

**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 :** 16594654 **(En vigueur)**



# 439 000 $

**2 Rue Thibault S.**
**Abercorn**
**J0E1B0**

| | |
|---|---|
| **Région** | Estrie |
| **Près de** | des Églises |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Genre de propriété** | Maison à un étage et demi | **Reprise/Contrôle de justice** | N |
| **Type de bâtiment** | Détaché (Isolé) | **Date ou délai d'occupation** | 123 jours |
| **Dimensions du bâtiment** | 49x30 Pieds | | |
| **Dimensions du terrain** | 19.36x30 Mètres | | |
| **Superficie du terrain** | 607.4 Mètres carrés | | |
| **Zonage** | Résidentiel | | |

### Évaluation municipale

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

### Taxes annuelles

| | |
|---|---|
| **Taxes municipales** | 3 117 $ |
| **Taxes scolaires** | 139 $ |
| **Total** | 3 256 $ |

### Dépenses d'énergie annuelles

| | |
|---|---|
| **Coût d'énergie** | 1 739 $ |
| **Total** | 1 739 $ |

## Aspects spécifiques des pièces

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Pièces** | 7 | **Chambres** | 3 | **Salles de bains + salles d'eau** | 1 + 0 |

| Niveau | Pièce | Dimensions | Revêtement de sol | Détail |
|---|---|---|---|---|
| 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 | Garconnière |
| 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** | **Allée** |
| **Mode de chauffage** | **Mode de chauffage** |
| **Approvisionnement en eau** | **Énergie pour le chauffage** |
| **Énergie pour le chauffage** | **Équipement disponible** |
| **Équipement disponible** | **Fenêtres** |
| **Fenêtres** | **Fondation** |
| **Fondation** | **Fondation** |
| **Foyers-poêles** | **Foyers-poêles** |
| **Garage** | **Garage** |
| **Revêtements** | **Particularités** |
| **Particularités** | **Sous-sol** |
| **Stationnement (total)** | **Stationnement (total)** |
| **Stationnement (total)** | **Système d'égouts** |
| **Type de fenêtre** | **Type de fenêtre** |
| **Toiture** | **Topographie** |
| **Zonage** | **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 amants 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 canoe/kayak sur la rivière.

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. 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


Façade


Extérieur


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