



499 000 \$ + TPS/TVQ (592,121 \$)¹

120 Ch. Rousseau
Weedon
J0B 3J0
Région Estrie
Quartier
Près de
Plan d'eau Rivière au saumon

Genre de propriété	Maison à étages	Année de construction	2006
Type de bâtiment	Isolé (détaché)	Date de livraison prévue	
Intergénération		Saisonnier	
Dimensions du bâtiment	32,6 X 24,5 p irr	Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie habitable		Possibilité d'échange	
Superficie du bâtiment		Cert. de loc.	Oui (2021)
Dimensions du terrain	164,1 X 302 p irr	Numéro de matricule	41098 3261 01 0001
Superficie du terrain	59 066,93 pc	Date ou délai d'occupation	35 jours PA/PL acceptée
Cadastre	3 904 405	Signature de l'acte de vente	30 jours PA/PL acceptée
Zonage	Résidentiel, Villégiature		

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Dépenses/Énergie (annuelles)	
Année	2025	Municipale	3 268 \$ (2025)	Frais communs	
Terrain	150 000 \$	Scolaire	251 \$ (2024)	Électricité	976 \$
Bâtiment	179 600 \$	Secteur		Mazout	
		Eau		Gaz	
Total	329 600 \$ (179,65%)	Total	3 519 \$	Total	976 \$

Pièce(s) et Espace(s) additionnel(s)						
Nbre pièces	11	Nbre chambres (hors-sol + sous-sol)		3+0	Nbre salles de bains + salles d'eau	2+0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire		
RDC	Hall d'entrée/Vestibule	3,5 X 11 p	Céramique			
RDC	Salon	14 X 15 p	Plancher flottant			
RDC	Salle à manger	20 X 10,8 p	Bois			
RDC	Cuisine	11,2 X 11,2 p	Céramique			
RDC	Salle de bains	7 X 11 p	Céramique			
RDC	Rangement	4,2 X 4 p	Bois			
2	Salle familiale	9,2 X 11,7 p	Bois			
2	Chambre à coucher principale	11,1 X 12,5 p	Bois			
2	Salle de bains	11 X 8 p	Céramique	Attenante		
2	Chambre à coucher	9,6 X 14 p	Bois			
2	Chambre à coucher	8,7 X 13 p	Bois			
Espace additionnel			Dimensions			
Balcon			23,1 X 5,5 p			
Garage			24,4 X 20,4 p			
Abri			24,7 X 7,9 p			
Abri			20,6 X 10,6 p			

Caractéristiques

Système d'égouts	Champ d'épuration, Fosse septique	Appareils loc. (mens.)	Réservoir au propane (9 \$)
Approvisionnement eau	Puits artésien	Rénovations	Plancher - 2021, Revêtement de la toiture - 2021
Fondation		Piscine	
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte	Stat. (total)	Allée (10), Abri d'auto (1), Garage (2)
Revêtement	Bois	Allée	Non pavée
Fenestration	PVC	Garage	Chauffé, Détaché
Type de fenestration		Abri d'auto	Détaché
Énergie/Chauffage	Électricité	Terrain	Boisé
Mode chauffage	Plinthes à convection, Plinthes électriques	Topographie	Plat
Sous-sol	Bas (moins de 6 pieds), Non aménagé, Vide sanitaire	Particularités du site	Aucun voisin à l'arrière, Cul-de-sac, Villégiature/Chalet
Salle de bains		Eau (accès)	Accès (Rivière), Bordé par l'eau (Rivière), Navigable
Inst. laveuse-sécheuse	Salle de bains (1er niveau/RDC)	Vue	Sur l'eau
Foyer-Poêle	Foyer au gaz	Proximité	Sentier de motoneige, Sentier de VTT
Armoires cuisine		Particularités du bâtiment	
Commodités - Unité/propriété	Installation aspirateur central, Thermopompe murale	Efficacité énergétique	
Restrictions/Permissions	Location court terme permise	Adapté pers. mobilité réduite	
Animaux			

Inclusions

Toiles, pôles et rideaux, quai, toiles de l'appentis (annexé au garage), racking dans le garage. *Le vendeur est ouvert à vendre entièrement meublé si l'acheteur le désire (prix à discuter). Veuillez vous informer auprès du courtier inscripteur.

Exclusions

Lave-vaisselle, rack à télévision et effets personnels du vendeur.

Remarques

Située directement au bord de la rivière aux Saumons, cette propriété coup de coeur offre l'équilibre parfait entre confort, nature sauvage et potentiel d'investissement. Ce chalet rénové à aire ouverte repose sur un immense terrain où la tranquillité règne. On retrouve trois chambres, deux salles de bains complètes et un espace de vie spacieux et lumineux. À l'extérieur, vous trouverez une pergola, un immense abri ainsi qu'un grand garage détaché, idéal pour les équipements sportifs ou un atelier de rêve. Enregistrée au CITQ et prête pour la location à court terme. Investissement rentable ou refuge parfait pour décrocher du quotidien.

Addenda

Cette propriété est vendue avec taxes, puisqu'elle est exploitée en tant que chalet locatif à court terme. L'acheteur peut éviter de payer les taxes de vente s'il obtient lui-même ses numéros de taxes et continue l'usage en location à court terme. Informez-vous auprès du courtier inscripteur, de votre comptable ou de votre fiscaliste.

Possibilité d'optimiser les revenus pour maximiser votre investissement :

Inscription du chalet sur plusieurs plateformes de location : VRBO, HomeAway, Booking, Google Vacation Rentals, Expedia, Homes & Villas, et plusieurs autres.

Des plateformes de multigestion comme Hostaway et Guesty propulsent votre investissement en vous permettant de connecter toutes ces plateformes à un seul endroit.

Activez une tarification intelligente, autre que celle d'Airbnb : utilisez PriceLabs, Beyond Pricing, Hostaway Smart Pricing, qui s'appuient sur la demande locative du marché local de toutes les plateformes, et non seulement d'Airbnb.

Il est également possible d'optimiser les revenus en acceptant les animaux (en moyenne 25 à 35% de locations)

supplémentaires).

Déconnexion, rentabilité, qualité de vie : une occasion rare à ne pas manquer.

NOTES ADDITIONNELLES :

Plusieurs rénovations depuis l'achat en 2021 :

Plusieurs planchers refaits

Fermeture d'une mezzanine pour l'ajout d'un boudoir au 2e étage

Gypse, moulures, escalier, luminaires et finitions générales à grandeur du chalet

Installation d'un foyer au propane

Toiture refaite et ajout de lucarnes

Deux thermopompes

Balcons remis à jour

Moyenne des revenus locatifs des deux dernières années : 33000\$

Le chemin est entretenu par la municipalité.

Alimentation électrique souterraine pour le bâtiment principal

Garage détaché sur dalle de béton, entièrement isolé, avec électricité rendue

Le VENDEUR est ouvert à vendre entièrement meublé si l'ACHETEUR le souhaite (prix à discuter). Veuillez vous informer auprès du courtier inscripteur.

Les visites débiteront seulement à partir du vendredi 18 avril 2025, puisqu'il y a actuellement une location Airbnb en cours.

Le VENDEUR exige que toute promesse d'achat soit ouverte pour un délai minimum de 72 heures.

Vente avec exclusion(s) de garantie légale : La présente vente est fait sans garantie légale de qualité de la part du vendeur. L'acheteur ne renonce toutefois pas aux garanties légales données par les propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur par les présentes.

Déclaration du vendeur

Oui DV-01542

Source

ROYAL LEPAGE ÉVOLUTION, Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

¹ Le prix total inclut la TPS, la TVQ et les remboursements si l'acheteur se qualifie. Le remboursement de taxes pour les habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures n'est accessible qu'au particulier, à certaines conditions.