



**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)



**Andrée Langevin**, Courtier immobilier résidentiel

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

514-946-9331  
[andree.langevin@videotron.ca](mailto:andree.langevin@videotron.ca)



No inscription : 25019266 (En vigueur)



**869 000 \$**

138 Rue Western  
Sutton  
J0E2K0

Région Estrie  
Près de 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

**Année** 2026  
**Terrain** 125 700 \$  
**Bâtiment** 440 200 \$  
**Total** 565 900 \$

**Taxes municipales** 3 389 \$  
**Taxes scolaires** 315 \$  
**Total** 3 704 \$

**Coût d'énergie** 4 530 \$  
**Total** 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	Saisonnaire
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  
Mode de chauffage  
Mode de chauffage  
Énergie pour le chauffage  
Énergie pour le chauffage  
Équipement disponible  
Fenêtres  
Fondation  
Garage  
Appareils en location  
Revêtements  
Piscine  
Proximité  
Proximité  
Proximité  
Salle de bains/salle d'eau  
Sous-sol  
Stationnement (total)  
Système d'égouts  
Type de fenêtre  
Toiture  
Vue

Aménagement du terrain  
Aménagement du terrain  
Mode de chauffage  
Approvisionnement en eau  
Énergie pour le chauffage  
Équipement disponible  
Équipement disponible  
Fenêtres  
Foyers-poêles  
Garage  
Revêtements  
Particularités  
Piscine  
Proximité  
Proximité  
Proximité  
Services disponibles  
Sous-sol  
Stationnement (total)  
Type de fenêtre  
Toiture  
Topographie  
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

Propriété idéalement située au coeur de Sutton, inspirée de l'architecture Cape Cod avec sa grande galerie couverte pleine longueur. Intérieur lumineux offrant un foyer au bois en pierre, une cuisine rénovée ouverte sur la salle à manger et une véranda 3 saisons. Configuration unique avec escalier indépendant menant à une 4e chambre style loft, idéale pour ado, studio ou salle de jeux. Terrain privé de 25 845 pc avec piscine creusée chauffée au sel (20 x 45), espaces jardinés et potentiel de subdivision (à valider avec la municipalité). Occupation rapide possible.

## Addenda

Une propriété bien ancrée dans le village de Sutton. D'inspiration Cape Cod, la maison se distingue par sa galerie couverte qui longe la façade, un espace extérieur agréable, à l'abri, qui accompagne les saisons. À l'intérieur, les pièces sont lumineuses et bien définies. Le salon, avec son foyer au bois en pierre, structure naturellement l'espace de vie. La cuisine, récemment modernisée, est fonctionnelle et conviviale, ouverte sur la salle à manger, laquelle donne accès à une véranda trois saisons. Une section de la maison se démarque par la présence d'un second escalier menant à une quatrième chambre de style loft. Un espace à part, idéal pour une salle de jeux, un studio ou une chambre d'adolescent. La propriété comprend au total 4 chambres et 2 salles de bains complètes, avec une configuration flexible. Implantée sur un terrain d'environ 25 845 pieds carrés, la cour arrière propose un cadre intime et bien aménagé. On y retrouve une piscine creusée chauffée de 20 x 45 pieds, au sel, entièrement clôturée, ainsi que des bacs de jardin surélevés et de belles surfaces dégagées pour jardiner ou aménager selon les besoins. Les espaces extérieurs s'enchaînent simplement, avec fluidité, de la maison à la véranda, puis à la cour et à la piscine. Plusieurs améliorations complètent l'ensemble, dont un système d'alarme intelligent, un thermostat, un chauffage bi énergie, une borne de recharge pour véhicule électrique avec 2 prises ainsi qu'un nouveau panneau électrique installé en 2025. La propriété offre également un potentiel intéressant avec la possibilité de subdiviser le terrain, sous réserve de l'approbation municipale, les services d'aqueduc et d'égout étant déjà en place pour le lot projeté. Une propriété bien située, dans un secteur établi, à proximité des services du village. Occupation rapide possible.

Conformément aux dispositions en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier depuis le 10 juin 2022, il est généralement recommandé qu'un acheteur soit accompagné par son propre courtier immobilier lors d'une transaction. Le courtier responsable de l'inscription agit pour sa part au nom du vendeur. Il demeure toutefois possible qu'un acheteur choisisse de procéder sans représentation distincte. Dans un tel contexte, le courtier inscripteur pourra transmettre à l'acheteur, de façon neutre et objective, les renseignements pertinents liés à la transaction, incluant les droits et obligations des parties concernées. L'acheteur devra alors signer un avis confirmant qu'il a choisi de ne pas être représenté par un courtier agissant exclusivement dans son intérêt.

## Images



Façade



Façade



Façade



Extérieur



Extérieur



Photo aérienne



Piscine



Jardin



Extérieur



Extérieur



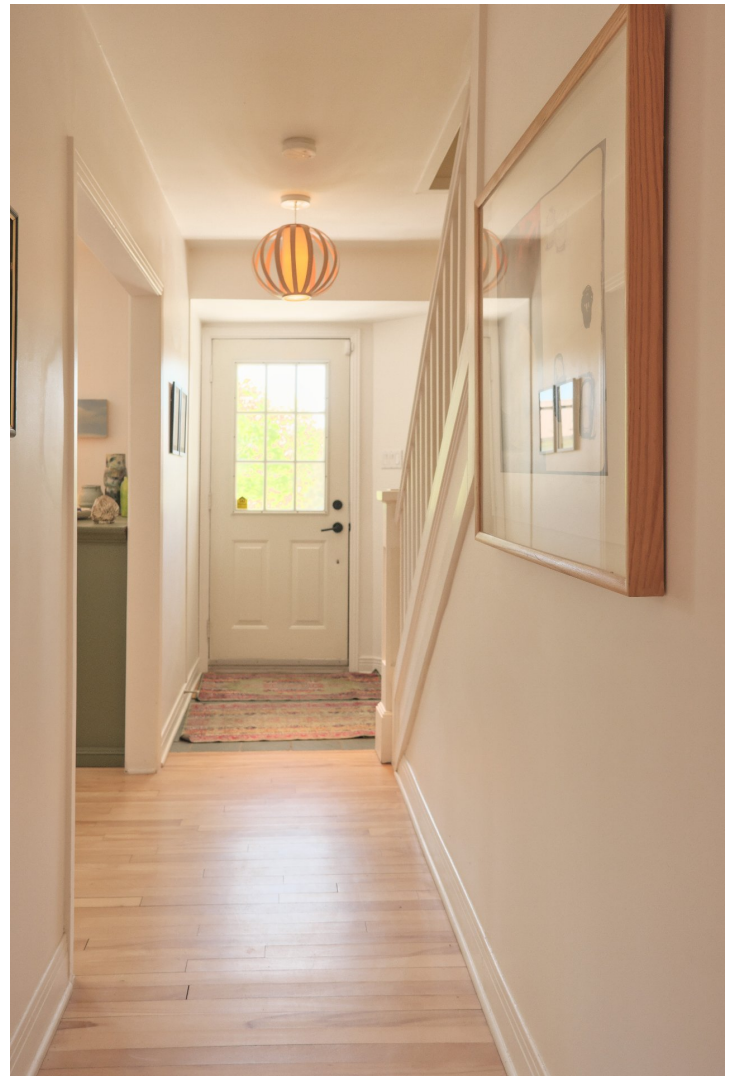
Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Intérieur



Escalier



Salon



Véranda



Coin repas



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



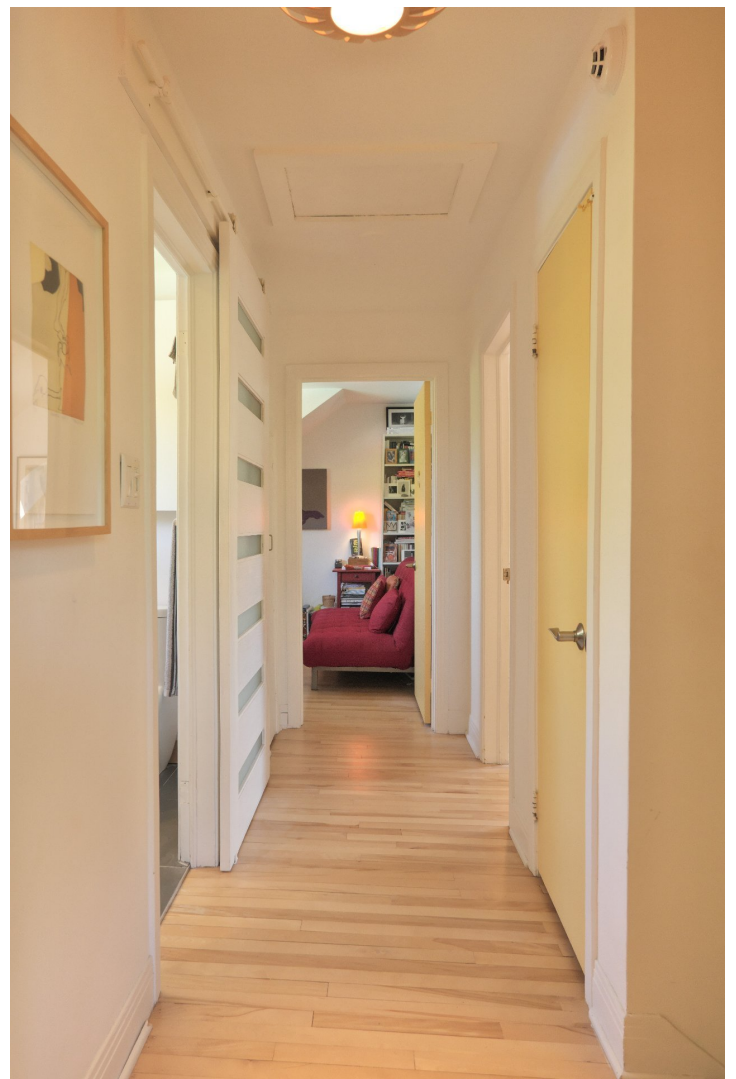
Chambre à coucher



Salle de bains



Salle de bains



Corridor



Chambre à coucher



Salle de bains



Bureau



Terre/Terrain



Extérieur