



**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>	1150 Pieds carrés
<b>Superficie du bâtiment</b>	575 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>Terrain</b>	208 200 \$
<b>Bâtiment</b>	666 800 \$
<b>Total</b>	875 000 \$

<b>Taxes municipales</b>	4 281 \$
<b>Taxes scolaires</b>	607 \$
<b>Total</b>	4 888 \$

### 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. On s'y rend presque comme dans un autre univers. 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) \* Amélanchier \* 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

# 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