



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



Andrée Langevin, Courtier immobilier résidentiel

LES IMMEUBLES COLDBROOK INC.
123 chemin Lakeside
Lac Brome (QC) J0E1V0

514-946-9331
andree.langevin@videotron.ca



No inscription : 23133619 (En vigueur)



895 000 \$

8 Rue des Églises E.
Abercorn
J0E1B0

Région
Plan d'eau

Estrie
Rivière Sutton

Genre de propriété	Maison à étages
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)
Dimensions du bâtiment	25x49 Pieds
Superficie habitable	2440 Pieds carrés
Dimensions du terrain	38.45x297.67 Mètres
Superficie du terrain	61960.3 Mètres carrés
Zonage	Résidentiel

Année de construction	1985
Reprise/Contrôle de justice	N
Date ou délai d'occupation	93 jours

Évaluation municipale

Taxes annuelles

Dépenses d'énergie annuelles

Année	2026
Terrain	175 100 \$
Bâtiment	246 500 \$
Total	421 600 \$

Taxes municipales	3 332 \$
Taxes scolaires	310 \$
Total	3 642 \$

Coût d'énergie	2 820 \$
Total	2 820 \$

Aspects spécifiques des pièces

Pièces	16	Chambres	3	Salles de bains + salles d'eau	1 + 1
---------------	----	-----------------	---	---	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
	Hall d'entrée/Vestibule	7.10x8.10 P	Bois	Entrée de service-douche
	Hall d'entrée/Vestibule	9.9x8 P	Céramique	
	Bureau à domicile	8.10x8.3 P	Bois	
	Atelier	10.4x9.7 P	Bois	
	Autre	11.2x5.10 P	Céramique	Porte extérieur
	Salle de lavage	5x5.2 P	Céramique	
	Salle familiale	10.3x11.2 P	Bois	
	Chambre à coucher	11.10x11 P	Bois	
	Chambre à coucher	7.7x7.7 P	Bois	Porte patio-balcon
	Salle d'eau	3.7x5.7 P	Céramique	
2ième étage	Cuisine	12.5x12 P	Céramique	
2ième étage	Salon	16.6x15.7 P	Bois	
2ième étage	Salle à manger	14.6x11.8 P	Bois	Accès ch.principale
2ième étage	Chambre à coucher principale	15.2x17 P	Bois	
2ième étage	Salle de bains	11x7.11 P	Céramique	Accès ch.principale
2ième étage	Mezzanine	5.9x5.9 P	Bois	

Caractéristiques

Allée	Aménagement du terrain
Armoires	Base de sous-sol
Mode de chauffage	Mode de chauffage
Approvisionnement en eau	Énergie pour le chauffage
Énergie pour le chauffage	Équipement disponible
Équipement disponible	Équipement disponible
Équipement disponible	Fenêtres
Fenêtres	Fondation
Fondation	Foyers-poêles
Revêtements	Particularités
Proximité	Proximité
Proximité	Proximité
Proximité	Salle de bains/salle d'eau
Salle de bains/salle d'eau	Sous-sol
Stationnement (total)	Système d'égouts
Type de fenêtre	Toiture
Zonage	

Inclusions

Réfrigérateur, cuisinière, lave-vaisselle, laveuse-sécheuse, aspirateur central.

Exclusions

Meubles et effets personnels.

Remarques - Courtier

Propriété exceptionnelle de plus de 15 acres au coeur du village d'Abercorn. En retrait de la route, la maison lumineuse offre 3+ chambres, dont une vaste chambre principale, une cuisine de style campagne avec vue sur la cour et les jardins, ainsi qu'un foyer. Le terrain, tel un jardin botanique privé, dévoile vallons fleuris, fougères, d'épinettes matures et sentiers aménagés serpentant en forêt et longeant la rivière. Plusieurs aires de détente et d'observation ponctuent les lieux. Un lieu rare où jardins, forêt, rivière et maison se côtoient en parfaite harmonie, dans un environnement intime, tout en étant au coeur du village d'Abercorn.

Addenda

Une remise indépendante complète la propriété et offre de nombreuses possibilités d'aménagement : atelier d'artiste ou autre projet selon les besoins de ses futurs occupants.

Le terrain évoque, à plus petite échelle, un véritable jardin botanique privé. Des vallons fleuris côtoient une forêt peuplée de fougères et d'épinettes matures, tandis que plusieurs sentiers aménagés sillonnent la propriété, longeant par endroits la rivière. Au fil de la promenade, différentes aires de détente et d'observation invitent à s'arrêter, à écouter les oiseaux et à contempler la nature environnante.

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



Extérieur



Façade



Extérieur



Extérieur



Jardin



Jardin



Photo aérienne



Photo aérienne



Photo aérienne

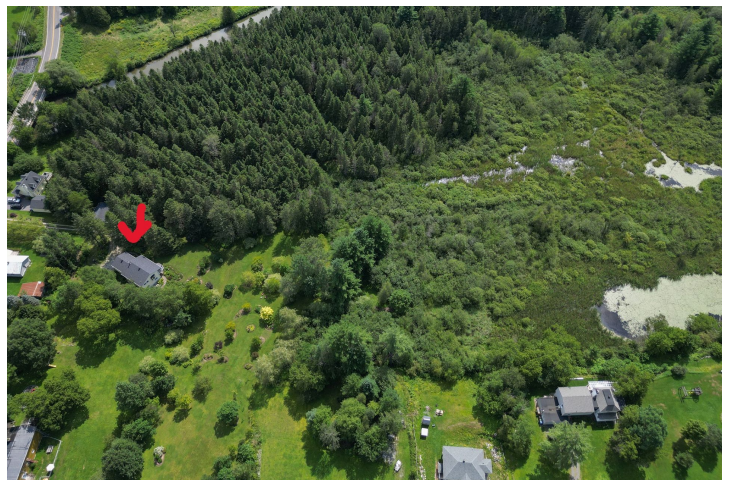


Photo aérienne



Photo aérienne



Terre à bois



Bord de l'eau



Hall d'entrée/Vestibule



Salon



Salon



Cuisine



Cuisine



Salle à manger



Véranda



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Salle de bains



Salle de bains



Mezzanine



Atelier



Bureau



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle familiale



Salle familiale



Salle de lavage



Extérieur