

Informatie Memorandum

HEERLIJKHEIDSWEG 11 | MIDDELBURG





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

Locatie

Middelburg

9

Plattegrond

Tekening

11

Omgevingsplan

Ramsburg

12

Kadastrale informatie

Kaart

13

Kenmerken

Huurovereenkomst

14

Notities

15





Voorwoord

Voor u ligt het Informatie Memorandum met daarin de kerninformatie over het nieuw te bouwen kantoorpand aan de Heerlijkheidsweg 11 te Middelburg

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.

Koos Schreuder
RICS Registered Valuer/
Algemeen directeur

Bedrijfsmakelaars
0118 620 062
bedrijfsmakelaars@sinke.nl





In het kort:

- Bedrijventerrein Ramsburg
- Huurprijs vanaf € 175,- per m² per jaar
- Vanaf ca. 100 m² tot 657 m² VVO
- Indeling/afwerking kan in overleg worden afgestemd op de specifieke ruimtelijke behoeften van de huurder
- 16 parkeerplaatsen op eigen terrein, inclusief mogelijkheid tot elektrisch laden
- Bestemming kantoor
- Verwachte oplevering 4e kwartaal 2026

Over de onroerende zaak

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars biedt namens haar opdrachtgever dit hoogwaardige nieuw te bouwen kantoorpand te huur aan.

Het kantoorpand wordt ontwikkeld op bedrijventerrein Ramsburg, aan de oostzijde van Middelburg. Het kantoorpand bestaat uit drie verdiepingen met op iedere verdieping zowel kleine als grotere kantoorruimtes, waarbij het mogelijk is om kantoorruimtes te huren met metrages variërend van 100 m² VVO tot en met ca. 657 m² VVO. De indeling kan in overleg worden afgestemd op de specifieke ruimtelijke behoeften van de huurder.

Op het buitenterrein zijn ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar en is tevens voorzien van dubbele laadpalen. Het kantoorpand wordt in turn-key opleveringsniveau opgeleverd, naar verwachting Q4 2026.

Dit nieuwe kantoorpand wordt gerealiseerd op een absolute zichtlocatie aan de Heerlijkheidsweg en binnen handbereik van alle uitvalswegen, direct naast afslag N57 die vrijwel direct aansluit op de A58 richting Vlissingen, Goes en Bergen op Zoom. Deze gunstige ligging zorgt voor een efficiënte verbinding met de rest van Walcheren en de regionale snelweginfrastructuur. Ook het centrum van Middelburg en het NS-station liggen op circa 15 minuten loopafstand.

In het kort:

- Heerlijkheidsweg 11, 4332 SN Middelburg
- Nieuwbouw kantoorgebouw op bedrijventerrein Ramsburg
- Huurprijs vanaf € 175,- per m² per jaar excl. BTW
- Oppervlaktes vanaf ca. 100 m² tot 657 m² VVO
- Indeling/afwerking kan in overleg worden afgestemd op de specifieke ruimtelijke behoeften van de huurder
- 16 parkeerplaatsen op eigen terrein, inclusief mogelijkheid tot elektrisch laden
- Bestemming kantoor
- Verwachte oplevering 4e kwartaal 2026

Nadere informatie:

Wij maken graag een afspraak met u om nader kennis te maken en op basis van uw wensen een maatwerkoplossing aan te bieden. Dit kan per mail via bedrijfsmakelaars@sinke.nl of telefonisch: 0118-620062.

Afmetingen:

Er kunnen zowel kleine als grote kantoorruimtes gehuurd worden vanaf ca. 100 m² VVO tot 657 m² VVO.

Opleveringsniveau:

De verhuurder treedt graag in nader overleg over het gewenste opleveringsniveau, alsmede indelingsmogelijkheden.

Parkeerplaatsen:

Het kantoorpand wordt gerealiseerd met een verhard buitenterrein welke ruimte biedt voor 16 parkeerplaatsen, inclusief de aanwezigheid van dubbele laadpalen.

Energie label:

A+++

Oplevering:

Verwachte oplevering: 4e kwartaal 2026.

Verkoop:

Is bespreekbaar in overleg.

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.



Ramsburg

Middelburg

Het nieuwe te realiseren kantoorpand is gelegen aan de Heerlijkheidsweg op bedrijventerrein Ramsburg, direct naast de afslag N57. Dit terrein bevindt zich aan de oostzijde van Middelburg, direct nabij de belangrijkste uitvalswegen en vormt samen met het nabijgelegen bedrijventerrein Arnestein een belangrijk economisch cluster binnen de gemeente. In de directe omgeving zijn diverse ondernemingen gevestigd, waaronder Moore DRV, UniPharma, WLB De Ambachten, Maxxton, Beeke van Belzen en meerdere logistieke bedrijven.

De locatie is goed bereikbaar via de Oostperkweg, die vrijwel direct aansluit op de N57 en vervolgens op de A58 richting Vlissingen, Goes en Bergen op Zoom. Deze gunstige ligging zorgt voor een efficiënte verbinding met de rest van Walcheren en de regionale snelweginfrastructuur. Ook het centrum van Middelburg ligt op circa 15 minuten loopafstand, waar diverse voorzieningen aanwezig zijn.





Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS





Kenmerken huurovereenkomst

Huurprijs:

Begane grond : € 190,- per m², excl. BTW per jaar

1e en 2e verdieping : € 175,- per m², excl. BTW per jaar

Deze huurprijzen zijn op basis van een opleveringsniveau behangklaar, aanwezige verlichting en een langjarige huurovereenkomst. De vloerafwerking zal in overleg met de huurder worden bepaald.

Omzetbelasting:

Verhuurder wenst te opteren voor BTW belaste 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.

Huurtermijn:

Voorkeur verhuurder voor een langjarige huurtermijn.

Huurbetaling:

De huurpenningen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

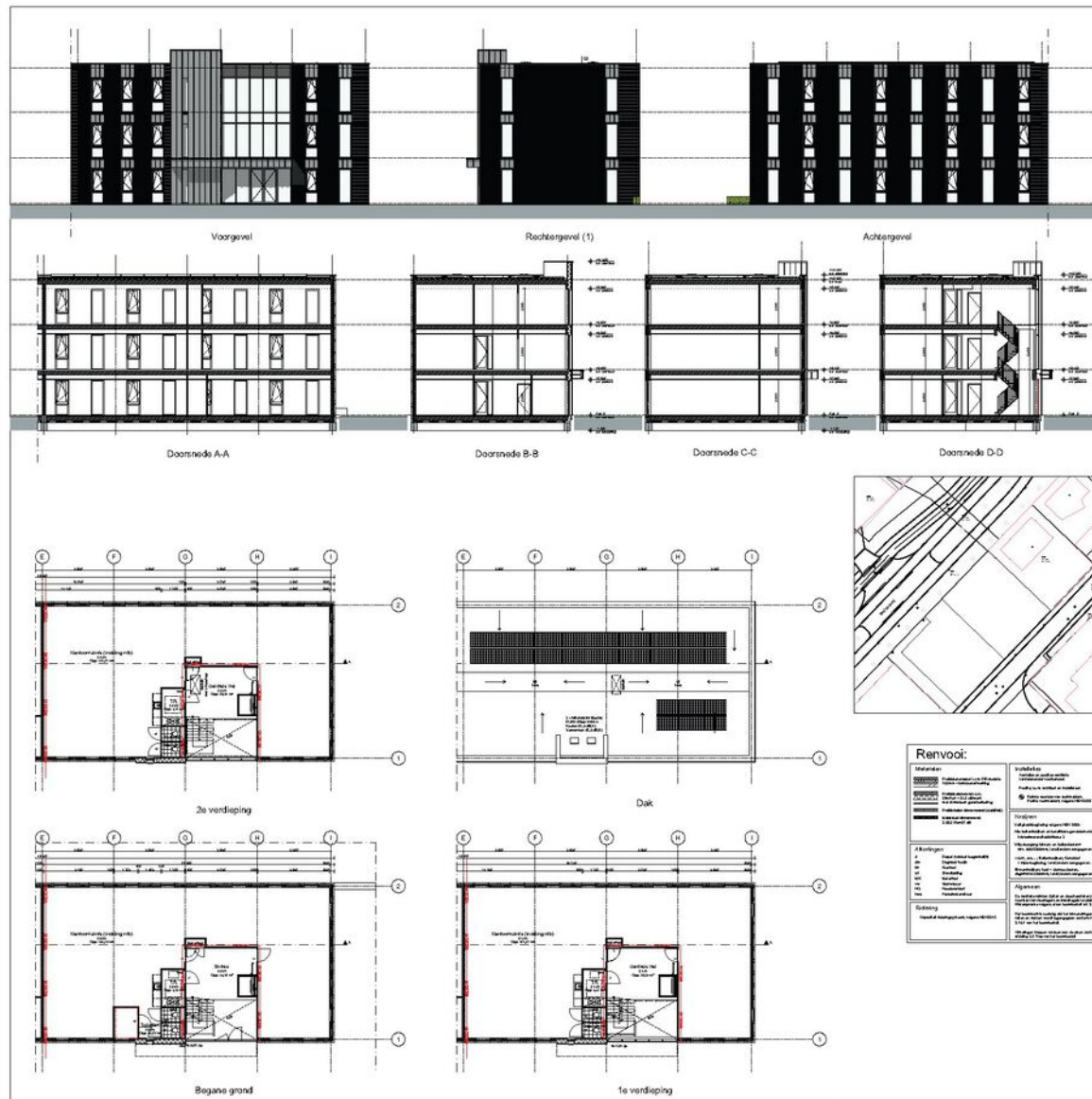
Huurprijsaanpassing:

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.

Waarborgsom:

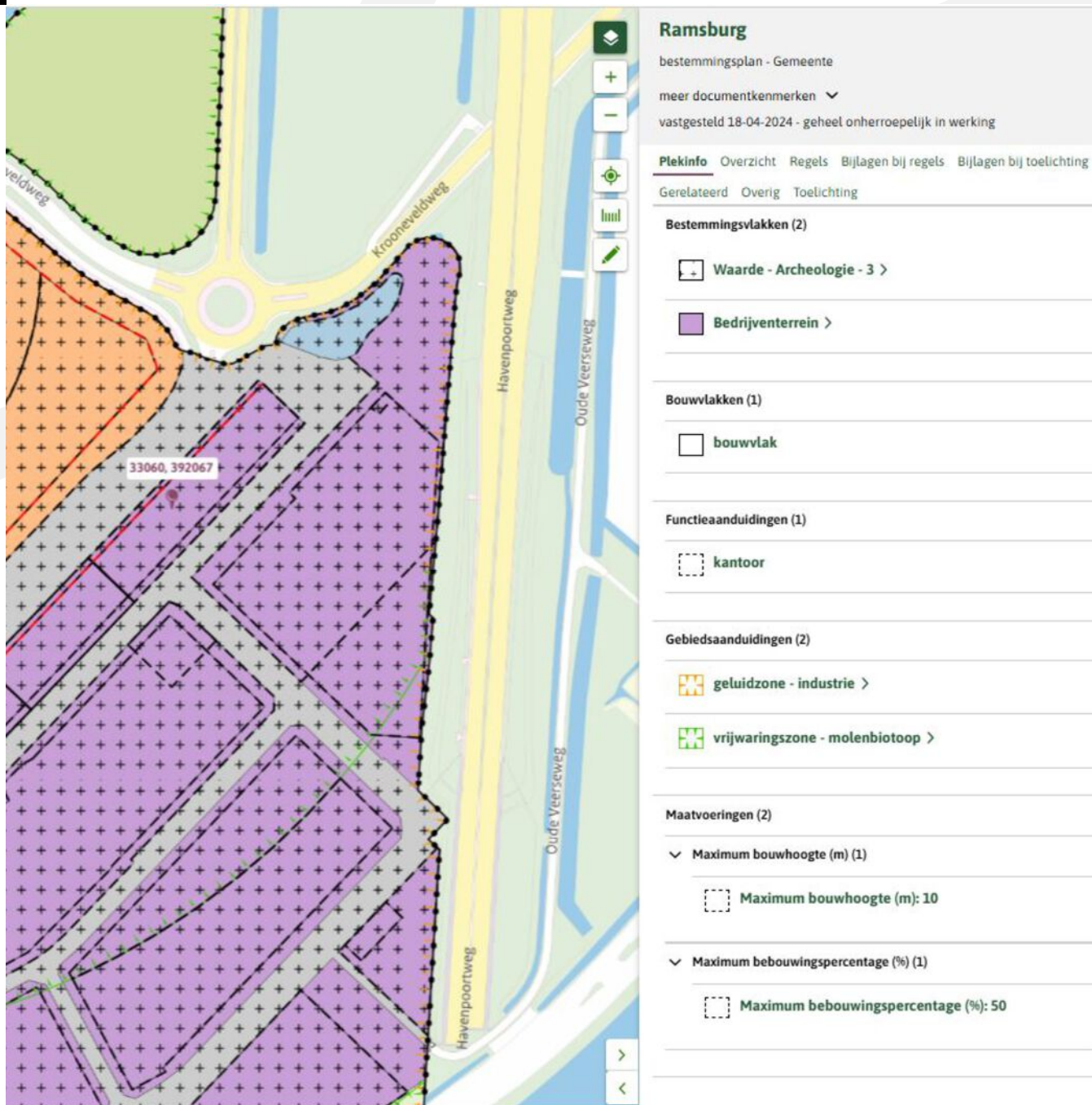
Een waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en BTW.

Plattegrond



Buitenterrein





Ramsburg
bestemmingsplan - Gemeente
meer documentkenmerken
vastgesteld 18-04-2024 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie - 3 >
- Bedrijventerrein >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- kantoor

Gebiedsaanduidingen (2)

- geluidzone - industrie >
- vrijwaringszone - molenbiotoop >

Maatvoeringen (2)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
 - Maximum bouwhoogte (m): 10
- Maximum bebouwingspercentage (%) (1)
 - Maximum bebouwingspercentage (%): 50

Omgevingsplan

Het object ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Ramsburg' dat onherroepelijk in werking is getreden op 18-04-2024 en heeft de bestemming 'Bedrijventerreinen' met de functie-aanduiding 'kantoor'.

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor:

- a. Bedrijven tot en met cat. 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. Detailhandel in volumineuze goederen;
- c. Bedrijfsgebonden kantoren.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Middelburg
 Sectie: N
 Nummer: 2887 + 2890 + 2891
 Kadastrale grootte: 811 m²



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Middelburg Sectie N Perceel 2503	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 december 2025
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor waaronder het auteursrecht en het databankrecht



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.