



**Martin Savard**, Courtier immobilier résidentiel et commercial  
**ROYAL LEPAGE ÉVOLUTION**  
 Agence immobilière  
 1000, boul. Lionel-Groulx #202  
 Sherbrooke (QC) J1L 0H5  
<https://www.savardtran.ca/>

819-565-3000 / 819-201-7147  
 Télécopieur : 819-565-3003  
 martin@savardtran.ca



**No Centris** 12374058 (En vigueur)



**199 000 \$**

**53 Route 112**  
**Dudswell**  
**J0A 1G0**  
**Région** Estrie  
**Quartier**  
**Près de**  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Duplex	<b>Année de construction</b>	Inconnue
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle seulement	<b>Évaluation du terrain</b>	175 600 \$
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Évaluation du bâtiment</b>	137 200 \$
<b>Nombre total d'étages</b>		<b>Évaluation totale</b>	312 800 \$ (63,62%)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	30 X 30 p irr	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>	1 800 pc	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>	900 pc	<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	210,9 X 278,5 p irr	<b>Certificat de localisation</b>	Oui (2023)
<b>Superficie du terrain</b>	53 819,53 pc	<b>Numéro de matricule</b>	41117 1544 83 5861
<b>Cadastre</b>	6 534 201	<b>Date ou délai d'occupation</b>	Selon les baux
<b>Zonage</b>	Résidentiel, Agricole	<b>Signature de l'acte de vente</b>	15 jours PA acceptée

<b>Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)</b>			
<b>Numéro log.</b>	A	<b>Fin de bail</b>	2024-06-30
<b>Nbre pièces</b>	4	<b>Loyer mensuel</b>	795 \$
<b>Nbre chambres (hor 2)</b>		<b>Valeur locative</b>	
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>	
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>	
		<b>Inclus selon bail</b>	
		<b>Exclus selon bail</b>	
<b>Numéro log.</b>	B	<b>Fin de bail</b>	2024-06-30
<b>Nbre pièces</b>	4	<b>Loyer mensuel</b>	530 \$
<b>Nbre chambres (hor 1)</b>		<b>Valeur locative</b>	
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>	
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>	
		<b>Inclus selon bail</b>	
		<b>Exclus selon bail</b>	
<b>Revenus bruts potentiels annuels</b>	15 900 \$ (2024-01-01)		

<b>Caractéristiques</b>		
<b>Système d'égouts</b>	Fosse septique scellée	<b>Chargement</b>
<b>Approvisionnement eau</b>	Puits de surface	<b>Appareils loc. (mens.)</b>
<b>Fondation</b>	Pierre	<b>Rénovations</b>
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bardeaux d'asphalte	<b>Piscine</b>
<b>Revêtement</b>	Vinyle	<b>Stat. (total)</b>
<b>Plancher séparateur</b>	Bois	Allée (8)
<b>Fenestration</b>	PVC	<b>Allée</b>
<b>Type de fenestration</b>	Guillotine	Non pavée
		<b>Garage</b>
		<b>Abri d'auto</b>

<b>Énergie/Chauffage</b>	Bois, Électricité	<b>Terrain</b>	Boisé
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	En pente, Plat
<b>Recouvrement de plancher</b>	Bois, Céramique, Plancher flottant	<b>Particularités du site</b>	
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Salle de bains</b>		<b>Vue</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>		<b>Proximité</b>	
<b>Foyer-Poêle</b>	Poêle au bois	<b>Étude environnementale</b>	
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Commodités - Unité/propriété</b>		<b>Occupation</b>	
<b>Commodités – Bâtiment</b>	Espace de rangement extérieur		
<b>Adapté pers. mobilité réduite</b>			

## Inclusions

## Exclusions

## Remarques

Découvrez ce duplex plein de charme construit au début des années 1900. Avec ses planchers de bois authentiques, ses plafonds en lambris d'époque et sa fondation en pierre des champs, cette résidence offre une ambiance chaleureuse et unique. Le véritable atout de cette propriété est son immense terrain de 5000m2. Vous aurez amplement d'espace pour créer le jardin de vos rêves. Bien que le duplex ait besoin d'amour, notamment dans le logement du haut, il possède un grand potentiel d'optimisation avec sa disposition à aire ouverte et son plafond cathédral. Vous pourrez laisser libre cours à votre créativité. Baux renouvelés jusqu'en 2024.

## Addenda

Les baux ont été renouvelés jusqu'en juillet 2024.

Le propriétaire actuel est responsable de payer l'électricité du logement du rez-de-chaussée, car sa grange située à l'arrière est alimentée par celui-ci.

Les locataires sont chargés du déneigement et de l'entretien du terrain.

Le certificat de localisation est disponible et date de 2023.

Par respect pour le locataire qui n'était pas disponible et à sa demande, aucune photo du logement du haut n'est disponible.

La visite des lieux se fera seulement sur promesse d'achat acceptée. Les offres devront être ouvertes pour un minimum de 72h.

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

Les dimensions du bâtiment de 30 p x 30 p sont approximatives.

Possibilité d'entente avec l'un des locataires pour reprendre l'un des logements.

Le vendeur est ouvert à discuter d'une balance de prix de vente ou d'une entente pour financer la mise de fonds.

## Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur

### Déclaration du vendeur

Oui DV-08804

### 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.

## Sommaire financier

53 Route 112 Dudswell J0A 1G0

<b>Revenus bruts potentiels (2024-01-13)</b>		<b>Résidentiel</b>	
Résidentiel	15 900 \$	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial		4 ½	2
Stationnements/Garages		<b>Total</b>	<b>2</b>
Autres		<b>Commercial</b>	
<b>Total</b>	<b>15 900 \$</b>	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>		<b>Autres</b>	
Résidentiel		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial		Multiplicateur de revenu brut	12,52
Stationnements/Garages		Prix par porte	99 500 \$
Autres		Prix par pièce	24 875 \$
<b>Total</b>		Coefficient de comparaison du nbre de pces	4,00
<b>Revenus bruts effectifs</b>	<b>15 900 \$</b>	Nombre total de pièces	8
<b>Dépenses d'exploitation</b>			
Taxe municipale (2024)	2 867 \$		
Taxe scolaire (2024)	216 \$		
Taxe de secteur			
Taxe d'affaires			
Taxe d'eau			
Énergie - Électricité	911 \$		
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz			
Ascenseur(s)			
Assurances			
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement			
Entretien			
Équipement (location)			
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
<b>Total</b>	<b>3 994 \$</b>		
<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>11 906 \$</b>		



Façade



Photo aérienne



Salon



Salon



Chambre à coucher



Salon



Cuisine



Salle à manger



Salle de lavage



Sous-sol



Sous-sol



Façade



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur