



**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](mailto:jboudreau@coldbrook.ca)



**Andrée Langevin**, Courtier immobilier résidentiel

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

514-946-9331  
[andree.langevin@videotron.ca](mailto:andree.langevin@videotron.ca)



No inscription : 16434420 (En vigueur)



# 885 000 \$

104 Ch. Godue  
Sutton  
J0E2K0

Région Estrie

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Genre de propriété</b>     | Maison à étages       |
| <b>Type de bâtiment</b>       | Détaché (Isolé)       |
| <b>Dimensions du bâtiment</b> | 64x24 Pieds           |
| <b>Superficie habitable</b>   | 1741.96 Pieds carrés  |
| <b>Superficie du bâtiment</b> | 870.98 Pieds carrés   |
| <b>Dimensions du terrain</b>  | 157.6x277 Pieds       |
| <b>Superficie du terrain</b>  | 55166.09 Pieds carrés |
| <b>Zonage</b>                 | Résidentiel           |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>Année de construction</b>       | 2003      |
| <b>Reprise/Contrôle de justice</b> | N         |
| <b>Date ou délai d'occupation</b>  | 123 jours |

| Évaluation municipale |            | Taxes annuelles          |          | Dépenses d'énergie annuelles |  |
|-----------------------|------------|--------------------------|----------|------------------------------|--|
| <b>Année</b>          | 2026       | <b>Taxes municipales</b> | 4 281 \$ |                              |  |
| <b>Terrain</b>        | 208 200 \$ | <b>Taxes scolaires</b>   | 607 \$   |                              |  |
| <b>Bâtiment</b>       | 666 800 \$ | <b>Total</b>             | 4 888 \$ |                              |  |
| <b>Total</b>          | 875 000 \$ |                          |          |                              |  |

| Aspects spécifiques des pièces |   |                 |   |                                       |       |
|--------------------------------|---|-----------------|---|---------------------------------------|-------|
| <b>Pièces</b>                  | 9 | <b>Chambres</b> | 3 | <b>Salles de bains + salles d'eau</b> | 2 + 0 |

| Niveau          | Pièce                        | Dimensions  | Revêtement de sol | Détail                   |
|-----------------|------------------------------|-------------|-------------------|--------------------------|
| Rez-de-chaussée | Hall d'entrée/Vestibule      | 8.2x6.0 P   | Céramique         | Entrée avant             |
| Rez-de-chaussée | Salle à manger               | 14.0x13.5 P | Bois              |                          |
| Rez-de-chaussée | Cuisine                      | 14.5x8.11 P | Céramique         | Avec coin repas          |
| Rez-de-chaussée | Salle d'eau                  | 6.2x5.10 P  | Céramique         | Avec douche              |
| Rez-de-chaussée | Salon                        | 13.8x22.0 P | Bois              |                          |
| Rez-de-chaussée | Hall d'entrée/Vestibule      | 11.0x8.0 P  | Céramique         | Entrée arrière/ mud room |
| Rez-de-chaussée | Hall d'entrée/Vestibule      | 8.11x8.2 P  | Bois              |                          |
| 2ième étage     | Chambre à coucher principale | 13.9x22.1 P | Bois              |                          |
| 2ième étage     | Chambre à coucher            | 19.6x14.1 P | Bois              |                          |
| 2ième étage     | Chambre à coucher            | 13.11x6.2 P | Bois              |                          |
| 2ième étage     | Salle de bains               | 13.7x6.10 P | Céramique         |                          |

## Caractéristiques

**Mode de chauffage**

**Fenêtres**

**Système d'égouts**

**Zonage**

**Approvisionnement en eau**

**Revêtements**

**Toiture**

## Inclusions

Réfrigérateur, cuisinière au gaz, laveuse-sécheuse, lave-vaisselle, rideaux, stores, aspirateur central, 2 remises, tête de lit chambre principale.

## Exclusions

Meubles et effets personnels

## Remarques - Courtier

Propriété chaleureuse au 104 Godue, à quelques minutes du village de Sutton, sur un terrain de 55 000 pi<sup>2</sup> ( 1,26 acre) avec vue sur le Mont Sutton et couchers de soleil remarquables. Trois chambres, deux salles de bain. Grande salle à manger et cuisine avec coin dinette ouverte sur le salon. Galerie couverte ceinturant la maison. Atelier détaché construit en 2018, sur deux étages, finition haut de gamme, avec salle d'eau. Terrain aménagé avec plusieurs arbres fruitiers et nombreuses vivaces.

## Addenda

Au 104 Godue, à quelques minutes du village de Sutton, on arrive dans un lieu qui se découvre tranquillement. La maison en bardeaux de cèdre s'inscrit naturellement dans son environnement, sur un terrain de 55 000 pi<sup>2</sup> ( 1,26 acre) avec une vue dégagée sur le Mont Sutton l'hiver. En fin de journée, les couchers de soleil prennent toute la place. Construite en 2003, la résidence se distingue par l'omniprésence du bois, mettant en valeur sept essences différentes à travers ses composantes architecturales. Poutres apparentes, structures massives et matériaux authentiques donnent une impression de solidité et de continuité. Un escalier aux proportions généreuses et à la présence affirmée s'inscrit au coeur de la maison. La propriété offre trois chambres à coucher et deux salles de bain, dans une configuration pensée pour le confort. La cuisine intègre un coin dinette et s'ouvre sur le salon, favorisant une aire de vie conviviale et fonctionnelle. On y circule facilement, que ce soit pour le quotidien ou pour recevoir. Une galerie couverte ceinturant la maison prolonge les espaces de vie vers l'extérieur et permet de profiter pleinement du site à différents moments de la journée. La chambre principale profite d'une vue privilégiée sur le paysage et permet d'apprécier pleinement les fins de journée. La propriété propose trois entrées distinctes. L'entrée arrière, aménagée en mudroom, est particulièrement pratique pour le retour du jardin et les usages du quotidien. Un atelier détaché 24,4 x 16, 3 pc aménagé sur deux étages, avec électricité et salle d'eau, complète l'ensemble. Actuellement utilisé comme studio d'artiste, cet espace offre une vraie séparation avec la maison principale. Il peut tout aussi bien servir de bureau à domicile, de studio de yoga ou de maison d'invités. Le terrain présente un aménagement paysager mature, entre arbres établis, arbustes et espaces cultivés.

Arbres\* Saule pleureur\* Magnolia\* Tulipier\* Érables (4)\* Épinettes (7)\* Poiriers (2)\* Noisetier

Arbustes et aménagements\* Chèvrefeuille jaune\* Lilas blanc\* Églantier\* Aubépines (2)\* Amélanchie \* Aronia (3)\* Rosier blanc\* Berberis\* Physocarpus 'Diabolo'\* Hydrangées\* Azalées japonaises (2)\* Weigelas (2)\* Vigne (sur poteau)\* Mûrier\* Rocaille (plantes alpines)

Potager / petits fruits \* Bleuets \* Groseilles \* Framboises \* Cassis \* Gadellier rouge Rénovations et améliorations \* Cuisine : comptoir en granite \* Installation d'une thermopompe \* Toiture en tôle d'acier \* Aménagement de garde-robes \* Système d'eau : adoucisseur, filtration et pompe

Depuis le 10 juin 2022, la Loi sur le courtage immobilier recommande qu'un acheteur soit représenté par son propre courtier. Le courtier inscrit représente le vendeur. Un acheteur peut toutefois choisir de procéder sans représentation distincte. Dans ce cas, le courtier inscrit pourra fournir objectivement les renseignements pertinents à la transaction, notamment sur les droits et obligations des parties.

# Images



Façade



Façade



Façade



Façade



Salle à manger



Salle à manger



Hall d'entrée/Vestibule



Salle d'eau



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salon



Salon



Escalier



Salle de bains



Salle de bains



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Autre



Autre



Autre



Autre



Rangement