



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](mailto:marie@coldbrook.ca)



No inscription : 19673894 (En vigueur)



# 685 000 \$

263 Ch. de Province Hill  
Potton  
J0E1X0

Région Estrie  
Plan d'eau Lac memphrémagog

Genre de propriété	Maison à étages
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)
Dimensions du bâtiment	16.02x11.09 Mètres
Superficie habitable	2976 Pieds carrés
Superficie du bâtiment	142.67 Mètres carrés
Dimensions du terrain	131.96x117.34 Mètres
Superficie du terrain	10962.03 Mètres carrés
Zonage	Résidentiel

Année de construction	2003
Reprise/Contrôle de justice	N
Date ou délai d'occupation	2025-06-01 00:00:00

### Évaluation municipale

### Taxes annuelles

### Dépenses d'énergie annuelles

Année	2024
Terrain	157 400 \$
Bâtiment	479 900 \$
Total	637 300 \$

Taxes municipales	3 133 \$
Taxes scolaires	425 \$
Total	3 558 \$

Coût d'énergie	2 400 \$
Total	2 400 \$

### Aspects spécifiques des pièces

Pièces	14	Chambres	4	Salles de bains + salles d'eau	2 + 0
--------	----	----------	---	-----------------------------------	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée	5.7x9.5 P	Céramique	Garde-robe
Rez-de-chaussée	Salon	18.10x22.11 P	Bois	Porte-patio
Rez-de-chaussée	Cuisine	15.4x10.11 P	Céramique	Porte-patio
Rez-de-chaussée	Salle à manger	17.10x15.4 P	Céramique	Thermopompe
Rez-de-chaussée	Salle de bains	9.9x10.7 P	Céramique	Douche + bain
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	10.9x10.4 P	Tapis	Lit escamotable
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher principale	13.0x13.2 P	Tapis	Garde-robe
Sous-sol	Salle de jeux	19.2x15.5 P	Tapis	Convecteur
Sous-sol	Cave/ chambre froide	3.4x6.2 P	Bois	
Sous-sol	Rangement	2.6x15.11 P	Tapis	
	Hall d'entrée	9.5x5.5 P	Couvre-sol souple	Garde-robos
	Cuisine	12.7x13.0 P	Couvre-sol souple	Porte-patio
	Salon	12.8x12.4 P	Couvre-sol souple	Poêle propane
	Salle de bains	10.8x8.8 P	Couvre-sol souple	Laveuse-sécheuse
	Chambre à coucher principale	12.9x12.8 P	Couvre-sol souple	Garde-robe
	Chambre à coucher	10.5x10.5 P	Couvre-sol souple	Garde-robe
	Autre	3.10x7.3 P	Béton	Chauffe-eau 2021

## Caractéristiques

**Allée**  
**Armoires**  
**Mode de chauffage**  
**Énergie pour le chauffage**  
**Équipement disponible**  
**Fenêtres**  
**Foyers-poêles**  
**Garage**  
**Particularités**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Sous-sol**  
**Stationnement**  
**Système d'égouts**  
**Type de fenêtre**  
**Topographie**

**Aménagement du terrain**  
**Mode de chauffage**  
**Approvisionnement en eau**  
**Équipement disponible**  
**Équipement disponible**  
**Foyers-poêles**  
**Garage**  
**Revêtements**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Restrictions/Permissions**  
**Sous-sol**  
**Stationnement**  
**Système d'égouts**  
**Toiture**

## Inclusions

Cuisine : téléviseur, set de cuisine, vaisselier, meuble pour bois de foyer, 3 banc îlot + îlot, électroménagers, plafonniers, rideau et pôles, ventilateur de plafond. Chambre lit escamotable et armoire (petite chambre), lit et set de chambre de la CCP,

## Exclusions

Effets personnel et oeuvres d'art. Outils atelier et tempo, 3 chaises berçantes, petits électroménagers, refroidisseur d'eau, 2 tables d'appoint SAM, table sur roulettes cafetière, cafetière, mousser à lait, classeurs 4 tiroirs, ordinateur + chaise, impr

## Remarques - Courtier

Très belle opportunité d'investissement dans une région en pleine effervescence économique. Résidence de quatre chambres à coucher et deux salles de bain répartie en deux unités. A) Une résidence principale sur le rez-de-chaussée avec sous-sol. B) Un appartement au rez-de-jardin ("Le Colibri") comprenant deux chambres à coucher, une cuisine, un salon et une salle de bain. Permis de la CITQ, génère des revenus d'appoint. Grande galerie, terrain paysagé, Garage et remise à bois, chargeur pour véhicule électrique, vendu meublé sauf exclusions. Grand terrain de 3 acres. 3 options pour l'habiter: unifamiliale, bi-générationnelle ou locatif.

## Addenda

Revenus d'appoint possibles, locations à court-terme ou longue durée, permis CITQ sur cette adresse, produit rare! (25,25% du prix de vente sera taxable (la portion égale au logement générant des revenus).

Un rapport d'évaluation déterminant la valeur marchande de la propriété à 770 000 \$ est disponible pour consultation. (3 mai 2024, Eval Sherbrooke) Rapport d'analyse d'eau, 28 avril 2024 démontrant la notabilité de l'eau (Eurofins/Environex)

Exclus mais disponibles à la vente: La vendeuse: 400\$ Le VTT et sa remorque : 1800\$ Le tracteur à gazon: 500\$ La tondeuse: 50\$ Total: 2700\$

La région de Potton jouit d'un essor économique sans précédent. Profitez d'un environnement offrant des activités 4 saisons et des installations sportives (golf et ski) haut-de-gamme. Investir à Potton, c'est saisir l'occasion d'acheter dans une région où plus de 160 000 000 \$ seront investis pour bonifier l'offre à Owl's Head. Les installations à la montagne ont été grandement améliorées (chalet de ski, clubhouse au golf). De plus, l'enneigement artificiel est exceptionnel, les conditions sont toujours superbes! Des sentiers de raquettes, ski de fond, et de randonnée pédestres foisonnent sur la montagne et dans la région. Le Clubhaus du golf a été rénové de fond en comble et propose une expérience hors du commun! Les résidents du Canton de Potton ont un accès gratuit au lac Memphrémagog via la marina Vale Perkins . C'est l'endroit parfait pour marcher sur le lac glacé, y faire de la raquette ou du ski de fond.

Dans le village, La vallée foncière Ruitter Brook offre des sentiers (randonnée et ski de fond) été comme hiver. Le village de Mansonville offre une importante variété d'activités sportives et sociales. De plus, celui-ci est maintenant équipé d'un fantastique abri multifonctionnel, d'une glace réfrigérée. L'été, un sympathique marché fermier a lieu tous les samedis. Le village propose de sympathiques petits commerces: boulangerie française, commerce italien offrant foccacias et produits importés, torréfacteur, bistro etc. Ne manquez pas cette occasion d'investir dans notre magnifique région, vous ne le regretterez pas!

**IMPORTANT:** 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.

# Images



Façade



Salon



Salon



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle de bains



Salle de bains



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Autre



Autre



Autre



Cuisine



Cuisine



Salon



Salon



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Salle de bains



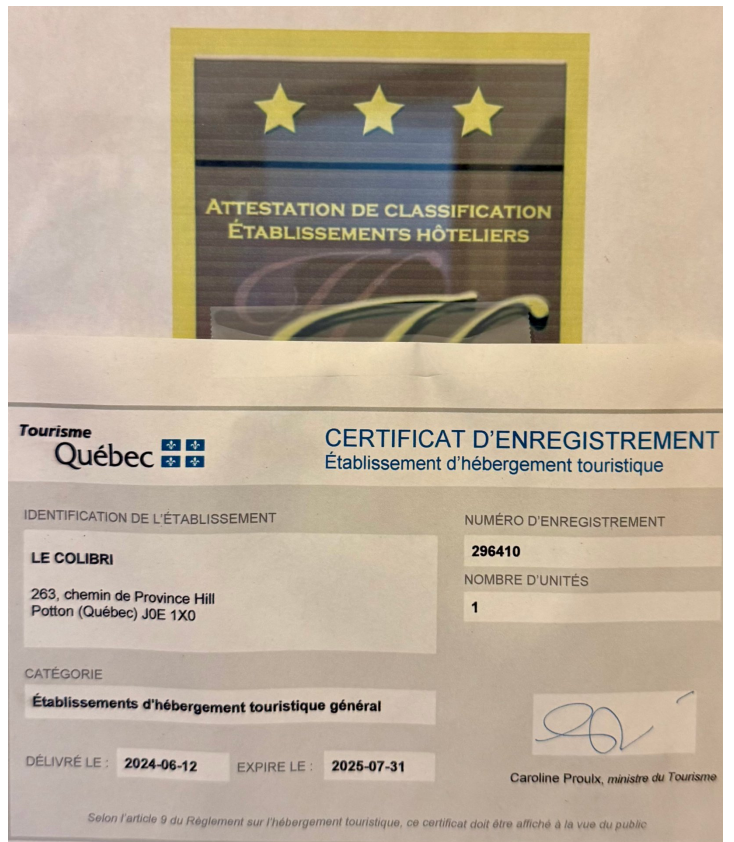
Garage



Façade



Façade



Autre