



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)

**COLD BROOK**  
AGENCE IMMOBILIÈRE

No inscription : 16594654 (En vigueur)



# 439 000 \$

2 Rue Thibault S.  
Abercorn  
J0E1B0

Région  
Près de

Estrie  
des Églises

**Genre de propriété** Maison à un étage et demi  
**Type de bâtiment** Détaché (Isolé)  
**Dimensions du bâtiment** 49x30 Pieds  
**Dimensions du terrain** 19.36x30 Mètres  
**Superficie du terrain** 607.4 Mètres carrés  
**Zonage** Résidentiel

**Reprise/Contrôle de justice** N  
**Date ou délai d'occupation** 123 jours

## Évaluation municipale

## Taxes annuelles

## Dépenses d'énergie annuelles

**Année** 2026  
**Terrain** 35 800 \$  
**Bâtiment** 171 700 \$  
**Total** 207 500 \$

**Taxes municipales** 3 117 \$  
**Taxes scolaires** 139 \$  
**Total** 3 256 \$

**Coût d'énergie** 1 739 \$  
**Total** 1 739 \$

## Aspects spécifiques des pièces

Pièces	7	Chambres	3	Salles de bains + salles d'eau	1 + 0
<b>Niveau</b>		<b>Pièce</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Revêtement de sol</b>	<b>Détail</b>
2ième étage		Cuisine	11.3x10.5 P	Linoléum	Garçonnière
Rez-de-chaussée		Hall d'entrée/Vestibule	12.11x9.9 P	Plancher flottant	
2ième étage		Chambre à coucher	11.6x8.10 P	Linoléum	Garçonnière
Rez-de-chaussée		Cuisine	11.4x14.5 P	Linoléum	
2ième étage		Autre	13.8x5.10 P	Plancher flottant	Garçonnière
Rez-de-chaussée		Chambre à coucher	9.10x12 P	Linoléum	
2ième étage		Salle de bains	11.2x9 P	Linoléum	Garçonnière
Rez-de-chaussée		Salon	7.10x10.2 P	Plancher flottant	
2ième étage		Salon	15.4x9 P	Linoléum	Garçonnière
Rez-de-chaussée		Chambre à coucher	14.4x11.4 P	Linoléum	bureau
Rez-de-chaussée		Chambre à coucher principale	10.3x14.6 P	Parqueterie	
Rez-de-chaussée		Salle de bains	7.4x5.3 P	Céramique	Bain/douche

## Caractéristiques

**Abri d'auto**  
**Mode de chauffage**  
**Approvisionnement en eau**  
**Énergie pour le chauffage**  
**Équipement disponible**  
**Fenêtres**  
**Fondation**  
**Foyers-poêles**  
**Garage**  
**Revêtements**  
**Particularités**  
**Stationnement (total)**  
**Stationnement (total)**  
**Type de fenêtre**  
**Toiture**  
**Zonage**

**Allée**  
**Mode de chauffage**  
**Énergie pour le chauffage**  
**Équipement disponible**  
**Fenêtres**  
**Fondation**  
**Fondation**  
**Foyers-poêles**  
**Garage**  
**Particularités**  
**Sous-sol**  
**Stationnement (total)**  
**Système d'égouts**  
**Type de fenêtre**  
**Topographie**  
**Zonage**

## Inclusions

Lave-vaisselle, poêle à bois, rideaux, stores, aspirateur central.

## Exclusions

Meubles et effets personnels.

## Remarques - Courtier

Située sur un terrain d'angle dans la charmante ville frontalière d'Abercorn, cette maison de 2 étages bien entretenue offre polyvalence et confort. Le rez-de-chaussée propose un espace de vie entièrement de plain-pied avec un salon accueillant agrémenté d'un foyer en pierres et 3 chambres. À l'étage, un appartement indépendant offre un potentiel de revenus ou un espace pour la famille élargie. La propriété a été impeccablement entretenue au fil des ans. Parmi les autres atouts, citons un garage et un abri d'auto. Emplacement de choix à quelques pas du parc municipal.

## Addenda

\* Zoné commercial/résidentiel, offrant plusieurs occasions et un potentiel. \* Le Village d'Abercorn est sise au coeur d'un paradis pour les amateurs de la nature, près de trois grands centres de ski, de sentiers de randonnées avec accès à un grand espace de conservation, une route cycliste et du canoë/kayak sur la rivière.

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. À proximité du parc municipal, qui comprend une aire de jeux, un court de tennis et une patinoire. Sutton, avec ses boutiques, ses restaurants et ses activités de plein air, se trouve à seulement 12 km en voiture.

## Images



Façade



Face arrière



Véranda



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salon



Salon



Salon



Bureau



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Intergénération



Intergénération



Intergénération



Intergénération



Intergénération



Grange



Rue