



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 : 18282332 (En vigueur)



# 849 000 \$

66 Ch. Carlton-Oliver  
Potton  
J0E1X0

Région Estrie  
Plan d'eau Lac Memphrémagog

Genre de propriété Maison à étages  
Type de bâtiment Détaché (Isolé)  
Superficie du terrain 9668.3 Mètres carrés  
Zonage Résidentiel

Année de construction 1955  
Reprise/Contrôle de justice N  
Date ou délai d'occupation 30 jours

Évaluation municipale		Taxes annuelles		Dépenses d'énergie annuelles	
Année	2026	Taxes municipales	3 679 \$	Coût d'énergie	156 \$
Terrain	711 200 \$	Taxes scolaires	545 \$	Total	156 \$
Bâtiment	88 000 \$	Total	4 224 \$		
Total	799 200 \$				

Aspects spécifiques des pièces					
Pièces	6	Chambres	1	Salles de bains + salles d'eau	1 + 0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail	
Sous-sol	Rangement	38.11x19.3 P	Béton		
Rez-de-chaussée	Salon	19.3x11.2 P	Couvre-sol souple		
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	7.7x11.8 P	Couvre-sol souple	+ garde-robe	
Rez-de-chaussée	Salle de bains	7.7x4.11 P	Céramique	bain-douche	
Rez-de-chaussée	Boudoir	10.3x6.4 P	Couvre-sol souple		
Rez-de-chaussée	Cuisine	7.0x8.6 P	Couvre-sol souple		
Rez-de-chaussée	Salle à manger	8.6x6.0 P	Couvre-sol souple		
Rez-de-chaussée	Rangement	2.5x9.2 P	Couvre-sol souple	dans boudoir	
Rez-de-chaussée	Rangement	2.1x7.9 P	Couvre-sol souple	dans cuisine	
Rez-de-chaussée	Rangement	3.10x3.3 P	Couvre-sol souple	dans entrée latérale	

## Caractéristiques

Allée  
Mode de chauffage  
Énergie pour le chauffage  
Fenêtres  
Fondation  
Revêtements  
Particularités  
Proximité  
Proximité  
Restrictions/Permissions  
Sous-sol  
Système d'égouts  
Type de fenêtre  
Topographie  
Topographie

Armoires  
Approvisionnement en eau  
Équipement disponible  
Fenêtres  
Foyers-poêles  
Particularités  
Particularités  
Proximité  
Proximité  
Sous-sol  
Stationnement (total)  
Système d'égouts  
Type de fenêtre  
Topographie  
Vue

## Inclusions

Tout ce que le vendeur voudra laisser sur place.

## Exclusions

Les effets personnels du vendeur.

## Remarques - Courtier

Chalet rustique sur le lac, expérience unique! Une occasion exceptionnellement rare sur le marché, au lac Memphrémagog! Propriété unique offrant trois lots distincts, dont deux terrains adjacents directement au bord du prestigieux lac Memphrémagog, une portion du chemin Carlton-Oliver et un 4e lot de l'autre côté de la rue - une combinaison rarissime offrant un belle intimité. Les avantages distinctifs de cette propriété : Plus de 69 mètres (près de 230 pieds) de frontage direct sur le lac Memphrémagog, répartis sur deux terrains distincts, permettant un accès privilégié à l'un des plus beaux plans d'eau des Cantons-de-l'Est.

## Addenda

Veillez noter qu'une visite libre aura lieu le dimanche 21 juin, de 11 h à 13 h. Pour toute visite en dehors de cette plage horaire, les acheteurs devront être accompagnés de leur courtier immobilier ou, s'ils ne sont pas représentés, signer un avis de non-représentation par le courtier inscripteur, conformément aux exigences en vigueur à l'OACIQ.

Selon les informations préliminaires obtenues auprès de la municipalité, les deux lots vacants ne sont pas constructibles. Le chalet existant pourrait toutefois faire l'objet d'un agrandissement, sous réserve de l'obtention des autorisations requises auprès des autorités compétentes.

Deux terrains contigus sur le lac Memphrémagog, de même qu'une portion du chemin Carlton Oliver et un 4e lot de l'autre côté de la rue. Lot 5 752 872, avec chalet 3 saisons, 33.58 m sur le lac Lot 5 753 246, lot vacant, 36.20 m sur le lac Lot 5 753 247, lot vacant, 30.17 m sur le chemin Lot 5 126 652, portion du chemin Carlton-Oliver

Selon les informations préliminaires obtenues auprès de la municipalité, les deux lots vacants ne sont pas constructibles. Il appartient à l'acheteur d'effectuer sa propre vérification auprès des autorités compétentes afin de confirmer les usages autorisés ainsi que toute restriction applicable à la construction.

Les avantages distinctifs de cette propriété : - Plus dDeux lots riverains adjacents, de 69 mètres (près de 230 pieds) de frontage direct sur le lac Memphrémagog, répartis sur deux terrains distincts, permettant un accès privilégié à l'un des plus beaux plans d'eau des Cantons-de-l'Est. - Charmant chalet trois saisons existant, construction 1955 montée sur une fondation plus récente qui vous permettrait de refaire la cave en sous-sol fini (accès extérieur rez-de-jardin). - Terrain vacant additionnel au bord de l'eau, idéal pour préserver la vue ou agrandir l'espace de vie extérieure. - Troisième lot avec frontage sur le chemin Carlton-Oliver. - Une portion du chemin Carlton-Oliver

Cadre naturel exceptionnel dans le Canton de Potton, reconnu pour ses paysages montagneux, son ambiance paisible et son accès privilégié au plein air quatre saisons. Accès à un lac emblématique de plus de 50 km, prisé pour la navigation, le paddleboard, le kayak, la baignade et la pêche sportive.

À proximité du secteur d'Owl's Head, destination réputée pour le ski, le golf, la randonnée, vélo et golf en saison chaude, ski alpin et paysages hivernaux remarquables en hiver. Environnement paisible et naturel.

Certificat de localisation commandé. À noter: le chemin Carlton-Oliver n'est pas un chemin conforme selon la municipalité, il n'est pas ouvert l'hiver. L'accès hivernal se fera par l'acheteur selon ses moyens appropriés.

Vente par un mandataire. Le notaire du vendeur devra être retenu pour la préparation et la signature de l'acte de vente.

Vendu sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur.

## Images

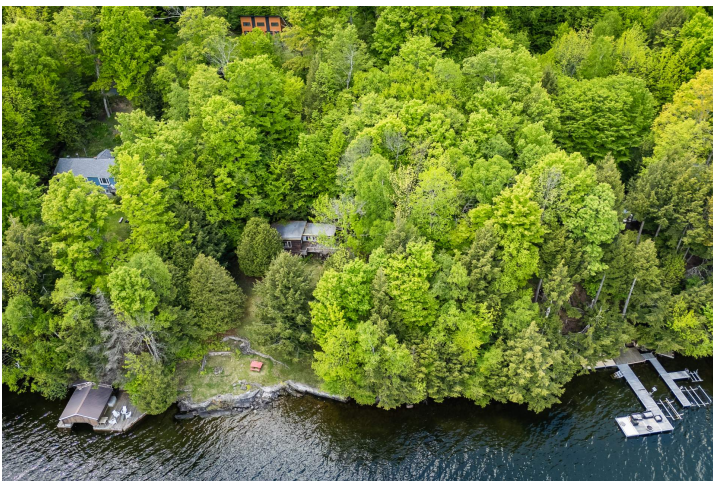


Photo aérienne



Vue sur l'eau



Façade



Bord de l'eau



Plan (croquis)



Salon



Salon



Salon



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Boudoir



Boudoir



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Bord de l'eau



Stationnement



Stationnement



Bord de l'eau



Vue d'ensemble



**TOTAL: 591 sq. ft.**  
 1ST FLOOR: 0 sq. ft. 2ND FLOOR: 591 sq. ft.  
 EXCLUDED AREAS: BASEMENT: 571 sq. ft. PATIO: 87 sq. ft. PORCH: 208 sq. ft.  
 FIREPLACE: 13 sq. ft. WALLS: 111 sq. ft.

FLOOR PLAN CREATED BY CUREX360 APP. MEASUREMENTS DERIVED USING A 3D LASER SCAN. NOT TO SCALE.

Plan (croquis)