





HUURPRIJS	€ 6.750,- P.M.
TYPE	BEDRIJFSRUIMTE
VVO TOTAAL	CIRCA 770 M²
VVO KANTOORRIMTE	CIRCA 90 M²
VVO BEDRIJFSRUIMTE	CIRCA 629 M²
BOUWJAAR	2010

OMSCHRIJVING

TE HUUR:

De Els 3 A te Dongen

Moderne bedrijfsruimte op toplocatie!

Op bedrijventerrein Tichelrijt II (Dongen) komt in 2026 een duurzame en volledig ingerichte bedrijfsruimte beschikbaar. Gelegen in hét logistieke hart van Nederland (Midden-Brabant), met snelle verbindingen naar de Randstad, België en Duitsland. Perfect voor last-mile én internationale distributie. Ideaal voor logistieke partijen, e-commerce bedrijven, productiebedrijven met opslagbehoefte of bedrijven die willen opschalen met een toekomstbestendige locatie.

Direct operationeel (plug & play)

Het pand is direct inzetbaar voor logistieke activiteiten dankzij aanwezige palletstellingen (ca. 700 posities) en ingerichte kantoorwerkplekken. Ideaal voor bedrijven die snel willen opschalen zonder investeringen.

Geschikt voor e-commerce fulfilment

Door indeling, locatie en schaal zeer geschikt voor webshops die werken met palletopslag, picking en verzending.

OBJECT

De beschikbare kantoorruimte met bedrijfsruimte behoort tot het bedrijfsgebouw dat gelegen is aan de Els 3 A op het industrieterrein Tichelrijt II te Dongen. Het luxe kantoorgebouw bestaat uit twee bouwlagen en heeft een moderne uitstraling met een hoge attentiewaarde. Het object beschikt over een representatieve kantoorruimte van totaal circa 141 m² biedt plaats aan circa 10 werkplekken verdeeld over twee bouwlagen, onder andere voorzien van een entree / hal, kantoor kamers, archief ruimte, keuken/ kantine/pantry. Het geheel is keurig afgewerkt, goed onderhouden en voorzien en nette sanitaire ruimtes. De bedrijfsruimte van circa 629 m² heeft een vrije hoogte oplopend naar circa 10.0 meter, toegang geschied middels een elektrische overheaddeur aan de voorzijde.

Het buitenterrein voor het pand ten behoeve van parkeren is verhard.

OPPERVLAKTE / PALLETPLAATSEN

De totale vloeroppervlakte bedraagt circa 770 m² welke als volgt is verdeeld:

- Kantoorruimte van circa 141 m² verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping;
- Bedrijfshal van circa 550 m² en 79 m² entresol;
- 700 palletplaatsen, magazijnstellingen blijven achter.

DOELGROEP

Geschikt voor o.a.:

- Logistieke dienstverleners die extra opslagcapaciteit

zoeken;

- E-commerce bedrijven met behoefte aan efficiënte palletopslag;
- MKB-bedrijven met combinatie van kantoor en magazijn;
- Bedrijven die waarde hechten aan duurzaamheid en schaalbaarheid.

VOORZIENINGEN

Het object beschikt o.a. over de navolgende voorzieningen:

Kantoorruimte:

- Representatieve entree;
- Alarminstallatie;
- Led-verlichting;
- Luxe sanitaire voorzieningen;
- Ruime kantine voorzien van luxe keuken met vaatwasser en koelkast;
- Noodverlichting.

Bedrijfsruimte:

- Elektrische overheaddeur;
- Lichtstraat;
- Gevlinderde betonvloer;
- Voorzien van stellingen.

LIGGING / BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Het object is ideaal gelegen in de logistieke hotspot van Midden-Brabant (regio Tilburg–Waalwijk). In de directe omgeving bevinden zich distributiecentra en vestigingen van toonaangevende internationale bedrijven zoals Bol.com, Coolblue, Samsung, Tesla, Fellowes en Coca-Cola. Daarnaast zijn de havens van Rotterdam en Antwerpen binnen relatief korte afstand



OMSCHRIJVING

Dongen is gelegen tussen Tilburg en Oosterhout/Breda en heeft goede aansluitingen op belangrijke snelwegen, te weten de A27 (Utrecht-Breda) en de A58 (Eindhoven-Tilburg-Breda).

De regio Tilburg–Waalwijk staat bekend om een grote beschikbaarheid van logistiek personeel en ervaring met e-fulfilment. Dit maakt opschalen eenvoudiger

BESTEMMINGSPLAN

Binnen het geldende bestemmingplan "Tichelrijt" (beheersverordening) is het object geschikt voor het gebruik door bedrijven tot en met categorie 4.1. (www.omgevingsloket.nl)

PARKEREN

U heeft de beschikking over ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Het object is met name geschikt voor bedrijven die opslag- en/of productieruimte met kantoorruimte zoeken of een combinatie opslag, showroom en kantoor.

Autobedrijven, auto in- en verkoop, autoreparatie en autopeetsbedrijven zijn niet toegestaan.

HUURGEGEVENS

Huurprijs
€ 6.750,00 per maand te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Alle nutsvoorzieningen worden verrekenend op basis van daadwerkelijk verbruik aan de hand van tussenmeters.

Huurtermijn

5 jaar, telkens te verlengen met 5 jaar. Kortere huurtermijnen zijn bespreekbaar.

Indexering

Jaarlijkse indexering op de gebruikelijke wijze per ingangsdatum huurovereenkomst, voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks huishoudens totaal (2015 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Zekerheidsstelling

Bankgarantie ter grootte van drie maanden huur inclusief BTW.

BTW

Er wordt voor BTW geopteerd.

WWFT

Op basis van de WWFT zijn wij gehouden om een onderzoek in te stellen naar uw identiteit en/of de identiteit van de UBO van uw organisatie.

Overige bepalingen

De huurovereenkomst wordt opgemaakt op basis van het meest recente standaard ROZ-model en de daarbij behorende Algemene Bepalingen.

Vorbehoud

Een en ander geschiedt onder aanvaarding en uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring eigenaar.

Bezichtiging:

Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging van dit object. U kunt hiervoor een afspraak maken via ons kantoor, telefoon (0162) 32 16 16 of een e-mail sturen: m@kelaar.com.

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van den Bosch makelaars B.V. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

















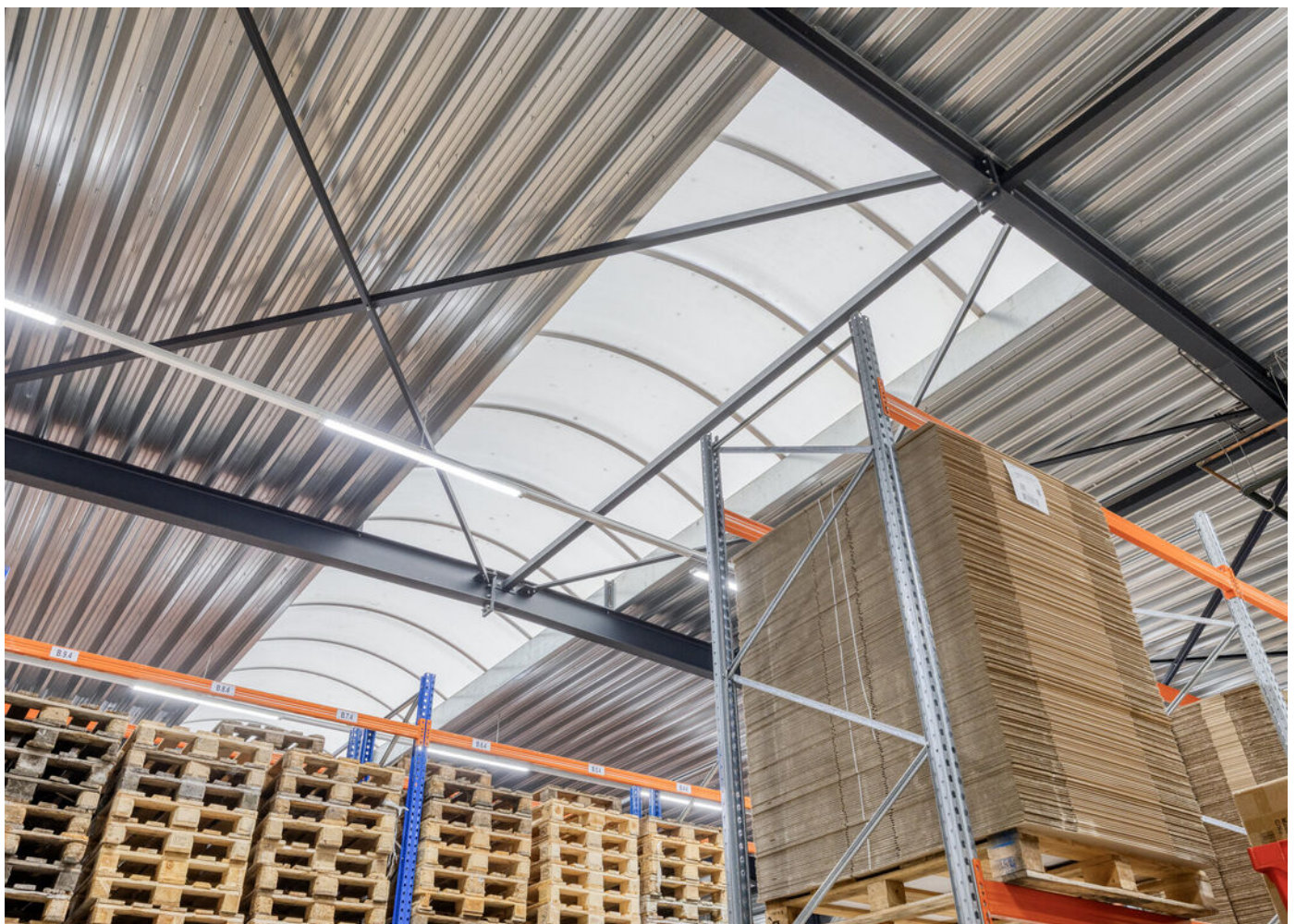


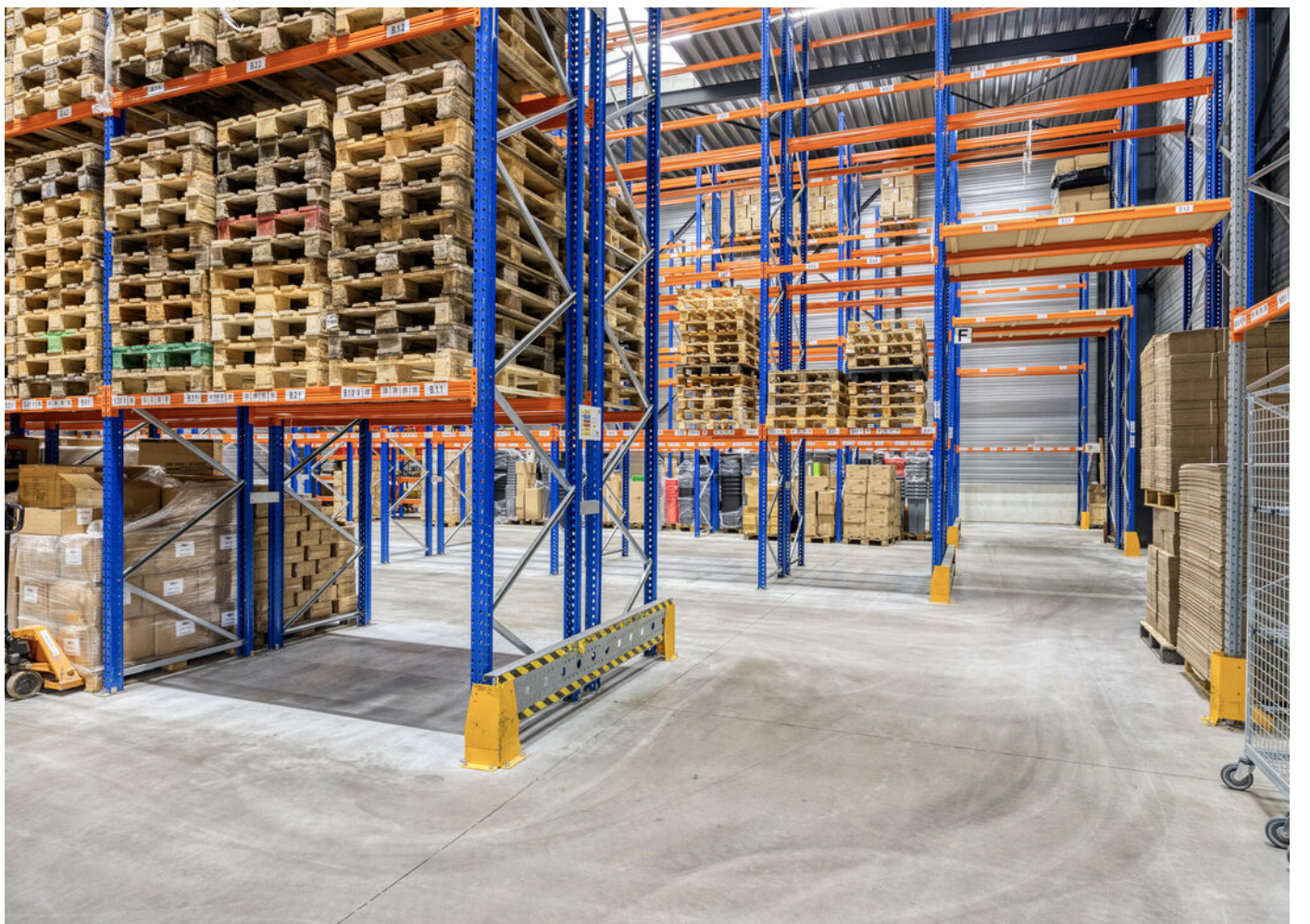
















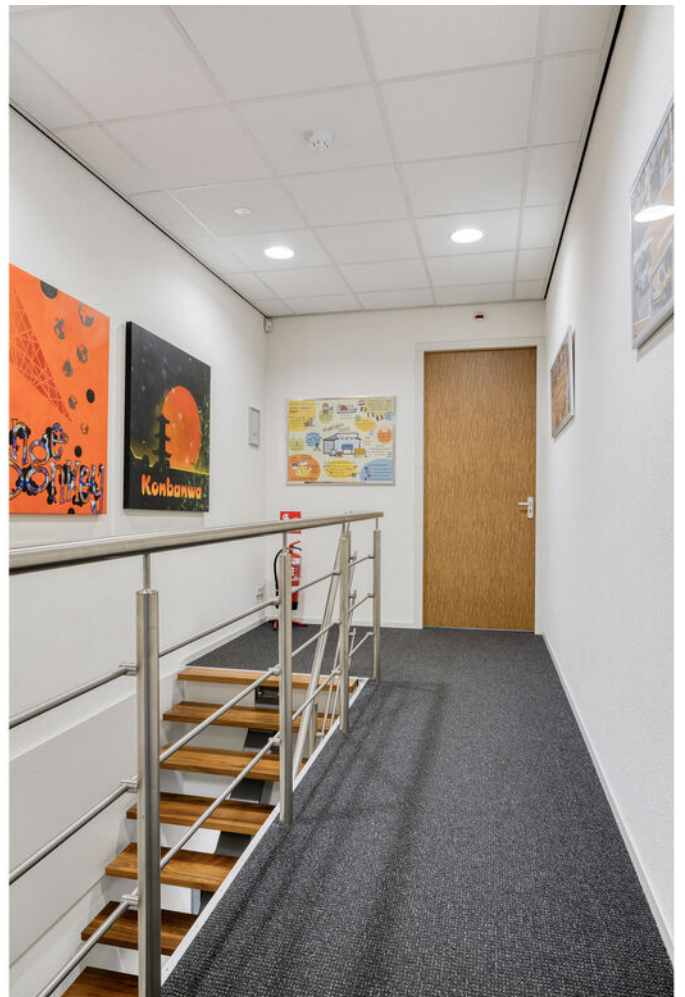
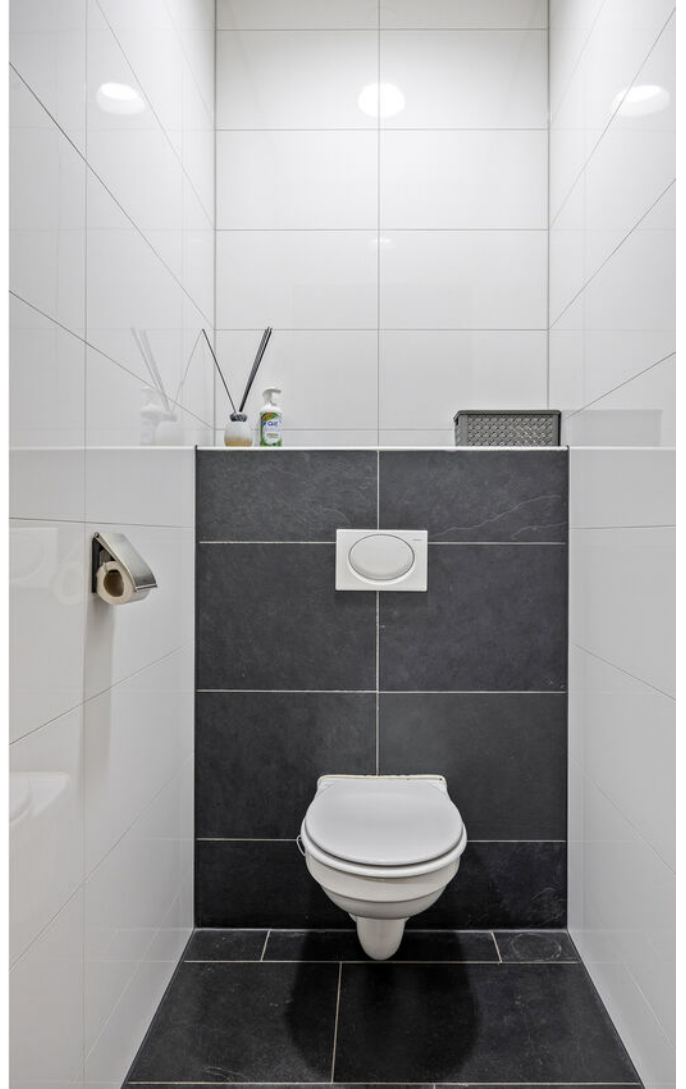






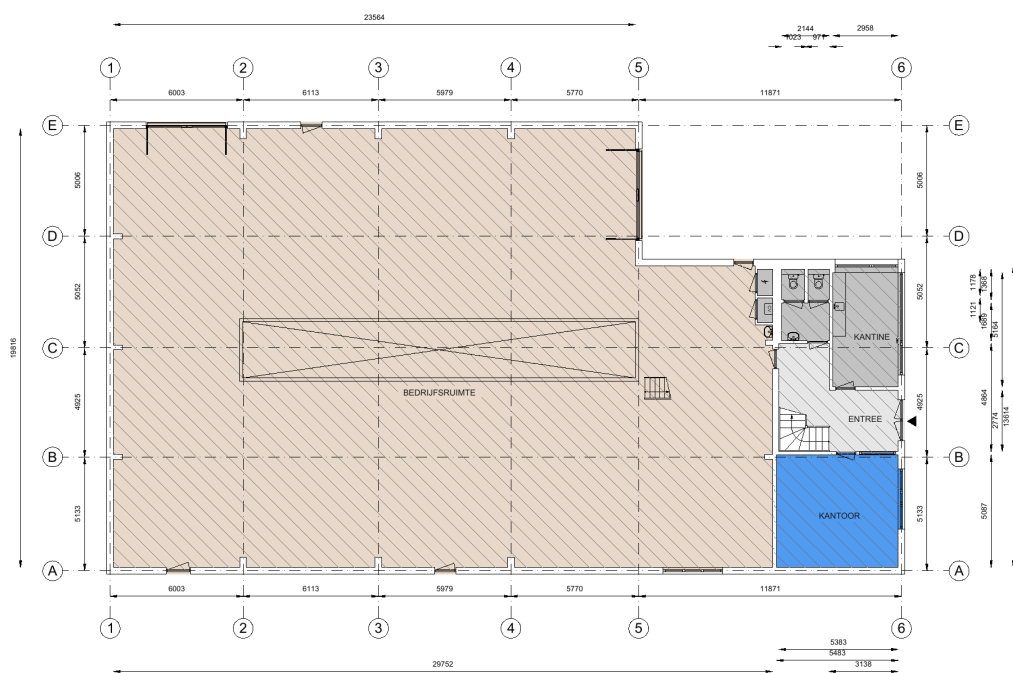








PLATTEGROND



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet.- facilitaire
VVO 28,9 m ²	VVO 550 m ²	VVO 17,4 m ²	VVO 24,3 m ²
GO	OI	GGB	EB
0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

EB & GGB	Hoogte tot spant
	Hoogte tot plafond

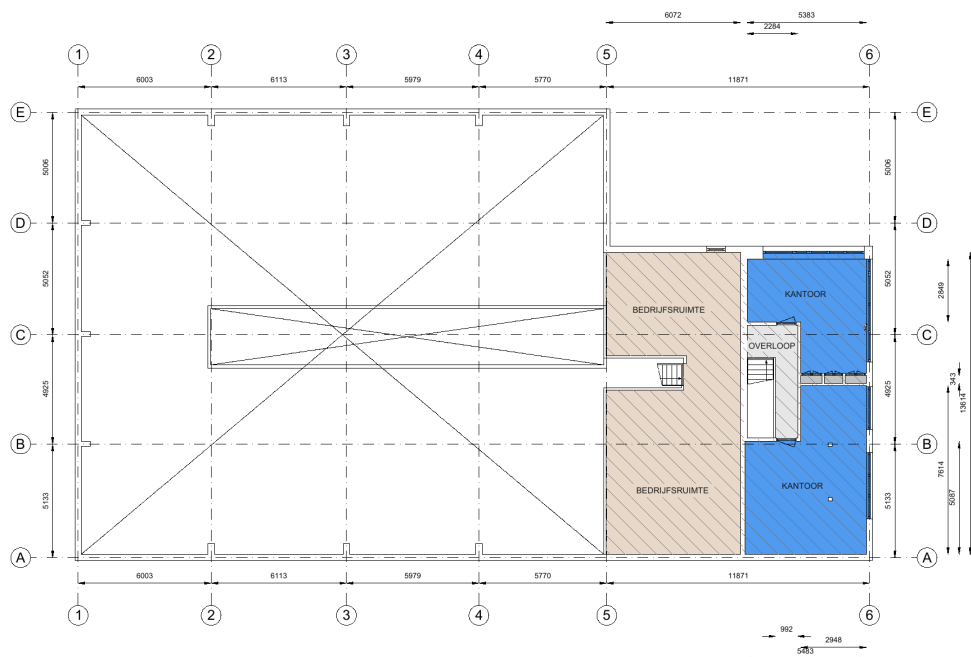
de Els 3-A, 5107RK, Dongen
Begane grond



Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend © www.zibbar.nl

PLATTEGROND



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet-, facilitaire
VVO 61,6 m ²	VVO 79,0 m ²	VVO 7,79 m ²	VVO 1,33 m ²
GO	Oi	GGB	EB
0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

EB & GGB	Hoogte tot spant
	Hoogte tot plafond

de Els 3-A, 5107RK, Dongen
1e Verdieping



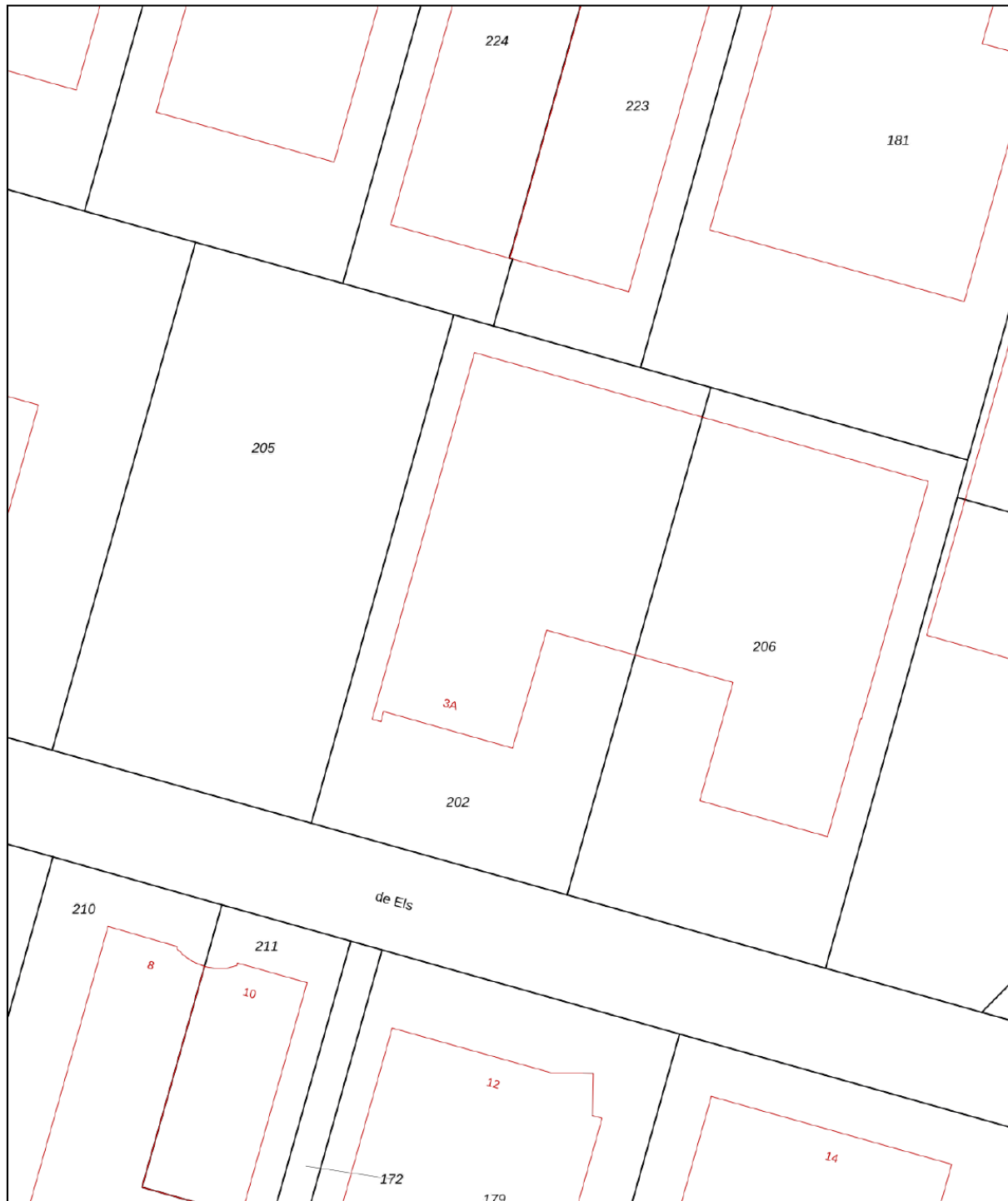
Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend © www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dongen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 202	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 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



WIE IS VAN DEN BOSCH MAKELAARS? In 1992 opende Van den Bosch makelaars zijn deuren in Dongen met het idee om het helemaal anders te doen. Met groot succes. Henk Goos en Koen Dirkse zijn de drijfveren achter Van den Bosch makelaars. Sinds 2021 is Stefan van Rijckevorsel toegevoegd aan het team. Social media is de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Wij staan midden in de maatschappij en spreken de hele dag mensen om ons heen. We horen wat er speelt en willen daaraan ook onze bijdrage leveren. Van den Bosch makelaars is vanuit Dongen uitgegroeid naar een toonaangevend kantoor met een vestiging in Dongen en Tilburg Reeshof.

Neem voor meer informatie vrijblijvend contact met ons op of bezoek onze website www.vandenboschmakelaars.com.

Vestiging Dongen

Mgr. Poelsstraat 1 a
5103 BD Dongen
Telefoonnummer 0162-321616

Vestiging Reeshof Tilburg

Ketelhavenstraat 93
5045 NG Tilburg
Telefoonnummer 013-2036614

m@kelaar.com

Whatsapp 0162 - 32 16 16

www.vandenboschmakelaars.com

MEEST GESTELDE VRAGEN

BEZICHTIGING

Je kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft je daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar je reactie, laat ons dus gerust weten wat je van de woning vindt. Ook als de woning niet aan je eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of om je verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

DOCUMENTATIE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

ONDERZOEKSPlicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier (per e-mail) van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

OVEREENKOMST

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Als basis voor de koopovereenkomst wordt uitgegaan van een model koopovereenkomst voor een bestaande woning vastgesteld door de NVM, Vastgoedpro, VBO en Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE / WAARBORG SOM

Een bankgarantie / waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De bankgarantie / waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je stelt de bankgarantie bij of betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

MEEST GESTELDE VRAGEN

OUERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.



VESTIGING DONGEN

MGR. POELSSTRAAT 1 A
5103 BD DONGEN
TELEFOONNUMMER 0162-321616

VESTIGING REESHOF TILBURG

KETELHAVENSTRAAT 93
5045 NG TILBURG
TELEFOONNUMMER 013-2036614

M@KELAAR.COM
WHATSAPP 0162-321616

WWW.VANDENBOSCHMAKELAARS.COM

