



Te huur

Koelenhofstraat 1, Tiel | Beschikbaar per Q1 2026

Zelfstandig gelegen distributiecentrum

Een zelfstandig gelegen distributiecentrum van totaal 10.819 m², waarvan 9.389 m² bedrijfsruimte en 1.430 m² kantoorruimte. De kantoorruimte kan grotendeels en naar wens van de huurder (ca 1.280 m²) getransformeerd worden naar mezzanine. Het object beschikt over 14 loading docks en heeft een vrije hoogte van circa 10 meter. Waardoor het uitermate geschikt is voor op-/ en overslag activiteiten. Door het ruime perceel van 19.780 m² is er voldoende manoeuvreerruimte dan wel plek voor truckparking op het omheinde en afsluitbare buitenterrein.



Locatie

De omgeving van het object bestaat uit een mix van industriële, commerciële en logistieke bedrijven. Op bedrijventerrein Kellen zijn bedrijven gevestigd die actief zijn in de techniek, transport, b2b, opslag en distributie.

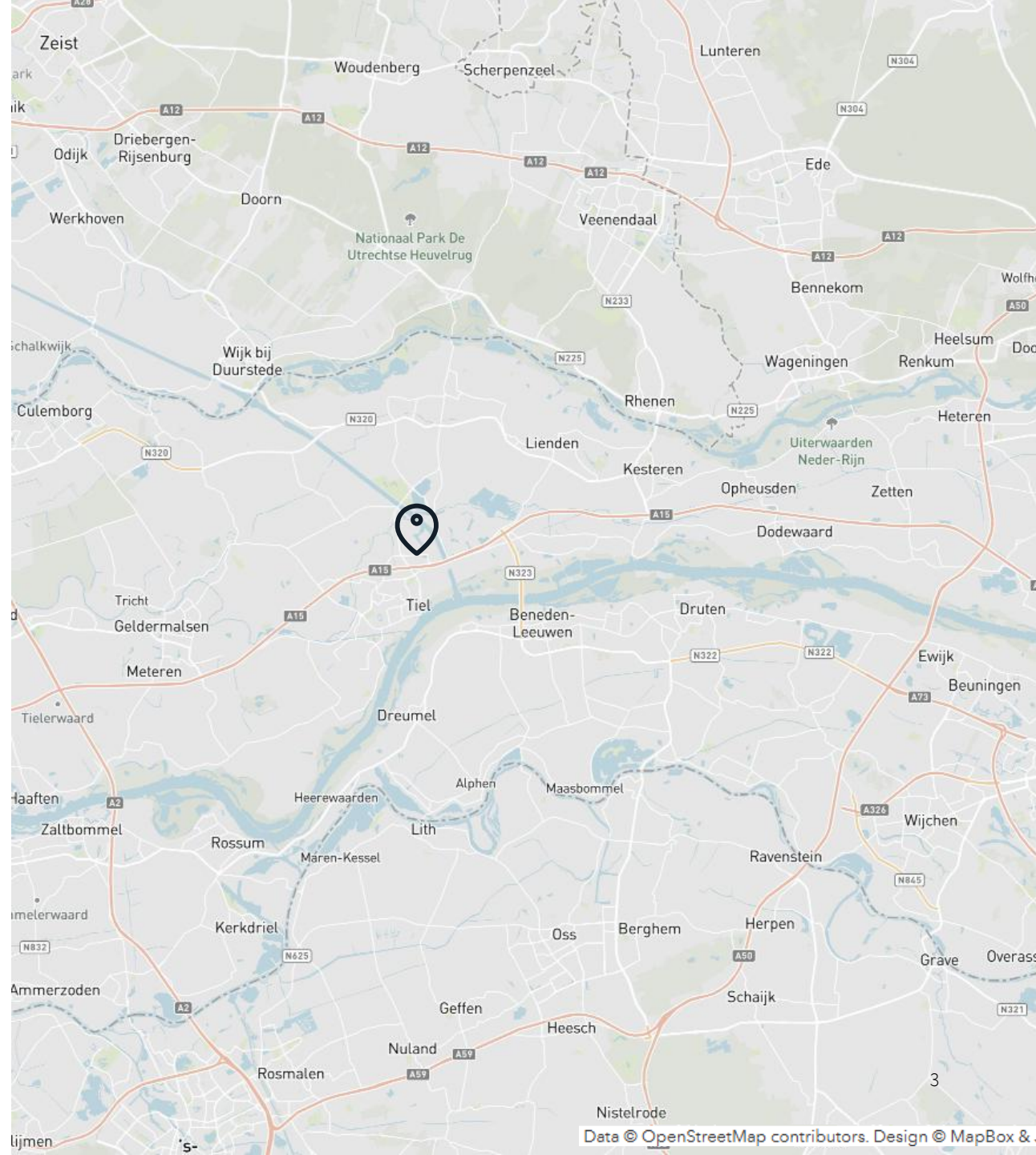
Bereikbaarheid

Auto

Tiel is gelegen ten zuidoosten van Utrecht, direct aan de A15. Bedrijventerrein 'Kellen' is zeer goed bereikbaar met eigen vervoer en is optimaal ontsloten via de snelweg A15. Knooppunt Deil en de A2 zijn binnen ca. 10 autominuten aan te rijden.

Water

Tiel heeft een eigen binnenvaartterminal (CTU Rivierenland) aan het Amsterdam Rijnkanaal. De containerterminal wordt geëxploiteerd door CTU, dat onderdeel is van de Theo Pouw Groep. De terminal in Tiel heeft een laad- en loskade met een lengte van 200 meter, een havenkraan en een reeferstack om containers met temperatuurregeling van elektriciteit te voorzien. De binnenvaart terminal biedt frequente doorvoer naar verschillende bestemmingen, waaronder de haven van Rotterdam en Amsterdam.



Beschikbaarheid

Circa 10.819 m² is beschikbaar voor verhuur en is als volgt verdeeld:

Omschrijving	Metrage
Bedrijfsruimte	Ca. 9.389 m ²
Kantoorruimte	Ca. 1.430 m ²
Totaal	Ca. 10.819 m ²

De kantoorruimte kan grotendeels en naar wens van de huurder (ca. 1.280 m²) getransformeerd worden naar mezzanine.

Deelverhuur mogelijk vanaf 3.844 m², verdeeld als volgt:

Omschrijving	Metrage
Bedrijfsruimte	Ca. 3.129 m ²
Kantoorruimte	Ca. 715 m ²

De kantoorruimte kan grotendeels en naar wens van de huurder (ca. 715 m²) getransformeerd worden naar mezzanine.

Parkeren

Voldoende parkeergelegenheid voor zowel personenauto als vrachtwagens op eigen terrein.



Opleveringsniveau

Bedrijfsruimte

- Vrije hoogte bedrijfsruimte ca. 10 meter;
- Maximale vloerbelasting van 2.500 kg/m²;
- 14 loading docks;
- Krachtstroom aansluitingspunten
- Gecontracteerd stroomvermogen van 71 KW;
- Bedrijfsruimte verwarmd middels direct gestookte heaters;
- Brandpreventiemiddelen;
- Sanitaire voorzieningen;
- LED verlichting.

Kantoorruimte

- Kabelgoten;
- Toilet faciliteiten;
- Pantry;
- Huidige scheidingswanden en vloerbedekking;
- Systeemplafond met verlichting;
- Energielabel B;



Koelenhofstraat 1 | Tiel

Huuruitgangspunten

Huurbetaling

Per kwartaal vooruit.

Huurindexering

Jaarlijks, voor het eerst 1 (één) jaar na huuringangsdatum, op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex CPI reeks CPI alle huishoudens (2015=100, dan wel meest recente tijdsbasis), gepubliceerd door het CBS.

Huurovereenkomst

Huurovereenkomst is gebaseerd op ROZ model 2015.

Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van tenminste drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen, zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste huur.



Huurprijs

€ 60,00 per m² voor de bedrijfsruimte.

Servicekosten

€ 3,50 per m² per jaar te vermeerderen met BTW

Huuringangsdatum

Q1 2026.

Huurtermijn

5 jaar met verlengingsperioden van telkens 5 jaar. De opzegtermijn bedraagt 12 maanden

Koelenhofstraat 1 | Tiel

Foto's exterieur



Koelenhofstraat 1 | Tiel

Foto's interieur | bedrijfsruimte



Koelenhofstraat 1 | Tiel

Foto's interieur | kantoorruimte





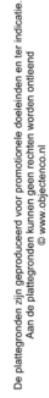
Plattegrond | eerste verdieping

The floor plan shows a long, narrow building with a central corridor and three stairwells. The main office spaces are labeled 'kantoor' with areas of 570m² and 593m². There are also smaller rooms labeled 'kantoor' and 'kantoor' near the central corridor. The plan includes dimensions for various sections and overall measurements.

Room / Section	Area (m ²)	Dimensions (m)
kantoor (left)	570	11 x 2,60
kantoor (right)	593	-
overloop (left)	19	-
overloop (center)	19	-
overloop (right)	-	-
kantoor (center-left)	-	-
kantoor (center-right)	-	-
overloop (center)	-	-

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond | perceel



Get in touch



Diederik Nijhuis

Consultant– Agency Industrial & Logistics

Diederik.Nijhuis@jll.com

+31 (0)6 204 66 591

© 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof. Jones Lang LaSalle Licensed Under REAA 2008.