



€ 1.950,- p.m.

Tolweg 2 A

3741 LK, Baarn

Wordt dit jouw nieuwe bedrijfspand?

Majoor Makelaars

Brink 34

035 - 60 362 82

info@majoor.nl

majoor.nl



Over ons

Bij Majoor gaan we ervoor. Elke dag weer. Ons team staat klaar om jouw wensen te vervullen. Of je nu gaat voor je eerste stap of een mooie overstap, wij luisteren, denken en lopen met je mee. Van search en selectie tot de sleuteloverdracht. Samen gaan we voor jouw beste resultaat.

van zoeken en selectie tot de sleuteloverdracht

Daarbij kijken we niet alleen naar de cijfers; wij kennen de buurten, voelen de sfeer, zien het potentieel in elk pand en ontdekken de ideale plekken en optimale prijzen die je zelf niet zomaar vindt. Waarbij we continu meebewegen met de markt en inspelen op de laatste veranderingen. Zo zorgen we ervoor dat je geen aanbod, aanvraag of andere mogelijkheid mist.

mensen die met je meedenken, maar ook meebewegen

Samen maken we jouw dromen waar en helpen je jouw doel te bereiken. Met een professionele en persoonlijke aanpak op maat. We luisteren naar je, begrijpen je behoeften en zetten alles op alles om je verwachtingen te overtreffen. Met Majoor kies je voor een makelaar die maximaal voor je gaat.

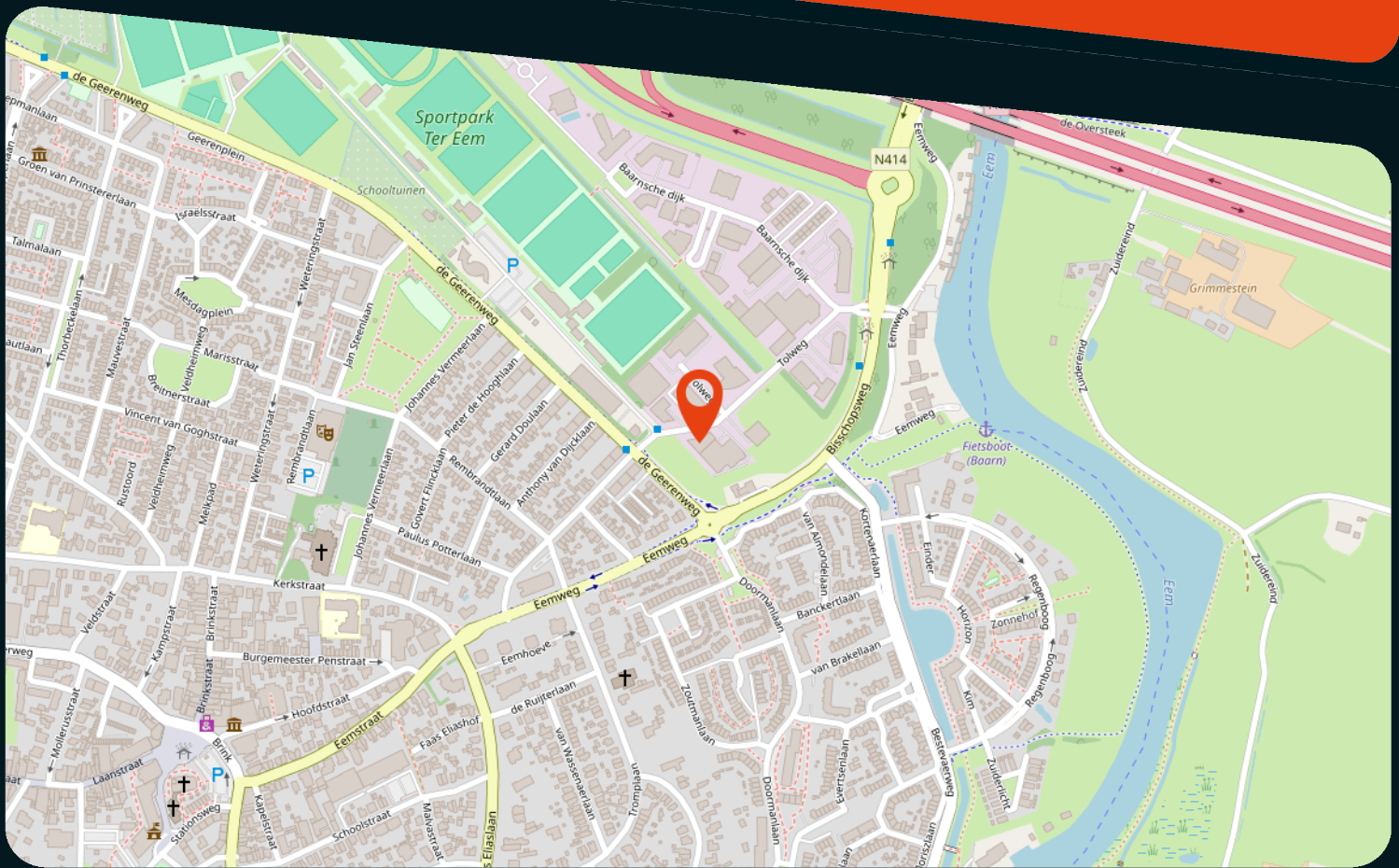


Wijnand Haak
NVM Makelaar

06 - 11 87 08 66
wijnand@majoor.nl

locatie

Tolweg 2 A
Baarn



kenmerken

Status	Te huur
Prijs	1.950 p.m.
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971-1980
Soort object	Kantoorruimte
Totale vloeroppervlakte	712 m ²
Energieklasse	
Energie einddatum	
Parkeergelegenheid	3
Locatie	bedrijventerrein, kantorenpark
Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed

omschrijving

Representatieve bedrijfsruimte op zichtlocatie langs de A1; Tolweg 2A te Baarn

Op bedrijventerrein "De Drie Eiken" in Baarn bieden wij deze representatieve bedrijfsruimte op de begane grond aan van circa 173 m² (V.V.O). Het object is gelegen op een uitstekende zichtlocatie direct langs de A1 (Amsterdam – Amersfoort) en bevindt zich op een verzorgd en groen bedrijventerrein waar diverse gerenommeerde ondernemingen gevestigd zijn.

De locatie kenmerkt zich door een uitstekende bereikbaarheid. Op slechts enkele minuten loopafstand bevindt zich een bushalte met een directe verbinding naar NS-station Baarn. Daarnaast beschikt het terrein over glasvezel en collectieve beveiliging.

Beschikbare ruimte en indeling

De te verhuren ruimte bevindt zich op de begane grond. De totale oppervlakte is praktisch ingedeeld in diverse afzonderlijke ruimtes, waardoor het object uitermate geschikt is voor multifunctioneel gebruik. De verschillende vertrekken lenen zich uitstekend voor onder andere kantoorruimtes, spreekkamers, behandelkamers, praktijkruimtes, opslag, creatieve werkplekken of een combinatie van werken en ontvangst.

Dankzij deze flexibele indeling is het pand ideaal voor ondernemingen die behoefte hebben aan zowel open werkruimtes als afgesloten kamers voor overleg, administratie of geconcentreerd werken. Ook is het object geschikt voor bedrijven die hybride werken combineren met klantontvangst of projectmatige activiteiten.

Opleveringsniveau

Het ruimte wordt verhuurd in de huidige staat en beschikt o.a. over:

- kabelgoten;
- scheidingswanden;
- systeemplafond met verlichting;
- te openen ramen;
- aparte cv-ketel voor de begane grond

Parkeergelegenheid

Bij de bedrijfsruimte behoren drie eigen parkeerplaatsen op het terrein.

Huurprijs

€ 1.950,- per maand

€ 23.400,- per jaar

Prijzen zijn excl. BTW en nutsvoorzieningen (gas, elektra en water)

Servicekosten

Niet van toepassing

Huurperiode

De huurperiode behelst 5 jaar met 5 optie jaren (afwijkende huurtermijnen zijn bespreekbaar)

Aanvaarding

In overleg

Opzegging

Beëindiging van de huurovereenkomst geschiedt door opzegging tegen het einde van een huurtermijn, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste 6 maanden.

BTW Clausule

De in deze documentatie genoemde bedragen zijn exclusief BTW, uitgaande van het feit dat huurder(blijvend) voldoet aan de criteria welke gesteld zijn of worden voor een belaste verhuur ex. Artikel 11, lid 1 letter b, sub 5, Wet op de omzetbelasting 1968.

Huurovereenkomst

Op basis van het standaard model huurovereenkomst volgens de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ maart 2025) voor kantoorruimte in de zin van artikel 7:230a BW, zoals gehanteerd wordt door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM). Verhuurder zal gebruik maken van standaard verhuurderaanpassingen.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de Consumentenprijsindex, reeks CPI Alle Huishoudens (2015 =100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Zekerheidsstelling

Ter meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst dient een bankgarantie te worden verstrekt gelijk aan 3 (drie) maanden bruto huurprijs te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting.

Bijzondere bepalingen

Huurder dient zelf en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verkrijging en voortzetting van de overheidswege benodigde toestemming(en) of vergunning(en), teneinde de door huurder beoogde bedrijfsvoering in het gehuurde te kunnen uitoefenen. Huurder is slechts gerechtigd om in overleg met en na schriftelijke toestemming van de verhuurder naamsaanduiding aan te brengen aan het gehuurde. Het verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

Voorbehoud

Deze informatie wordt u verstrekt onder het voorbehoud van het verkrijgen van de finale goedkeuring en instemming van onze opdrachtgever.

Metrage

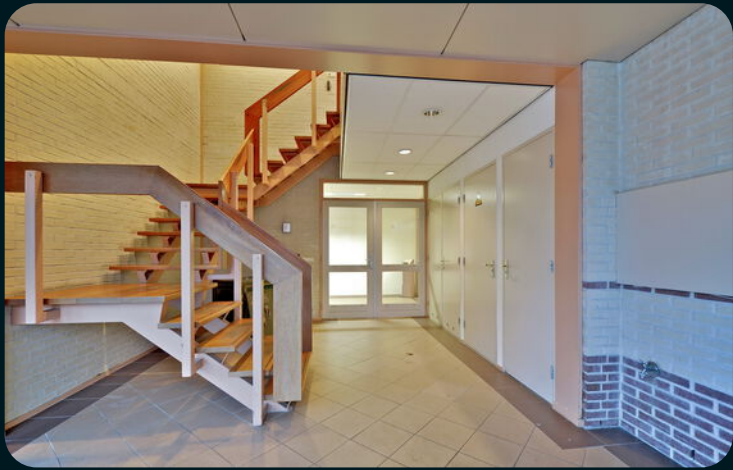
De genoemde metrages zijn met zorg berekend. Het verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht, behoudens ingeval van niet correcte verrekening van de servicekosten. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de servicekosten nimmer meer of minder mogen bedragen dan benodigd voor de betaling en/of reservering van de daadwerkelijke gemaakte of te maken kosten.

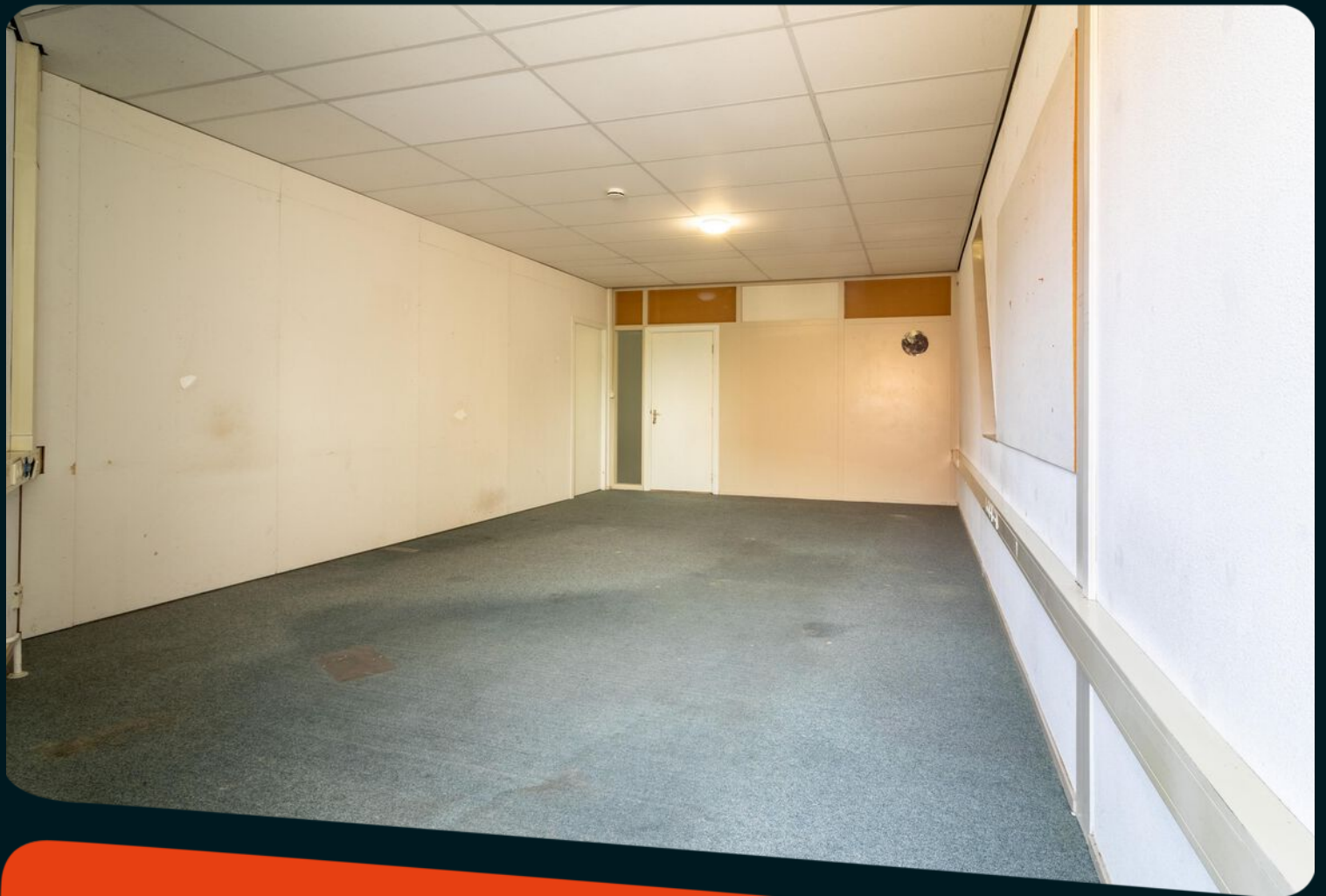
Mocht u meer informatie wensen of een bezichtiging willen plannen, neemt u dan gerust contact op met de behandelend makelaar. Bezichtigingen uitsluitend op afspraak.

Majoor Makelaars

Wijnand Haak

06-11870866





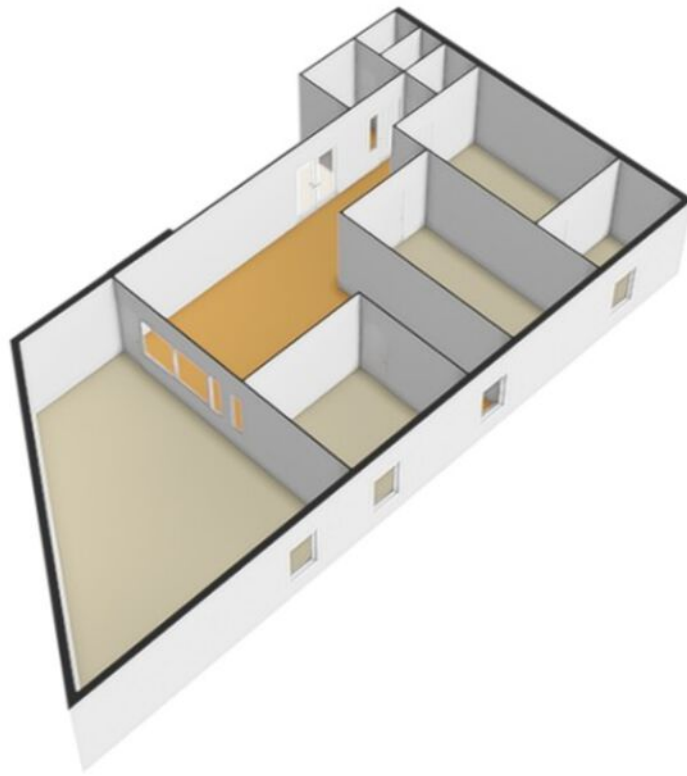




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

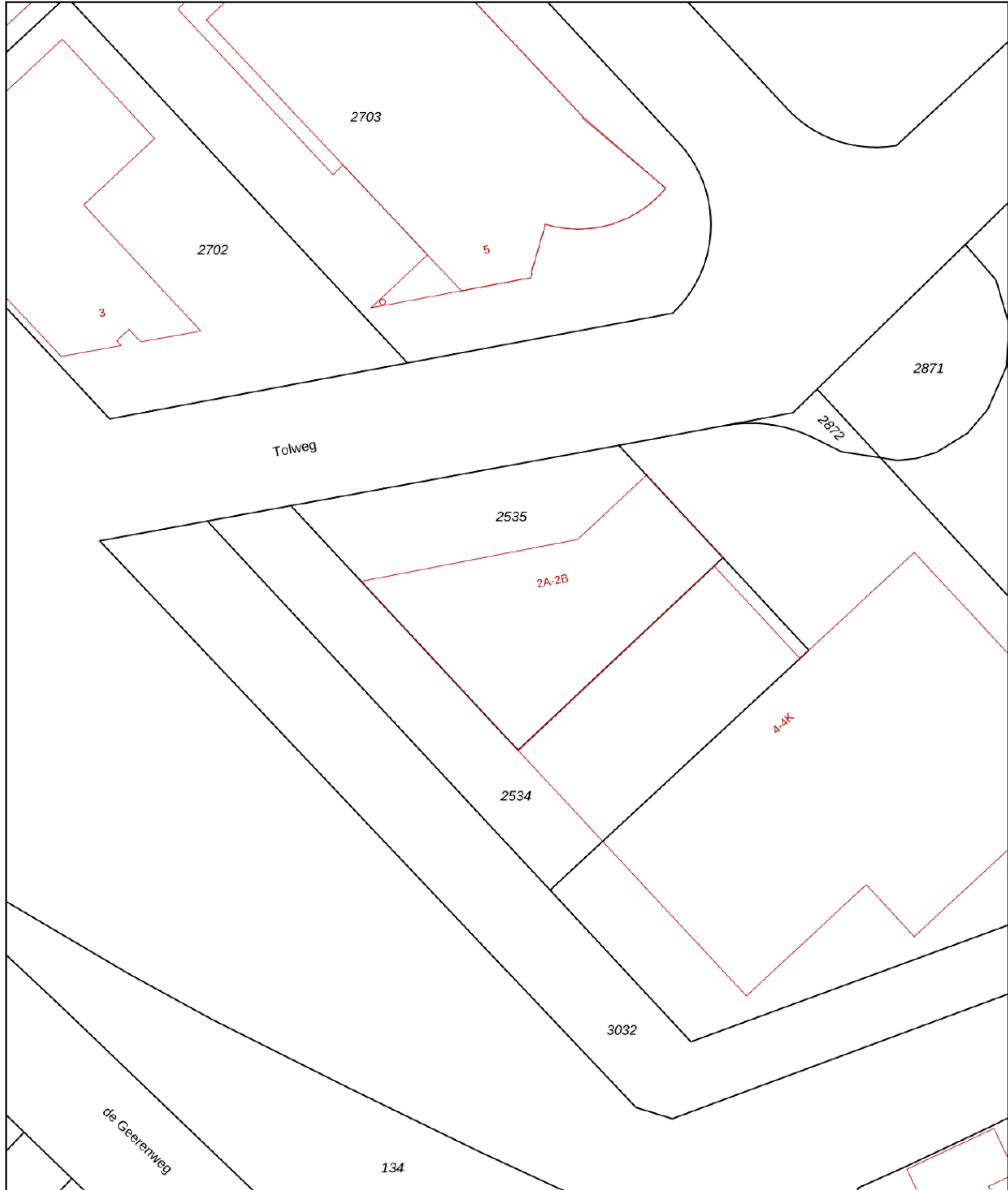
plattegronden

3d - begane grond



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Baarn

Sectie H

Perceel 2535

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 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 databankenrecht.

over ons

Majoor Makelaars

Brink 34

035 - 60 362 82

info@majoor.nl

[majoor.nl](https://www.majoor.nl)

majoor gaat ervoor.

je waarmakelaar gaat ervoor

Bij Majoor gaan we ervoor. Elke dag weer. Ons team staat klaar om jouw wensen te vervullen. Of je nu gaat voor je eerste stap of een mooie overstap, wij luisteren, denken en lopen met je mee. Van search en selectie tot de sleuteloverdracht. Samen gaan we voor jouw beste resultaat.

Daarbij kijken we niet alleen naar de cijfers; wij kennen de buurten, voelen de sfeer, zien het potentieel in elk pand en ontdekken de ideale plekken en optimale prijzen die je zelf niet zomaar vindt. Waarbij we continu meebewegen met de markt en inspelen op de laatste veranderingen. Zo zorgen we ervoor dat je geen aanbod, aanvraag of andere mogelijkheid mist. Mensen die met je meedenken,

maar we bewegen ook mee

Samen maken we jouw dromen waar en helpen je jouw doel te bereiken. Met een professionele en persoonlijke aanpak op maat. We luisteren naar je, begrijpen je behoeften en zetten alles op alles om je verwachtingen te overtreffen. Met Majoor kies je voor een makelaar die maximaal voor je gaat.

samen sterk in de buurt

Bij Majoor geloven we in geven en groeien, samen met de gemeenschap om ons heen. Daarom zetten we ons in voor lokale initiatieven en sponsorprojecten die bijdragen aan een sterker, socialer en duurzamer buurtleven. Van sportverenigingen tot culturele evenementen: wij steunen waar het verschil gemaakt wordt. Zo bouwen we niet alleen aan woningen, maar ook aan een hechte, betrokken buurt waar iedereen zich thuis voelt.



Wordt dit jouw nieuwe bedrijfspannd?

ga ervoor.