



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 : 20895959 (En vigueur)



785 000 \$

145 Ch. Ruiter Brook
Potton
J0E1X0

Région
Plan d'eau

Etrie
Lac Memphrémagog

Genre de propriété	Maison à étages
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)
Dimensions du bâtiment	9.02x16.32 Mètres
Superficie du bâtiment	147.33 Mètres carrés
Superficie du terrain	6869.8 Mètres carrés
Zonage	Résidentiel

Année de construction	1978
Reprise/Contrôle de justice	N
Date ou délai d'occupation	45 jours

Évaluation municipale

Taxes annuelles

Dépenses d'énergie annuelles

Année	2025
Terrain	66 400 \$
Bâtiment	297 300 \$
Total	363 700 \$

Taxes municipales	1 748 \$
Taxes scolaires	272 \$
Total	2 020 \$

Coût d'énergie	600 \$
Total	600 \$

Aspects spécifiques des pièces

Pièces	15	Chambres	5	Salles de bains + salles d'eau	3 + 0
--------	----	----------	---	-----------------------------------	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	7.3x8.3 P	Bois	Garde-robe
Rez-de-chaussée	Salle à manger	15.4x15.10 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Cuisine	28.0x14.10 P	Bois	Rangement
Rez-de-chaussée	Salon	20.9x15.4 P	Bois	Porte à la galerie
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher principale	11.4x15.1 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salle de bains	7.1x7.11 P	Céramique	bain-douche
2ième étage	Mezzanine	11.8x15.2 P	Bois	Porte au balcon
2ième étage	Salle de bains	7.10x8.10 P	Céramique	
2ième étage	Chambre à coucher	11.0x11.4 P	Bois	Garde-robe
2ième étage	Chambre à coucher	13.6x9.7 P	Bois	Garde-robe
2ième étage	Mezzanine	4.8x13.9 P	Bois	Passage
Sous-sol	Chambre à coucher	12.9x13.2 P	Béton	
Sous-sol	Chambre à coucher	10.1x12.10 P	Béton	Garde-robe
Sous-sol	Salle de bains	7.8x11.5 P	Céramique	Bain-douche
Sous-sol	Cuisine	12.8x12.9 P	Béton	
Sous-sol	Salon	22.7x11.10 P	Béton	
Sous-sol	Rangement	11.0x15.10 P	Céramique	Boîte électrique
Sous-sol	Salle de lavage	12.11x9.1 P	Béton	
Sous-sol	Hall d'entrée/Vestibule	13.8x4.4 P	Béton	Passage
Autre	Hall d'entrée/Vestibule	8.9x9.11 P	Béton	
Sous-sol	Hall d'entrée/Vestibule	5.5x7.0 P	Béton	Garde-robe
Sous-sol	Hall d'entrée/Vestibule	6.6x4.3 P	Béton	Escalier menant dehors

Caractéristiques

Allée	Mode de chauffage
Approvisionnement en eau	Énergie pour le chauffage
Fenêtres	Fondation
Foyers-poêles	Foyers-poêles
Particularités	Particularités
Proximité	Proximité
Proximité	Proximité
Proximité	Proximité
Restrictions/Permissions	Salle de bains/salle d'eau
Sous-sol	Sous-sol
Stationnement (total)	Système d'égouts
Système d'égouts	Type de fenêtre
Toiture	Topographie
Topographie	Vue
Vue	Zonage

Inclusions

Vendu presque entièrement meublé, voir exclusions.

Exclusions

Objets personnels, lit dans la 2e chambre au sous-sol, certains éléments de la décoration, quelques plantes, certains items de vaisselle.

Remarques - Courtier

Produit rare, maison décorée avec énormément de goût, vendue meublée. Bordé par un joli ruisseau et adossé à la Vallée foncière Ruiter Brook. Situé à proximité du mont Owl's Head, de la rivière Missisquoi ainsi que du lac Memphrémagog (accès gratuit pour les résidents de Potton via le quai Vale Perkins). Chambre principale au rdc avec sa salle de bain, cuisine, salon. 2 chambres à coucher au 2ème avec une salle de bain et mezzanine. Sous-sol: 2 chambres, cuisine et salon. 1.7 acre de terrain, galerie, cuisine d'été, pavillon, remise, génératrice. Site bucolique et privé, aucun voisin visible.

Addenda

Chaleureuse maison de campagne décorée avec goût. Vendue entièrement meublée, cette propriété est une clé en main absolument charmante !

Bordée par un magnifique ruisseau et adossée à la vallée foncière de Ruiter Brook, elle offre un accès presque immédiat aux sentiers de randonnée, raquettes et de ski de fond. Site bucolique et privé.

Cette demeure a tout pour plaire à une famille sportive ou à des retraités désirant une vie active. Vous y trouverez beaucoup d'espace pour recevoir, une superbe cuisine d'été, un pavillon de jeux, une grande remise, ainsi qu'une cuisinière à bois dans la cuisine ainsi qu'un poêle à bois dans le salon, créant une ambiance des plus chaleureuses. Un poêle au propane sera installé dans le salon du sous-sol en novembre 2025 et fait partie des inclusions.

Le sous-sol, doté d'une entrée indépendante, comprend deux chambres à coucher, une salle de bain, une cuisinette et son propre salon, avec en prime un foyer au propane (à venir). Idéal pour un logement d'appoint, un espace intergénérationnel ou la visite prolongée de vos proches.

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



Bord de l'eau



Hall d'entrée/Vestibule



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Salon



Salon



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Salle de bains attenante à la CCP



Salle de bains attenante à la CCP



Mezzanine



Mezzanine



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Cuisinette



Salon



Autre



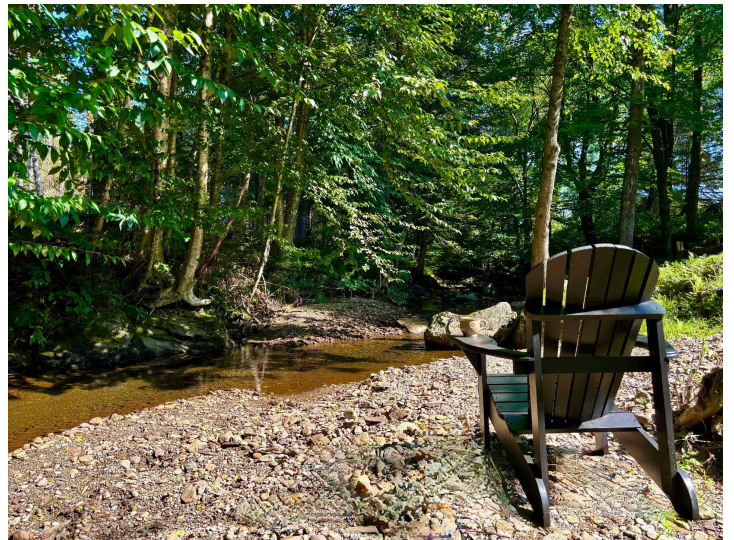
Autre



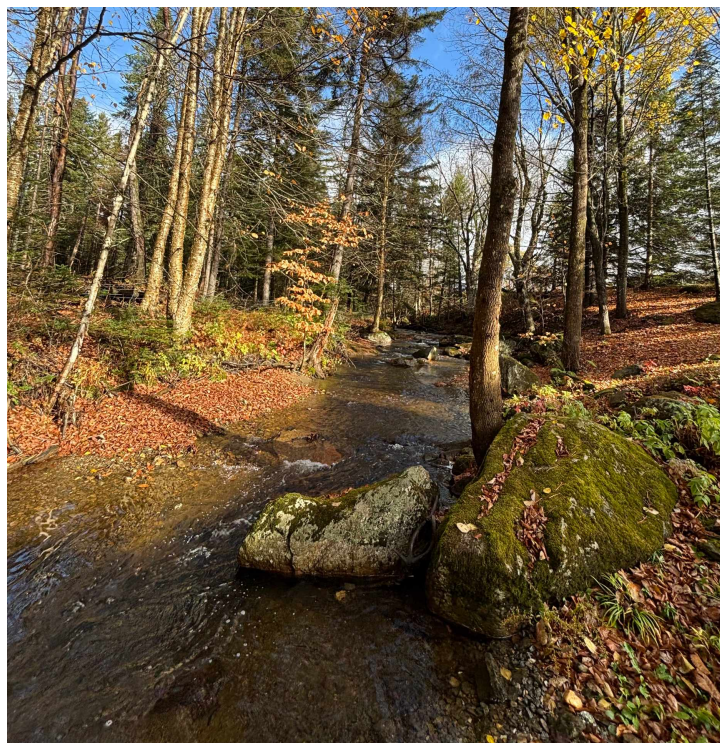
Autre



Véranda



Bord de l'eau



Bord de l'eau



Autre



Autre



Autre



Façade



Façade



Vue d'ensemble