

# PRESENTATIE VERKOOP TANKSTATION MET PROJECTGEBOUW

GELEGEN LANGSHEEN DE N70 TE LOKEREN

## ALGEMENE BESCHRIJVING

Dit projectgebouw wordt reeds sinds 1954 gebruikt voor volgende activiteiten:

- tankstation "GABRIËLS"
- met een aanpalende shop
- carwash
- verhuur van busjes en bestelwagens

Op het verdiep van het gebouw zijn tevens een ruime studio (waar de eigenaar zelf in woont) en een appartement gevestigd dat verhuurd wordt.

Het gebouw is volledig gerenoveerd in 2013.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 548 m<sup>2</sup>

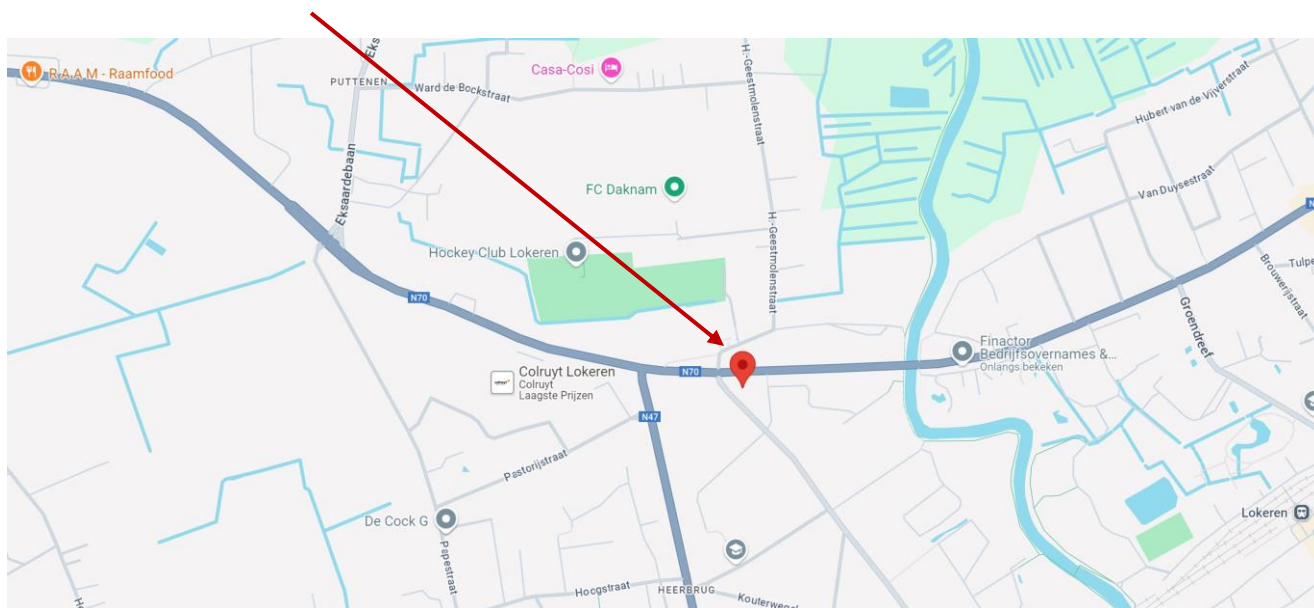
en is gelegen op een super commerciële locatie, op het kruispunt van de N70 met de Heirbrugstraat in Lokeren, op een boogscheut van het centrum van Lokeren.



## LIGGING

**Adres = Heirbrugstraat 361 – 9160 Lokeren**

Deze eigendom heeft een ideale ontsluiting via de N70 van Gent via Lokeren naar Sint-Niklaas, en via het op- en afrittencomplex van de E17 op ca 5 km naar Gent & Antwerpen. Het centrum van Lokeren bevindt zich op 1 km.



FINACTOR BV  
BTW BE 0828.580.532  
Tel : +32 9 336 38 30

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren  
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren  
E-mail : [info@finactor.be](mailto:info@finactor.be)  
Website : [www.finactor.be](http://www.finactor.be)

Bestuurder : Hans Certyn  
GSM : +32 497 26 99 37

BIV-nummer : 506 469  
E-mail : [hans@finactor.be](mailto:hans@finactor.be)

**LUCHTFOTO**



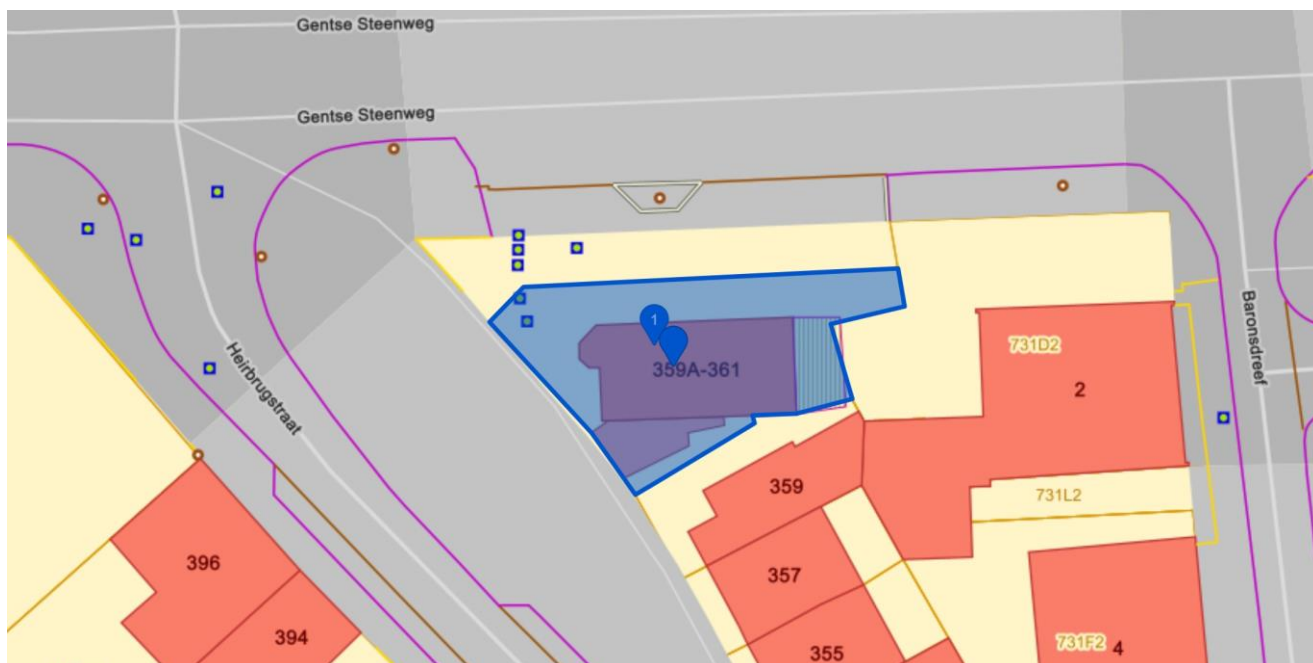
FINACTOR BV  
BTW BE 0828.580.532  
Tel : +32 9 336 38 30

Bestuurder : Hans Certyn  
GSM : +32 497 26 99 37

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren  
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren  
E-mail : [info@finactor.be](mailto:info@finactor.be)  
Website : [www.finactor.be](http://www.finactor.be)

BIV-nummer : 506 469  
E-mail : [hans@finactor.be](mailto:hans@finactor.be)

## KADASTRALE GEGEVENS



Kadastrale gegevens:	Lokeren 3 AFD / Sectie D / perceel 740 H P0000
Grondoppervlakte:	548 m <sup>2</sup> volgens Kadaster
Bebouwde grondoppervlakte:	ca 195 m <sup>2</sup>
Aard:	servicestation
Kadastraal inkomen:	2.267 EUR
Bouwjaar:	1954 volledig verbouwd in 1986 én in 2013
O.V. op gebouw (2023):	1.948,96 EUR
O.V. op materieel & outillage (2023):	232,06 EUR

## INDELING & TECHNISCHE BESCHRIJVING

### Tankstation

opritten en parkings in goede staat  
4 vernieuwde brandstofpompen  
vernieuwde dubbelwandige ondergrondse brandstoftanks  
vernieuwde luifel

### Shop

tegelvloer  
verlaagd plafond  
ramen en deuren in aluminium, dubbel glas  
WC

### Carwash

gepolierde betonvloer  
2 sectionaalpoorten in aluminium, geïsoleerd  
buitengevel afgewerkt met grijze metaalplaten  
volledig geautomatiseerde carwash Kärcher  
2 afvalwater opslagtanks  
links van gebouw: open opslagruimte  
nieuw aangebouwd, deels als garage  
    technische ruimte, installaties, meters  
    deels opslagruimte  
    metalen rolpoort  
    vloer  
kleine bureelruimte tussen shop en carwash

**Metalen buitentrap** naar 1<sup>ste</sup> verdieping – veilige trap in gegalvaniseerd metaal

## **Eerste verdieping**

Kleine gemeenschappelijke **toegang** studio & appartement

### **Studio**

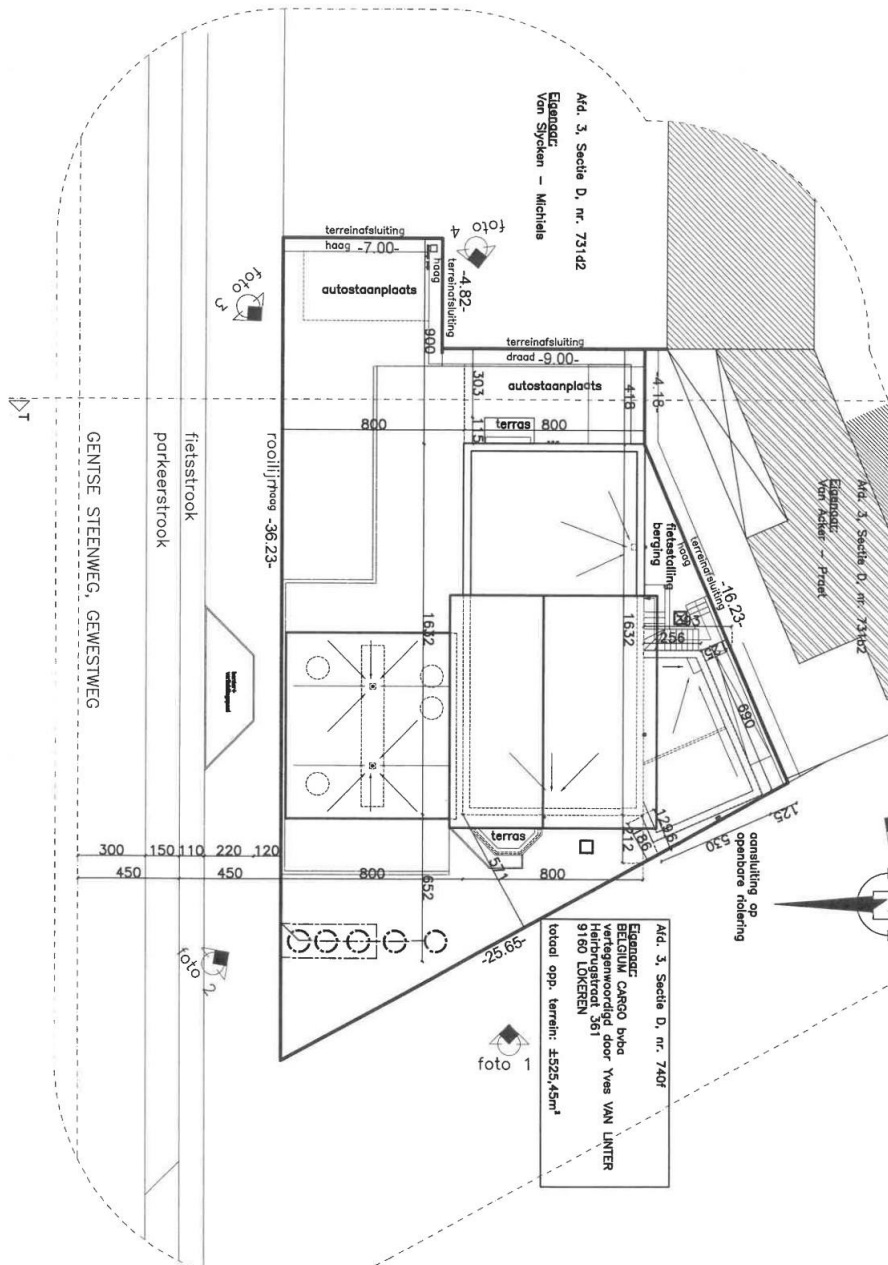
- vloer in laminaat op gewelf
- CV op aardgas, aparte brander
- aparte meters nutsvoorzieningen
- ramen met dubbel glas
- badkamer ingericht met inloopdouche, lavabo en WC
- geïnstalleerde keuken

### **Appartement**

- tegelfoer in gang
- laminaatvloer in living
- 2 slaapkamers
- badkamer met ingerichte douche, lavabo en WC
- geïnstalleerde keuken
- geïsoleerd dak



**INPLANTINGSPLAN**



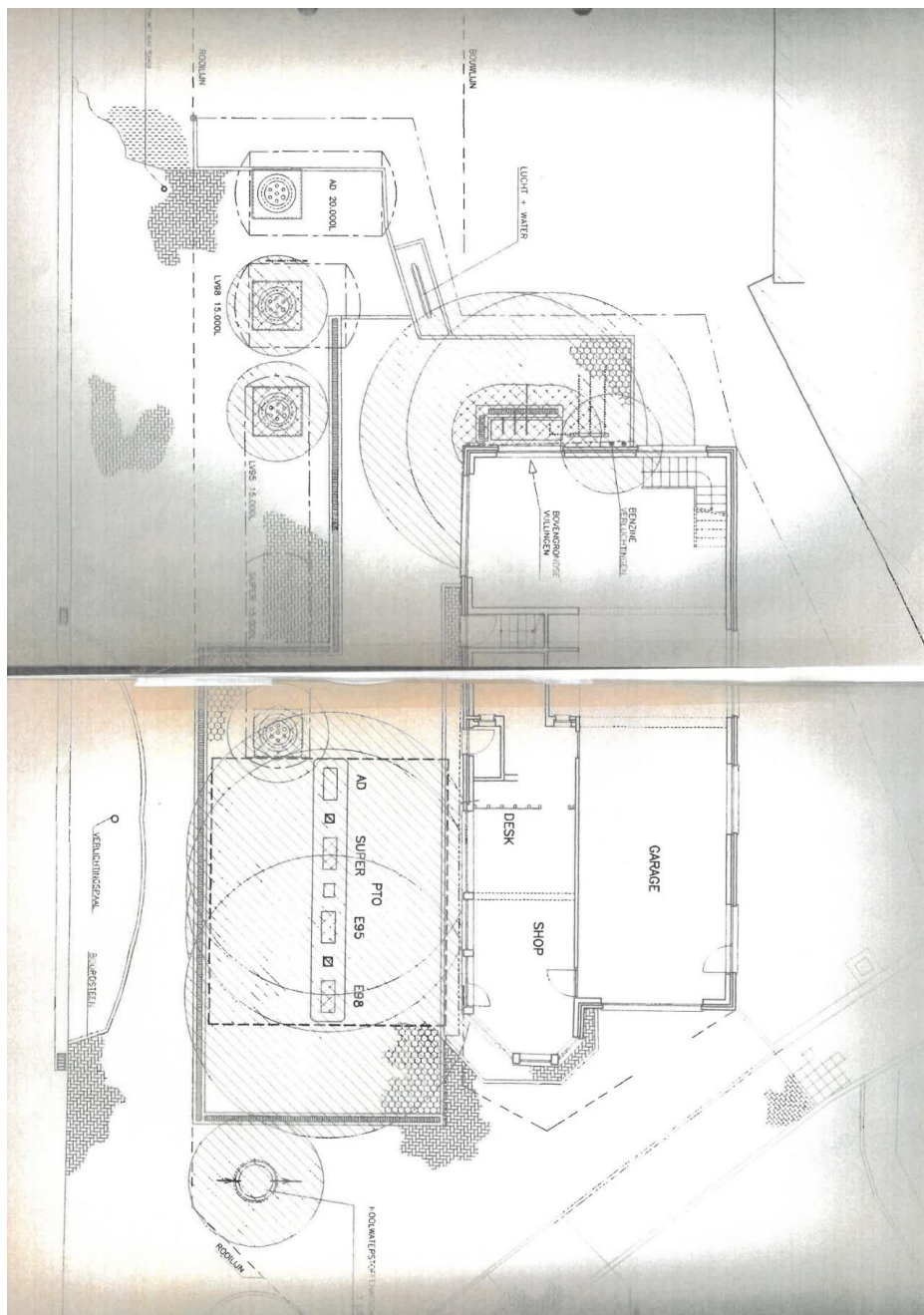
FINACTOR BV  
BTW BE 0828.580.532  
Tel : +32 9 336 38 30

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren  
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren  
E-mail : [info@finactor.be](mailto:info@finactor.be)  
Website : [www.finactor.be](http://www.finactor.be)

Bestuurder : Hans Certyn  
GSM : +32 497 26 99 37

BIV-nummer : 506 469  
E-mail : [hans@finactor.be](mailto:hans@finactor.be)

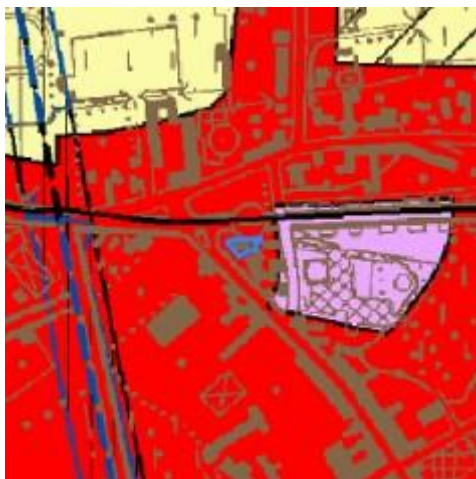
**TECHNISCH GRONDPLAN**





## GEWESTPLAN

Het gebouw is gelegen in **woongebied** volgens het origineel gewestplan Lokeren – Sint-Niklaas goedgekeurd dd 11-11-1978



## STEDENBOUWKUNDIGE INFO

VG -	vergunning is afgeleverd
Wg -	woongebied
Gdv -	geen dagvaarding uitgebracht
Gvkr -	geen voorkooprecht aanwezig
Gvv -	geen verkavelingsvergunning aanwezig

Het perceel is gelegen in een Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP Heirbrug-noord) met als bestemming "zone voor aaneengesloten en halfopen bebouwing"

### Overstromingsrapport

niet gelegen in een risicozone voor overstromingen	
perceelscore of P-score	C (kleine kans bij intense neerslag)
gebouwscore of G-score	A
ligging in Signaalgebied	neen
ligging in afgebakende oeverzone	
of afgebakend overstromingsgebied	neen

Geen beschermd onroerend erfgoed

FINACTOR BV  
BTW BE 0828.580.532  
Tel : +32 9 336 38 30

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren  
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren  
E-mail : [info@finactor.be](mailto:info@finactor.be)  
Website : [www.finactor.be](http://www.finactor.be)

Bestuurder : Hans Certyn  
GSM : +32 497 26 99 37

BIV-nummer : 506 469  
E-mail : [hans@finactor.be](mailto:hans@finactor.be)

Niet opgenomen in een vastgestelde inventaris (archeologische zone, bouwkundig erfgoed, ...)

Niet opgenomen in een wetenschappelijke inventaris

Niet opgenomen in de Unesco Werelderfgoedlijst

Mobiscore = 8,2 / 10

Alle vergunningen zijn in orde – zowel voor het tankstation als voor de carwash.

De lopende milieuvergunning “Klasse 1” voor het tankstation is door de Provincie Oost-Vlaanderen afgeleverd in 04-2015 voor 20 jaar (dus nog tot 04-2035).

De lopende milieuvergunning “Klasse 3” voor de carwash werd door de Provincie Oost-Vlaanderen afgeleverd in 01-2015, voor 20 jaar (dus nog tot 01-2025).



## FINANCIËLE INFORMATIE QUICK SERVICE BV

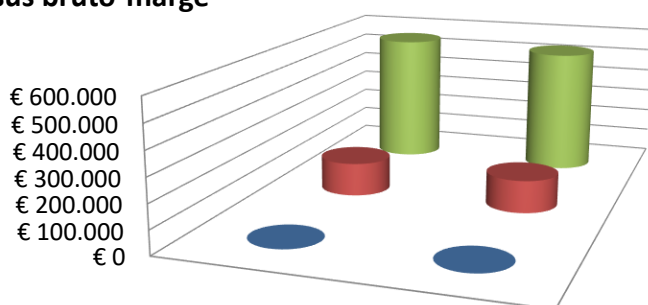
De activiteit van tankstation  
shop  
carwash  
en verhuur van busjes & bestelwagens

wordt uitgeoefend via de **BV QUICK SERVICE**

### JURIDISCHE INFORMATIE QUICK SERVICE BV

Naam vennootschap	QUICK SERVICE BV	
Handelsbenaming	QUICK SERVICE	
Activiteit	Tankstation & shop & carwash & verhuur bestelwagens	
Aandeelhouders	Belgiumcargo BV (BE 0894.909.528)	1.860 aandelen (= 100,00%)
Bestuurders	De heer Yves Van Linter	niet-statutair bestuurder
Oprichtingsdatum	30-1-1989	
Juridische vorm	BV - BTW BE 0436.684.003	
RPR	Gent, afdeling Dendermonde	
Statuten aangepast aan nieuwe Wetboek Vennootschappen	neen	
Inbreng	€ 18.600,00	
Maatschappelijke zetel	Heirbrugstraat 361 - 9160 Lokeren	
Boekjaar	01 januari - 31 december	

### Omzet versus bruto-marge



	2022	2023
■ Marge %	25%	26%
■ Bruto-marge	140.322	136.895
■ Omzet (in EUR)	555.592	533.574

Alle gedetailleerde financiële informatie is beschikbaar op aanvraag.

De **omzet** valt in grote lijn uiteen in volgende onderdelen:

1. Het **tankstation** wordt momenteel niet zelf uitgebaat, maar via overeenkomst verhuurd aan de keten **GABRIELS & Co NV**.  
Hiervoor wordt een forfaitaire maandelijkse huur betaald = 2.000,00 EUR, jaarlijks geïndexeerd.

Voor deze verhuur werd een handelshuurovereenkomst afgesloten die ingegaan is op datum 01 april 2013 om te eindigen op 31 maart 2022, met een maandelijkse huurprijs = 1.500,00 EUR.  
De eerste huurhernieuwing werd afgesloten op 09 maart 2022, aanvang nemende op 01 april 2022 om te eindigen op 31 maart 2031, met een vaste maandelijkse huurprijs = **2.000,00 EUR**, jaarlijks indexeerbaar.

**Ter info:** de totale jaarverkoop op dit Gabriëls tankstation bedraagt ca **1.200.000 liter** (inclusief eigen tankkaarten en tankkaarten derden).

**Ter info:** indien gewenst zou het aantal pompen (momenteel zijn er 4 pompen geïnstalleerd) nog kunnen verhoogd worden...

2. Voor wat betreft de verhuur van bestelwagens werd recent een nieuwe overeenkomst afgesloten met **DOCKX**. QUICK SERVICE fungeert nu als **DOCKX PICK-UP POINT** voor Lokeren en omstreken.

Een **DOCKX PICK-UP POINT** is een parking van een retailer of een onbemande locatie waar iemand 24/7 een bestel- of verhuurwagen kan huren aan de hand van de gratis DOCKX APP. Het verhuurproces (registreren, reserveren, ophalen, terugbrengen en betalen van het voertuig) verloopt op deze locatie volledig digitaal en contactloos.  
Zie hiervoor de website [www.dockx.be](http://www.dockx.be)

QUICK SERVICE ontvangt hiervoor een vaste maandelijkse vergoeding **2.000,00 EUR**

3. Het **appartement** op de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt verhuurd aan een maandelijkse huurprijs = 500,00 EUR.

Deze verhuur werd op mondelinge basis gedaan (en bedraagt een "vriendenprijsje").

4. De **carwash** genereert een jaarlijkse omzet van ca 32.000,00 EUR (in 2023) en ca 55.000,00 EUR (in 2022).

5. Het saldo aan omzet wordt gegenereerd in de **shop** aan het tankstation.  
Deze omzet omvat de verkoop van rookwaren, drank, koffie, snoep, onderhoudsproducten, postzegels, telefoonkaarten, commissies Nationale Loterij, batterijen, ...

Er is géén personeel aanwezig in deze zaak.

Alles wordt gedaan door 1 persoon, nl de eigenaar/bestuurder.

## TRANSACTIE

Er wordt aan de kandidaat-koper de mogelijkheid geboden om het volledige onroerende goed, al dan niet samen met de uitbating, aan te kopen.

Dit gebouw wordt vandaag te koop aangeboden aan een vraagprijs = **990.000 EUR**

Overnameprijs handelsfonds = te bespreken

**Opmerking:** een overname van de aandelen van de BV QUICK SERVICE (waarin zowel het gebouw als de volledige activiteit zitten) is eveneens bespreekbaar!

De datum van beschikbaarheid kan besproken worden.



## BIJKOMENDE INFO & BEZICHTIGING

Gelieve voor alle verdere info & bezichtiging contact te willen opnemen met Finactor:

Hans Certyn – [hans@finactor.be](mailto:hans@finactor.be) - GSM +32 497 26 99 37

FINACTOR BV  
BTW BE 0828.580.532  
Tel : +32 9 336 38 30

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren  
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren  
E-mail : [info@finactor.be](mailto:info@finactor.be)  
Website : [www.finactor.be](http://www.finactor.be)

Bestuurder : Hans Certyn  
GSM : +32 497 26 99 37

BIV-nummer : 506 469  
E-mail : [hans@finactor.be](mailto:hans@finactor.be)