

CAHIER D'INFORMATIONS **A** – INFORMATIONS GÉNÉRALES



BIENVENUE à l'ARGOUSERAIE QUENEBRO

1825, avenue du Lac Est, Roxton Pond, Qc



Superficie : 43, 43 ha (107,3 acres)



VIDÉO PROFESSIONNELLE :

<https://www.youtube.com/watch?v=IvoDBxESD9Y>

Prix : 2 150 000,00 \$ + taxes applicables

Cette propriété vous intéresse ? Contactez-moi : 819.620.8585

courtier@dyanecotnoir.com

Achat et vente
de bien immobilier
agricole ou commercial

**Obtenez le
MEILLEUR PRIX!**

**DYANE
COTNOIR**
Une expertise pour votre bien immobilier
Agriculture, Agriaffaires



L'expérience
fait la différence!

**COURTAGE ET SERVICES IMMOBILIERS
ACHAT ET VENTE DE FERMES**

819 620 8585
courtier@dyanecotnoir.com
dyanecotnoir.com

Depuis 1888
Les transactions agricoles :
MON CHAMP D'EXPERTISE!

Adresse: 1825, avenue du Lac Est, Roxton Pond, Qc J0E 1Z0

MRC : Haute-Yamaska

Cadastre : 3 722 639

Zonage : Agroforestier

Superficie totale : 43, 43 ha (107,3 acres)

PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE QUÉNÉBRO

Un domaine agricole d'exception

Découvrez un domaine agricole unique, situé à quelques minutes de Granby, offrant plus de **43 hectares** de nature, de tranquillité et de possibilités.



L'Argousseraie Quénébro est une entreprise agrotouristique et agricole située à Roxton Pond, dans la région de l'Estrie, au Québec. Fondée par Véronique Le Hégarat et Robert Perras, l'entreprise est née d'une passion pour l'argousier, un arbuste produisant de petites baies orangées reconnues pour leur grande valeur nutritive et leurs nombreuses propriétés antioxydantes. Après plusieurs années de recherche et de préparation du terrain, l'entreprise a été officiellement créée en 2008.

Lors de l'acquisition en 2003 la terre était impropre à l'agriculture. Depuis l'achat, plusieurs travaux ont été effectués:

- Les calvettes ont été refaites;
- Environ 5000 voyages de terre et de roches ont remanié la terre;
- La terre comprend $\pm$ 4,27 hectares de terre noire, $\pm$ 13,61 hectares de boisés, $\pm$ 5,26 hectares de prairies et $\pm$ 4 hectares de plants d'argousiers (7500 plants mâles et femelles).

Un bâtiment secondaire a été construit en 2003 (garage de 90 x 40 pieds situé à l'arrière de la résidence principale). Aujourd'hui, l'Argousseraie Quénébro compte environ 7 500 plants d'argousiers répartis sur une plantation de près de 4,8 hectares au sein d'une propriété de plus de 43 hectares. L'entreprise cultive l'argousier selon des méthodes biologiques, sans herbicides, insecticides ni fongicides.

Les activités de l'entreprise

L'entreprise se spécialise dans la culture, la transformation et la commercialisation de produits fabriqués à partir de l'argousier. Toutes les parties de la plante sont valorisées afin de réduire le gaspillage et de maximiser les ressources naturelles. Parmi les produits offerts, on retrouve :

- des jus et boissons;
- des confitures, gelées et tartinades;
- des thés et tisanes;
- des huiles extraites des graines et de la pulpe;
- des produits cosmétiques naturels;
- plusieurs autres produits alimentaires et de bien-être, représentant plus de 80 produits différents.

L'entreprise accorde également une grande importance à la recherche sur les bienfaits de l'argousier et à l'innovation. Cette approche lui a notamment valu le Prix Innovation 2018 de la Chambre de commerce de la Haute-Yamaska.

Description du site

Le site de l'Argouseraie Quénébro offre un environnement naturel particulièrement attrayant. La propriété comprend deux lacs, des espaces boisés, des pâturages ainsi qu'environ 8 kilomètres de sentiers de randonnée permettant aux visiteurs de découvrir différents écosystèmes.

La grange a été rénovée au fil des ans afin d'accueillir une boutique, une salle de réception une cuisine (normes MAPAQ), ainsi qu'un atelier de transformation et l'ajout d'un congélateur.

-Branchement au 550 Volts

-Isolation complète du rez-de-chaussée

-3 salles de bains aménagées.

-Système septique refait en 2014

-Puits datant de ± 1987

-Terrasse au deuxième étage homologuée pour 60 personnes, afin d'accueillir les visiteurs dans un cadre chaleureux.

Le site est également situé à proximité du parc national de la Yamaska et de pistes cyclables, ce qui en fait une destination agrotouristique appréciée. Les visiteurs peuvent profiter de plusieurs activités :

- des visites guidées du verger;
- des dégustations de produits;
- la découverte de la culture et de la transformation de l'argousier;
- des randonnées sur les sentiers;
- une boutique où sont vendus les produits fabriqués sur place;
- des espaces de détente et de pique-nique.

Le site peut aussi être loué pour l'organisation d'événements tels que des mariages, des réunions d'affaires ou des fêtes familiales.

Les valeurs de l'entreprise

L'Argouseraie Quénébro met de l'avant des valeurs axées sur le respect de la nature, le développement durable, l'innovation et la santé. Les propriétaires cherchent à utiliser toutes les parties de l'argousier afin de limiter le gaspillage et de créer des produits naturels de grande qualité. L'entreprise privilégie également la sensibilisation du public aux bienfaits de cette plante et au savoir-faire agricole québécois.

Conclusion

L'Argouseraie Quénébro est une entreprise québécoise innovante qui combine agriculture, transformation alimentaire, fabrication de produits naturels et agrotourisme. Grâce à son expertise, à ses pratiques respectueuses de l'environnement et à son site naturel exceptionnel, elle contribue au développement de l'économie locale tout en faisant découvrir les nombreux bienfaits de l'argousier aux visiteurs.

Qu'est-ce que l'argousier?



Originnaire des terres nordiques d'Europe et d'Asie, l'argousier a été implanté au Québec au milieu du XX^e siècle. Ce petit arbuste vivace, robuste et épineux se distingue par ses feuilles couvertes de poils argentés, ses fleurs dépourvues de pétales ainsi que ses fruits, les argouses, de jolies petites baies d'une couleur orangée éclatante qui ne laisse personne indifférent!

L'argouse, un petit fruit aux multiples bienfaits

Ce fruit au goût très acidulé et au parfum tropical est utilisé dans plus de 200 produits à travers le monde. Riches en vitamines, en polyphénols et en proanthocyanidines, les fruits de l'argousier disposent de vertus exceptionnelles, notamment en ce qui a trait à ses propriétés antioxydantes. Alimentation (jus, confitures, caramel, épices, gelée, moutarde, relish, sorbets, thés, kombucha, tisanes, etc.), alcools, cosmétiques, phytothérapie, produits nutraceutiques... les applications de l'argousier sont nombreuses!

Une plante patrimoniale consommée depuis des siècles

Les bienfaits de l'argousier sont connus depuis longtemps. En fait, l'argousier fait partie des traditions patrimoniales en Chine, en Russie, au Tibet, en Finlande, en Pologne, en Allemagne et dans plusieurs autres pays. Au Québec, cette plante de la famille des Éléagnacées est récente et a réussi à être introduite avec succès grâce à sa remarquable capacité d'adaptation. Sa beauté indiscutable s'intègre à merveille aux paysages de chez nous. Pour en savoir plus : [Wikipédia](https://fr.wikipedia.org/wiki/Argousier)

Argouseraie Quenebro : une culture naturelle et biologique

L'Argouseraie Quenebro a choisi d'honorer l'argousier en pratiquant une culture naturelle et biologique. Les méthodes culturales utilisées sont SANS herbicides, SANS insecticides, SANS fongicides. L'entreprise mise sur une culture 100 % biologique pour développer des variétés de plants d'argousiers impénétrables qui croissent rapidement. Les récoltes ont lieu en septembre et/ou octobre, selon les années. Plus de 80 produits alimentaires et cosmétiques sont produits/transformés à la ferme et/ou en collaboration avec des spécialistes de l'argousier.

L'ARGOUSERAIE QUÉNÉBRO, UN SITE IDÉAL POUR L'AGROTOURISME ET L'ÉVÉNEMENTIEL

L'Argouseraie Quénébro vend des produits transformés en tous genres, mais on peut aussi y préparer des repas pour les gens qui souhaitent profiter de la beauté des lieux pour y faire un agréable pique-nique en dégustant de délicieux produits du terroir. On peut aussi y recevoir des invités pour un mariage, un baptême, un anniversaire, un rassemblement professionnel et plus encore. **À cet effet, en mars 2026, le ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, Donald Martel, a annoncé des assouplissements qui entreront en vigueur dès cet été :** les entreprises agricoles pourront désormais accueillir 100 personnes plutôt que 50 lors de réceptions à la ferme. La tenue de ces événements pourra se dérouler sur quatre jours consécutifs plutôt que trois. Celles qui servent des repas à la ferme pourront également tripler le nombre de places permises, qui était fixé à 20.



VUE D'ENSEMBLE DE LA PROPRIÉTÉ

La résidence de l'Argouseraie Quénébro est nichée au cœur d'un vaste domaine, à bonne distance du chemin public, ce qui lui confère une intimité exceptionnelle et un environnement d'une grande tranquillité. Une longue allée privée, bordée d'arbres matures et longeant les deux lacs naturels de la propriété, mène à la résidence. En cours de route, un élégant pont traverse le plan d'eau et donne accès à une magnifique île aménagée. Au centre de celle-ci se trouve un gazebo, entouré d'une pelouse verdoyante et d'arbres matures, offrant un lieu privilégié pour la détente, la contemplation et les rassemblements en plein air. Véritable oasis de paix, cette île constitue l'un des attraits les plus distinctifs du domaine.

De vastes pelouses soigneusement entretenues sont agrémentées d'arbres matures judicieusement répartis afin de créer de véritables îlots de fraîcheur. Cet aménagement paysager harmonieux met en valeur la beauté naturelle du site tout en offrant de nombreux espaces ombragés propices à la détente et au ressourcement. À proximité de la résidence se trouve une piscine creusée, parfaitement intégrée à l'aménagement paysager. Cet espace extérieur constitue un lieu privilégié de détente et de loisirs durant la saison estivale. Les terrasses, les espaces gazonnés et les arbres matures créent un environnement intime et harmonieux.

L'un des plus beaux attraits du domaine est la présence de deux lacs naturels qui agrémentent le paysage. Une petite île située sur l'un des lacs ajoute au charme exceptionnel de la propriété et contribue à la richesse de son environnement naturel. Les rives boisées, les reflets de l'eau et la végétation abondante offrent un décor remarquable en toute saison.

Le domaine est parcouru par plusieurs kilomètres de sentiers qui traversent les boisés, les champs, les vergers et les secteurs riverains. Cette diversité de paysages permet d'observer une faune variée ainsi qu'une flore abondante, tout en profitant d'un environnement calme et préservé.

L'ensemble de la propriété se distingue par son cachet exceptionnel. Les arbres matures, les jardins, les espaces aménagés, les plans d'eau et les vastes superficies boisées créent un véritable havre de paix. L'éloignement de la route, la beauté des paysages et l'entretien soigné du domaine confèrent à l'Argouseraie Quénébro une valeur paysagère et résidentielle remarquable, en plus de soutenir le développement de ses activités agricoles et agrotouristiques.



L'ENTREPRISE QUÉNÉBRO : ON EN PARLE DANS LES MÉDIAS!

LA SEMAINE VERTE – 2019

<https://ici.radio-canada.ca/tele/la-semaine-verte/site/segments/reportage/113834/argousier-superaliment>



AGRIRESEAU

<https://www.agrireseau.net/petitsfruits/videos/91622/>



<https://quenebro.ca>

JOURNAL DE MONTRÉAL :

<https://www.journaldemontreal.com/2015/10/14/les-mille-et-une-vertus-de-largousier>

CHEMIN DE LA LIBERTÉ :

<http://chemindelaliberte.ca/2018/07/15/argouseraie-quenebro>

LA VOIX DE L'EST :

<https://lavoixdelest.ca/actualites/un-petit-fruit-qui-gagne-a-etre-connu-fd05c2f22544c743ff964f48580a58a3>

LA RÉSIDENCE



La résidence principale est nichée à l'abri des regards, à bonne distance du chemin public, ce qui lui confère une intimité exceptionnelle. Construite entièrement en pierres et briques, elle présente une architecture champêtre, solide et durable.

La résidence principale de l'Argouseraie Quénébro présente des dimensions approximatives de 12,25 mètres de largeur par 21 mètres de longueur (40,1 pi x 68,8 pi), auxquelles s'ajoute un garage double de dimensions d'environ 9,14 mètres par 9,14 mètres (29,9 pi x 29,9 pi), incluant un accès direct au sous-sol. Construite en brique sur l'ensemble de sa structure extérieure, la maison se distingue par sa solidité, son cachet et sa durabilité. L'architecture générale met en valeur des espaces de vie fonctionnels et bien intégrés au paysage environnant.

La résidence principale au style champêtre comprend 5 chambres de grandes dimensions dont 4 chambres au rez-de-chaussée. L'aire de vie commune est séparée par un magnifique foyer au bois entièrement fait de pierres.

Du côté jardin, dans la résidence, les espaces de vie principaux se distinguent par leur vaste aire ouverte regroupant le salon et la salle à manger. L'élément central de cette pièce est un imposant mur de pierre naturelle intégrant un foyer. Un imposant mur porteur en pierre naturelle, intégrant un foyer, constitue l'élément structural et architectural central de la résidence. Par son ampleur et sa conception, ce mur constitue un élément architectural majeur de la résidence, apportant à la fois caractère, chaleur et cachet à l'ensemble. La pierre, aux teintes naturelles, crée un point focal remarquable qui met en valeur les volumes de la pièce.

Les planchers de bois franc, les larges espaces de circulation et la luminosité contribuent à une ambiance chaleureuse et conviviale. Le salon et la salle à manger bénéficient d'une configuration ouverte, idéale pour la vie familiale et les réceptions. L'aménagement favorise une belle continuité entre les différentes aires de vie tout en mettant en valeur le foyer de pierre, véritable cœur de la résidence. Le rez-de-chaussée comprend quatre chambres, en plus des principales aires de vie. Le salon et la salle à manger sont aménagés dans un espace ouvert qui permet une circulation fluide et une belle luminosité naturelle. Ces pièces offrent un accès direct à la terrasse extérieure, facilitant la transition entre l'intérieur et l'extérieur. La terrasse est équipée d'un espace BBQ et donne sur la cour arrière ainsi que sur la piscine creusée, créant un environnement idéal pour la détente, les réceptions et la vie estivale.

La cuisine est une pièce spacieuse et fonctionnelle qui se distingue par son aménagement linéaire offrant de généreuses surfaces de travail et de nombreux espaces de rangement. Les armoires, en

excellent état, sont disposées de part et d'autre de la pièce, optimisant ainsi l'ergonomie et la circulation.

Les comptoirs de bois apportent chaleur et authenticité à l'ensemble, tandis que le plancher de bois franc renforce le caractère accueillant de cette aire de vie. Un mur de pierre naturelle, rappelant celui du salon, ajoute beaucoup de cachet et crée une continuité architecturale à l'intérieur de la résidence. La cuisine bénéficie d'une belle luminosité naturelle grâce à une large fenêtre située au-dessus de l'évier, offrant une vue sur les aménagements extérieurs. Son espace généreux permet d'accueillir aisément plusieurs personnes pour la préparation des repas, tout en demeurant ouvert sur la salle à manger, favorisant ainsi les échanges et la convivialité. Par ses dimensions, ses matériaux de qualité et son aménagement réfléchi, cette cuisine constitue un espace à la fois chaleureux, pratique et parfaitement adapté aux besoins d'une résidence familiale de haut niveau.

Attenante à la cuisine, une spacieuse dinette bénéficie d'une abondante fenestration qui inonde la pièce de lumière naturelle. Cet espace constitue un lieu idéal pour les repas quotidiens. La grande fenêtre offre une vue imprenable sur les lacs, les espaces verts et le paysage environnant, tout en permettant d'observer l'arrivée des visiteurs sur la propriété. Cette ouverture sur l'extérieur renforce le lien entre la dinette et le milieu naturel, créant une atmosphère lumineuse, accueillante et vivante. La proximité avec la cuisine assure une circulation fluide et contribue à la convivialité de cette aire de vie.

Le sous-sol offre une superficie équivalente à celle du rez-de-chaussée et propose plusieurs espaces supplémentaires. Au sous-sol on y trouve une chambre avec sa propre salle de bain, une énorme salle familiale, une chambre froide, un atelier et un vestibule avec l'accès au garage.

Le garage double est directement relié à la maison et donne un accès pratique au sous-sol. La propriété comprend également plusieurs bâtiments et dépendances liés aux activités agricoles et agrotouristiques, dont des espaces de transformation, de rangement et d'accueil.

À l'extérieur, vous serez charmé par la cour arrière entourée de boisés créant une intimité totale, un terrassement complet incluant une magnifique piscine creusée et une terrasse en pavé uni, le tout est clôturé pour votre sécurité et celle de vos proches.

Dans son ensemble, la propriété de l'Argousseraie Quénébro se distingue par la qualité exceptionnelle de son site, l'harmonie entre les bâtiments et la nature, ainsi que la diversité de ses aménagements. Elle offre un cadre de vie paisible, privé et prestigieux, où l'eau, les arbres matures et les espaces ouverts créent un environnement unique et recherché.



CARACTÉRISTIQUES RÉSIDENCE

Genre : plain-pied

Construction : 1973

Pièces : 12, dont 5 chambres et 2 salles de bain

Dimensions : 12,80 m x 9,75 m et 8,53 m x 12,19 m
(41,9 pi x 31,9 pi et 27,9 pi x 39,9 pi)

Superficie au sol : 228,78 m² (2462.56 pi²)

Fondations : béton

Hauteur du sous-sol : 2,44 m (8 pi)

Plancher du sous-sol : béton et bois stratifié

Revêtement extérieur : pierres et briques

Fenêtres : à manivelles en PVC

Portes : porte patio et portes d'acier (2003)

Toiture : bardeaux d'asphalte (2014) avec membrane

Cheminée : pierres et briques, triple

Galerie : patio de bois non couvert de 4,27 m x 10,97 m (14 pi x 35,9 pi), comprenant une véranda 3 saisons avec fenêtres en bois et porte patio de 3,05 m x 4,88 m (19 pi x 16 pi)

Planchers : bois franc, parqueterie et céramique

Murs intérieurs : placoplâtre

Plafonds : placoplâtre et stucc

Boiseries : bois mou

Plancher et murs de salle de bain : céramique / céramique et placoplâtre

Plomberie : 2 toilettes, 1 bidet, 4 lavabos, 1 bain à remous, 2 douches de céramique, 1 évier double en acier inoxydable, 2 cuves en plastique, 3 chauffe-eaux (1 x 28 gallons, 1 x 40 gallons et 1 x 40 gallons à l'huile, 1 lave-vaisselle, 2 installations laveuse/sécheuse, entrée d'eau du puits et réservoir à pression

Électricité : 200 ampères, 120/240 volts avec prise pour génératrice

Isolation : standard

Chauffage : 2 fournaies à l'eau chaude dont une alimentée à l'huile et l'autre électrique avec pompes de circulation et radiateurs de distribution ; 1 cuisinière au bois Bélanger de style antique ; 2 foyers au bois (un est condamné).

Sous-sol : ± 80 % aménagé en salle familiale, bureau et chambre, accès au garage



• Particularités :

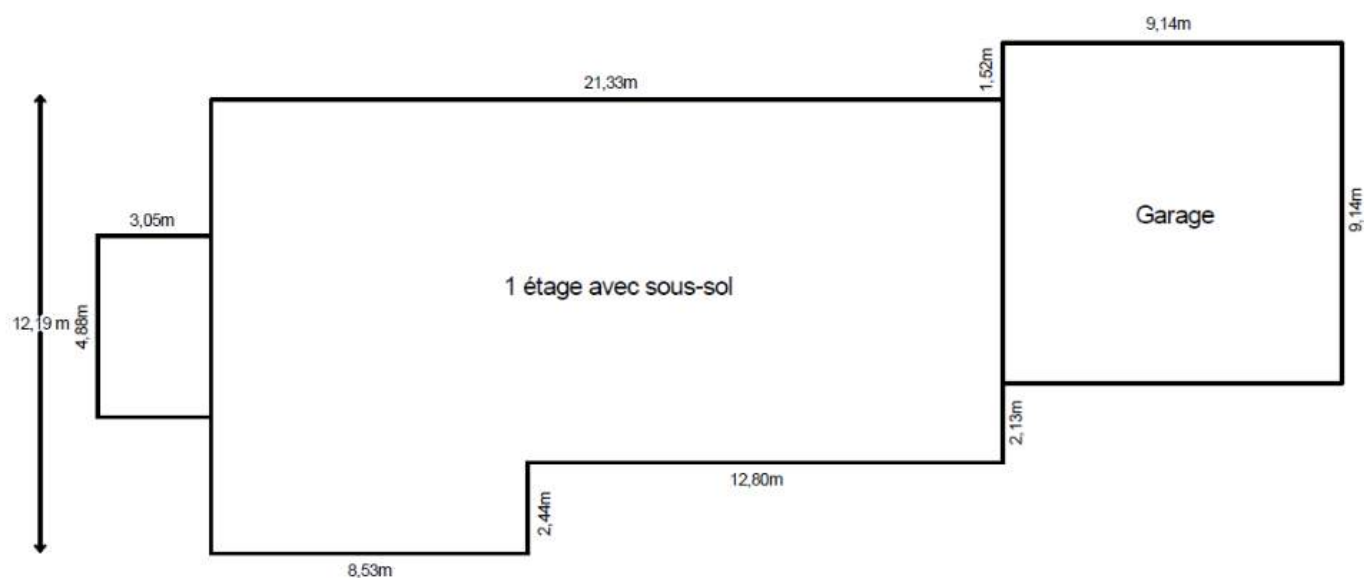
- o Garage attaché de 9,14 m x 9,14 m (29,9 pi x 29,9 pi), finition en placoplâtre, isolé et chauffé avec une porte motorisée de 5,48 m x 3,05 m (17,9 pi x 10 pi) et un accès au sous-sol de la maison ;
- o Aspirateur central ;
- o Adoucisseur d'eau ;
- o Système de circulation d'air avec filtre et humidificateur ;
- o Chambre froide de 4,88 m x 3,05 m (16 pi x 10 pi) sous la véranda.

• Atouts :

- o Grande superficie habitable sur un même niveau;
- o Résidence très fonctionnelle;
- o Très bonne qualité de construction – Résidence bien entretenue (peinture, salle d'eau sous-sol refaite au complet, finition du plancher au sous-sol, finition murs de la salle mécanique, plaque chauffante, boîtier de transfert pour génératrice). D'autres travaux avaient eu lieu ultérieurement.
- o Clôture de la piscine conforme à la réglementation – Certificat de la municipalité à cet effet;
- o Éloignement de la voie publique pour une intimité supérieure.

CROQUIS DE LA RÉSIDENCE

VUE D'ENSEMBLE

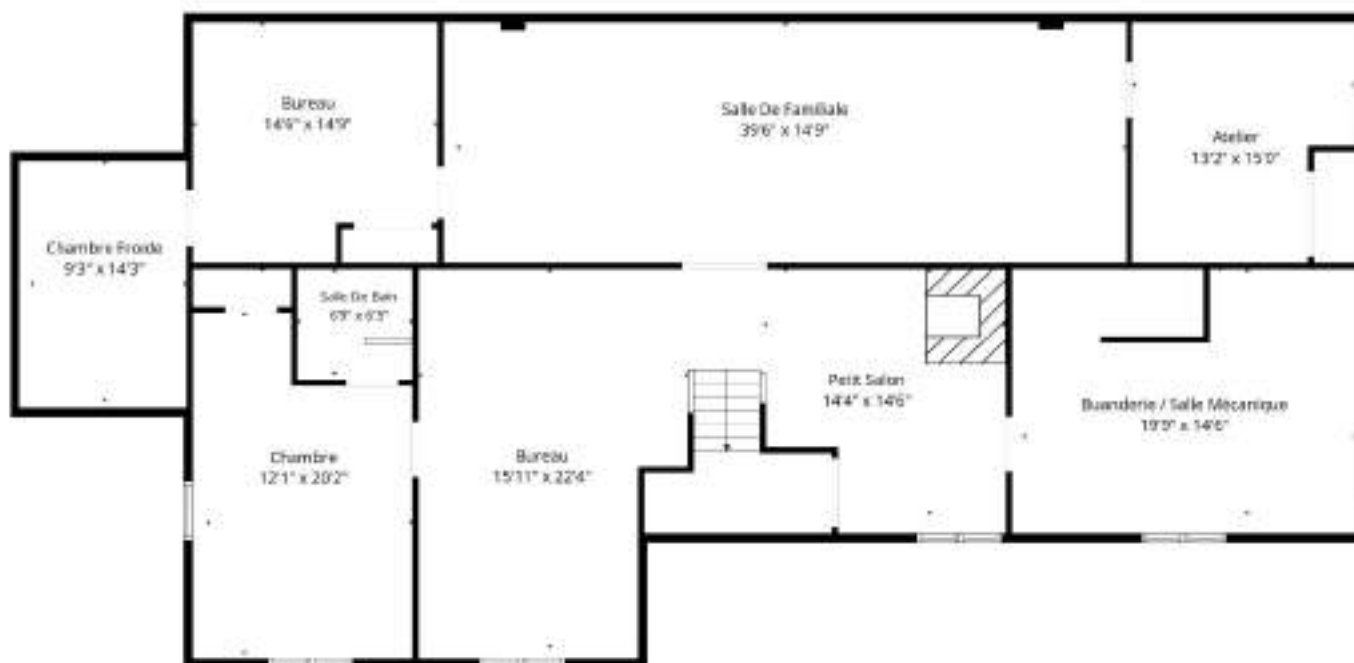


PREMIER PLANCHER



LES DIMENSIONS SONT APPROXIMATIVES, À TITRE INDICATIF

SOUS-SOL



LES DIMENSIONS SONT APPROXIMATIVES, À TITRE INDICATIF

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN RÉSIDENTIEL

Description légale : partie non subdivisée du lot 3 722 639 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Shefford

Superficie : 5 000 m² (53 819,5 pi²)

Topographie : plane

Chemin : pavé

- **Améliorations au terrain :**

- o Puits artésien, fosse septique et champs d'épuration ;
- o Pelouse, arbres et arbustes ;
- o Piscine creusée de ± 10 m x ± 5 m (± 32,8 pi x ± 16,4 pi), forme irrégulière, terrasse en pavé uni (2004) ;
- o Chemin d'accès de ± 325 m (1066,2 pi) et stationnement asphalté ;
- o Clôture en bois de ± 450 m (1476,3 pi).



CARACTÉRISTIQUES DU FOND DE TERRE

→ **Activité agricole et agrotouristique dynamique grâce à la plantation, la transformation et la vente au détail d'argousier.**

Description légale : Lot 3 722 639 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Shefford

Superficie : 43,43 hectares, dont ± 27,43 ha en culture, étangs, chemin et emplacement agricole et ± 16,00 ha en boisé mixte

Superficie nette cultivable : ± 23,50 hectares

Genre de sol : loam sableux-graveleux Roxton (rocheux par endroit) et terre noire

Classe de sol : classe 4-FP et classe 5-P

Topographie : plane

Drainage : naturel – un drainage souterrain a été réalisé de façon corrective et au besoin sur la majorité de la superficie cultivable



- **Améliorations :**

- o Étang artificiel de ± 23 000 m² (247569,9 pi²) avec une profondeur de ± 2 m à 3 m (± 6,5 à 9,8 pi) comprenant une île avec un pont piétonnier et une pergola ;
- o Étang artificiel de ± 1 700 m² (18 298,6 pi²) avec une profondeur de ± 4 m à 5 m (± 13,1 à 16,4 pi) ;
- o ± 8 kilomètres de sentier carrossable afin de parcourir l'ensemble de la propriété ;
- o Verger d'argousier en production composé de ± 6 125 plants femelles Leikora et 875 plats mâles Polmix ;
- o ± 1 200 m² (12916,6 pi²) en plantation d'absinthe ;
- o Aqueduc souterrain de ± 400 m (± 1312,3 pi²) pour l'irrigation au goutte-à-goutte ;
- o Puits artésien avec pompe submersible desservant la grange-boutique et le système d'irrigation ;
- o Fosse septique et champ d'épuration desservant la grange-boutique ;
- o Stationnement pour 42 véhicules.

- **Particularités :**

- o Servitude en faveur de Gaz Inter-Cité Québec (acte inscrit à Shefford numéro 301043 pour le passage d'un gazoduc); servitude en faveur d'un droit de passage inscrite sous le numéro 402625 et affectant une partie de l'ancien lot 4C rang 11 du cadastre de la paroisse de Sainte-Pudentienne. Les deux servitudes ont un impact négligeable.



Caractéristiques bâtiments

Grange-boutique / salle de transformation

Construction : 1987

Nombre d'étages : 2 étages en partie,

Dimensions : 22,86 m x 9,14 m et 22,40 m x 8,07 m (75 pi x 29,9 pi et 73,4 pi x 26,4 pi)

Superficie : 389,71 m² (4 194,8 pi²)

Fondations : béton

Plancher : béton

Charpente : bois

Murs extérieurs : tôle émaillée et planches de bois

Toiture : tôle émaillée – **La toiture a été entièrement revissée en 2026**

Finition intérieure : planches de pin verni (1/3) et panneaux de vinyle Trusscore®

Électricité : 1 entrée 200 ampères 120/240 volts et

1 entrée 125 ampères 600 volts divisée en 1 x 100, 1 x 60 et 1 x 30 ampères 600 volts, 1 transformateur 45 kVa

Chauffage : aérotherme électrique

Isolation : entièrement isolée à la laine sauf 2e étage qui est non isolé

Plomberie : 3 toilettes, 3 lavabos, 2 chauffe-eaux de 40 gallons, 2 éviers.

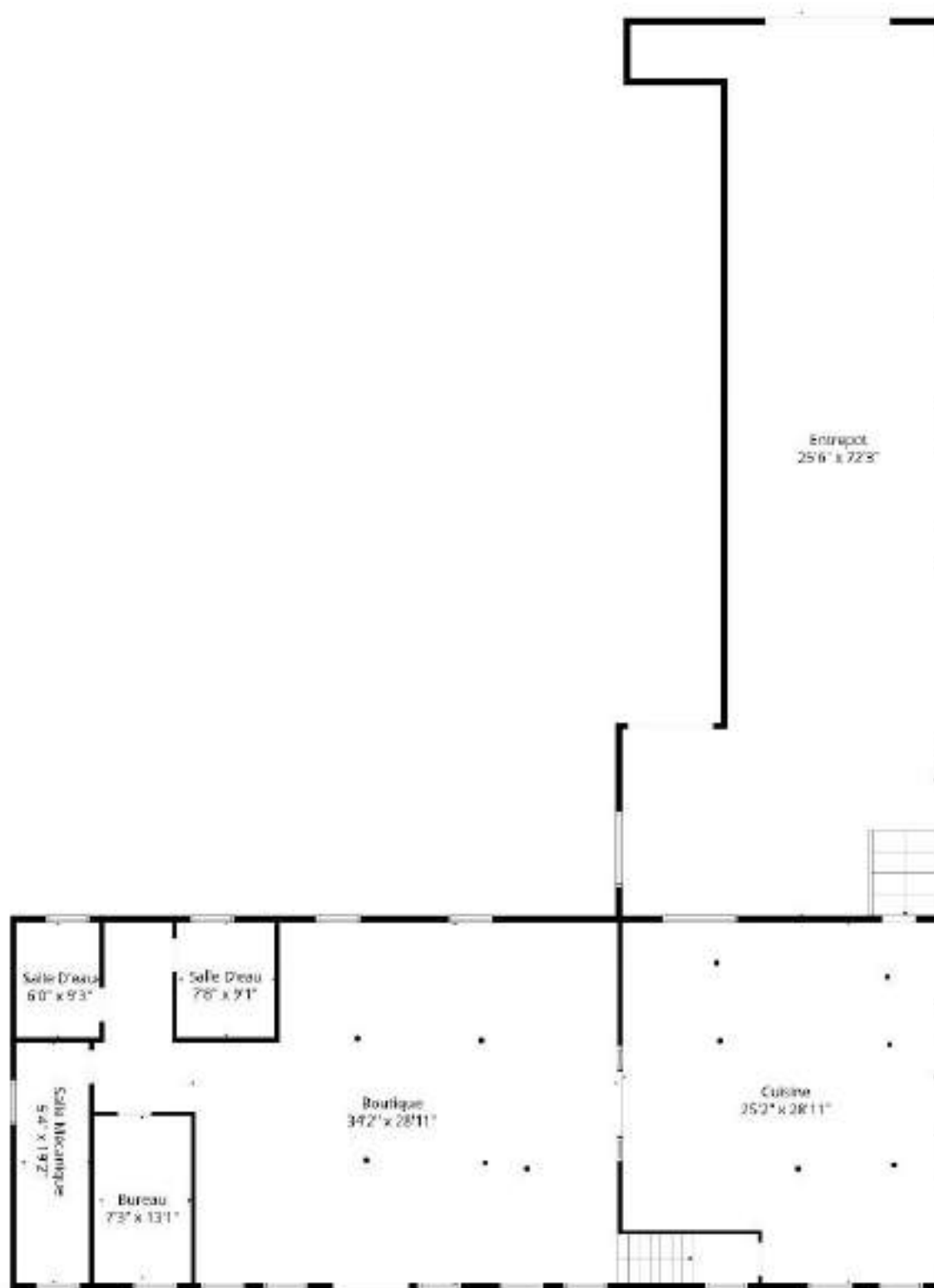


• Particularités :

- o Section boutique de vente au détail (9,14 m x 13,72 m / 29,9 pi x 45 pi) en planches de pin verni sur plancher de béton avec 2 salles de bain, 1 bureau, 1 salle de rangement ;
- o Section cuisine de transformation (9,14 m x 9,14 m / 29,9 pi x 29,9 pi) | Grade alimentaire et certification du MAPAQ
- o Section transformation primaire (22,40 m x 8,07 m / 73,4 pi x 26,4 pi) | Grade alimentaire avec un conteneur réfrigéré (congélation) de 16,15 m x 2,44 m (52,9 pi x 8 pi) - (compresseur avec moteur électrique 10 HP et moteur diesel auxiliaire 25,2 kW) ;
- o Terrasse de réception en bois traité : dimensions 7,31 m x 10,97 m / 23,9 pi x 35,9 pi) ;
- o 2e étage (22,86 m x 9,14 m / 75 pi x 29,9 pi) qui sert de rangement et de salle de réception ;
- o Compresseur fixe 5 HP 240 volts et ligne d'air comprimé en acier galvanisé ;
- o Système d'alarme;
- o Aspirateur central.

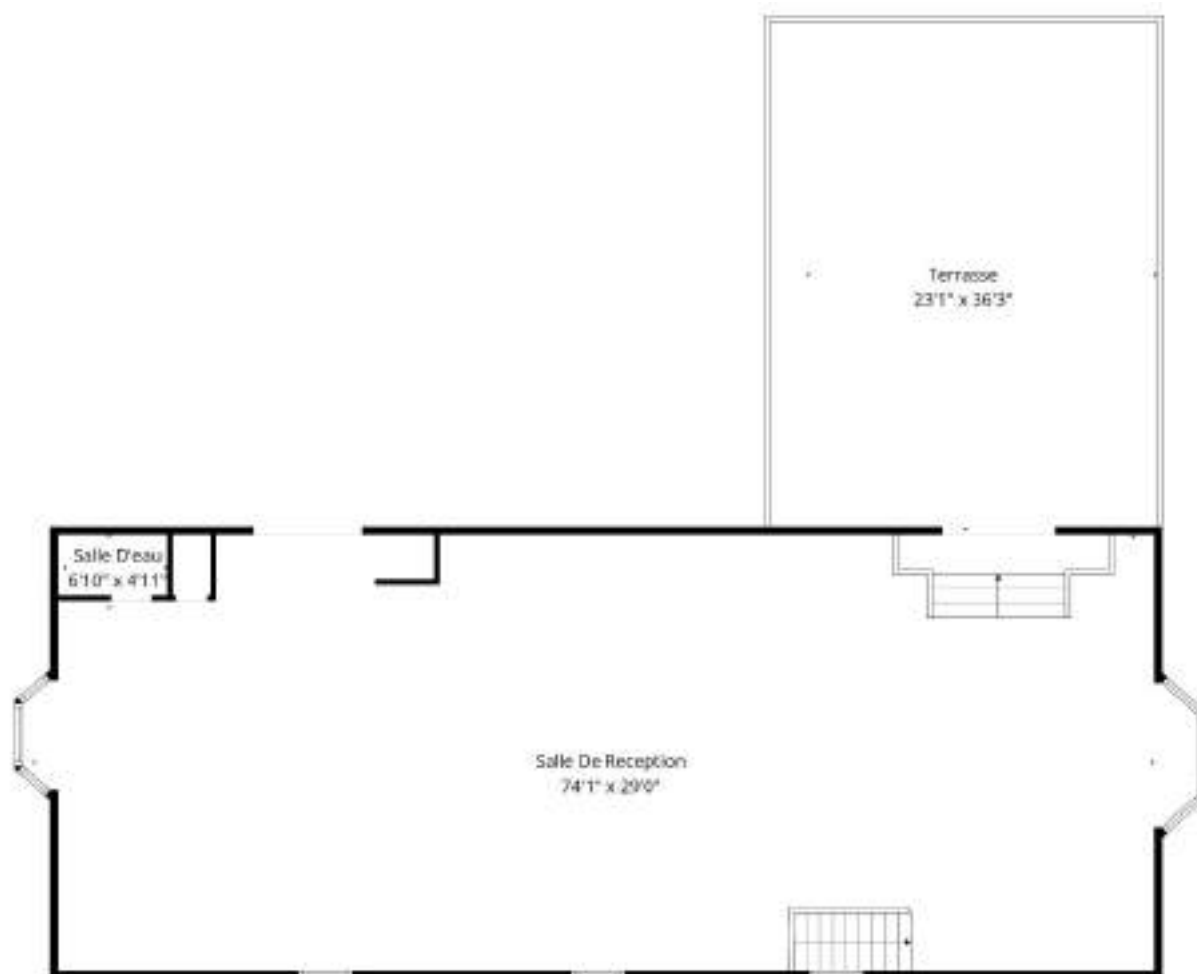


Croquis de la grange-boutique : 1^{er} plancher



LES DIMENSIONS SONT APPROXIMATIVES, À TITRE INDICATIF

Croquis de la grange-boutique : 2^e plancher



LES DIMENSIONS SONT APPROXIMATIVES, À TITRE INDICATIF



Remise à machinerie

Construction : 2003

Nombre d'étages : 1

Dimensions : 12,19 m x 27,43 m (39,9 pi x 89,9 pi)

Superficie : 334,37 m² (3599,1 pi²)

Fondations : béton

Plancher : béton

Charpente : bois

Murs extérieurs : tôle émaillée

Toiture : tôle émaillée

Portes : 2 portes de garage (4,27 m x 4,27 m (14 pi x 14 pi) et 4,27 m x 3,66 m (14 pi x 12 pi) dont une motorisée

Électricité : 100 ampères 120/240 volts



- **Particularités :**

- o Mezzanine 2,44 m x 27,43 m (8 pi x 89,9 pi);

- o Compresseur fixe 7,5 HP 240 volts + ligne d'air comprimé en acier galvanisé.

Serre-abri (structure qui sert d'abri pour équipements)

Construction : 2020

Dimensions : 6,10 m x 15,24 m (20 pi x 50 pi)

Superficie : 92,96 m² (1000,6 pi²)

Fondations : piliers de béton excavés

Plancher : béton,

Charpente : acier

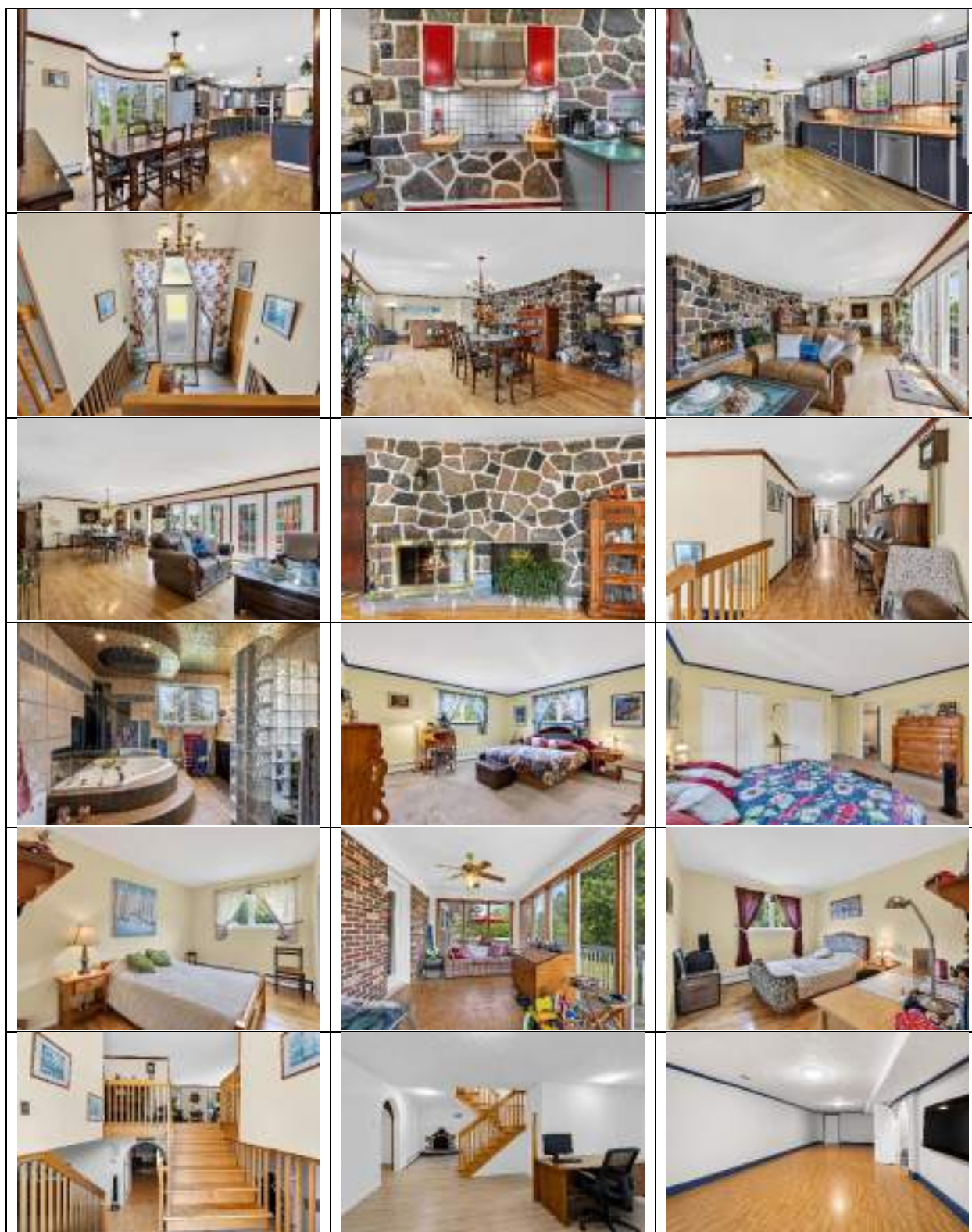
Murs extérieurs | toiture : polyéthylène simple

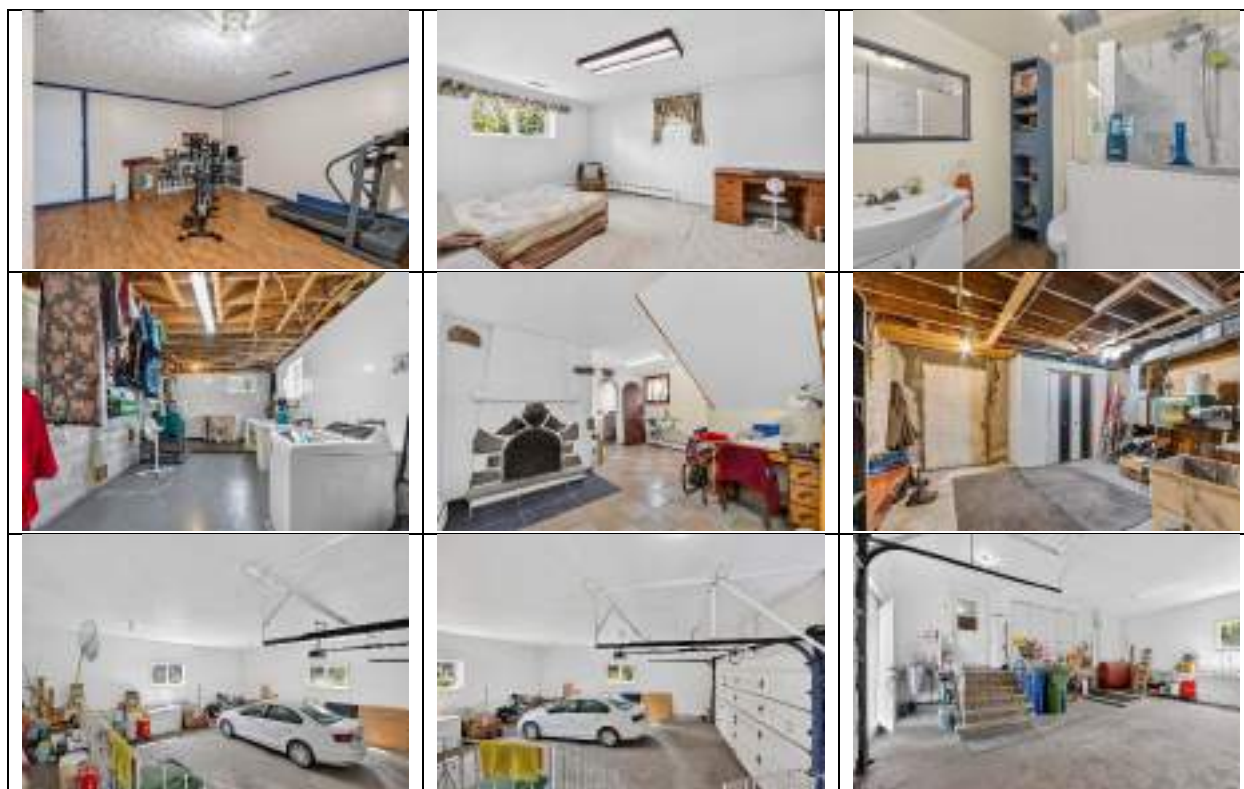


Les pages suivantes dévoilent tout!
Laissez-vous séduire par ces photos irrésistibles...

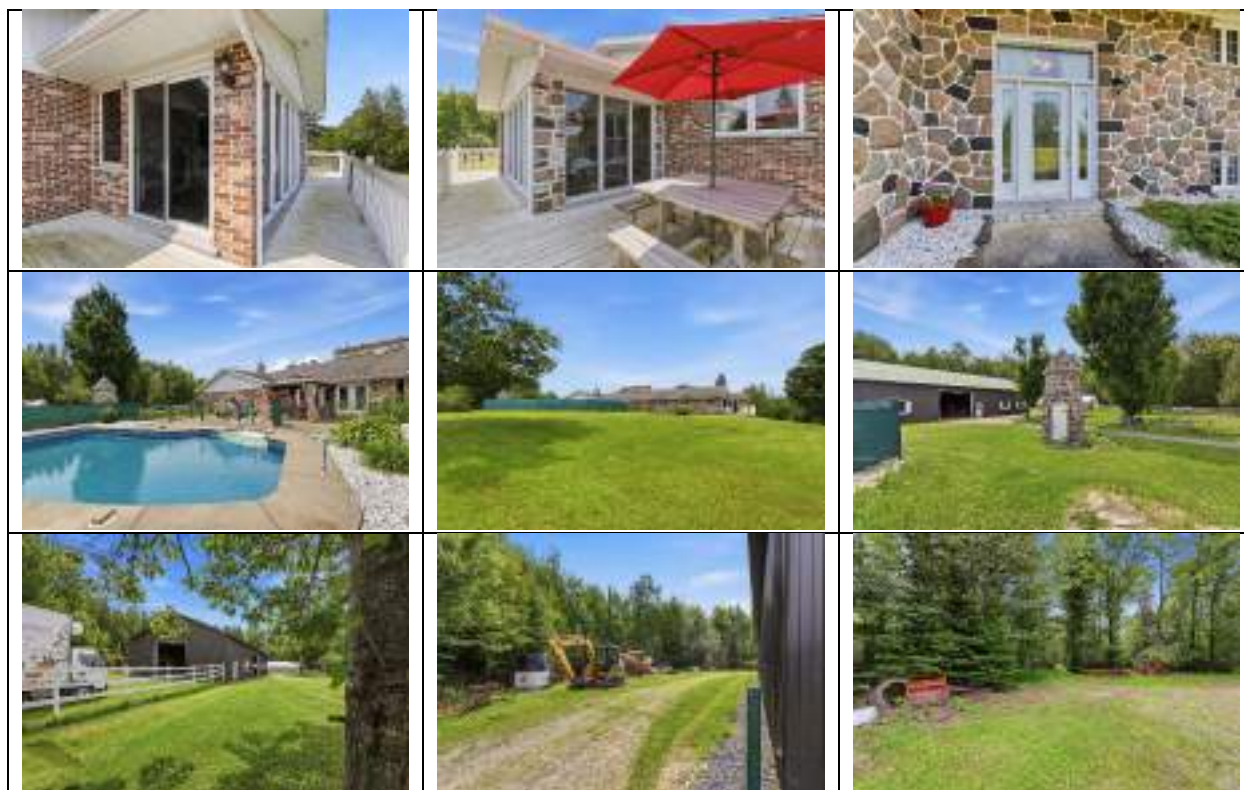
Ne manquez pas le lien pour une VUE 360°
de la propriété : un vrai coup de cœur visuel!

PHOTOS – RÉSIDENCE (INTÉRIEUR)





PHOTOS – EXTÉRIEUR





PHOTOS – GRANGE-BOUTIQUE



PHOTOS PAR DRONE



LIEN VUE 360°

<https://immo123.ca/dyanecotnoir001/>

En cliquant sur le lien ci-dessus ou sur l'image, vous plongerez au cœur de l'ARGOUSERAIE QUÉNÉBRO grâce à une vue immersive à 360°.

*En un seul clic, laissez-vous séduire par la lumière,
l'espace et le charme unique des lieux.*

C'est l'occasion parfaite de découvrir ce bijou comme si vous y étiez déjà.

Ne manquez pas cette expérience!



POUR LA LISTE DES INCLUSIONS, VOIR LE CAHIER D'INFORMATIONS **B**

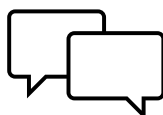
POUR LES DOCUMENTS ANNEXÉS, VOIR LE CAHIER D'INFORMATIONS **C**

No Centris : 9028440 - 20300083

Inscription : 26124

Site Web: <https://dyanecotnoir.com/properties/entreprise-agrotouristique-a-roxton-pond/>

- Vente sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur;
- L'acheteur devra faire la preuve de sa capacité financière pour faire un tel achat avant toute visite;
- À signer avant toute promesse d'achat : Addenda (**voir CAHIER D'INFORMATIONS C - documents annexés**).



POUR TOUTES INFORMATIONS :

DYANE COTNOIR – COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

819-620-8585

courtier@dyanecotnoir.com

Au plaisir de vous rencontrer!