



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 : 17245138 (En vigueur)



# 2 200 000 \$

426 Ch. Spencer  
Abercorn  
J0E1B0

Région Estrie  
Près de Hillcrest  
Plan d'eau Étang

Genre de propriété	Maison à étages
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)
Dimensions du bâtiment	34x51 Pieds
Superficie habitable	2844 Pieds carrés
Superficie du bâtiment	1772 Pieds carrés
Dimensions du terrain	230.95x601.85 Mètres
Superficie du terrain	441693 Mètres carrés
Zonage	Résidentiel

Année de construction	1895
Reprise/Contrôle de justice	N
Date ou délai d'occupation	90 jours

### Évaluation municipale

### Taxes annuelles

### Dépenses d'énergie annuelles

Année	2024
Terrain	606 900 \$
Bâtiment	686 800 \$
Total	1 293 700 \$

Taxes municipales	5 873 \$
Taxes scolaires	716 \$
Total	6 589 \$

Coût d'énergie	5 560 \$
Total	5 560 \$

### Aspects spécifiques des pièces

Pièces	16	Chambres	4	Salles de bains + salles d'eau	2 + 1
--------	----	----------	---	-----------------------------------	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée	10.5x9.6 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Salle de lavage	6.5x6.11 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Cuisine	17.3x20.6 P	Céramique	Porte-patio
Rez-de-chaussée	Serre	25.8x12 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Bureau à domicile	9.5x16 P	Céramique	Baie vitrée
Rez-de-chaussée	Salle à manger	19x13.7 P	Céramique	Porte-patio
Rez-de-chaussée	Salon	21.4x13.4 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Bibliothèque	19x13.2 P	Bois	Porte-patio, bow window
Rez-de-chaussée	Salle d'eau	3x6 P	Bois	
2ième étage	Chambre à coucher principale	22.5x12.3 P	Bois	
2ième étage	Salle de bains	9.10x14.5 P	Bois	Douche
2ième étage	Chambre à coucher	13.4x12.6 P	Bois	
2ième étage	Mezzanine	10.8x5.2 P	Bois	
2ième étage	Chambre à coucher	13.9x10.9 P	Bois	
2ième étage	Chambre à coucher	9.5x11.8 P	Bois	
2ième étage	Salle de bains	12.3x6.11 P	Céramique	Bain, douche

## Caractéristiques

**Abri d'auto**

**Aménagement du terrain**

**Mode de chauffage**

**Mode de chauffage**

**Énergie pour le chauffage**

**Énergie pour le chauffage**

**Équipement disponible**

**Fenêtres**

**Fondation**

**Foyers-poêles**

**Garage**

**Particularités**

**Particularités**

**Proximité**

**Proximité**

**Salle de bains/salle d'eau**

**Sous-sol**

**Sous-sol**

**Stationnement**

**Système d'égouts**

**Type de fenêtre**

**Vue**

**Zonage**

**Allée**

**Armoires**

**Mode de chauffage**

**Approvisionnement en eau**

**Énergie pour le chauffage**

**Équipement disponible**

**Équipement disponible**

**Fenêtres**

**Fondation**

**Garage**

**Revêtements**

**Particularités**

**Particularités**

**Proximité**

**Proximité**

**Salle de bains/salle d'eau**

**Sous-sol**

**Stationnement**

**Stationnement**

**Système d'égouts**

**Toiture**

**Vue**

**Zonage**

## Inclusions

Voir la liste en annexe.

## Exclusions

Tableaux, oeuvres d'art, mobilier, objets personnels, lampes, suspension de la salle à manger, génératrice

## Remarques - Courtier

Cette propriété vous séduira dès que vous emprunterez l'entrée sinueuse. La maison, à l'ombre d'un chêne centenaire, est sise sur 109 acres tel un parc sur le côté du Pinnacle face aux montagnes de Sutton. C'est un site enchanteur avec ses trois étangs, ses prés et ses kilomètres de sentiers en forêt. D'autres bâtiments sur la propriété incluent une cabine de chasse, un pavillon d'été, une grange (atelier chauffé) et un garage. La maison lumineuse (circa 1895) a été restaurée avec goût. C'est une propriété offrant des vues grandioses et des merveilles d'aménagement paysager qui reflètent véritablement le talent artistique des propriétaires.

## **Addenda**

La maison a 4 chambres, 2 salles de bains (+ salle d'eau). L'espace de vie inclut une grande cuisine, un salon avec un foyer au bois, un coin salon bibliothèque et un grand solarium quatre-saisons. Une véranda à l'arrière de la maison surplombe le plus grand des trois lacs. Cette propriété bien retirée est non seulement un festin pour vos yeux mais un endroit pour se retirer des soucis du monde.

-L'étang baignable a approximativement 17 p. de profondeur avec une chambre de sieste près de l'eau. -Plusieurs des sculptures dans le paysage sont incluses de même que le tracteur Kubota. -Atelier/studio chauffé de 14' x 19'. -Cabanon de chasse. -60 acres de forêt, 45 acres de prés approximativement. -3 étangs. \_À proximité de 3 grands centres de ski et à quelques minutes des frontières américaines.

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.

# Images



Extérieur



Extérieur



Façade



Photo aérienne



Photo aérienne



Vue



Face arrière



Bord de l'eau



Véranda



Véranda



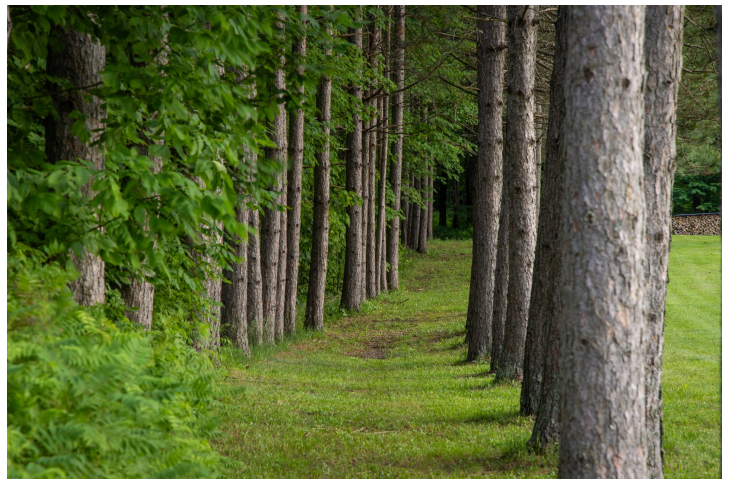
Face arrière



Solarium



Atelier



Terre/Terrain



Boisé



Cour



Extérieur



Jardin



Véranda



Solarium



Hall d'entrée



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle à manger



Salle à manger



Bibliothèque



Bibliothèque



Bibliothèque



Salon



Salon



Salon



Bureau



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Salle de bains attenante à la CCP



Salle de bains attenante à la CCP



Chambre à coucher





Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Solarium



Solarium



Solarium



Extérieur



Photo aérienne



Terre/Terrain



Autre



Extérieur



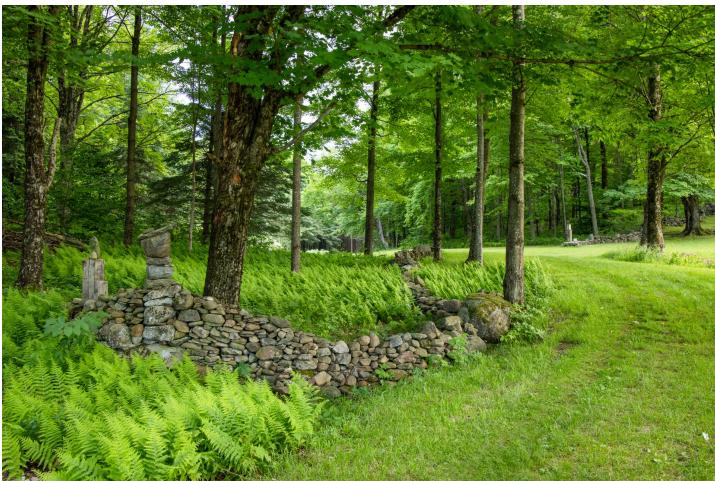
Jardin



Terre/Terrain



Extérieur



Terre/Terrain



Bureau des secrétaires



Terre/Terrain



Vue sur l'eau



Photo aérienne



Terre/Terrain



Terre/Terrain



Vue