



John Boudreau, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé

LES IMMEUBLES COLDBROOK INC.

123 chemin Lakeside
Lac Brome (QC) J0E1V0

450-531-5252

jboudreau@coldbrook.ca

COLDBROOK
AGENCE IMMOBILIÈRE

No inscription : 12500529 (En vigueur)



1 295 000 \$

**130 Ch. de la Réserve
Sutton
J0E2K0**

**Région
Plan d'eau**

Estrie
Lac Morgan

Genre de propriété	Maison à étages
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)
Dimensions du bâtiment	48x27 Pieds
Superficie du bâtiment	1104 Pieds carrés
Dimensions du terrain	149.99x199.01 Mètres
Superficie du terrain	20482.3 Mètres carrés
Zonage	Résidentiel

Année de construction	2002
Reprise/Contrôle de justice	N
Date ou délai d'occupation	93 jours

Évaluation municipale

Taxes annuelles

Dépenses d'énergie annuelles

Année	2026
Terrain	297 900 \$
Bâtiment	679 100 \$
Total	977 000 \$

Taxes municipales	4 733 \$
Taxes scolaires	581 \$
Total	5 314 \$

Coût d'énergie	4 135 \$
Total	4 135 \$

Aspects spécifiques des pièces

Pièces	13	Chambres	4	Salles de bains + salles d'eau	2 + 0
---------------	----	-----------------	---	---	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Salon	24x16 P	Bois	Porte patio, plafond cath.
Rez-de-chaussée	Cuisine	24x15 P	Bois	Salle à manger
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	15x10 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	10x8.8 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salle de bains	10x6 P	Céramique	bain/douche
2ième étage	Chambre à coucher principale	25x15.6 P	Bois	
	Salle familiale	27.4x13 P	Plancher flottant	Plancher radiant, porte patio
	Bureau à domicile	15.8x12 P	Plancher flottant	
	Cuisine	12x7.9 P	Plancher flottant	Cuisinette
	Chambre à coucher	14.5x10.10 P	Plancher flottant	sdb. attenante
	Salle de bains	8.2x7 P	Céramique	
	Salle de lavage	7.7x6.10 P	Béton	Laveuse/sécheuse
	Rangement	11.6x8 P	Plancher flottant	

Caractéristiques

Allée
Armoires
Mode de chauffage
Énergie pour le chauffage
Équipement disponible
Fenêtres
Fondation
Foyers-poêles
Particularités
Particularités
Proximité
Proximité
Proximité
Proximité
Sous-sol
Stationnement (total)
Type de fenêtre
Topographie
Zonage

Aménagement du terrain
Mode de chauffage
Approvisionnement en eau
Énergie pour le chauffage
Équipement disponible
Fenêtres
Foyers-poêles
Revêtements
Particularités
Proximité
Proximité
Proximité
Salle de bains/salle d'eau
Sous-sol
Système d'égouts
Toiture
Vue

Inclusions

Réfrigérateur, cuisinière, lave-vaisselle, poêle à bois, générateur, fendeuse à bois.

Exclusions

Meubles, laveuse, sècheuse et effets personnels.

Remarques - Courtier

Superbe maison en rondins sur un terrain de plus de 5 ac., située dans le cadre pittoresque des montagnes de Sutton. Le r-d-c de cette maison de 3 étages se caractérise par des intérieurs chaleureux en rondins et un plafond cathédral. Les espaces de vie ouverts sont spacieux et accueillants. Ce niveau comprend également 2 chambres et une salle de bains. La chambre principale occupe tout l'étage supérieur et dispose d'un charmant coin fenêtre offrant une vue imprenable sur le mont Pinnacle. Le rez-de-jardin comprend une salle familiale baignée de lumière, un bureau spacieux avec un poêle à bois, une cuisinette, une chambre et une sdb. complète

Addenda

Cette propriété dispose d'un accès privé à un lac (le lac Morgan) situé à quelques minutes à pied. À seulement quelques minutes en voiture de la ville animée de Sutton.

De nombreux travaux d'entretien et d'aménagement paysager ont été réalisés au cours des 10 dernières années, notamment : - mur de soutènement et escaliers en pierre - resurfacement de l'allée, installation de ponceaux, drainage - remplacement du système de chauffage radiant au sol par un système au glycol, remplacement de la chaudière - nouvelles portes et fenêtres, nouvelle toiture (2017) et lucarne - nouvel insert de cheminée à bois et inspection de la cheminée.

Veillez 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



Salon



Vue d'ensemble



Salle à manger



Salon



Véranda



Photo aérienne



Vue



Photo aérienne



Vue



Extérieur



Façade



Façade



Face arrière



Extérieur



Salon



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Salle de bains



Salle de bains



Salle de bains



Cuisinette



Salle familiale



Salle familiale



Bureau



Bureau



Balcon



Remise



Vue



Vue