

Réginald Gauthier, Directeur d'agence / Propriétaire - Courtier immobilier agréé

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

450-531-3652 / 450-242-1166
rgauthier@coldbrook.ca

No inscription : 23218852 **(En vigueur)**



1 750 000 $

54 Ch. Bolton Pass
Bolton-Ouest
J0E2T0

Région	Estrie
Près de	ch. Fuller

Genre de propriété	Maison à étages	**Année de construction**	2005
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)	**Reprise/Contrôle de justice**	N
Dimensions du bâtiment	35x56 Pieds	**Date ou délai d'occupation**	90 jours
Superficie du terrain	37.96 Hectare		
Zonage	Résidentiel		

Évaluation municipale

Année	2026
Terrain	404 700 $
Bâtiment	598 900 $
Total	1 003 600 $

Taxes annuelles

Taxes municipales	4 210 $
Taxes scolaires	773 $
Total	4 983 $

Dépenses d'énergie annuelles

Coût d'énergie	3 200 $
Total	3 200 $

Aspects spécifiques des pièces

Pièces	13	**Chambres**	3	**Salles de bains + salles d'eau**	2 + 0

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Salon	15.4x27 P		
Rez-de-chaussée	Salle à manger	11.4x13.6 P		
Rez-de-chaussée	Cuisine	10x12 P		
Rez-de-chaussée	Salle de bains	8x9 P		
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher principale	11x13.9 P		
Rez-de-chaussée	Salle de bains	5.6x10 P		salle de bain attenante
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	10x10 P		
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	9.4x13.9 P		
	Autre	13.4x20.6 P		
	Bureau à domicile	13.4x20.6 P		
	Autre	13.9x14.6 P		
	Atelier	13.4x27 P		
	Autre	8x13.9 P		

Caractéristiques

Allée
Fondation
Garage
Particularités
Particularités
Sous-sol
Système d'égouts
Topographie
Zonage

Approvisionnement en eau
Garage
Particularités
Particularités
Sous-sol
Stationnement (total)
Système d'égouts
Vue
Zonage

Inclusions

Réfrigérateur, cuisinière, lave-vaisselle, lave-linge, sèche-linge et congélateur vertical, mobilier vert dans le salon et dans le bureau, store, mobilier de terrasse, aspirateur central et ses accessoires, adoucisseur d'eau, détecteurs de fumée centralis

Exclusions

Tous les autres meubles et effets personnels, les machines, les établis et les outils, le réfrigérateur du rez-de-chaussée, les 3 congélateurs coffres, le quai, les tracteurs, la scierie, le génératrice.

Remarques - Courtier

Rare propriété de ±97 acres à West Bolton, dans un secteur recherché des Cantons-de-l'Est. Environ 50 acres d'érablière non exploitée offrent un beau potentiel pour éventuellement développer une exploitation acéricole, selon les autorisations applicables. Ancienne grange et vaste forêt mixte. Selon les propriétaires, aucun engrais chimique, herbicide ni pesticide n'a été utilisé depuis 2005. Maison Viceroy construite en 2005. À quelques minutes de Lac-Brome et Knowlton, et à environ 25 minutes d'Owl's Head et du lac Memphrémagog.

Addenda

Il est rare qu'une propriété de cette superficie et de ce caractère soit proposée sur le marché à West Bolton. S'étendant sur environ 97 acres dans l'un des secteurs ruraux les plus recherchés des Cantons-de-l'Est, cette propriété offre une combinaison remarquable de terres agricoles, de bois mature, d'une vaste érablière, d'une ancienne grange et de l'intimité d'une propriété de campagne de grande envergure.

Environ 50 acres sont constitués d'une érablière, offrant une intéressante possibilité à ceux qui souhaiteraient éventuellement développer une exploitation acéricole. L'érablière n'est actuellement pas exploitée et ne comprend ni cabane à sucre, ni équipement de production, ni contingent acéricole. La propriété comprend également une ancienne grange ainsi qu'une vaste forêt mixte, lui conférant beaucoup de caractère et un lien authentique avec la terre.

Il convient également de souligner que, selon les propriétaires, aucun engrais chimique, herbicide ou pesticide n'a été utilisé sur la propriété depuis leur acquisition en 2005. Cette approche constante de la gestion et de la préservation des terres saura certainement intéresser les acheteurs qui privilégient un milieu rural naturel et une gestion plus respectueuse de l'environnement.

La résidence est une maison Viceroy confortable construite en 2005 et naturellement intégrée à son environnement. De dimensions raisonnables, elle convient parfaitement à ceux qui recherchent une véritable propriété de campagne sans l'entretien et la formalité souvent associés aux domaines de plus grande envergure.

L'emplacement est tout aussi attrayant. Lac-Brome et Knowlton ne sont qu'à quelques minutes, tandis que Owl's Head Ski & Golf et le lac Memphrémagog se trouvent à environ 25 minutes. La région offre une exceptionnelle variété d'activités de plein air, notamment le ski, le golf, la randonnée, le vélo et les activités nautiques, tout en conservant le caractère et l'authenticité propres aux Cantons-de-l'Est.

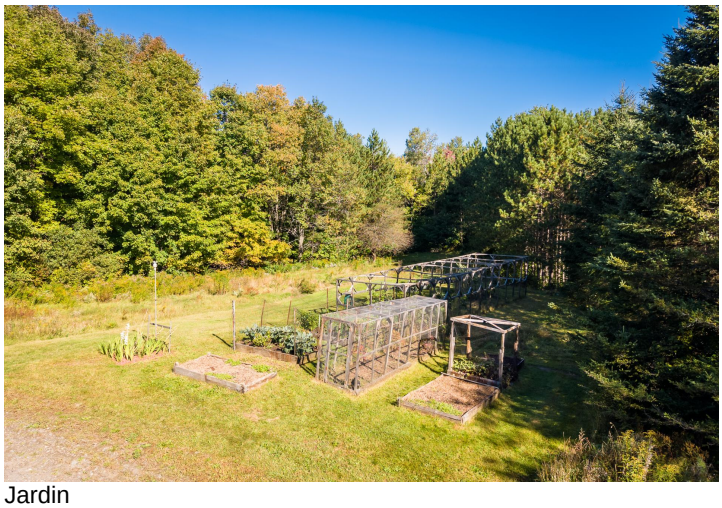
Qu'elle soit envisagée comme propriété de campagne privée, terre à vocation rurale, future érablière ou simplement comme un lieu où profiter de près de 100 acres de nature dans les Cantons-de-l'Est, cette propriété offre une combinaison de plus en plus difficile à trouver : une superficie substantielle, un environnement naturel exceptionnel, de l'intimité et la proximité de certaines des communautés et des destinations récréatives les plus recherchées de la région.

Images


Extérieur


Photo aérienne


Grange


Jardin


Jardin


Vue sur l'eau


Extérieur


Jardin


Entrée extérieure


Salle familiale


Chambre à coucher


Atelier


Garage


Mezzanine


Cuisine


Salle à manger


Solarium/Verrière


Véranda


Salon


Chambre à coucher principale


Salle de bains attenante à la CCP


Chambre à coucher


Salle de bains


Salle de lavage