



À VENDRE – CAMPING CHAMPS BOISÉS 4 ÉTOILES

Région : Lanaudière (Sainte-Julienne, QC)

Magnifique camping 4 étoiles situé au cœur d'un environnement boisé et paisible, agrémenté d'un lac privé avec plage de sable, d'une piscine et d'un spa. Ce site de villégiature réputé offre une ambiance familiale et conviviale depuis plus de 23 ans.

Situé à **40 minutes de Montréal**, dans la ville de **Sainte-Julienne**, avec tous les services à proximité (5 km).

- **Superficie totale** : 2 359 724 pi² (54 acres / 64 arpents)
- **Possibilité d'agrandissement** dans les zones boisées
- **Zonage flexible** : possibilité de **subdiviser 49 lots** à l'entrée du site (à confirmer avec la municipalité)
- **Secteur pour snowbirds / retraités** avec compteurs électriques 50 A et saison prolongée (5–6 mois)
- **314 emplacements au total** :
 - 45 terrains pour voyageurs (dont 20 à accès direct « pull through »)
 - 269 terrains saisonniers
- **Équipements inclus** d'une valeur d'environ **400 000 \$**
- **Bâtiment à l'entrée** moderne avec accueil, dépanneur et logement de type loft avec mezzanine
- **Résidence des propriétaires** sur place face au lac
- **Garage double** (30' x 40')
- **3 blocs sanitaires** et **2 buanderies**
- **Chapiteau en bois massif** (40' x 60')
- **Grande salle communautaire** avec :
 - Avec section **restaurant** entièrement équipée (cuisine commerciale)
 - Avec section **salle à manger / crèmerie**
- **Plusieurs terrains de jeux** et aires de loisirs
- 2 puits d'eau **potable**
- 31 fosses septiques + 4 champs d'épuration
- Infrastructures sanitaires **conformes aux normes en vigueur**
- **Excellents revenus actuels**
- **ÉNORME potentiel d'optimisation** (augmentation du taux d'occupation, développement des boisés, vente de lots à être vérifié avec la municipalité et diversification des services).

Raison de la vente : Vente motivée par une retraite bien méritée après la création et la gestion du camping depuis 2003.

Prix demandé : **6,2 M\$** Un **mémo fiscal** devra être préparé et soumis au vendeur dans le cadre de l'offre d'achat.