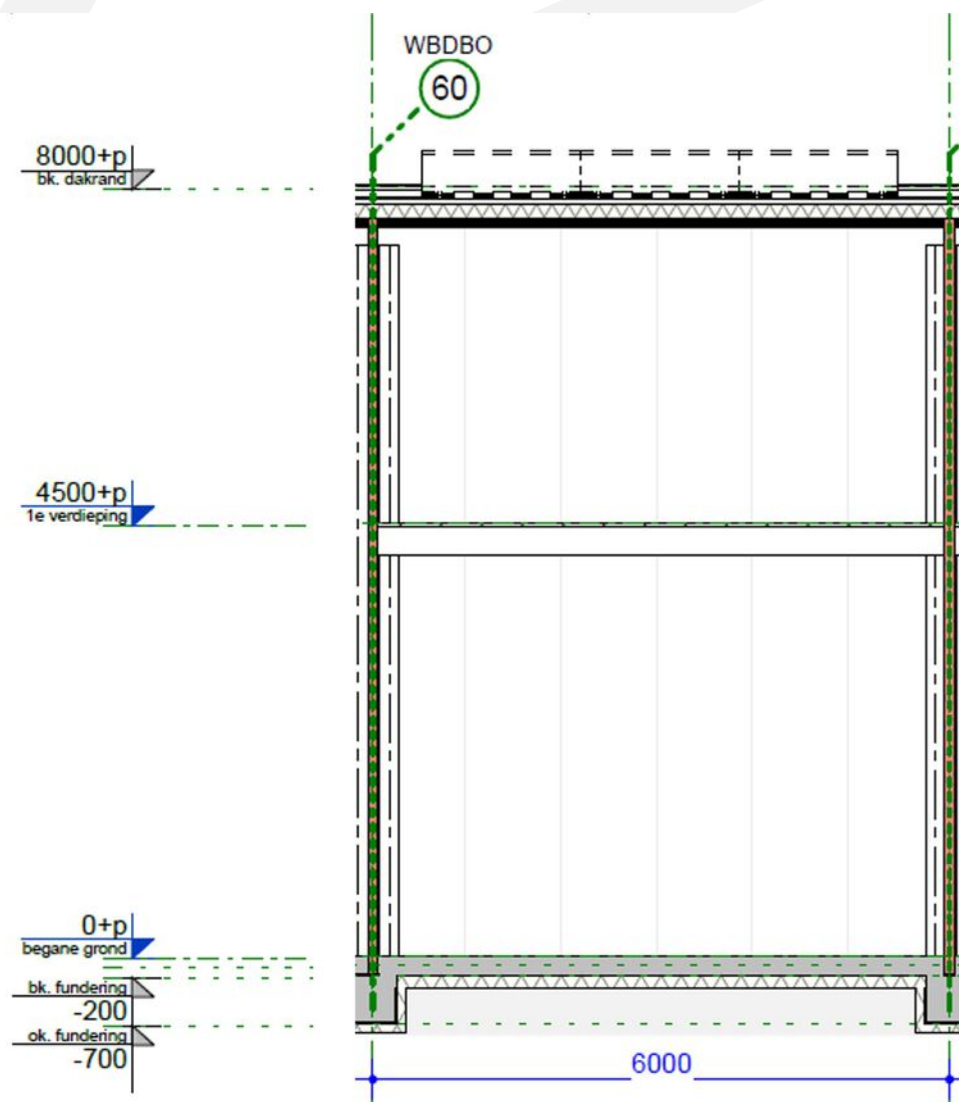
Plattegrond



Begane grond

1^e verdieping

Plattegrond



Doorsnede



Deze informatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet kan worden beschouwd als een aanbod of offerte.