



**Réginald Gauthier**, Directeur d'agence / Propriétaire - Courtier immobilier agréé

**LES IMMEUBLES COLDBROOK INC.**

123 chemin Lakeside  
Lac Brome (QC) J0E1V0

450-531-3652 / 450-242-1166  
[rgauthier@coldbrook.ca](mailto:rgauthier@coldbrook.ca)



No inscription : 12285044 (En vigueur)



**2 175 000 \$**

**390 Ch. Valley  
Brome  
J0E1K0**

**Région  
Près de**

**Estrie  
ch. Stagecoach**

<b>Genre de propriété</b>	Maison à étages
<b>Type de bâtiment</b>	Détaché (Isolé)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	32x37 Pieds
<b>Superficie habitable</b>	2399 Pieds carrés
<b>Superficie du bâtiment</b>	1192 Pieds carrés
<b>Superficie du terrain</b>	87800 Mètres carrés
<b>Zonage</b>	Résidentiel

<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	N
<b>Date ou délai d'occupation</b>	90 jours

**Évaluation municipale**

**Taxes annuelles**

**Dépenses d'énergie annuelles**

<b>Année</b>	2024	<b>Taxes municipales</b>	3 631 \$
<b>Terrain</b>	77 000 \$	<b>Taxes scolaires</b>	517 \$
<b>Bâtiment</b>	369 200 \$	<b>Total</b>	4 148 \$
<b>Total</b>	446 200 \$		

**Aspects spécifiques des pièces**

<b>Pièces</b>	15	<b>Chambres</b>	3	<b>Salles de bains + salles d'eau</b>	1 + 1
---------------	----	-----------------	---	---	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée	8.5x10.6 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Boudoir	8.7x19.8 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salle à manger	13.3x18.8 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Cuisine	10.4x13 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salon	13.4x16 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Autre	9x11 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salle d'eau	6.8x10.6 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Véranda	9x30 P	Bois	
2ième étage	Mezzanine	9x19.10 P	Bois	
2ième étage	Chambre à coucher principale	14.8x19.10 P	Autre	
2ième étage	Autre	10.9x12 P	Céramique	
2ième étage	Bureau à domicile	7x10 P	Bois	
2ième étage	Penderie (Walk-in)	8.8 P	Bois	
2ième étage	Chambre à coucher	10.7x16 P	Bois	
2ième étage	Chambre à coucher	10.7x13 P	Bois	
Sous-sol	Salle de lavage	8x13 P		
Sous-sol	Autre	8x7 P		
Sous-sol	Autre	30x30 P		

## Caractéristiques

**Allée**  
**Armoires**  
**Approvisionnement en eau**  
**Énergie pour le chauffage**  
**Fondation**  
**Garage**  
**Revêtements**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Salle de bains/salle d'eau**  
**Stationnement**  
**Système d'égouts**  
**Type de fenêtre**  
**Topographie**  
**Vue**  
**Zonage**

**Aménagement du terrain**  
**Mode de chauffage**  
**Approvisionnement en eau**  
**Fenêtres**  
**Foyers-poêles**  
**Garage**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Sous-sol**  
**Stationnement**  
**Système d'égouts**  
**Toiture**  
**Topographie**  
**Vue**  
**Zonage**

## Inclusions

Voir liste d'inclusions.

## Exclusions

Objets personnels, meubles, outils et équipements.

## Remarques - Courtier

Les courtiers sont parfois appelés à représenter des propriétés incroyablement belles et les personnes vraiment charmantes qui les possèdent. Cette propriété est certainement l'une d'entre elles. Dès votre arrivée, un sentiment d'appartenance vous envahira inévitablement lors de la visite de la maison de ferme centenaire entièrement rénovée, du garage rénové, et de la grange originale à deux étages avec atelier. Le terrain de 21.7 acres, essentiellement pastoral, s'ouvre sur des vues spectaculaires au sud du mont Sutton et de la chaîne de montagnes des Appalaches qui l'entoure. Venez visiter aujourd'hui!



## Addenda

Cette jolie ferme de 21,7 acres offre une vue imprenable sur le mont Sutton. Elle est située à seulement 10 minutes de Sutton ou de Knowlton, et à 15 minutes de Cowansville.

La maison a fait l'objet d'une rénovation intérieure complète, dont la liste exhaustive des améliorations figure dans l'addenda ci-joint. Cette maison entièrement rénovée avec respect offre une véritable ambiance de « maison de ferme » moderne.

Les plafonds de 9 pieds au rez-de-chaussée et le plan ouvert complètent les pièces lumineuses et profitent pleinement des fabuleuses vues sur le sud. L'étage offre des plafonds cathédraux, des poutres apparentes, une grande chambre principale ensoleillée avec balcon, un bureau et une salle de bain attenante.

La maison bénéficie également d'un tout nouveau système de générateur Kohler qui assure le fonctionnement complet de la maison en cas de panne de courant, d'un nouveau puits artésien, d'une nouvelle fosse septique et d'un système de traitement de l'eau ultramoderne qui se trouve dans la partie améliorée du sous-sol comprenant une nouvelle buanderie et un placard en cèdre pour préserver vos vêtements.

Un garage rénové de deux étages pour deux voitures, avec un grenier isolé et partiellement aménagé, offre un grand espace pour le stockage ou pour une éventuelle conversion en espace de vie supplémentaire.

Le terrain est tout simplement magique. Une terrasse et un patio en pierre offrent des vues et sont entourés de jardins de plantes vivaces, de feuillus et d'arbres fruitiers (pommiers, pruniers, poiriers et cerisiers).

Une grande grange abrite un atelier spacieux et chauffé, tandis qu'au-dessus se trouve un espace de stockage supplémentaire pour l'équipement et la machinerie ou d'autres véhicules que vous pourriez posséder.

Une liste complète des améliorations et une liste détaillée des inclusions sont disponibles auprès de votre courtier préféré ou en me contactant directement. Les visites se font uniquement sur rendez-vous.

Veillez prendre note que depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la Loi sur le Courtage Immobilier le 10 juin 2022, 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



Photo aérienne



Extérieur



Extérieur



Photo aérienne



Garage



Extérieur





Grange



Entrée extérieure



Entrée extérieure



Coin repas



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle à manger





Salle à manger



Salle à manger



Salon



Salon



Salon



Boudoir



Boudoir



Boudoir





Boudoir



Salle d'eau



Salle d'eau



Escalier



Mezzanine



Mezzanine



Mezzanine



Chambre à coucher principale





Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Bureau



Salle de bains





Salle de bains



Salle de lavage



Sous-sol



Sous-sol



Sous-sol



Sous-sol



Véranda



Véranda





Véranda



Véranda



Garage



Garage



Loft



Loft



Photo aérienne



Photo aérienne





Extérieur



Extérieur



Photo aérienne



Photo aérienne



Extérieur



Extérieur



Jardin



Photo aérienne





Extérieur



Garage



Vue d'ensemble



Garage



Extérieur



Vue d'ensemble



Jardin



Jardin





Jardin



Grange



Vue d'ensemble