



Andrée Langevin, Courtier immobilier résidentiel et commercial

LES IMMEUBLES COLDBROOK INC.

123 chemin Lakeside  
Lac Brome (QC) J0E1V0

514-946-9331

[andree.langevin@videotron.ca](mailto:andree.langevin@videotron.ca)

  
**COLDBROOK**  
AGENCE IMMOBILIÈRE

No inscription : 10009223 (En vigueur)



# 1 625 000 \$

19 Rue des Hauts-du-Lac  
Ayer's Cliff  
J0B1C0

Région Estrie  
Plan d'eau Massawippi

Genre de propriété Maison à étages  
Type de bâtiment Détaché (Isolé)  
Dimensions du bâtiment 69.5x49.4 Pieds  
Superficie habitable 3120.46 Pieds carrés  
Superficie du terrain 69691 Pieds carrés  
Zonage Résidentiel

Année de construction 2012  
Reprise/Contrôle de justice N  
Date ou délai d'occupation 90 jours

## Évaluation municipale

Année	2025
Terrain	341 644 \$
Bâtiment	918 200 \$
Total	1 259 844 \$

## Taxes annuelles

Taxes municipales	4 871 \$
Taxes scolaires	734 \$
Total	5 605 \$

## Dépenses d'énergie annuelles

Coût d'énergie	2 930 \$
Frais commun/Loyer de base	2 000 \$
Total	4 930 \$

## Aspects spécifiques des pièces

Pièces	17	Chambres	4	Salles de bains + salles d'eau	3 + 0
--------	----	----------	---	--------------------------------	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Salon	18.3x18.1 P	Bois	2 cotés
Rez-de-chaussée	Salle à manger	16.1x10.10 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Cuisine	11.9x19.5 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher principale	21.4x16.1 P	Bois	2 cotés
Rez-de-chaussée	Penderie (Walk-in)	9.4x7.11 P	Bois	ccp
Rez-de-chaussée	Salle de bains	9.5x15.10 P	Céramique	ccp
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	13.5x12.2 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salle de bains	6.7x5.10 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée	8.4x10.3 P	Céramique	Entrée avant
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée	8.0x8.5 P	Bois	Entrée côté
Rez-de-chaussée	Penderie (Walk-in)	4.9x9.0 P	Céramique	entrée
Rez-de-chaussée	Salle de lavage	5.4x12.4 P	Céramique	
	Salle familiale	15.3x17.8 P	Plancher flottant	
	Salle familiale	17.8x18.10 P	Plancher flottant	
	Coin repas	11.2x16.5 P	Plancher flottant	bar
	Boudoir	19.4x17.10 P	Plancher flottant	cinéma
	Chambre à coucher	15.2x13.3 P	Plancher flottant	
	Chambre à coucher	14.9x12.11 P	Plancher flottant	
	Solarium	17.10x11.1 P	Béton	gymnase
	Salle de bains	7.2x7.0 P	Céramique	
	Atelier	17.9x13.2 P	Béton	
	Cave/ chambre froide	7.4x16.0 P	Béton	
	Rangement	8.0x4.6 P	Plancher flottant	Garde-robe en cedre
	Rangement	21.10x10.4 P	Béton	

## Caractéristiques

**Allée**  
**Approvisionnement en eau**  
**Énergie pour le chauffage**  
**Énergie pour le chauffage**  
**Foyers-poêles**  
**Garage**  
**Garage**  
**Particularités**  
**Piscine**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Restrictions/Permissions**  
**Salle de bains/salle d'eau**  
**Sous-sol**  
**Stationnement**  
**Système d'égouts**  
**Toiture**  
**Vue**  
**Zonage**

**Armoires**  
**Efficacité énergétique**  
**Énergie pour le chauffage**  
**Fondation**  
**Foyers-poêles**  
**Garage**  
**Particularités**  
**Particularités**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Restrictions/Permissions**  
**Sous-sol**  
**Sous-sol**  
**Stationnement**  
**Système d'égouts**  
**Vue**  
**Vue**

## Inclusions

Congélateur, réfrigérateur, lave-vaisselle, cuisinière à induction, laveuse et sècheuse. Table et chaises de cuisine en granit, aspirateur central et accessoires, piscine, spa jacuzzi et accessoires, stores, rideaux et tringles, y compris les rideaux de l

## Exclusions

Réfrigérateur et congélateur dans la chambre froide, foyer électrique au sous-sol, frigo bar, unité murale au sous-sol, tempo extérieur.

## Remarques - Courtier

Magnifique propriété sur les hauteurs du lac Massawippi, spacieuse et bien aménagée. Profitez d'un cadre paisible avec piscine hors terre et spa, superbe éclairage extérieur, paysagement soigné et arbres fruitiers. Le rez-de-chaussée à aire ouverte offre une vue imprenable sur le lac en hiver et la forêt en été. La maison comprend 4 chambres, dont 2 à l'étage avec salle de bains privée. Vous y trouverez également une salle familiale avec bar, cinéma maison, gym, de nombreux rangements et un garage double. Inclus un accès privé au lac avec un quai et une place pour un bateau avec stationnement.

## Addenda

Bienvenue au 19 des Hauts-du-Lac, une propriété exceptionnelle située au-dessus du lac Massawippi, au coeur de l'Estrie. Cette résidence de près de 4500 pc habitables se trouve sur un terrain privé de plus de 70 000 pc, dans un environnement exclusif, entourée de propriétés de prestige et de paysages à couper le souffle. Vous bénéficierez également d'un accès privé au lac avec un quai et une place pour un bateau.

Le design de la maison offre un confort optimal, à commencer par deux vestibules spacieux. Le premier donne accès au garage double, tandis que le second vous mène directement aux espaces de vie ouverts et lumineux. Le vaste salon, avec ses plafonds de 11 pieds, est baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres, créant ainsi une atmosphère accueillante. Le concept à aires ouvertes assure une fluidité parfaite entre les zones de vie, idéales pour recevoir ou passer du temps en famille. La cuisine, mélangeant un style classique et des matériaux de qualité, dispose de comptoirs en quartz, de caissons raffinés et de moulures délicates, faisant de cet espace un lieu aussi pratique qu'esthétique.

À l'étage, les deux chambres sont judicieusement séparées pour préserver l'intimité. La suite principale se distingue par une salle de bains attenante, un grand walk-in et un balcon privé. La seconde chambre, lumineuse et bien agencée, peut servir de bureau grâce à sa salle de bains séparée. Le sous-sol offre de nombreuses possibilités, avec deux salons, un coin bar parfait pour les soirées entre amis, un cinéma maison, deux chambres supplémentaires, une troisième salle de bains complète et un espace gym digne des plus grands centres de bien-être. Cet étage a été pensé pour offrir un maximum de confort et de convivialité.

Située à seulement 3 minutes en voiture du village d'Ayers Cliff, cette propriété offre un accès facile aux activités nautiques du lac Massawippi, ainsi qu'aux commerces et services locaux. C'est l'équilibre parfait entre nature, confort et commodités.

Caractéristiques supplémentaires : - Plafonds variant entre 10,2 et 11,2 pieds - Système de chauffage bi-énergie (électricité et propane) avec thermopompe centrale - Comptoirs de quartz et caissons de qualité - 46 haut-parleurs intégrés avec système de domotique pour une gestion optimale du son - Solins extérieurs en pierre de béton - Système septique adapté à 4 chambres - Aqueduc desservant la propriété - Règlements d'harmonie du domaine \*Les Hauts-du-lac\* pour préserver la beauté du voisinage - Accès notarié au lac De plus, il y a une possibilité d'acquérir un bateau à moteur (informations sur demande), et une propriété adjacente est également en vente (Cadastre #4664662). Les taxes municipales sont approximatives, car elles sont calculées en combinant la propriété avec la maison (cadastre # 4664663) et le terrain (Cadastre #4664664). Un certificat de localisation a été commandé pour refléter ensemble ces deux cadastres.

## Images



Façade



Façade





Hall d'entrée



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle à manger



Salle à manger



Salon



Salon





Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Salle de bains



Salle de bains



Chambre à coucher



Bureau



Hall d'entrée





PASAGEWAY



Salle de bains



Escalier



Salle familiale



Salle familiale



Bar



Boudoir



Solarium





Solarium



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



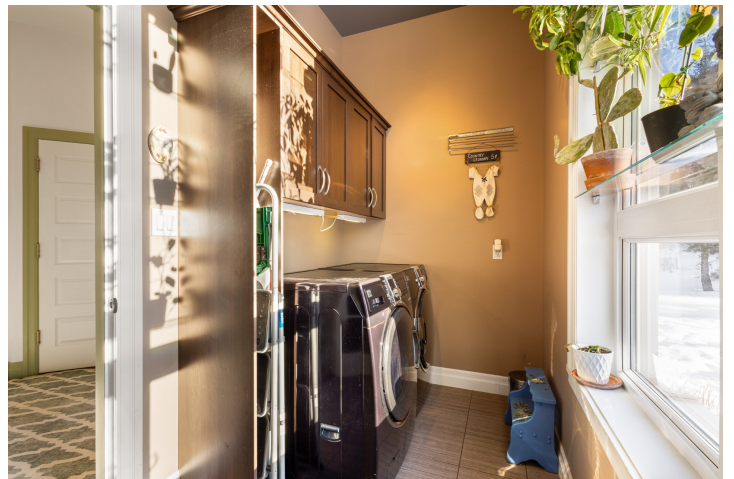
Chambre à coucher



Cinéma maison



Salle de bains



Salle de lavage





Cour



Face arrière



Face arrière



Face arrière



Façade



Vue d'ensemble



Façade



Vue d'ensemble





Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



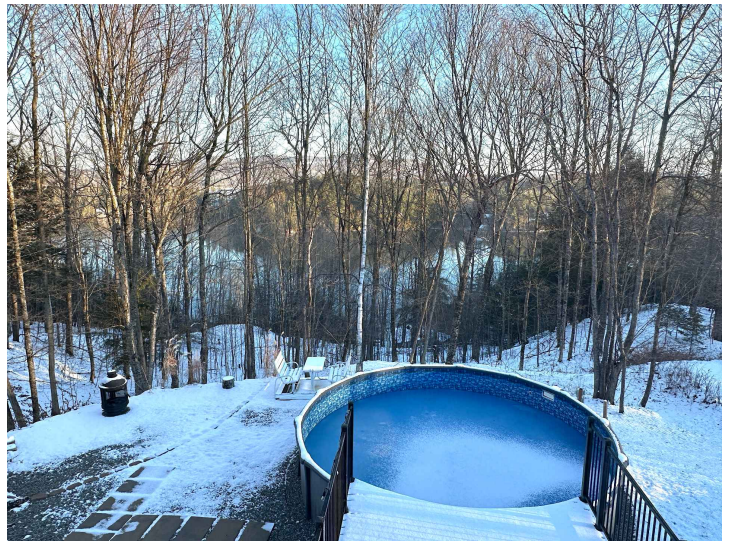
Garage



Garage

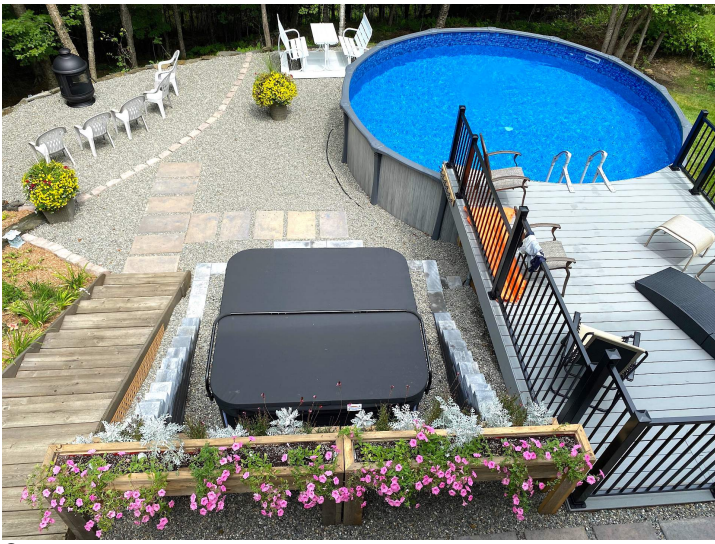


Garage



Cour

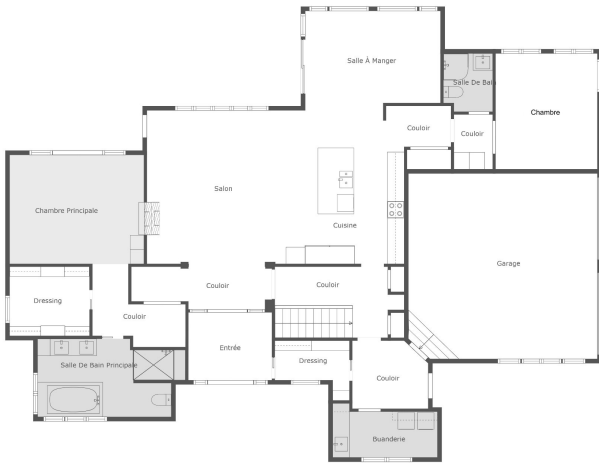




Cour



Cour



Y

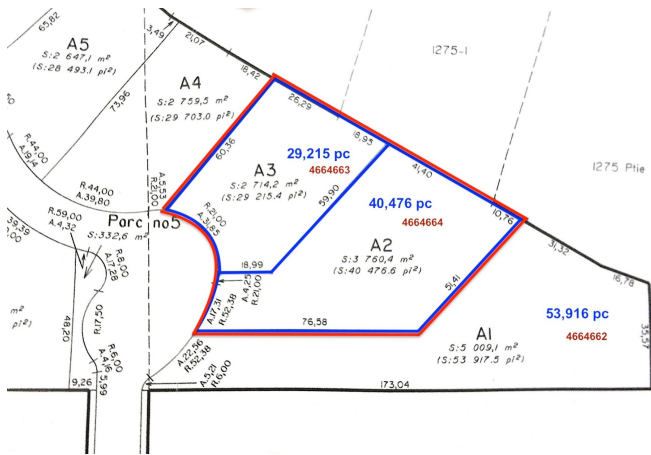
Autre

Les Mesures Sont Jugées Fiables Mais Ne Sont Pas Garanties, Les Tailles Et Les Dimensions Sont Approximatives Et Peuvent Varier.

Y

Autre

Les Mesures Sont Jugées Fiables Mais Ne Sont Pas Garanties, Les Tailles Et Les Dimensions Sont Approximatives Et Peuvent Varier.



Autre



Autre