



Gérald C. Pion, Courtier immobilier résidentiel et commercial

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

450-531-1327 / 450-242-1166
Fax: 450-242-1168
gpion@coldbrook.ca



No inscription : 12157502 (En vigueur)



3 450 000 \$

12 Ch. des Bécassines
Potton
J0E1X0

Région
Plan d'eau

Estrie
Lake Memphremagog

Genre de propriété	Maison à un étage et demi
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)
Dimensions du bâtiment	38x38 Pieds
Superficie habitable	2800 Pieds carrés
Superficie du bâtiment	1200 Pieds carrés
Dimensions du terrain	675x360 Pieds
Superficie du terrain	175264.4 Pieds carrés
Zonage	Résidentiel

Année de construction	1979
Reprise/Contrôle de justice	N
Date ou délai d'occupation	2026-11-01 00:00:00

Évaluation municipale

Taxes annuelles

Dépenses d'énergie annuelles

Année	2026
Terrain	881 300 \$
Bâtiment	480 300 \$
Total	1 361 600 \$

Taxes municipales	6 090 \$
Taxes scolaires	1 012 \$
Total	7 102 \$

Coût d'énergie	2 900 \$
Total	2 900 \$

Aspects spécifiques des pièces

Pièces	19	Chambres	3	Salles de bains + salles d'eau	2 + 1
--------	----	----------	---	-----------------------------------	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	11.0x12.0 P	Bois	plancher érable
Rez-de-chaussée	Salle d'eau	5.0x6.6 P	Tuiles	
Rez-de-chaussée	Autre	9.0x11.0 P	Bois	plancher érable
Rez-de-chaussée	Cuisine	9.6x14.6 P	Bois	plancher érable
Rez-de-chaussée	Salle à manger	10.0x23.6 P	Bois	porte patio terrasse
Rez-de-chaussée	Salon	17.6x17.6 P	Bois	Vermont Casting
Rez-de-chaussée	Autre	6.0x4.6 P	Bois	
2ième étage	Hall d'entrée/Vestibule	9.6x7.6 P	Bois	plancher érable
2ième étage	Bureau à domicile	9.0x12.0 P	Bois	
2ième étage	Chambre à coucher principale	12.6x17.0 P	Tapis	
2ième étage	Salle de bains	6.6x12.0 P	Tuiles	bain jacuzzi-douche
2ième étage	Penderie (Walk-in)	6.0x17.0 P	Tapis	
	Hall d'entrée/Vestibule	4.0x16.0 P	Bois	plancher d'ingénierie
	Chambre à coucher	11.0x16.0 P	Bois	plancher d'ingénierie
	Chambre à coucher	12.0x16.0 P	Bois	plancher d'ingénierie
	Salle familiale	17.0x23.0 P	Bois	18 portes-fenêtres doubles
	Salle de bains	5.0x8.0 P	Tuiles	douche
	Rangement	9.0x12.0 P	Béton	
	Rangement	6x17.0 P	Béton	

Caractéristiques

Allée	Aménagement du terrain
Aménagement du terrain	Armoires
Mode de chauffage	Approvisionnement en eau
Énergie pour le chauffage	Équipement disponible
Équipement disponible	Équipement disponible
Fenêtres	Fondation
Foyers-poêles	Garage
Garage	Revêtements
Particularités	Particularités
Particularités	Particularités
Particularités	Proximité
Proximité	Salle de bains/salle d'eau
Salle de bains/salle d'eau	Salle de bains/salle d'eau
Sous-sol	Sous-sol
Stationnement (total)	Stationnement (total)
Système d'égouts	Type de fenêtre
Type de fenêtre	Toiture
Topographie	Topographie
Vue	Zonage

Inclusions

Réfrigérateur dans la cuisine, cuisinière, lave-vaisselle, micro-ondes, laveuse et sècheuse superposables et quai avec système de levage. Le réfrigérateur du garde-manger est inclus et a 30 ans.

Exclusions

Meubles et effets personnelles.

Remarques - Courtier

Propriété exceptionnelle en bordure du lac Memphrémagog, offrant 4 acres de terrain et 160 pieds de rive privée. Située au bout d'un culdesac tranquille, cette maison à deux étages bénéficie d'une intimité remarquable et de vues imprenables sur le lac. Une grande terrasse surplombe l'eau, créant un espace extérieur idéal pour se détendre ou recevoir. Le terrain combine arbres matures et en pente au lac, parfait pour profiter de la nature. À proximité immédiate de la frontière canadoaméricaine, cette propriété offre un accès pratique aux deux côtés de la région tout en conservant une atmosphère paisible. Une occasion rare.

Addenda

Droit de passage sur le chemin des Bécassine.

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ

Emplacement : Lac Memphrémagog, au bout d'une impasse

Superficie du terrain : 1,6 hectare

Accès au lac : 49 mètres de rivage direct

Maison : Résidence à deux étages

Espace extérieur : Grande terrasse avec vue sur le lac

Environnement : Arbres matures, pelouses dégagées, intimité exceptionnelle

Accès à la frontière : Adjacente à la frontière canado-américaine

Style de vie : Profitez du lac toute l'année, vues panoramiques, calme et nature

POINTS FORTS

Combinaison rare d'une grande superficie et d'un rivage de qualité

Havre de paix avec accès facile au centre de villégiature Owl's Head

Idéal pour une résidence secondaire ou principale

Magnifiques levers et couchers de soleil depuis la terrasse

Intimité, calme et nature préservée

La structure en acier intégrée au bâtiment contribue à sa qualité de construction. L'entretien de la propriété est à jour, avec notamment l'installation récente d'une nouvelle pompe submersible pour le puits en 2025. Le garage (25 x 30 pieds) est prévu pour l'ajout d'une deuxième porte. Le bâtiment est en béton coulé et sa hauteur sous plafond est de 3 mètres (10 pieds). Idéal pour un garage ou un atelier.

Images



Extérieur



Bord de l'eau



Extérieur



Extérieur



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Véranda



Véranda



Extérieur



Extérieur



Jardin



Vue sur l'eau



Hall d'entrée/Vestibule



Autre



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle à manger



Salle à manger



Salon



Salon



Salon



Salon



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Bureau



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Salle familiale



Salle familiale



Salle familiale



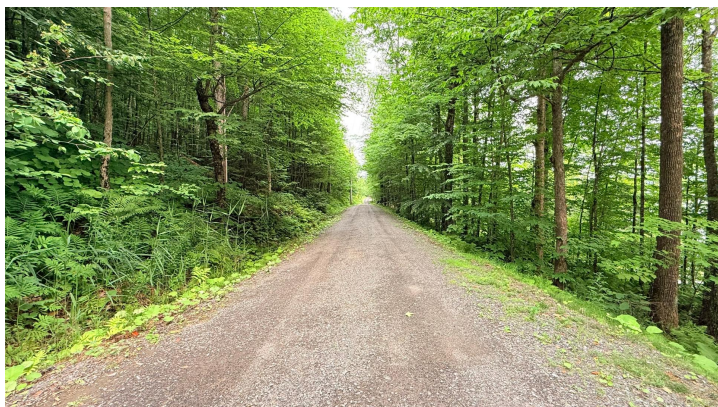
Garage



Garage



Extérieur



Autre



Bord de l'eau



Bord de l'eau



Bord de l'eau



Bord de l'eau



Bord de l'eau