



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 : 19994578 (En vigueur)



# 525 000 \$

281 Rue Principale  
Potton  
J0E1X0

Région  
Plan d'eau

Estrie  
Lac Memphrémagog

<b>Genre de propriété</b>	Maison à étages
<b>Type de bâtiment</b>	Détaché (Isolé)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	13.62x9.35 Mètres
<b>Superficie habitable</b>	2774 Pieds carrés
<b>Superficie du bâtiment</b>	127.35 Mètres carrés
<b>Dimensions du terrain</b>	22x54.37 Mètres
<b>Superficie du terrain</b>	2003.3 Mètres carrés
<b>Zonage</b>	Résidentiel

<b>Année de construction</b>	1885
<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	N
<b>Date ou délai d'occupation</b>	90 jours

### Évaluation municipale

### Taxes annuelles

### Dépenses d'énergie annuelles

<b>Année</b>	2026
<b>Terrain</b>	61 800 \$
<b>Bâtiment</b>	293 400 \$
<b>Total</b>	355 200 \$

<b>Taxes municipales</b>	2 162 \$
<b>Taxes scolaires</b>	236 \$
<b>Total</b>	2 398 \$

<b>Coût d'énergie</b>	3 680 \$
<b>Total</b>	3 680 \$

### Aspects spécifiques des pièces

<b>Pièces</b>	11	<b>Chambres</b>	4	<b>Salles de bains + salles d'eau</b>	1 + 1
---------------	----	-----------------	---	---	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	15.7x5.1 P	Céramique	Entrée latérale
Rez-de-chaussée	Rangement	3.3x6.3 P	Céramique	Garde-robe
Rez-de-chaussée	Salle d'eau	7.0x7.8 P	Céramique	Laveuse-sécheuse
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	14.6x9.1 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Cuisine	12.11x13.11 P	Bois	Porte-patio
Rez-de-chaussée	Salle à manger	15.0x13.1 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salon	14.3x16.5 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	8.2x18.3 P	Bois	Garde-robe
Rez-de-chaussée	Solarium/Verrière	9.9x19.6 P	Céramique	
2ième étage	Chambre à coucher principale	14.4x13.9 P	Bois	
2ième étage	Rangement	7.4x6.1 P	Bois	Walk-in
2ième étage	Chambre à coucher	13.4x13.2 P	Autre	+ garde-robe
2ième étage	Chambre à coucher	13.4x11.5 P	Autre	+ garde-robe
2ième étage	Salle de bains	9.4x13.9 P	Céramique	Bain et douche
2ième étage	Mezzanine	29.2x18.2 P	Bois	Meuble intégré
Sous-sol	Cave/ chambre froide	26.4x41.2 P	Béton	

## Caractéristiques

**Abri d'auto**  
**Armoires**  
**Énergie pour le chauffage**  
**Fenêtres**  
**Garage**  
**Revêtements**  
**Particularités**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Restrictions/Permissions**  
**Sous-sol**  
**Stationnement (total)**  
**Système d'égouts**  
**Toiture**  
**Topographie**  
**Vue**

**Allée**  
**Approvisionnement en eau**  
**Équipement disponible**  
**Foyers-poêles**  
**Garage**  
**Particularités**  
**Particularités**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Proximité**  
**Sous-sol**  
**Stationnement (total)**  
**Stationnement (total)**  
**Type de fenêtre**  
**Toiture**  
**Vue**

## Inclusions

Cuisinière, hotte et lave-vaisselle LG, réfrigérateur Midea acheté en septembre 2024, laveuse et sécheuse Maytag, 3 tabourets Amisco dans la cuisine, tous les stores dans la maison (il y en a 17 au total), 4 lustres antiques et un luminaire Authentik, un

## Exclusions

Objets personnels et oeuvres d'art, tout ce qui n'a pas été mentionné dans les inclusions.

## Remarques - Courtier

Magnifique maison ancestrale au charme irrésistible, à l'intérieur complètement rénové, au coeur de Mansonville. Cette propriété offre 4 chambres à coucher et 1,5 salle de bain, idéale pour une famille ou pour profiter d'une retraite paisible. À distance de marche, vous trouverez tous les services du village : CLSC, pharmacie, marché d'alimentation, boulangerie artisanale, torréfacteur, produits italiens et plus encore. Deux écoles primaires, francophone et anglophone, sont également accessibles à pied. À proximité du mont Owl's Head (ski et golf) ainsi que du mont Jay Peak. Les locations à court-terme sont autorisées dans ce secteur.

## Addenda

Visites-libres samedi, 11 avril de 14h à 16h. Les acheteurs non-accompagnés par leurs courtiers sont les bienvenus!

L'intérieur de cette magnifique propriété construite en 1885 a été entièrement rénové par ses propriétaires avec un souci du détail remarquable et une qualité de finition hors du commun, tout en préservant le cachet unique de l'époque.

Les pièces sont spacieuses et lumineuses, créant une atmosphère chaleureuse où il fait bon vivre. En plus de ses vastes espaces et de son charme indéniable, la maison dispose d'un solarium offrant une vue imprenable vers l'ouest, sur le mont Jay Peak et sur de splendides couchers de soleil. La propriété comprend une grande cave de service avec poêle à bois, idéale pour bricoler ou pour l'entreposage. À l'extérieur, vous profiterez d'un carport, d'un garage détaché ainsi que d'une remise, vous permettant de stationner vos véhicules et de ranger votre équipement à l'abri des intempéries. Que vous soyez à la recherche d'un lieu paisible pour votre retraite, à deux pas des services, ou d'une maison chaleureuse pour y établir votre famille, cette charmante résidence représente une opportunité exceptionnelle.

Un nouveau certificat de localisation a été commandé.

Puisque les vendeurs ont acheté la maison sans garantie légale, ils la revendent de la même façon. Il est cependant important de noter que toute la maison a été complètement rénovée, dans les règles de l'art et avec la plus grande attention.

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. L'été, la plage propose un sauveteur, tables de pique-nique et mise à l'eau d'embarcations. Près du village, la vallée foncière Ruitter Brook offre des sentiers (randonnée et ski de fond) été comme hiver. Mansonville offre une importante variété d'activités sportives et sociales. Le village est équipé d'un fantastique abri multifonctionnel et d'une glace réfrigérée. L'été, un sympathique marché fermier a lieu tous les samedis.

**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



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle à manger



Salon



Salon



Bureau



Salle d'eau



Solarium/Verrière



Hall d'entrée/Vestibule



Escalier



Mezzanine



Salle de bains



Salle de bains



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Garage



Vue



**TOTAL: 228 m<sup>2</sup>**  
 Basement: 0 m<sup>2</sup>, 1st floor: 128 m<sup>2</sup>, 2nd floor: 100 m<sup>2</sup>  
 EXCLUDED AREAS: BASEMENT: 158 m<sup>2</sup>, WALLS: 22 m<sup>2</sup>  
 Floor Plan Created By Outlook App. Measurements Done on Highly Accurate but Not Guaranteed.

Plan (croquis)



Vue d'ensemble



Façade