



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 : 22089930 (En vigueur)



495 000 \$

25 Route de Mansonville
Potton
J0E1X0

Région
Près de
Plan d'eau

Estrie
Ch. Rodrigue
Lac Memphrémagog

Genre de propriété Maison de plain-pied
Type de bâtiment Détaché (Isolé)
Dimensions du bâtiment 29.84x6.16 Mètres
Superficie du bâtiment 183.81 Mètres carrés
Superficie du terrain 11268.5 Mètres carrés
Zonage Résidentiel

Année de construction 1969
Reprise/Contrôle de justice N
Date ou délai d'occupation 30 jours

Évaluation municipale

Taxes annuelles

Dépenses d'énergie annuelles

Année 2026
Terrain 119 900 \$
Bâtiment 168 000 \$
Total 287 900 \$

Autres taxes 1 476 \$
Taxes municipales 1 488 \$
Taxes scolaires 208 \$
Total 3 172 \$

Coût d'énergie 1 220 \$
Total 1 220 \$

Aspects spécifiques des pièces

Pièces	11	Chambres	2	Salles de bains + salles d'eau	2 + 0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail	
Rez-de-chaussée	Boudoir	8.4x3.4 P	Tapis	+ rangement	
Rez-de-chaussée	Cuisine	11.3x8.11 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Salle à manger	9.7x9.5 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Salon	18.10x19.7 P	Bois	Poêles bois ET propane (2)	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	11.7x9.2 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Salle de bains	6.3x9 P	Bois	Douche + 2 évier	
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	5.1x9.1 P	Autre	Extérieur	
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	5.10x8.11 P	Tapis		
Rez-de-chaussée	Rangement	9.5x10.5 P	Bois	+ machines	
Rez-de-chaussée	Cuisine	9.2x9.3 P	Bois	Inc salle à manger	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	9.7x8.7 P	Bois	Imncl. Rangement	
Rez-de-chaussée	Salon	9.4x3.8 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Salle de bains	4.11x6.1 P	Céramique	Bain douche	
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	5.11x3.11 P	Bois	Entrée appartement	
Rez-de-chaussée	Rangement	18.3x18.4 P	Autre		
Rez-de-chaussée	Rangement	27.0x18.5 P	Autre		

Caractéristiques

Allée
Armoires
Mode de chauffage
Approvisionnement en eau
Équipement disponible
Équipement disponible
Fenêtres
Fondation
Foyers-poêles
Garage
Revêtements
Particularités
Particularités
Proximité
Proximité
Proximité
Salle de bains/salle d'eau
Sous-sol
Stationnement (total)
Système d'égouts
Type de fenêtre
Type de fenêtre
Topographie
Vue
Zonage

Aménagement du terrain
Mode de chauffage
Mode de chauffage
Énergie pour le chauffage
Équipement disponible
Fenêtres
Fondation
Foyers-poêles
Garage
Revêtements
Particularités
Particularités
Proximité
Proximité
Proximité
Restrictions/Permissions
Services disponibles
Sous-sol
Stationnement (total)
Système d'égouts
Type de fenêtre
Toiture
Topographie
Vue

Inclusions

Vendu meublé sauf exclusions (voir liste des inclusions/exclusions jointe à l'inscription).

Exclusions

Biens personnels, oeuvres d'art. Certains équipement disponibles à l'achat (voir liste). Nouveau certificat de localisation, le vendeur fournira, celui de 2023.

Remarques - Courtier

Propriété unique au charme indéniable, vendue meublée et située dans un environnement enchanteur offrant une vue magnifique sur le mont Owl's Head. Sa configuration distinctive propose deux espaces indépendants: la résidence principale, accessible par le côté gauche, et un petit appartement aménagé du côté droit. Bordée par un joli ruisseau et un vaste boisé de 2,78 acres, cette propriété offre un cadre naturel exceptionnel. Un très grand garage en acier galvanisé permet d'entreposer facilement tout votre équipement. Le rez-de-jardin, actuellement non aménagé, offre également la possibilité d'ajouter une chambre à coucher. Zonage RU 6.

Addenda

VISITE LIBRE - SAMEDI 24 OCTOBRE, DE 13 H À 15 H Les acheteurs qui ne sont pas accompagnés de leur courtier immobilier sont également les bienvenus.

LA PROPRIÉTÉ Cette propriété au charme indéniable a été rénovée avec beaucoup de soin et un goût remarquable. Vendue entièrement meublée, elle séduit par sa décoration soignée et la qualité des matériaux utilisés.

Un poêle à bois et un foyer à l'éthanol contribuent à l'ambiance chaleureuse du salon, tandis qu'une vaste terrasse permet d'admirer une très belle vue sur le mont Owl's Head.

Le terrain de 2,78 acres, agrémenté de magnifiques espaces boisés et d'un ruisseau longeant la propriété, offre un environnement naturel exceptionnel. Située en retrait du chemin, la résidence bénéficie d'une belle intimité.

Un grand garage en acier galvanisé permet d'abriter véhicules, bateaux, VTT et tout l'équipement nécessaire à l'entretien de la propriété.

La maison se distingue également par sa configuration particulière, proposant deux espaces de vie distincts qui occupent respectivement environ les deux tiers et le tiers de sa superficie habitable.

La résidence principale comprend un vaste salon avec une magnifique vue, une cuisine, une chambre à coucher ainsi qu'une salle de bain avec douche. Elle possède sa propre entrée privée.

La seconde partie, aménagée en studio, est idéale pour accueillir un ou deux adultes. Elle dispose également d'une entrée indépendante, d'une aire de vie combinant salon et cuisine, d'une chambre ainsi que d'une salle de bain avec baignoire.

Un vestibule commun donne accès aux deux espaces et est doté de rangement.

La propriété offre également un intéressant potentiel d'aménagement, avec la possibilité d'ajouter une chambre à coucher supplémentaire, soit dans la salle des machines (qui était une chambre à coucher), soit au rez-de-jardin, sous réserve des vérifications/ autorisations.

Accès gratuit au lac Memphrémagog via le quai Vale Perkins pour les résidents de Potton. Proximité à Owl's Head et Jay Peak.

La propriété est vendue sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, le vendeur l'ayant lui-même acquise dans les mêmes conditions.

INFORMATION IMPORTANTE CONCERNANT LA REPRÉSENTATION DES ACHETEURS 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 immobilier lors d'une transaction.

Le courtier inscripteur représente les intérêts du vendeur. Il demeure toutefois possible de conclure une transaction sans que l'acheteur soit représenté par un autre courtier. Dans ce cas, le courtier du vendeur doit lui fournir, de manière objective, les informations pertinentes à la transaction, notamment en ce qui concerne les droits et obligations de chacune des parties.

Un avis du courtier du vendeur à l'acheteur non représenté lui sera remis afin de l'informer de cette situation et de ses implications.

Images



Façade



Hall d'entrée/Vestibule



Hall d'entrée/Vestibule



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salon



Salle à manger



Salle à manger



Salon



Salle de bains



Salle de bains



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Hall d'entrée/Vestibule



Cuisinette



Salle de bains



Salle de bains



Chambre à coucher



Hall d'entrée/Vestibule



Hall d'entrée/Vestibule



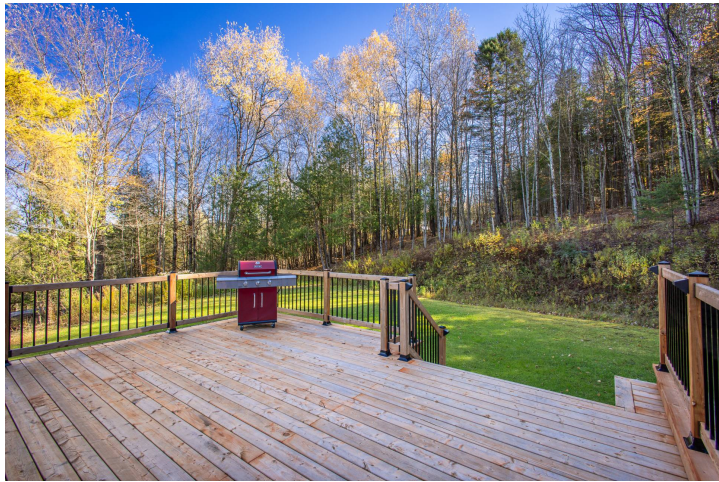
Entrée extérieure



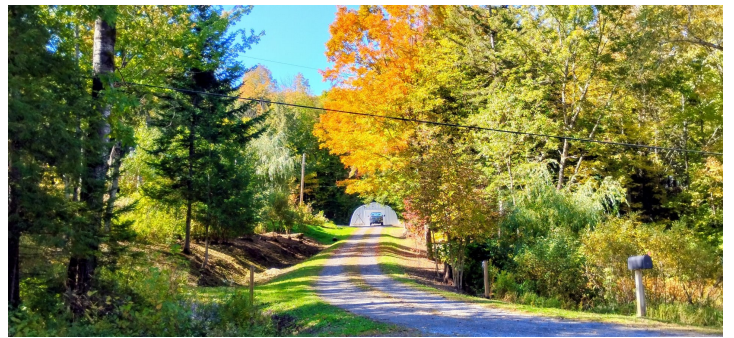
Extérieur



Vue



Terrasse



Extérieur



Photo aérienne