



Marie-Elaine Hvizdak, Courtier immobilier résidentiel

LES IMMEUBLES COLD BROOK INC.
123 chemin Lakeside
Lac Brome (QC) J0E1V0

819-640-1894 / 450-242-1166
Fax: 450-242-1168
marie@coldbrook.ca



No inscription : 11457974 (En vigueur)



789 000 \$

327 Ch. du Panorama #102
Potton
J0E1X0

Région Estrie
Plan d'eau Lac Memphrémagog

Genre de propriété	Appartement	Année de construction	2021
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)	Reprise/Contrôle de justice	N
Dimensions du bâtiment	16.1x5.66 Mètres	Date ou délai d'occupation	2025-12-01 00:00:00
Superficie habitable	93.5 Mètres carrés		
Dimensions du terrain	111.93x57.08 Mètres		
Superficie du terrain	3088.4 Mètres carrés		
Zonage	Résidentiel		

Évaluation municipale

Taxes annuelles

Dépenses d'énergie annuelles

Année	2025	Taxes municipales	3 485 \$	Coût d'énergie	1 825 \$
Terrain	1 \$	Taxes scolaires	434 \$	Frais de copropriété	3 941 \$
Bâtiment	594 700 \$	Total	3 919 \$	Total	5 766 \$
Total	594 701 \$				

Aspects spécifiques des pièces

Pièces	6	Chambres	3	Salles de bains + salles d'eau	2 + 0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail	
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	4.4x8.7 P	Céramique		
Rez-de-chaussée	Cuisine	15.3x8.7 P	Céramique	Garde-robe	
Rez-de-chaussée	Salle à manger	11.6x9.9 P	Bois	Porte-patio	
Rez-de-chaussée	Salon	11.8x11.1 P	Bois	Foyer	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher principale	8.11x14.6 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Rangement	4.8x4.6 P	Bois	Garde-robe	
Rez-de-chaussée	Salle de bains	4.10x7.11 P	Céramique		
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	9.1x11.4 P	Bois	Garde-robe	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	9.2x11.0 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Salle de bains	8.8x4.11 P	Céramique		
Rez-de-chaussée	Salle de lavage	4.11x6.4 P			

Caractéristiques

Allée
Mode de chauffage
Approvisionnement en eau
Énergie pour le chauffage
Équipement disponible
Équipement disponible
Fenêtres
Garage
Garage
Revêtements
Particularités
Piscine
Proximité
Proximité
Restrictions/Permissions
Salle de bains/salle d'eau
Services disponibles
Services disponibles
Stationnement cadastré (inclus dans le prix)
Stationnement (total)
Type de fenêtre
Toiture
Zonage

Aménagement du terrain
Mode de chauffage
Énergie pour le chauffage
Équipement disponible
Équipement disponible
Facilité d'accès
Foyers-poêles
Garage
Revêtements
Particularités
Piscine
Piscine
Proximité
Proximité
Restrictions/Permissions
Services disponibles
Services disponibles
Services disponibles
Stationnement (total)
Système d'égouts
Type de fenêtre
Topographie

Inclusions

Réfrigérateur, cuisinière, lave-vaisselle, micro-ondes, stores des chambres et stores motorisés du salon et de la salle à manger, cadres, miroirs, luminaires fixes, support mural pour télévision au salon, thermopompe avec 2 unités murales et échangeur d'a

Exclusions

Tous les meubles, laveuse, sècheuse, BBQ, meubles de jardin, télévisions, tout le contenu du locker, surf sur le mur de la 1ère chambre.

Remarques - Courtier

Condo Ski-in/ski-out, Mont Owl's Head avec droit d'accès à un quai (#67) à la marina Owl's Head sur le Lac Memphrémagog; unité adjacente à la marina et au Club-Lac (Glaz 2): 3 chambres, 2 salles de bain, foyer au gaz. Ascenseur, grand casier à ski avec séchoir à bottes, espace de rangement additionnel et place de stationnement au garage (2ème à l'extérieur), Très belle unité lumineuse ayant un accès direct extérieur avec jolie terrasse; pratique pour accéder rapidement à la propriété sans passer par les aires communes. Tennis privé, sentiers de randonnée et Golf Owl's Head à proximité. Accès au Club-Lac (adhésion obligatoire).

Addenda

Condo de 3 chambres et 2 salles de bain avec planchers chauffants dans l'entrée, la cuisine et les salles de bain. Qualité de construction remarquable : architecture moderne, matériaux durables et souci du détail. Situé dans un immeuble qui ne comporte que 12 unités, pour le confort et la tranquillité de ses résidents.

Aménagement judicieux maximisant l'espace et le rangement. Intérieur chaleureux; aires ouvertes, espace convivial, parfait pour recevoir famille et amis. Cuisine moderne avec électroménagers haut-de-gamme, vastes espaces de travail et îlot central permettant de partager des moments agréables avec les vôtres.

La chambre principale se démarque par sa taille généreuse, son walk-in, ainsi que sa salle de bain équipée d'une douche vitrée et de finitions élégantes.

Les deux autres chambres sont parfaites pour accueillir famille et invités.

Le condo comprend également deux espaces de rangement intérieurs privés (locker + casier à ski incluant sèche-bottes) ainsi qu'un stationnement intérieur (chauffé), un atout rare et très apprécié dans un secteur aussi recherché. Espace de stationnement privé additionnel à l'extérieur.

INFORMATIONS ADDITIONNELLES: Cette propriété a un droit de quai à la marina de Owl's Head (espace #67). Optionnel, aucune obligation pour l'acheteur de se prévaloir de ce droit. L'accès au Club Lac (un site magnifique qui comprend une piscine, un spa, une plage, des jeux d'eau, ainsi qu'une aire de détente avec vue sur le lac) est obligatoire. (Le droit d'accès initial à la marina et au Club Lac sont payables à Destination Owl's Head, en sus).

Les locations à court terme ne sont pas permises dans cet édifice. Locations de 30 jours et plus, pas de court-terme.

À PROXIMITÉ: À quelques pas de la piste de ski et de la remontée mécanique Panorama, de la marina et du Club-Lac. À 5 minutes en voiture du magnifique Club de golf de Owl's Head (ski de fond, raquette, marche hivernale). Les sentiers de randonnée et de ski de fond sont nombreux sur la montagne et dans la région. Autres activités facilement accessibles: ski de randonnée (peaux de phoques) sur les pistes et sentiers de la montagne, pickleball, vélo de route et/ou de gravel etc...

ADDENDUM Veuillez prendre note que depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la Loi sur le Courtage Immobilier, il est recommandé aux acheteurs d'être représentés par leur propre courtier dans une transaction immobilière. En effet, le courtier inscripteur représente le vendeur. Cependant, il est malgré tout possible qu'une transaction soit conclue sans que l'acheteur soit représenté exclusivement par un autre courtier et dans ce cas le courtier inscripteur lui donnera, de manière objective, l'information pertinente à la transaction notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties. Dans cette éventualité, l'acheteur signera un avis à l'effet qu'il ne désire pas être représenté par son propre courtier.

Images



Accès au plan d'eau



Photo aérienne



Extérieur

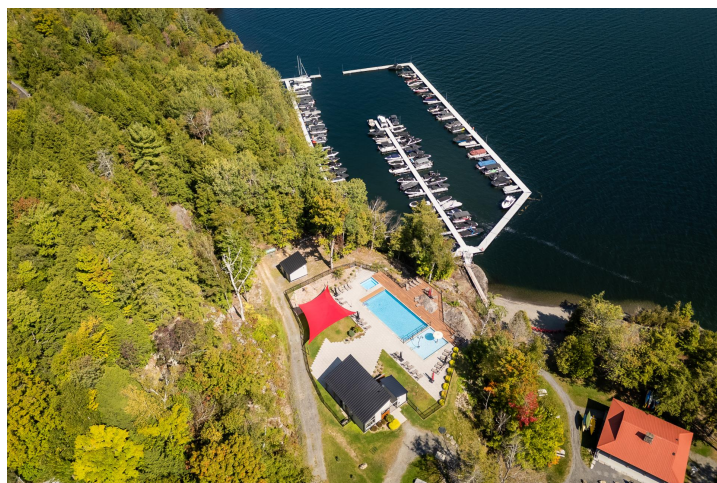


Photo aérienne



Cuisine



Cuisine



Salle à manger



Salon



Salon



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Salle de bains



Salle de lavage



Terrasse



Rangement



Terrasse



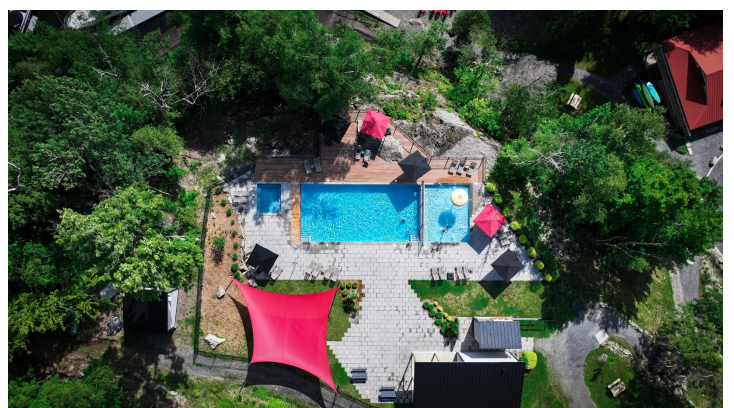
Garage



Photo aérienne



Accès au plan d'eau



Piscine



Piscine



Autre



Autre



Y

Plan (croquis)

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