

À VENDRE

SAINT-NICOLAS (LÉVIS)

975, chemin Vire-Crêpes

Entreprise: Les Bleuets du Vire-Crêpes

Prix demandé: 3 750 000 \$

Robert CONSTANTIN

Associé

Courtier immobilier agréé DA

r.constantin@intercomsi.com



INTERCOM
SERVICES IMMOBILIERS
Agence immobilière

450 655-1334



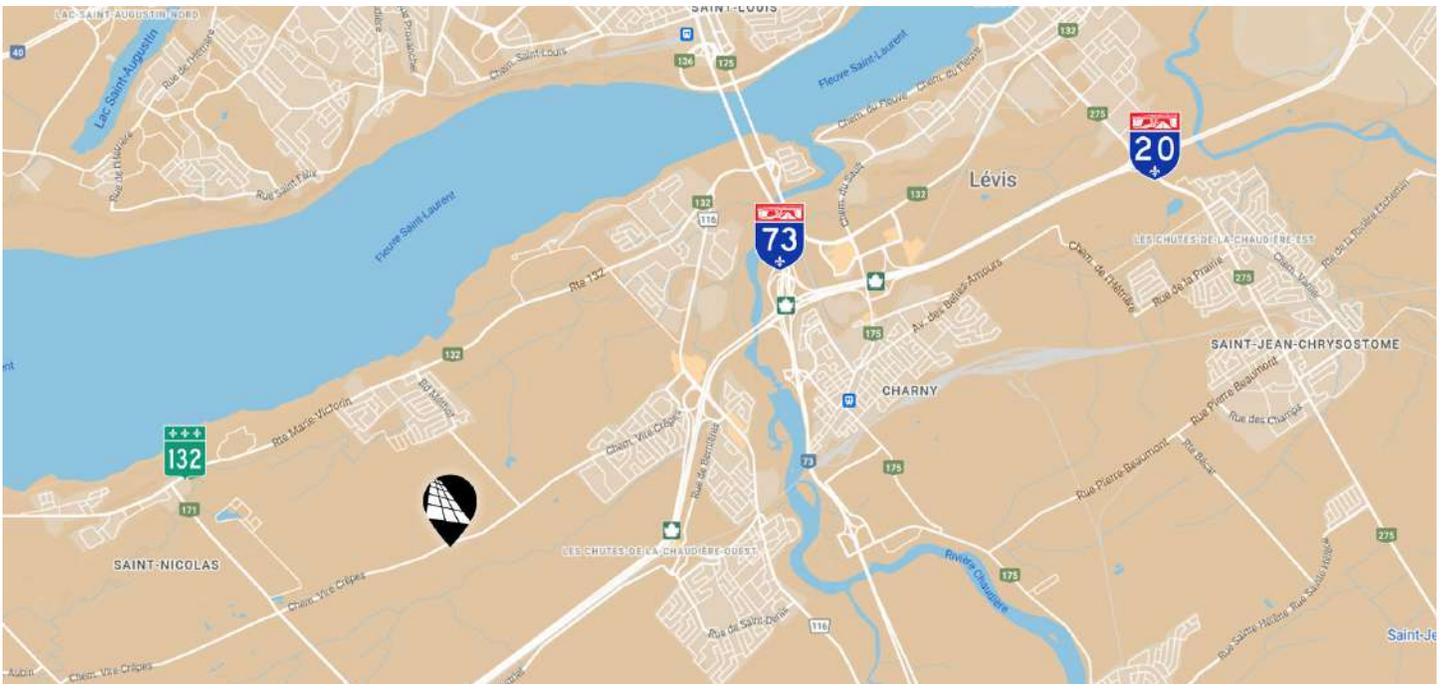
intercomsi.com

La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Les Bleuets du Vire-Crêpes

- L'entreprise a fêté ses 25 ans en 2022
- Entreprise agrotouristique sur la Rive-Sud de Québec, dans la région Chaudière-Appalaches
- Culture en champs de bleuets (spécialisée dans le bleuet en corymbe / bleuet géant), compte environ 22 357 plants (7,2 hectares sur ± 26 hectares) et plus de 15 variétés
- Transformation de produits en vente sur la boutique en ligne, ainsi que dans différentes épiceries.
- En 2012, inauguration du café et de la glacerie du Vire-Crêpes, ainsi que la production de produits de beauté dérivés des bleuets cultivés en champs
- «Foodtruck» nommé Bleu & Gourmand
- Depuis 1997, les propriétaires ont construit chacun des immeubles afin d'améliorer leur entreprise

La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.



EMPLACEMENT

 Transport collectif
#T25-0110

 Axes routiers
20, 73, 132

 Pont routier
Pont Pierre-Laporte (7,1 km)

DÉMOGRAPHIE (rayon de 30 km)

 868 397 habitants

 404 234 ménages

 105 622\$ revenu moyen/ménage

©Sitewise - statistique estimée pour l'année 2023

 ROBERT CONSTANTIN

450-655-1334

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Numéros des lots	1 962 381 1 963 975
Zonage	Agricole
Superficie du terrain	2 873 151 pi ² (26,69 ha)
Topographie	Plane et légère pente



ÉVALUATION MUNICIPALE

Total (2023-2025)	992 200 \$
Terrain	345 700 \$
Bâtiment	646 500 \$

Total taxes	6 323,51 \$
Municipales	5 571,56 \$
Scolaires	751,95 \$
Remboursement MAPAQ	±3 000,00\$

UNE JOURNÉE AUX BLEUETS DU VIRE-CRÊPES



ROBERT CONSTANTIN

r.constantin@intercomsi.com

*La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

COMMERCE

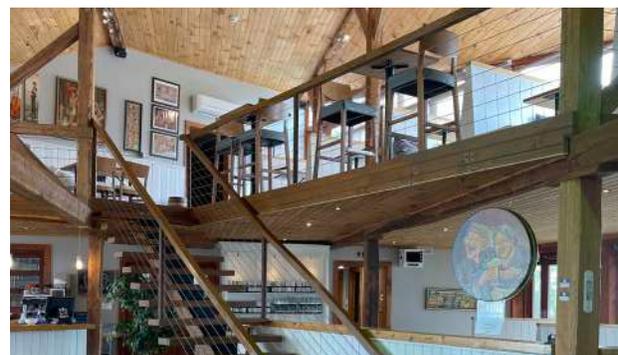
Restaurant:

Restaurant	
Salle à manger total	880 pi ²
Rez-de-chaussée	374 pi ²
Mezzanine	506 pi ²
Terrasse extérieure	680 pi ²

Informations supplémentaires

Restaurant:

- Salle à manger sur 2 étages
- Terrasse couverte, chauffée
- Total de 80 places assises
- Cuisine commerciale entièrement équipée
- 120 places sous le chapiteau pour le prêt-à-emporter



ROBERT CONSTANTIN

450-655-1334

*La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.



Pâtisseries / Glacerie / «Foodtruck» / Bar

Glacier / Crèmerie:

- 3 machines à crème glacée
- Fondeuse de chocolat
- Poste de vente

«Foodtruck»

- Nourriture style casse-croûte

Roulotte de bar (permis d'alcool)



ROBERT CONSTANTIN

r.constantin@intercomsi.com

*La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Chansonnier et évènements sur place



Boutique

Vente de produits du terroir:

- Cosmétiques
- Pâtisseries
- Bleuets
- Autres

Plus de 10 dépositaires pour la vente des produits du terroir et cosmétiques.

Transformation de produits de 5 autres commerces pour leurs produits du terroir et pâtisseries

En ligne:

- Commerce de produits
- Préparation de repas



Cultures»



Nombre d'employés:

- Entre 30 et 60 selon la saison
- 3 employés à temps plein à l'année, incluant un directeur des opérations
- Autres employés à temps partiel selon les besoins



Cultures	
Culture de type A	±15,46 hectares
Friches	±10,30 hectares
Superficie totale de la terre	±25,69 hectares
Nombre de plants:	22 357
Âge des plants	2 et 22 ans
Nombre de variétés:	+ de 20

- Bassin d'irrigation
- Système d'arrosage: micro irrigation (goutte à goutte)
- Drainage partiel implanté
- Ruisseau Terrebonne passe sur la terre



ROBERT CONSTANTIN

r.constantin@intercomsi.com

*La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

BÂTIMENT SECONDAIRE



Bâtiment secondaire réfrigéré	
Mesure	16' x 20'
Porte de garage: 1	6' x 7'
Section: 2 frigidaires	12' x 20'
Section congélateur	12' x 20'

Salle mécanique	8' x 20'
Génératrice	
2 ^e étage de rangement	20'x50'



ROBERT CONSTANTIN

450-655-1334

*La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.



Bâtiment secondaire équipements	
Mesure	44' x 27'
Hauteur des plafonds	16'3"
Porte de garage	14'x16'
Remise	14' x 44'

Chambre de pesticides (conforme)	9'3" x 9'4"
Chambre premiers soins	

RÉSIDENCE PRINCIPALE



Inclusion: Aspirateur central, lave-vaisselle, rideaux et luminaires

Exclusion: Spa

Fenestration:	PVC À manivelle et coulissantes en vinyle
Type de fondation:	Pierre et solage coulé (béton)
Revêtement de toiture:	Bardeaux, 2002
Type d'allée:	Gravier
Piscine:	Creusée, fibre de verre, ±1992
Type de chauffage	Fournaise électrique centrale, cuisinière au bois, fournaise au bois et foyer au gaz propane
Approvisionnement en eau:	Puits artésien, eau non potable, eau bonne pour entretien (vêtements et autres) Analyse mensuelle
Système d'égouts:	Fosse septique



ROBERT CONSTANTIN

450-655-1334

*La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.



Rez-de-chaussée	Revêtement	Dimensions
Salon	Bois	14'5" x 23' irr.
Cuisine / Salle à manger	Préart et Céramique	24'9" x 19'3" irr.
Bureau	Bois	12'5" x 15'
Rangement	Bois	15'6" x 9'11"
Vestibule	Bois	15'10" x 14'6"
Salle de bain	Céramique	7'11" x 15'2"
Salle familiale	Bois	18'3" x 27' irr.
Boudoir	Ciment	11'3" x 12'4"
2 ^{ème} étage		
Chambre à coucher principale	Bois et Mansardé	12' x 21'8" irr.
Chambre à coucher	Bois et Mansardé	11' x 11'8" irr.
Chambre à coucher	Bois et Mansardé	12'5" x 13' irr.
Mezzanine	Bois et Toit mansardé	30'9" x 21'6" irr.
Salle d'eau	Céramique	4'11" x 5'3" irr.
Sous-sol		
Établi et rangement		30'4" x 26'4" irr.
Vide sanitaire		



RÉSIDENCE SECONDAIRE

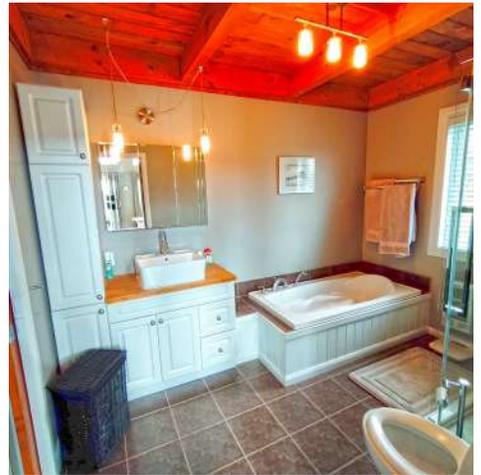


Fenestration: PVC (2011)
Type de fondation: Béton
Revêtement de toiture: Bardeaux (2011)
Armoires de cuisine: Thermoplastique

Inclusion: Meubles, luminaires et rideaux / stores
Exclusion: S./O.

 ROBERT CONSTANTIN
450-655-1334

*La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.



Rez-de-chaussée	Revêtement	Dimensions
Salon / Cuisine / Salle à manger	Flottant	23' x 18'7"
Salle d'eau (ou SDB)	Céramique	11'2" x 10'7"
Chambre à coucher principale	Flottant	11'11" x 11'2"
2 ^{ème} étage		
Mezzanine	Bois	14'6" x 11'4"
Sous-sol		
Chambre	Céramique	11'8" x 15'9"
Salle de bain	Céramique	4'11" x 7'9"
Salle familiale	Céramique	9'5" x 8'5"
Cuisine / Salle à manger	Céramique	8'6" x 16'9"



UNE EXPERTISE IMMOBILIÈRE QUI NE CESSE DE CROÎTRE

INTERCOM est là pour aider à faire les bons choix, basés sur la connaissance de nos courtiers immobiliers, de notre personnel de soutien et des différentes solutions possibles: c'est pourquoi nous existons.



Robert
CONSTANTIN

Associé
Courtier immobilier agréé DA
r.constantin@intercomsi.com

450 655-1334



INTERCOM
SERVICES IMMOBILIERS
Agence immobilière

Ce document fut préparé par Intercom Services Immobiliers uniquement à des fins de publicité et d'information. Ce document ne constitue par une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Intercom Services Immobiliers n'assume aucune responsabilité pour quelque erreur ou omission que ce soit. Ces renseignements sont soumis au meilleur de notre connaissance et peuvent être modifiés sans préavis. Cette publication est la propriété d'Intercom Services Immobiliers et/ou de ses concédants et elle est protégée par le droit d'auteur © 2022. Tout droit réservé.

*La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

24 octobre 2023 2:06