



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 : 16743377 (En vigueur)



1 265 000 \$

80 Ch. des Cheminots
Potton
J0E1X0

Région Estrie
Plan d'eau Rivière Lac Memphrémagog

Genre de propriété	Maison à étages
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)
Dimensions du bâtiment	13.52x8.67 Mètres
Superficie habitable	2330 Pieds carrés
Superficie du bâtiment	117 Mètres carrés
Superficie du terrain	23714.2 Mètres carrés
Zonage	Résidentiel

Année de construction	2024
Reprise/Contrôle de justice	N
Date ou délai d'occupation	30 jours

Évaluation municipale		Taxes annuelles		Dépenses d'énergie annuelles	
Année	2026	Taxes municipales	2 828 \$	Coût d'énergie	4 287 \$
Terrain	41 900 \$	Taxes scolaires	75 \$	Total	4 287 \$
Bâtiment	613 700 \$	Total	2 903 \$		
Total	655 600 \$				

Aspects spécifiques des pièces					
Pièces	7	Chambres	4	Salles de bains + salles d'eau	2 + 0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail	
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	17.9x9.4 P		Porte noyer africain	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	9.6x12.8 P			
Rez-de-chaussée	Autre	9.3x13.10 P			
Rez-de-chaussée	Salle à manger	13.5x9.9 P		Porte-patio	
Rez-de-chaussée	Cuisine	13.4x12.10 P			
Rez-de-chaussée	Salle de bains	12.10x7.4 P		Penderie	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher principale	11.6x12.11 P		Garde-robe	
	Salon	12.8x18.0 P			
	Salle familiale	12.8x14.3 P			
	Chambre à coucher	9.6x11.8 P		Garde-robe	
	Chambre à coucher	13.1x13.6 P			
	Salle de bains	13.1x9.0 P		Laveuse-sécheuse	
	Autre	8.3x8.9 P			
	Rangement	11.7x12.0 P	Autre		

Caractéristiques

Allée
Armoires
Mode de chauffage
Mode de chauffage
Énergie pour le chauffage
Équipement disponible
Équipement disponible
Équipement disponible
Fondation
Garage
Garage
Revêtements
Particularités
Particularités
Particularités
Piscine
Proximité
Proximité
Proximité
Restrictions/Permissions
Sous-sol
Sous-sol
Stationnement (total)
Système d'égouts
Type de fenêtre
Topographie
Vue

Aménagement du terrain
Armoires
Mode de chauffage
Approvisionnement en eau
Équipement disponible
Équipement disponible
Équipement disponible
Fenêtres
Foyers-poêles
Garage
Revêtements
Particularités
Particularités
Particularités
Piscine
Piscine
Proximité
Proximité
Proximité
Sous-sol
Sous-sol
Stationnement (total)
Système d'égouts
Type de fenêtre
Toiture
Topographie
Zonage

Inclusions

Cuisinière, réfrigérateur, lave-vaisselle, micro-ondes, laveuse et sècheuse. Meuble entrée, table de cuisine et six chaises, causeuse et table de coin, lit et matelas doubles, deux lits et matelas queen. Accessoires extérieurs : foyer, quatre chaises long

Exclusions

Tout ce qui n'est pas dans les inclusions.

Remarques - Courtier

Rareté! 300+pieds sur la rivière, Propriété offrant quatre chambres à coucher, deux salles de bain, un garage avec gym aménagé à l'étage, deux terrasses, un sauna extérieur, une piscine au sel et plus de 300 pieds linéaires de frontage sur la rivière Missisquoi. Située au bout d'une impasse, sur un domaine de près de 6 acres, elle bénéficie d'une intimité exceptionnelle, d'une vue sur la forêt et d'un accès privilégié à la rivière. Conçue pour recevoir famille et amis dans un confort absolu, cette résidence se distingue par ses nombreuses améliorations haut de gamme et son environnement naturel exceptionnel. Aménagement paysager d'exception.

Addenda

Magnifique résidence construite en 2024 et entièrement rénovée en 2025, ayant bénéficié de nombreuses améliorations de très grande qualité. Parmi celles-ci, on retrouve une piscine au sel, un garage détaché avec gym aménagée à l'étage, un sauna extérieur ainsi qu'un remarquable aménagement en bordure de la rivière Missisquoi, comprenant une aire de détente et un espace de rangement pour les embarcations. Baignée de lumière grâce à son abondante fenestration, cette propriété offre quatre chambres à coucher et deux spacieuses salles de bain. Le rez-de-chaussée propose un magnifique espace de vie à aire ouverte réunissant un coin apéro, une salle à manger et une cuisine, tous largement fenestrés et parfaitement conçus pour recevoir famille et amis. La chambre principale, avec sa salle de bain attenante, ainsi qu'une chambre d'invités se trouvent également à ce niveau. Le rez-de-jardin comprend deux autres chambres à coucher, une vaste salle de bain, une grande salle familiale ainsi qu'un chaleureux salon agrémenté d'un poêle au propane. L'aménagement extérieur est tout aussi impressionnant. Une grande terrasse surélevée surplombe la forêt, tandis qu'une seconde terrasse, aménagée au niveau du sol, borde la magnifique piscine au sel et le sauna extérieur, créant un véritable espace de détente. Un superbe sentier recouvert de paillis mène jusqu'à la rivière Missisquoi, où la propriété bénéficie de plus de 300 pieds linéaires de frontage. Un environnement exceptionnel permettant de profiter pleinement de la nature, de la baignade, du kayak, du canot ou de la planche à pagaie, dans un cadre paisible et enchanteur.

C'est le moment idéal d'investir dans le Canton de Potton, une région en plein essor depuis l'acquisition de la station Owl's Head par un groupe d'investisseurs. Les installations ont été considérablement modernisées, notamment grâce à un nouveau chalet de ski, un pavillon de golf entièrement rénové et un système d'enneigement performant assurant d'excellentes conditions de glisse tout au long de la saison.

Les résidents du Canton de Potton bénéficient également d'un accès gratuit au lac Memphrémagog par le quai Vale Perkins, qui comprend une plage, des tables de pique-nique, une aire de baignade ainsi qu'une rampe de mise à l'eau pour les embarcations (put-in/take-out).

Un nouveau certificat de localisation a été commandé. Vente avec garantie légale.

Addenda Veuillez noter 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 lors d'une transaction. Le courtier inscripteur représente le vendeur. Toutefois, une transaction peut être conclue sans que l'acheteur soit représenté par un autre courtier. Dans un tel cas, le courtier inscripteur fournira, de façon objective, toute l'information pertinente à la transaction, notamment en ce qui concerne les droits et les obligations de chacune des parties.

Images



Face arrière



Façade



Salle à manger



Cuisine



Vue d'ensemble



Salle familiale



Salon



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Salle de bains



Terrasse



Terrasse



Vue d'ensemble



Cour



Cour



Face arrière



Vue d'ensemble



Bord de l'eau



Bord de l'eau



Bord de l'eau



Salle d'exercice



Garage



Face arrière



Façade



Photo aérienne