



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](mailto:marie@coldbrook.ca)



No inscription : 26751574 (En vigueur)



# 425 000 \$

40 Ch. du Château-Landing #97  
Potton  
J0E1X0

Région Estrie  
Plan d'eau Lac Memphrémagog

Genre de propriété Maison mobile  
Type de bâtiment Détaché (Isolé)  
Dimensions du terrain 15.26x38.19 Mètres  
Superficie du terrain 584.7 Mètres carrés  
Zonage Résidentiel

Année de construction 2011  
Reprise/Contrôle de justice N  
Date ou délai d'occupation 30 jours

Évaluation municipale		Taxes annuelles		Dépenses d'énergie annuelles	
Année	2026	Taxes municipales	911 \$		
Terrain	89 200 \$	Taxes scolaires	139 \$		
Bâtiment	123 300 \$	Total	1 050 \$		
Total	212 500 \$				

Aspects spécifiques des pièces					
Pièces	5	Chambres	1	Salles de bains + salles d'eau	1 + 0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	11.1x13.2 P			
Rez-de-chaussée	Salle de bains	8.7x6.1 P			
Rez-de-chaussée	Cuisine	7.6x9.4 P			
Rez-de-chaussée	Salle à manger	8.2x6.10 P			
Rez-de-chaussée	Salon	14.1x11.0 P			

Caractéristiques	
Approvisionnement en eau	Fondation
Fondation	Foyers-poêles
Particularités	Particularités
Stationnement (total)	Système d'égouts
Toiture	Vue
Vue	

## Inclusions

Fixtures d'éclairage, rideaux et tringles, stores, droit de quai (quai #11), deux réservoirs de bonbonne à propane de 100 lbs, télévision, système de son, poêle, thermopompe murale, trois convecteurs, auvent, galerie, remises (cabanon, aluminium, armoire)

## Exclusions

Objets personnels du vendeur, génératrice, chaises berçantes extérieures, boîtes de rangement, brasero, deux chaises Adirondacks, VTT. Tout ce qui n'est pas dans les inclusions est négociable à l'achat, incluant le bateau PrinceCraft Ventura 2005 19 pieds

## Remarques - Courtier

Terrain aménagé situé dans le Domaine Ruisseau Château situé aux abords du lac Memphrémagog en Estrie. Roulotte améliorée offrant une vue saisonnière sur le lac et bénéficiant d'un emplacement exceptionnel, sans voisins à l'arrière et dans un emplacement plus privé. Le domaine est ouvert du début mai jusqu'à la fin octobre mais le propriétaire utilise néanmoins la propriété l'hiver. Une lettre de conformité de la ville confirme que toutes les améliorations apportées à cet effet sont conformes. Intérieur lumineux grâce à une fenestration abondante. Grande remise de 100pc à l'arrière. Belle terrasse sur deux niveaux à l'avant.

## Addenda

La roulotte: Une chambre à coucher, une salle de bain, un salon, une cuisine et une salle à manger. Poêle au propane. Grandes terrasses aménagées sur deux niveaux, dont l'une est couverte afin de vous protéger du soleil et des intempéries.

Profitez d'un accès exclusif à une magnifique plage privée de sable sur les rives du lac Memphrémagog, d'un espace de quai (#11) pouvant accueillir une embarcation jusqu'à 21 pieds (longueur hors tout), d'une marina privée, d'une rampe de mise à l'eau, ainsi que d'un stationnement réservé aux visiteurs. Un vaste stationnement réservé aux remorques à bateau, avec un espace attribué à chaque propriétaire, a été entièrement réaménagé en 2022.

Les frais communs de 2 160 \$ par année comprennent l'électricité, l'internet haute vitesse, l'entretien des rues et des espaces communs, de même que l'accès à la plage privée, à la marina, à la rampe de mise à l'eau et au stationnement des remorques.

Les infrastructures du Domaine, incluant le réseau électrique, l'aqueduc et le système d'égouts, ont été entièrement modernisées en 2016.

Les résidents du canton de Potton bénéficient également d'un accès gratuit au lac Memphrémagog par l'entremise de la marina de Vale Perkins. C'est l'endroit idéal pour marcher sur le lac gelé, faire de la raquette ou du ski de fond durant l'hiver. Les sentiers de randonnée pédestre, de raquette et de ski de fond abondent sur la montagne et partout dans la région. Au cœur du village, la vallée Ruitter Brook offre également un magnifique réseau de sentiers accessibles en toute saison. Le village de Mansonville propose une grande variété d'activités sportives, culturelles et sociales. Il est notamment doté d'un superbe abri multifonctionnel ainsi que d'une patinoire réfrigérée. En saison estivale, un charmant marché public anime le village tous les samedis matin.

Ne manquez pas cette occasion de découvrir notre magnifique région. Vous en tomberez assurément sous le charme! Veuillez prendre note que, depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la Loi sur le courtage immobilier le 10 juin 2022, il est recommandé aux acheteurs d'être représentés par leur propre courtier immobilier. En effet, le courtier inscripteur représente exclusivement le vendeur. Il demeure toutefois possible de conclure une transaction sans être représenté par un autre courtier. Dans une telle situation, le courtier inscripteur fournira à l'acheteur, de manière objective, l'information pertinente à la transaction, notamment en ce qui concerne les droits et obligations de chacune des parties. Le cas échéant, l'acheteur devra signer un avis confirmant qu'il choisit de ne pas être représenté par son propre courtier immobilier.

## Images



Vue d'ensemble



Façade



Salon



Cuisine



Salle à manger



Chambre à coucher



Salle de bains



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Remise



Remise



Accès au plan d'eau



Accès au plan d'eau



Accès au plan d'eau



Vue d'ensemble



Façade



Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



Vue d'ensemble



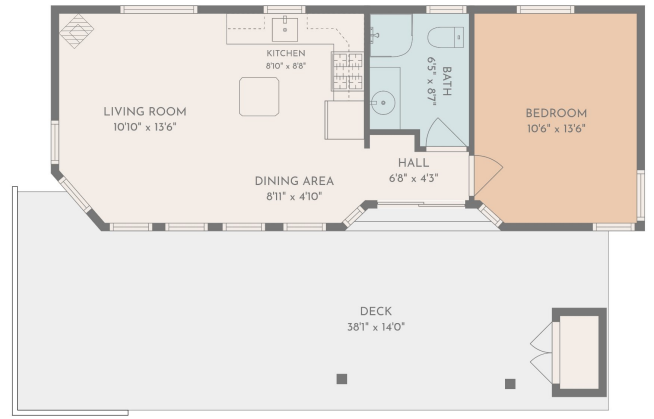
Photo aérienne



Autre



Vue d'ensemble



TOTAL: 497 sq. ft.  
 1st floor: 497 sq. ft.  
 EXCLUDED AREAS: DECK: 452 sq. ft., WALLS: 52 sq. ft.

FLOOR PLAN CREATED BY CIBC/CLAS APP. MEASUREMENTS OBTAINED VISUALLY. RELIABLE, BUT NOT GUARANTEED.

Plan (croquis)



À proximité



À proximité