FINACTOR
Overnamebemiddeling

PRESENTATIE
I.V.M. VERKOOP

MULTIFUNCTIONEEL HANDELSPAND MET ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN (EX-BAKKERIJ) TE TEMSE

DISCLAIMER

De informatie die in dit dossier is opgenomen werd meegedeeld door de huidige eigenaar.
Zij werd niet systematisch gecontroleerd door Finactor.
Zij houdt geen enkele verbintenis of aansprakelijkheid in van Finactor.
Gezien het vertrouwelijk karakter van de in dit dossier vermelde gegevens, verzoekt Finactor u er strikt persoonlijk en alleen voor investeringsdoeleinden gebruik van te maken. Het heeft als enig doel dat de kandidaat zich een idee kan vormen omtrent een eventuele mogelijkheid tot overname of participatie en om met kennis van zaken eventuele onderhandelingen tot overname of participatie of samenwerking aan te vatten.
Met het in ontvangst nemen van dit overname-memorandum gaat de kandidaat er automatisch mee akkoord dat dit dossier niet zal worden gekopieerd of vermenigvuldigd, en dat de inhoud van dit dossier niet zal gebruikt worden voor commerciële of andere doeleinden.
Deze informatie kan door Finactor gelijktijdig aan andere geïnteresseerde kandidaten overgemaakt worden, en is dus niet-exclusief voor de ontvanger.
Gelieve voor verdere info hieromtrent contact op te nemen met Finactor.

CONTACTGEGEVENS

FINACTOR
Overnamebemiddeling

OVERNAMEBEMIDDELING
OVERNAMEBEGELEIDING & OVERNAMEADVIES
BEDRIJFSWAARDERING
OPMAAK OVERDRACHTSPLAN
ZOEKTOCHT NAAR KAPITAAL
REAL ESTATE

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
Website : www.finactor.be

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

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be

Bedrijfsfiche

JURIDISCHE INFORMATIE PUUR BAKKERIJ BV		
Naam vennootschap	**PUUR BAKKERIJ**	
Handelsbenaming	**PUUR**	
Activiteit	**VASTGOEDVENNOOTSCHAP**	
Aandeelhouders	PUUR GL BV	1.500 aandelen
Bestuurders	Mevrouw Liese Audenaert	bestuurder
	De heer Grégory Ferreiro Sanchez	bestuurder
Oprichtingsdatum	26/06/1996	
Juridische vorm	BV - BTW BE 0458.300.650	
RPR	Gent, afdeling Dendermonde	
Kapitaal	€ 22.499,00	
Maatschappelijke zetel	Scheldestraat 59 - 9140 Temse	
Boekjaar	01 oktober - 30 september	

PUUR BAKKERIJ BV betreft vandaag een zuivere vastgoedvennootschap. De bakkerij-activiteit werd stopgezet op 01/09/2025.

De vennootschap is eigendom van volgend onroerend goed in volle eigendom:

een multifunctioneel handelspand,
met ontwikkelingsmogelijkheden,
met winkel en atelier
& woonst
3 slaapkamers
+ garage

bouwjaar 1996
met volledige renovatie in 2005

gelegen op volgend adres:
Scheldestraat 59
9140 Temse

grondoppervlakte = 246 m²

waarde vastgoed = 516.000 EUR
(volgens schattingsverslag van BNP Paribas Real Estate dd. 25/02/2022)

Onroerend goed - Scheldestraat 59 te 9140 Temse

ALGEMENE BESCHRIJVING

Adres:	Scheldestraat 59 te 9140 Temse
Algemeen:	aaneensluiting van 2 achter elkaar gelegen gebouwen met uitgang langs 2 parallel lopende straten
Type bebouwing:	handelshuis met winkel en bakkerij-atelier + woongelegenheid
Aantal verdieping:	kelder + gelijkvloers + 2 verdiepingen + zolder
Bouwwijze:	gesloten bebouwing
Bouwjaar:	1996 volledige renovatie in 2005
Beschrijving kelder:	gebouw langs de Sint-Sebastiaanstraat is onderkelderd oppervlakte ca 56 m²
Beschrijving gelijkvloers:	volledig dichtgebouwd met winkelruimte van ca 50 m² bakkerij en opslagruimte ca 196 m² garage in de Sint-Sebastiaanstraat nummer 3 ingerichte keuken-zithoek bureel WC



Beschrijving 1ste verdiep: draaitrap
appartement ca 68 m²
ruime living met pergola, badkamer met WC, zitbad-douche en lavabo
langs de Sint-Sebastiaanstraat nog een magazijn met opp. ca 57 m²

Beschrijving 2de verdiep: nachthal met draaitrap, 3 slaapkamers waarvan 1 dressing – opp ca 48 m²
langs de Sint-Sebastiaanstraat nog een magazijn met opp ca 57 m²

Beschrijving zolder: langs de Sint-Sebastiaanstraat
bergzolder met vaste trap (+ lift)



Verwarming: CV op aardgas

Dubbel glas: overal

Nutsvoorzieningen: voorzien van elektriciteit, waterleiding, aardgas
kabeldistributie en telefoon
aansluiting aan de openbare riolering
gemeenschappelijke tellers bakkerij + privé

EPC-score energielabel C
certificaatnummer : 20260211-0003800368-KNR-1

Elektriciteitskeuring gekeurd – niet conform AREI – beperkte opmerkingen
geschatte kostprijs aanpassingswerken + herkeuring = 2.680,00 EUR excl. BTW

Asbestinventarisatie niet-asbestveilig – maar met beperkte opmerkingen



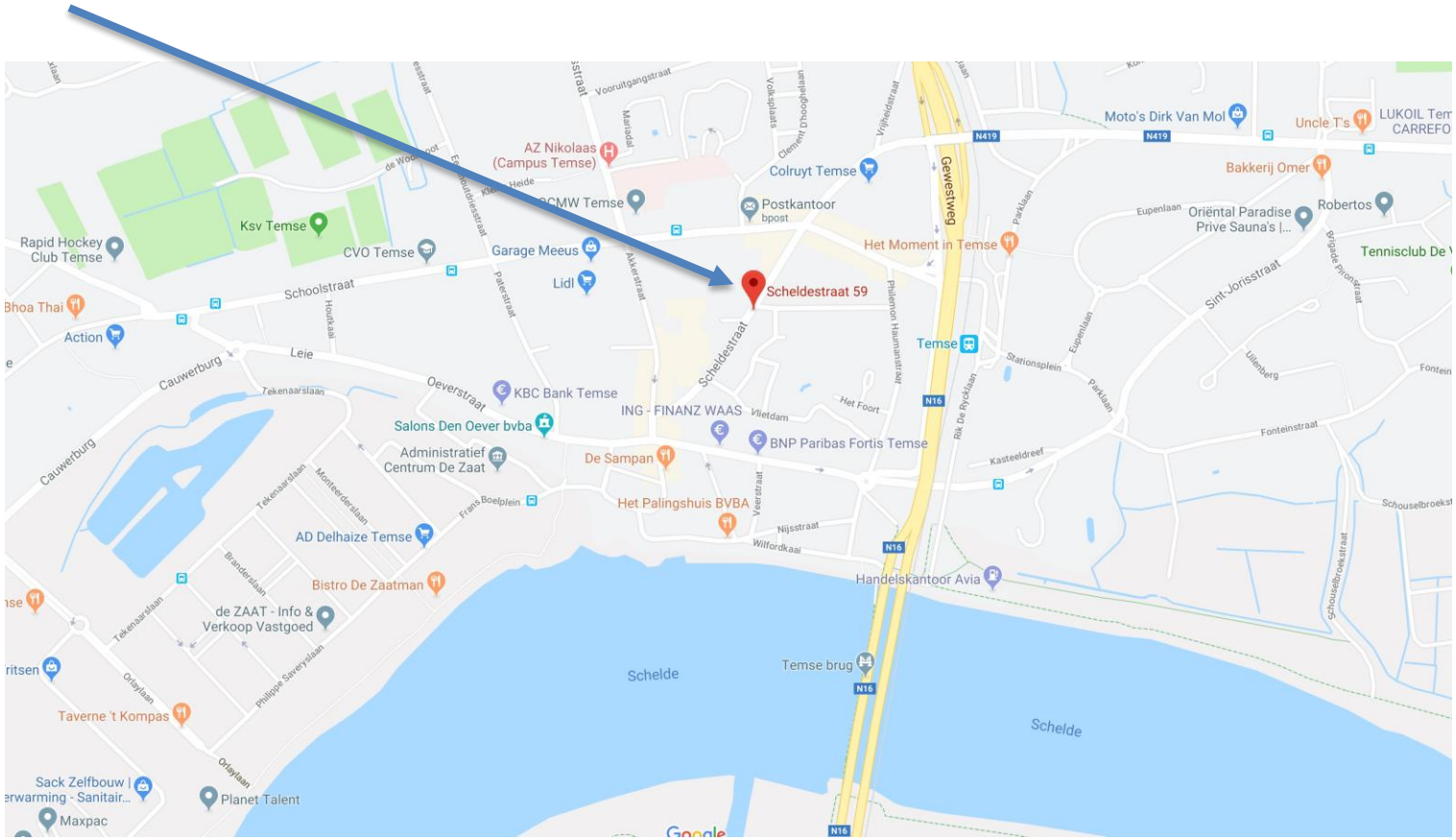






LIGGING

Dit handelspand is gelegen in het centrum van Temse.
Er is meer dan voldoende parkeergelegenheid in de onmiddellijke nabijheid.
Het betreft een goede commerciële ligging - in de omgeving zijn tal van andere handelszaken gevestigd.



TECHNISCHE GEGEVENS

Kadastrale gegevens:	Temse 2 AFD / Sectie D / perceel 479 H 2 (handelshuis) perceel 479 L 2 (bakkerij) perceel 481 C2 (garage)
Grondoppervlakte (volgens kadaster)	86 m² + 160 m² = 246 m²
Bebouwde oppervlakte:	246 m²
Nuttige oppervlakte:	532 m²
Kadastraal inkomen:	745,00 EUR + 1.160,00 EUR + 133,00 EUR = 2.038,00 EUR
Straatbreedte Scheldestraat:	ca 6,00 m
Straatbreedte Sint-Sebastiaanstraat:	ca 7,00 m

Op het gebouw liggen sinds 2025 18 zonnepanelen van 400 watt + een omvormer van HUAWEI Smart Power.
De zijgevel van het gebouw is in 2025 volledig vernieuwd en afgewerkt met isolerende sandwichpanelen (kostprijs ca 17.000 EUR excl. BTW)

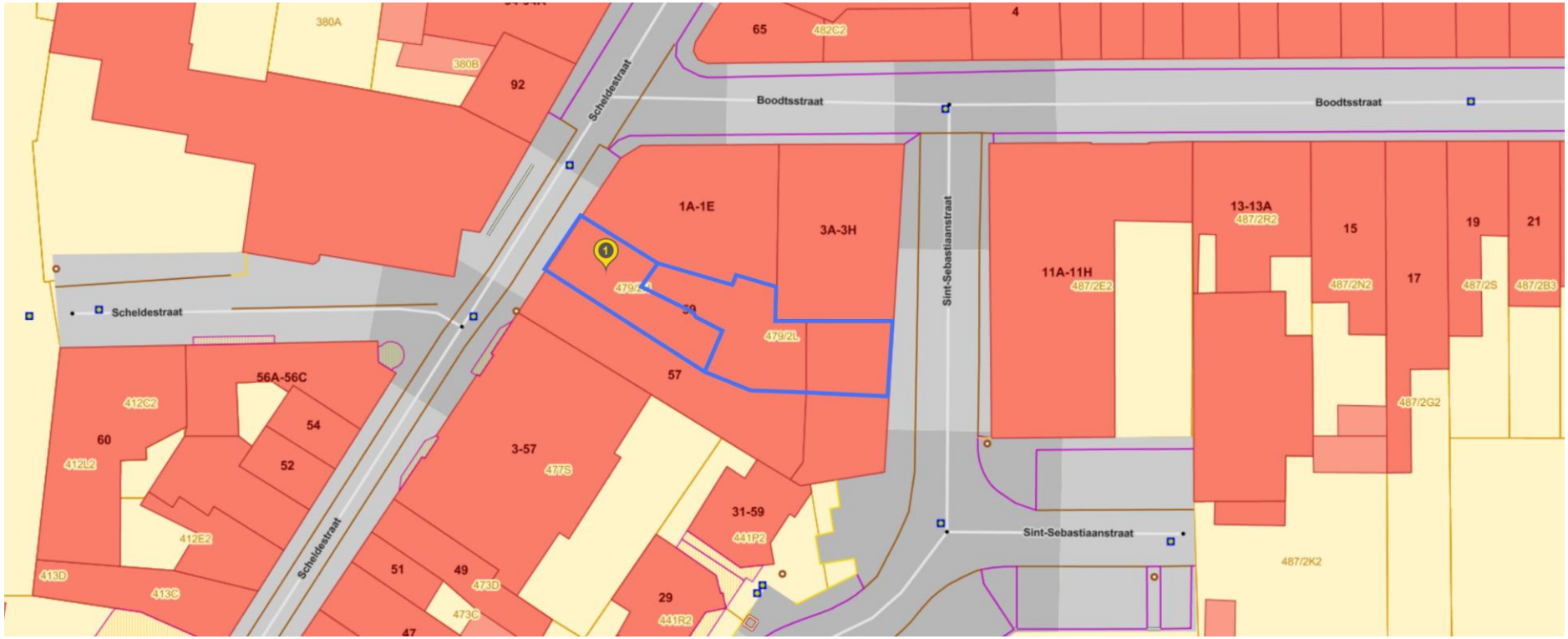




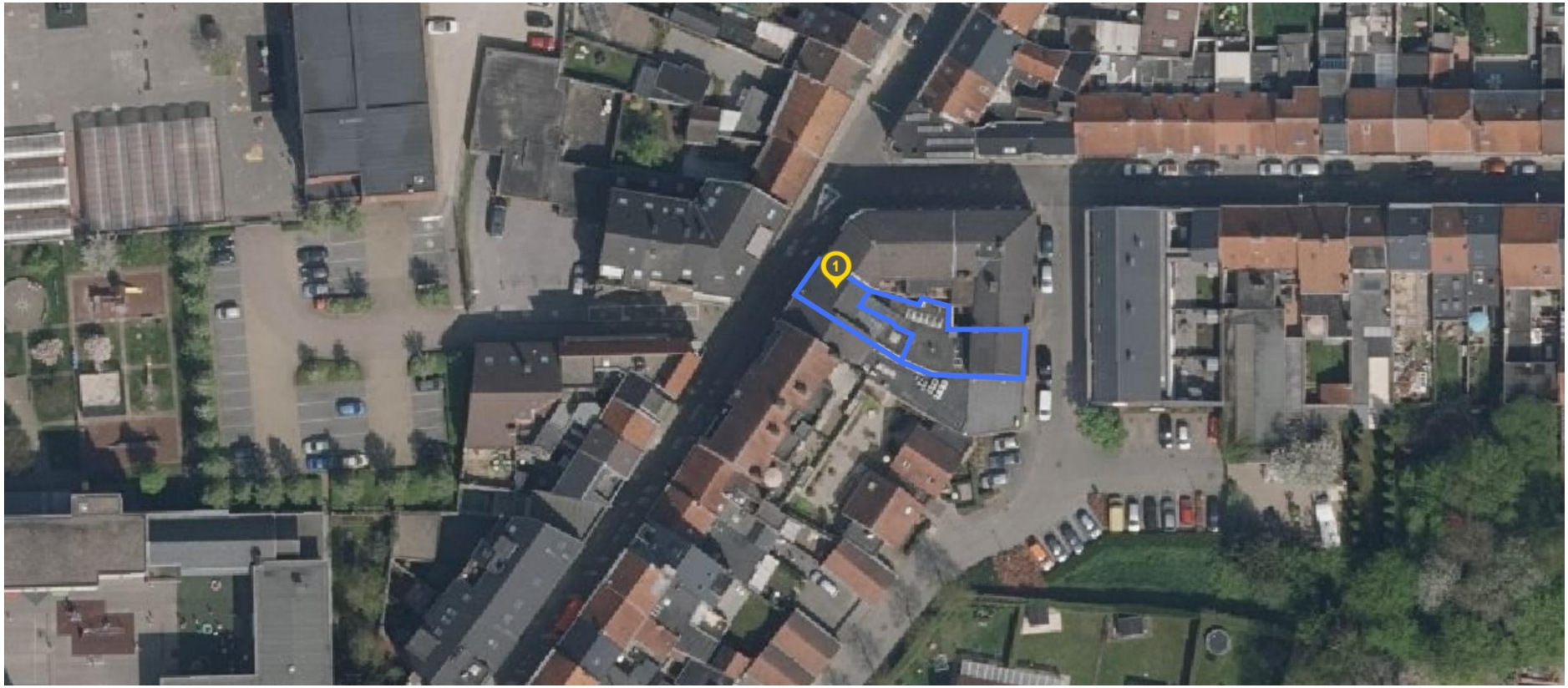




KADASTRAAL PLAN



LUCHTFOTO







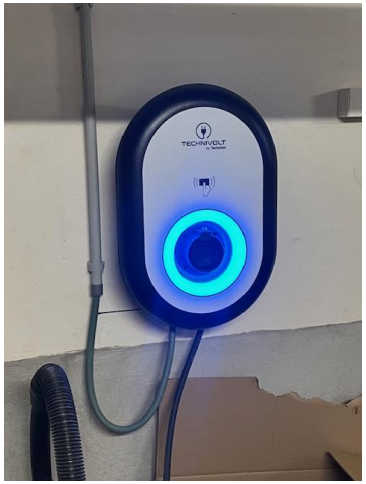



UNOX
BAKERTOP




Eberhardt




TECHNIVOLT

STEDENBOUWKUNDIGE INFO

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

Gelegen in PRUP "Provinciaal Ruimtelijke Uitvoeringsplan Afbakening kleinstedelijk gebied Temse"

Overstromingsrapport:
niet gelegen in risicozone voor overstromingen
P-score = B
G-score = B
niet gelegen in signaalgebied
niet gelegen in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied
niet gelegen in risicozone voor overstromingen

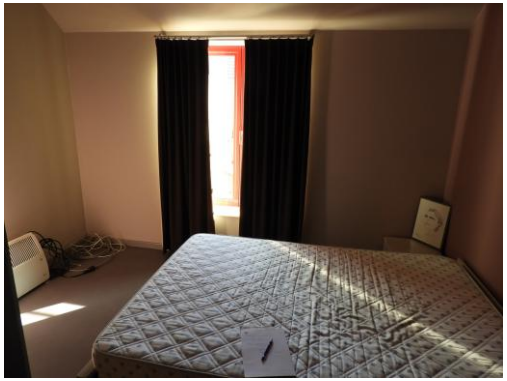
Geen beschermd onroerend erfgoed
Het onroerend goed is niet opgenomen in een vastgestelde inventaris
Het onroerend goed is niet opgenomen in het erfgoedlandschap
Het onroerend goed heeft geen erfgoed plannen en geen goedgekeurde archeologienota's

Mobi-score = 8,8 / 10

Milieuvergunning: vergund voor het exploiteren van een bakkerij in 2020
risicoklasse 3 - aktename
Risicogrond: neen








Heirbaut


abo



Transactie

Reden van verkoop = omwille van een heroriëntatie van de professionele activiteiten werd de bakkerij-activiteit op 01/09/2025 stopgezet

Er wordt aan de kandidaat-koper de mogelijkheid geboden om het onroerend goed aan te kopen
+ (indien gewenst) alle materiële vaste activa van de winkel + de bakkerij

PRIJSZETTING VERKOOP GEBOUW	
Verkoop van het gebouw	€ 495.000,00
	€ 475.000,00
TOTALE VERKOOPPRIJS	**€ 475.000,00**

+ indien gewenst:

PRIJSZETTING VERKOOP MATERIELE VASTE ACTIVA BAKKERIJ	
Verkoop van alle MVA van winkel + bakkerij	€ 60.000,00
TOTALE VERKOOPPRIJS	**€ 60.000,00**

TER INFO: een overname van 100% van de aandelen van de vennootschap is eveneens bespreekbaar!
alle info hieromtrent kan bezorgd worden

Alle verkoopsmodaliteiten kunnen nog besproken worden.

Interesse ?

Wij kunnen – samen met u – in detail de voorgestelde transactie doorlopen en alle mogelijkheden bekijken.

Finactor is gespecialiseerd in de bemiddeling bij het aan- en verkopen van KMO-ondernemingen.

Finactor kan het overname-proces alsvolgt begeleiden :

- zoeken naar de meest optimale overnamestructuur voor beide partijen
- waardering van de onderneming
- begeleiden van de due diligence
- opmaken van een financieel plan volgens de concrete situatie waarin de kandidaat-overnemer zich bevindt
- opmaken van een financieringsdossier
- begeleiding in de zoektocht naar kapitaal om de overname te financieren
- begeleiding in de opmaak van de contracten
- begeleiding bij de inwerking in het bedrijf
- …

Op deze manier wensen wij tot een win-win-situatie te komen, zowel voor de overlater als voor de overnemer !

Neem hiervoor gerust contact op :

Finactor BV
Hans Certyn – Bestuurder
Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren
E-mail : hans@finactor.be
GSM : +32 497 26 99 37

VEEL SUCCES !!!