

# Informatie Memorandum

ARNESTEINWEG 81 | 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](https://sinke.nl/bedrijven)



**Sinke Komejan**  
**Bedrijfsmakelaars**

Molenwater 97  
4331 SG Middelburg

(0118) 620 062  
[bedrijfsmakelaars@sinke.nl](mailto:bedrijfsmakelaars@sinke.nl)

Sinke Komejan  
Bedrijfsmakelaars  
specialisten in  
zakelijk vastgoed



Sinke Komejan  
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> Voorwoord	5
<b>Belangrijke kenmerken</b> In het kort	6
<b>Informatie</b> Over de onroerende zaak	7
<b>Locatie</b> Arnestein	8
<b>Kenmerken</b> Huurovereenkomst	12
<b>Omgevingsplan</b> Arnestein	16
<b>Kadastrale informatie</b> Kaart	17
<b>Plattegronden</b> Begane grond en 1e verdieping	24



# Voorwoord

Voor u ligt het Informatie Memorandum met daarin de kerninformatie over deze omvangrijke bedrijfshal aan de Arnesteinweg 81 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.



**Lorenzo Doudeijns**

Taxateur en Makelaar i.o.  
Bedrijfsmatig Vastgoed

Bedrijfsmakelaars  
0118 620 062  
bedrijfsmakelaars@sinke.nl



## In het kort:

- Arnesteinweg 81, 4338 PD Middelburg
- Bedrijfspannd bestaande uit bedrijfsruimte, showroom en kantoorruimte
- Huurprijs € 6.250,- excl. BTW per maand
- Perceel 1.382 m<sup>2</sup>, oppervlakte begane grond 529 m<sup>2</sup> en 1e verdieping 295 m<sup>2</sup>
- Bestemming t/m categorie 4.1
- Energielabel A++
- Bouwjaar 1988, gerenoveerd 2025

# Omschrijving

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars biedt namens haar opdrachtgever een uitstekend onderhouden en duurzaam bedrijfspand te huur aan op bedrijventerrein Arnestein in Middelburg.

Dit multifunctionele bedrijfsgebouw beschikt over een energielabel A++ en is voorzien van een 3x100 ampère elektriciteitsaansluiting. De bedrijfsruimte/showroom is ca. 529 m2 VVO groot en kent een vrije hoogte van 5,5 meter (gemeten tot onderkant balk). De kantoor- en opslagruimte op de eerste verdieping van ca. 295 m2 VVO is uitgerust met diverse airco-cassettes. Deze specificaties maken het pand geschikt voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is het gebouw uitgerust met:

- Screens voor zonwering;
- Diverse toiletgroepen;
- Duurzame aluminium kozijnen.

## 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](mailto:bedrijfsmakelaars@sinke.nl) of telefoon 0118-620062.

## Huurprijs:

€ 6.250,- excl. BTW per maand

## Afmetingen:

Bedrijfsruimte/showroom : ca. 529 m2 VVO

Kantoor : ca. 295 m2 VVO

Totaal : ca. 824 m2 VVO

Perceelsgrootte : ca. 1.375 m<sup>2</sup>

Er is geen meetcertificaat aanwezig. De vierkante meters zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Oorspronkelijk bouwjaar:

1988

## Opleveringsniveau:

Het pand is onder andere uitgerust met:

- Gescheiden heren en dames toiletten begane grond en 1e verdieping;
- Airco units;
- Aluminium kozijnen met dubbele beglazing;
- Kabelgoten met databekabeling;
- Heater(s);
- Noodverlichting aanduiding;
- Elektra aansluiting 3x100 ampère;
- Brandblussers;
- Screens;
- CV installatie (Remeha Quinto 65 en 85) met radiatoren;
- Patchkast;
- Vrije hoogte bedrijfshal tot onderkant balk is 5,5 m;

## Energietabel:

A++, welke geldig is t/m 06-04-2032.

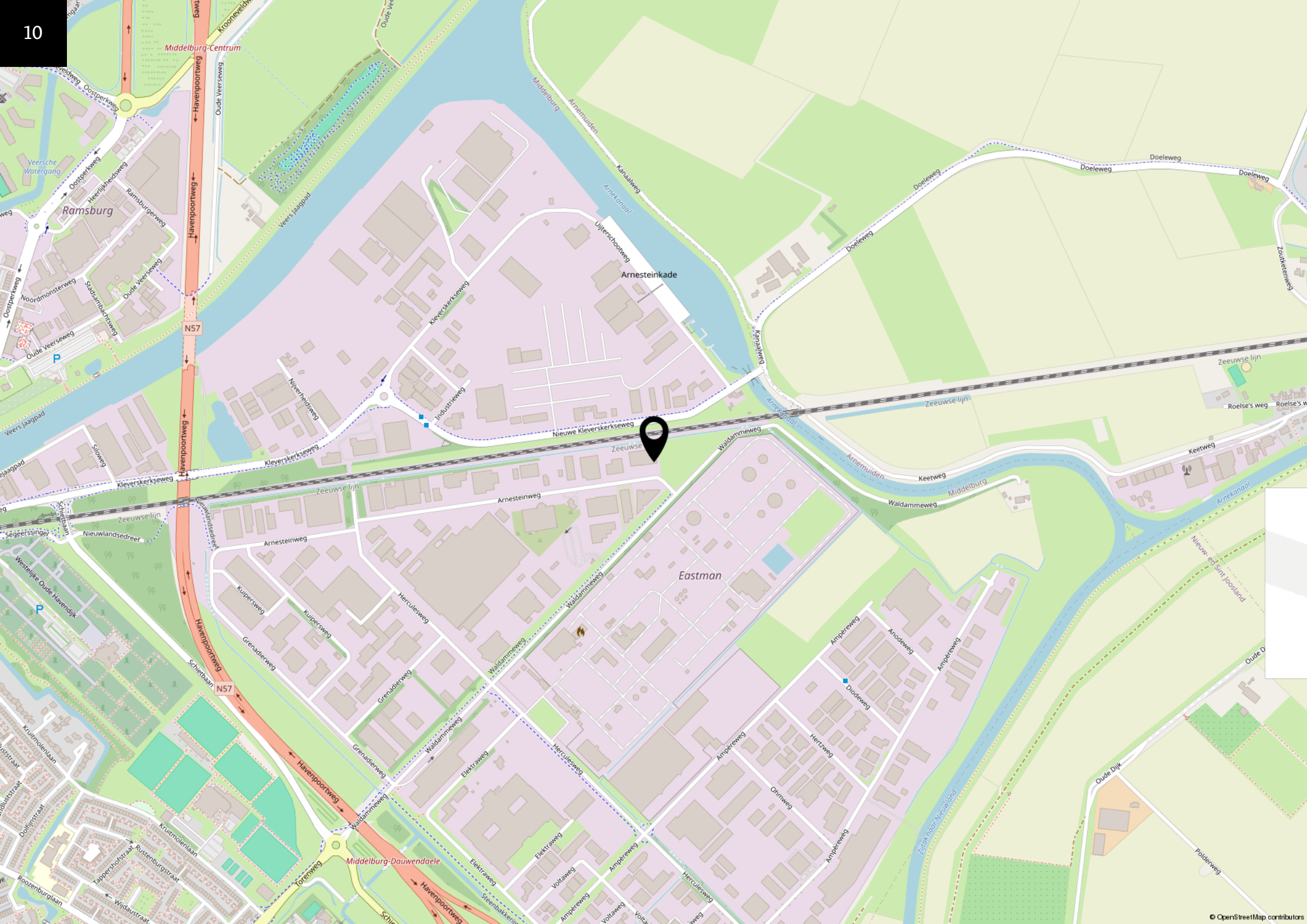


## Locatie

Arnestein is één van de grootste bedrijventerreinen in Middelburg, met een oppervlakte van 132 hectare. De locatie is strategisch en biedt uitstekende bereikbaarheid. Het terrein huisvest een diverse mix van bedrijven, vooral in de industriële sector. Bekende namen zoals Van der Peijl, Raab Karcher, Eastman Chemicals en Profile zijn hier gevestigd.

De bereikbaarheid is optimaal: de N57 biedt een directe verbinding van Middelburg naar Zierikzee en Rotterdam, en sluit bij Middelburg aan op de A58 richting Bergen op Zoom en Breda. Daarnaast is er een snelle aansluiting op de Westerscheldetunnel richting Terneuzen, Gent en Sluis. Het NS-station ligt op slechts 3,1 kilometer afstand, en vanuit Arnestein bereikt u zowel de N57 als de A58 binnen enkele minuten.







# Kenmerken huurovereenkomst

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

**Servicekosten:**

Het verbruik van elektra, water en internet wordt rechtstreeks via de energieleverancier in rekening gebracht. Overige servicekosten zijn niet van toepassing.

**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.

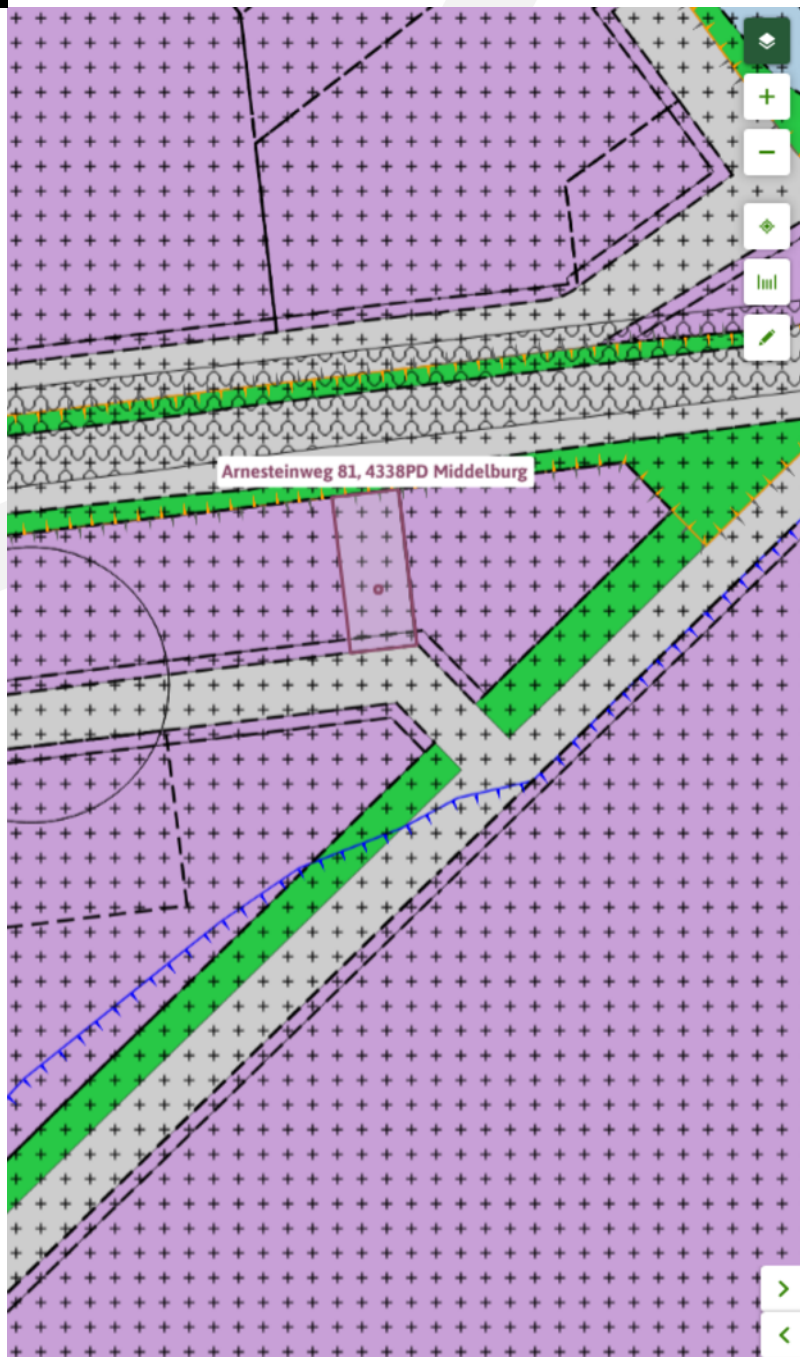
**Algemeen:**

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.









## Arnestein

bestemmingsplan - Gemeente Middelburg

meer documentkenmerken ▾

onherroepelijk 22-08-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij de regels](#)

[Bijlagen bij de toelichting](#) [Gerelateerd](#) [Overig](#) [Toelichting](#)

### Bestemmingen (4)

[Waarde - Archeologie - 3 >](#)

[Bedrijventerrein >](#)

[Verkeer >](#)

[Groen >](#)

### Bouwvlakken (1)

[bouwvlak](#)

### Functieaanduidingen (2)

[bedrijf tot en met categorie 3.2](#)

[bedrijf tot en met categorie 4.1](#)

### Gebiedsaanduidingen (2)

[other: gezoneerd industrieterrein ↗](#)

[geluidzone - industrie >](#)

### Maatvoeringen (1)

# Omgevingsplan

Het object ligt binnen het bestemmingsplan 'Arnestein' dat onherroepelijk is vastgesteld op 22 augustus 2013 en heeft de enkel bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze gronden zijn aangewezen voor:

- a. Bedrijven tot en met categorie 4.1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.
- b. Detailhandel in auto's, boten en caravans;

Specifieke gebruiksregels:

- Behalve op gronden met de aanduiding 'kantoor' is een zelfstandig kantoor niet toegestaan;
- Kantoren behorende bij het bedrijf met een vloeroppervlak van meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak zijn niet toegestaan;
- Kantoren groter dan 1.500 m2 zijn niet toegestaan;
- Detailhandel anders dan in auto's, boten en caravans of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - perifere detailhandel' of ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstof' is niet toegestaan.

# Kadastrale gegevens

Gemeente: Middelburg  
 Sectie: M  
 Nummer: 1395  
 Extra regel: 1382 m2

Kadastrale kaart

Uw referentie: BOG



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b>
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Middelburg	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie M	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1395	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

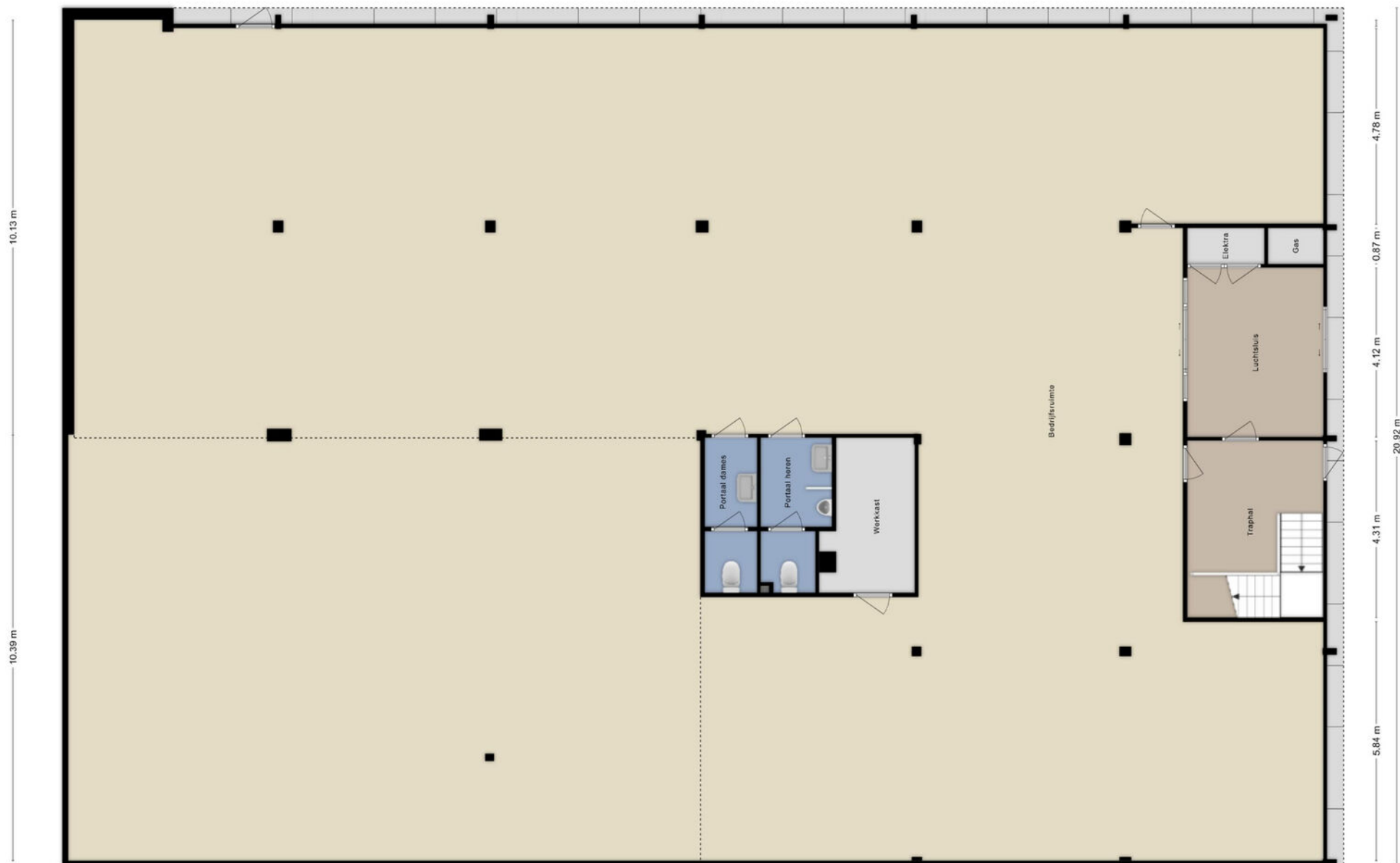
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2025  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



# Plattegrond - 1e verdieping





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.