



**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)

**COLDBROOK**  
AGENCE IMMOBILIÈRE

No inscription : 21877193 (En vigueur)



**859 000 \$**

**138 Rue Western  
Sutton  
J0E2K0**

**Région  
Près de**

**Estrie  
Chemin de la Vallée**

**Genre de propriété** Maison à étages

**Type de bâtiment** Détaché (isolé)

**Dimensions du bâtiment** 23x64 Pieds

**Superficie habitable** 1713 Pieds carrés

**Dimensions du terrain** 32.67x45.33 Mètres

**Superficie du terrain** 2401.1 Mètres carrés

**Zonage** Résidentiel

**Année de construction** 1951

**Reprise/Contrôle de justice** N

**Date ou délai d'occupation** 30 jours

### Évaluation municipale

### Taxes annuelles

### Dépenses d'énergie annuelles

<b>Année</b>	2025
<b>Terrain</b>	59 800 \$
<b>Bâtiment</b>	334 000 \$
<b>Total</b>	393 800 \$

<b>Taxes municipales</b>	3 255 \$
<b>Taxes scolaires</b>	315 \$
<b>Total</b>	3 570 \$

<b>Coût d'énergie</b>	4 530 \$
<b>Total</b>	4 530 \$

### Aspects spécifiques des pièces

Pièces	12	Chambres	4	Salles de bains + salles d'eau	2 + 0
--------	----	----------	---	--------------------------------	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	12x6.4 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Salle de bains	8.4x8 P	Céramique	Laveuse-sécheuse
Rez-de-chaussée	Cuisine	13x9 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Coin repas	13.4x9.11 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salle à manger	15.7x8.8 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salon	12.9x16 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Solarium/Verrière	9.4x7.6 P	Tapis	Saisonnière
2ième étage	Chambre à coucher	22x9.8 P	Bois	Tiroirs encastrés
2ième étage	Chambre à coucher principale	16x12.10 P	Bois	Tiroirs encastrés
2ième étage	Chambre à coucher	10.11x8.8 P	Bois	Bureau
2ième étage	Salle de bains	9.3x5 P	Céramique	Plancher radiant
2ième étage	Chambre à coucher	28x13 P	Bois	Utilisé comme bureau

### Caractéristiques

Allée	Aménagement du terrain
Aménagement du terrain	Aménagement du terrain
Mode de chauffage	Mode de chauffage
Mode de chauffage	Approvisionnement en eau
Énergie pour le chauffage	Énergie pour le chauffage
Énergie pour le chauffage	Équipement disponible
Équipement disponible	Équipement disponible
Fenêtres	Fenêtres
Fondation	Foyers-poêles
Garage	Garage
Appareils en location	Revêtements
Revêtements	Particularités
Piscine	Piscine
Proximité	Proximité
Proximité	Proximité
Proximité	Proximité
Salle de bains/salle d'eau	Services disponibles
Sous-sol	Sous-sol
Stationnement (total)	Stationnement (total)
Système d'égouts	Type de fenêtre
Type de fenêtre	Toiture
Toiture	Topographie
Vue	Zonage

## Inclusions

Cuisinière à induction, micro-ondes, laveuse-sécheuse, réfrigérateur, lave-vaisselle, cellier, système d'alarme intelligent Sécuritas, outils d'entretien de la propriété, meubles extérieurs : table de 8', parasols, 4 chaises Adirondack, serre et potager, r

## Exclusions

Meubles et effets personnels.

## Remarques - Courtier

Une occasion rare d'acheter l'une des plus belles maisons de Sutton. Construite dans le style Cape Cod, cette maison possède une galerie d'entrée ombragé qui s'étend sur toute la longueur de la maison d'origine. 4 chambres, 2 salles de bains complètes, un salon avec un foyer au bois en pierres et une cuisine récemment modernisée. La salle à manger permet d'accéder à une véranda 3 saisons. La maison est située sur un grand terrain et dispose d'une piscine creusée chauffée avec un système d'eau au sel. Il y a plusieurs bacs surélevés et beaucoup d'espace pour d'autres projets de jardinage. Une oasis de village parfaite. Occupation rapide!

## Addenda

Il est possible de subdiviser le terrain avec l'accord de la municipalité. Il y a des installations municipales d'eau et d'égout pour le lot supplémentaire. La cour arrière est très privée et une oasis avec sa piscine (20 X 45) qui est entièrement clôturée et sécurisée. Système d'alarme intelligent et thermostat de chauffage. Système de chauffage bi-énergie. Borne électrique (VE) accès avec 2 prises. Nouveau panneau électrique installation 2025

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



Façade



Façade



Extérieur



Extérieur



Photo aérienne



Piscine



Jardin



Extérieur



Extérieur



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Intérieur



Escalier



Salon



Véranda



Coin repas



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



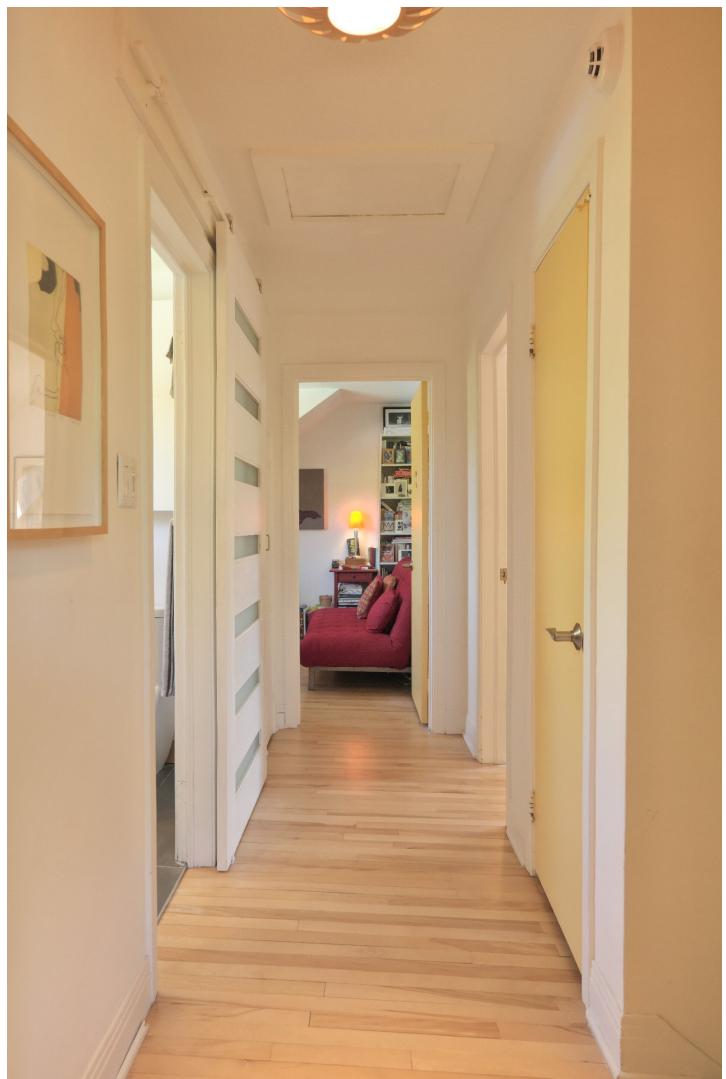
Chambre à coucher



Salle de bains



Salle de bains



Corridor



Chambre à coucher



Salle de bains



Bureau



Terre/Terrain



Extérieur