



Marie-Elaine Hvizdak, Courtier immobilier résidentiel

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

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



No inscription : 14802991 (En vigueur)



335 000 \$

45 Rue Bellevue
Potton
J0E1X0

Région Estrie
Plan d'eau Lac Memphrémagog

Genre de propriété Maison à étages
Type de bâtiment Détaché (Isolé)
Dimensions du bâtiment 13.43x7.6 Mètres
Dimensions du terrain 61.82x58.96 Mètres
Superficie du terrain 4062.9 Mètres carrés
Zonage Résidentiel

Année de construction 1966
Reprise/Contrôle de justice N
Date ou délai d'occupation 30 jours

Évaluation municipale		Taxes annuelles		Dépenses d'énergie annuelles	
Année	2026	Taxes municipales	1 235 \$	Coût d'énergie	1 960 \$
Terrain	90 600 \$	Taxes scolaires	152 \$	Total	1 960 \$
Bâtiment	146 600 \$	Total	1 387 \$		
Total	237 200 \$				

Aspects spécifiques des pièces

Pièces	5	Chambres	2	Salles de bains + salles d'eau	1 + 0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail	
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	11.10x8.10 P	Autre	Entrée avant	
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	6.2x11.10 P	Béton	Entré arrière	
Rez-de-chaussée	Salon	10.10x11.3 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Salle à manger	11.4x9.7 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Cuisine	16.4x11.4 P	Bois	Évier double	
Rez-de-chaussée	Rangement	3.5x2.6 P	Bois	Garde-manger	
Rez-de-chaussée	Salle de bains	4.10x5.11 P	Céramique	Douche	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher principale	8.5x17.9 P	Bois		
2ième étage	Chambre à coucher	28.9x10.4 P	Bois	Orienté vers l'ouest	
2ième étage	Rangement	28.9x7.6 P	Bois	Toit mansardé	
Sous-sol	Rangement	28.5x22.8 P	Béton	Porte extérieure	

Caractéristiques

Allée
Mode de chauffage
Énergie pour le chauffage
Fenêtres
Fondation
Particularités
Particularités
Proximité
Proximité
Proximité
Sous-sol
Stationnement (total)
Système d'égouts
Type de fenêtre
Toiture
Topographie
Vue
Zonage

Aménagement du terrain
Approvisionnement en eau
Équipement disponible
Fenêtres
Particularités
Particularités
Proximité
Proximité
Proximité
Restrictions/Permissions
Sous-sol
Système d'égouts
Type de fenêtre
Type de fenêtre
Toiture
Topographie
Zonage

Inclusions

Vendu meublé sauf exclusions, fixture d'éclairage, déshumidificateur.

Exclusions

Objets personnels, coussins, objets déco, plantes, banc entrée, lampes d'appoint chambre rdc, carpettes, meuble en bois entrée et miroir/ literie/étagère dans salle de bain, matelas double.

Remarques - Courtier

VISITE-LIBRE, 20 juin, 14h à 16h. Charmante résidence nichée dans un environnement paisible, à seulement quelques minutes du village de Mansonville. Sans voisin à l'arrière, elle offre une belle intimité ainsi qu'une vue saisonnière sur un magnifique panorama naturel. La propriété comprend deux chambres à coucher, une salle de bain et un intérieur chaleureux, parfait comme résidence principale ou chalet pour les escapades en nature. À l'extérieur, vous profiterez de plusieurs dépendances, dont une charmante aire de vie aménagée pour les repas en plein air et un poulailler. Vendu meublé sauf quelques exceptions. Vendu sans garantie légale.

Addenda

Cette maison vous séduira dès le premier regard : un véritable coup de coeur! Chaleureuse, accueillante et pleine de charme, elle offre un cadre de vie des plus agréables. Le rez-de-chaussée comprend une confortable chambre à coucher, une salle de bain, une jolie cuisine conviviale ouverte sur la salle à manger ainsi qu'un salon invitant à la détente. À l'étage, vous découvrirez une vaste chambre à coucher intégrant un espace séjour, idéal comme coin lecture, bureau ou salle de détente. Un grand espace de rangement est astucieusement aménagé derrière le mur, maximisant chaque pied carré. Le sous-sol offre une impressionnante capacité de rangement, parfaite pour entreposer l'équipement de sport, les articles saisonniers ou tout autre matériel. Proposée à un prix des plus abordables, cette propriété représente une excellente occasion de devenir propriétaire, que ce soit comme résidence principale, chalet ou investissement.

CANTON DE POTTON La région jouit d'un essor économique sans précédent. Environnement offrant des activités 4 saisons et des installations sportives (golf et ski) haut-de-gamme.

OWL'S HEAD Les installations à la montagne sont magnifiques (chalet de ski, clubhouse au golf). De plus, l'enneigement artificiel est exceptionnel, les conditions sont toujours superbes!

ACCÈS AU LAC ET RIVIÈRE MISSISQUOI Les résidents du Canton de Potton ont un accès gratuit au lac Memphrémagog via la marina Vale Perkins. L'été, la marina offre une plage avec espace de détente, table de pique-nique etc. On peut y mettre nos embarcations nautiques pour la journée. La rivière Missisquoi offre beaucoup de possibilités de pagayage en paddleboard ou kayak. Elle est sinueuse, très sécuritaire et offre de beaux paysages.

MANSONVILLE Mansonville offre une importante variété d'activités sportives et sociales et propose de sympathiques petits commerces. Le village est maintenant équipé d'un abri multifonctionnel et d'une glace réfrigérée. L'été, un joli marché fermier a lieu tous les samedis.

Ne manquez pas cette belle occasion de vous ressourcer dans notre bucolique région!

Vendu sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur. Zonage agricole, îlot déstructuré avec morcellement.

IMPORTANT: 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



Façade



Hall d'entrée/Vestibule



Hall d'entrée/Vestibule



Vue d'ensemble



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Vue d'ensemble



Cuisine



Salon



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Salle de bains



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Autre



Autre



Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



TOTAL: 1168 sq. ft.
 Basement: 0 sq. ft., 1st floor: 868 sq. ft., 2nd floor: 300 sq. ft.
 EXCLUDED AREAS: BASEMENT: 670 sq. ft., COVERED PATIO: 482 sq. ft., DECK: 157 sq. ft.,
 ATTIC: 243 sq. ft., LOW CEILING: 126 sq. ft., WALLS: 197 sq. ft.

FLOOR PLAN CREATED BY CURIOUSAPP. MEASUREMENTS DEEMED AS NEARLY RELIABLE BUT NOT GUARANTEED.

Plan (croquis)