



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](mailto:rgauthier@coldbrook.ca)



Andrée Langevin, Courtier immobilier résidentiel et commercial

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 : 27075579 (En vigueur)



# 1 275 000 \$

865 Prom. du Lac  
Cowansville  
J2K3X6

Région

Estrie

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Genre de propriété     | Maison à étages      |
| Type de bâtiment       | Détaché (Isolé)      |
| Dimensions du bâtiment | 9.5x11.65 Mètres     |
| Superficie habitable   | 332.1 Mètres carrés  |
| Superficie du bâtiment | 110.7 Mètres carrés  |
| Dimensions du terrain  | 66.79x30.1 Mètres    |
| Superficie du terrain  | 1903.6 Mètres carrés |
| Zonage                 | Résidentiel          |

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Année de construction       | 2008                |
| Reprise/Contrôle de justice | N                   |
| Date ou délai d'occupation  | 2024-10-30 00:00:00 |

| Évaluation municipale |            | Taxes annuelles   |          | Dépenses d'énergie annuelles |  |
|-----------------------|------------|-------------------|----------|------------------------------|--|
| Année                 | 2024       | Taxes municipales | 5 430 \$ |                              |  |
| Terrain               | 214 500 \$ | Taxes scolaires   | 515 \$   |                              |  |
| Bâtiment              | 565 200 \$ | Total             | 5 945 \$ |                              |  |
| Total                 | 779 700 \$ |                   |          |                              |  |

| Aspects spécifiques des pièces |    |          |   |                                |       |
|--------------------------------|----|----------|---|--------------------------------|-------|
| Pièces                         | 20 | Chambres | 5 | Salles de bains + salles d'eau | 3 + 0 |

| Niveau          | Pièce                        | Dimensions   | Revêtement de sol | Détail |
|-----------------|------------------------------|--------------|-------------------|--------|
| Rez-de-chaussée | Hall d'entrée                | 5.6x10.4 P   | Céramique         |        |
| Rez-de-chaussée | Salon                        | 16.6x17.8 P  | Bois              |        |
| Rez-de-chaussée | Salle à manger               | 7.10x20.4 P  | Bois              |        |
| Rez-de-chaussée | Cuisine                      | 14.5x17.9 P  | Céramique         |        |
| Rez-de-chaussée | Chambre à coucher principale | 17.3x14.1 P  | Bois              |        |
| Rez-de-chaussée | Penderie (Walk-in)           | 4.8x10.3 P   | Bois              |        |
| Rez-de-chaussée | Salle de bains               | 10.6x14.6 P  | Céramique         |        |
| Rez-de-chaussée | Autre                        | 15.1x24.1 P  | Béton             |        |
| 2ième étage     | Bureau à domicile            | 12.10x11.4 P | Bois              |        |
| 2ième étage     | Chambre à coucher            | 10.7x13.3 P  | Bois              |        |
| 2ième étage     | Penderie (Walk-in)           | 3.9x6.7 P    | Bois              |        |
| 2ième étage     | Mezzanine                    | 6.7x20.8 P   | Bois              |        |
| 2ième étage     | Salle de bains               | 10.3x14.6 P  | Céramique         |        |
| Sous-sol        | Rangement                    | 15.3x24.1 P  | Béton             |        |
| Sous-sol        | Salle familiale              | 21.6x17.8 P  | Plancher flottant |        |
| Sous-sol        | Chambre à coucher            | 14.10x17.9 P | Plancher flottant |        |
| Sous-sol        | Chambre à coucher            | 14.10x14.0 P | Plancher flottant |        |
| Sous-sol        | Penderie (Walk-in)           | 13.2x5.2 P   | Bois              |        |
| Sous-sol        | Salle de lavage              | 13.2x9.0 P   | Céramique         |        |
| Sous-sol        | Salle de bains               | 8.0x10.4 P   | Céramique         |        |

## Caractéristiques

Aménagement du terrain  
Système d'égouts

Approvisionnement en eau  
Zonage

## Inclusions

-Bateau- 2013 paddle quest électrique 14 ft ponton. - remorque pour bateau - 2021 -quai - 40 pieds forme en L - Tous les électroménagers de la cuisine . ( \*réfrigérateur, \*cuisinière, \*lave-vaisselle, four, micro-ondes) achetés oct. 2023 - Jacuzzi 2021 4

## Exclusions

Projecteur 1080, système de son 7.2, hauts-parleurs, subwoofer, écran projecteur 120 pouces.

## Remarques - Courtier

Vivre à la campagne au bord du lac Davignon dans cette magnifique maison de 5 c.à c. et 3 sdb à Cowansville, une ville en pleine expansion, c'est possible! Nichée dans un cadre pittoresque, cette propriété offre une vue imprenable sur le lac. Elle se distingue aussi par sa lumière naturelle, un plan à aire ouverte et elle comprend une spacieuse salle familiale, un foyer, un grand garage et de nombreux espaces de rangement pour répondre à tous vos besoins. La piscine, le bain à remous, les jardins ainsi que le quai privé permettent de profiter de randonnées en kayak et en paddle board et ajoutent à la sérénité et au luxe de cette propriété unique.

## Addenda

Découvrez la campagne au bord du lac Davignon dans cette vaste maison de cinq chambres et trois salles de bains située à Cowansville, une ville en pleine expansion. Nichée dans un cadre pittoresque, cette propriété a été construite sur un angle pour une vue optimisée sur le superbe lac, les montagnes au loin et des couchers de soleil à couper le souffle. La maison bénéficie d'un concept à aire ouverte, une lumière naturelle abondante et elle dispose également d'une salle familiale spacieuse, d'un foyer, d'une très grande salle de lavage, d'un garage et de nombreux rangements pour répondre à tous vos besoins sans oublier des équipements et des inclusions spéciaux pour agrémenter davantage la qualité de vie.

La propriété a plusieurs autres points forts dont une grande terrasse, un patio et un salon extérieur qui permettent d'admirer le paysage tout au long de l'année. La piscine, le bain à remous, l'éclairage extérieur bien planifié ainsi que les jardins de plantes vivaces soigneusement entretenus qui fleurissent du mois de mai jusqu'en septembre sont tous des éléments qui à la fois peuvent créer une ambiance de fête ou être une source de quiétude. À vous de choisir.

De plus, le quai privé à partir duquel vous pourrez faire du kayak ou du paddle board est l'endroit parfait pour prolonger les soirées estivales ou les après-midi d'automne. L'hiver sur le lac Davignon est non négligeable. Et, les vues sont toutes aussi spectaculaires! Patinoire et traineau, escapades de ski de fond ou randonnées, tant qu'il y a un chocolat chaud qui nous attend.

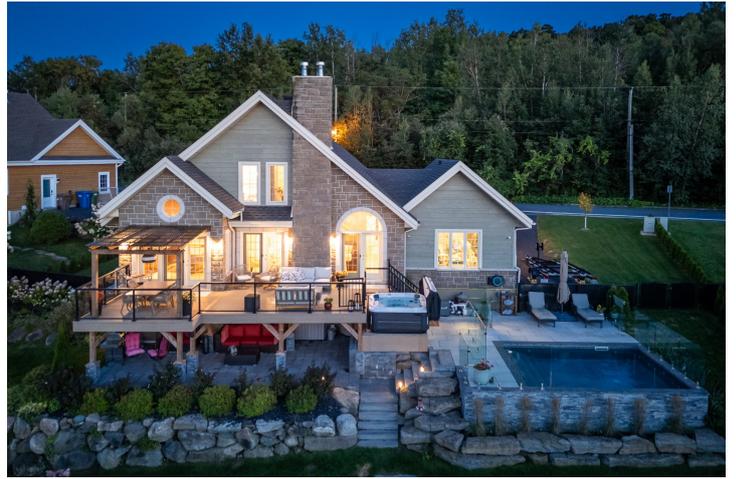
Quelques rénovations et améliorations au cours des dernières années :

2016 - Clôture 2017 - Quai 2018 - Nouveau puisard et pompe à eaux usées 2018 - Foyer extérieur et terrasse en pierre 2018 - Chemin en pierre / pergola / quai supplémentaire 2019 et 2020 - Aménagement paysager / balançoire en cèdre 2021 et 2022 - Mur de soutènement en pierre / escaliers en pierre 2022 - Terrasse en composite Timbertech Azek 2022 - Garde-corps en verre pour la terrasse 2022 - Pergola pour la terrasse 2022 - Plateforme pour le jacuzzi / portail 2022 - Piscine en béton creusée / terrasse en pierre 2022 - Clôture en verre autour de la piscine 2023 - Nouveau toit en bardeaux 2023 - Nouveau four électrique 2023 - Nouvelle pompe à chaleur 2023 - Cheminée et céramique (cheminée à gaz existante) 2024 - Batterie de pompe 2024 - Nouveau chauffe-eau 2024 - Haie de cèdre à l'avant (à l'arrière en 2023)

# Images



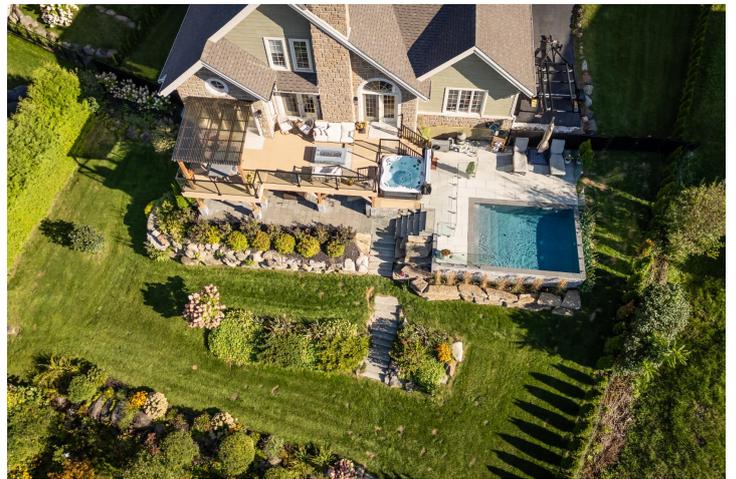
Façade



Face arrière



Façade



Face arrière



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Piscine



Piscine



Piscine



Terre/Terrain



Terre/Terrain



Terre/Terrain



Terre/Terrain



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Expédition (porte/quai)



Expédition (porte/quai)



Expédition (porte/quai)



Accès au plan d'eau



Extérieur



Hall d'entrée



Hall d'entrée



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle à manger



Salle à manger



Salon



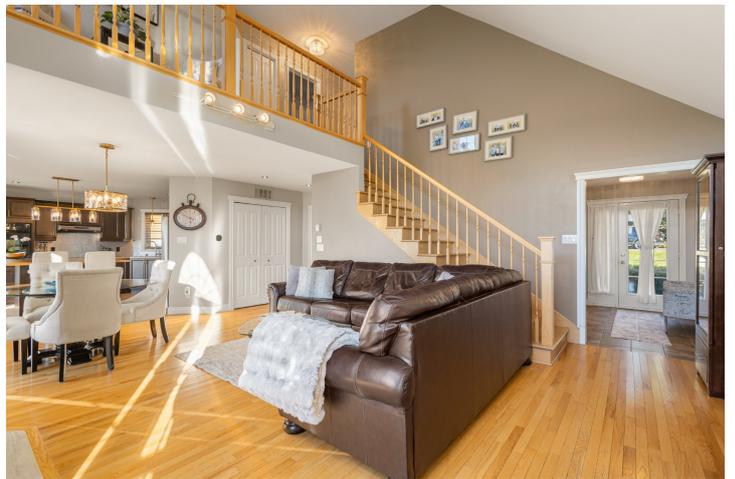
Salon



Salon



Salon



Salon



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Salle de bains



Salle de bains



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Bureau



Bureau



Mezzanine



Salle familiale



Salle familiale



Salle familiale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de lavage



Salle de bains



Accès au plan d'eau



Extérieur



Accès au plan d'eau



Façade



Extérieur



Extérieur



Extérieur



Face arrière



Face arrière



Accès au plan d'eau



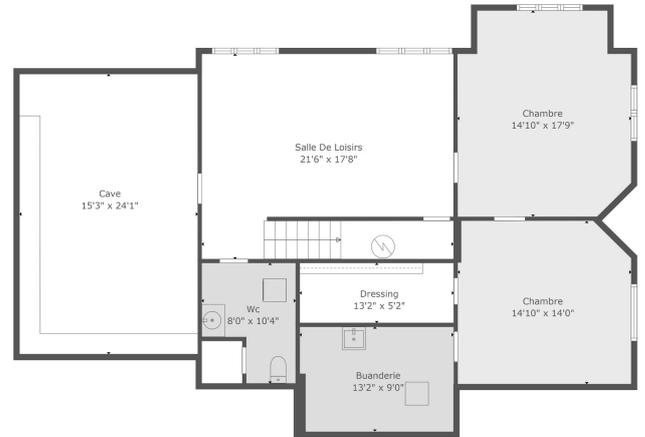
Extérieur



Extérieur



Extérieur



Y

Plan (croquis)

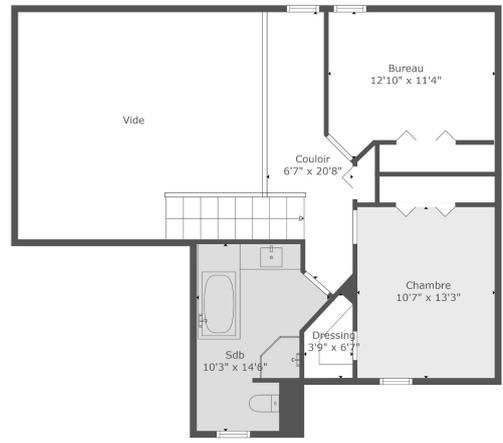
**SURFACE TOTALE: 3250 sq. ft.**  
 SOUS-SOL: 1504 sq. ft., ETAGE 2: 1131 sq. ft., ETAGE 3: 615 sq. ft.  
 SURFACES NON COMPRISES: GARAGE: 363 sq. ft., PATIO: 439 sq. ft., TERRASSE: 381 sq. ft.,  
 CHEMINÉE: 9 sq. ft., VOIE: 305 sq. ft.

Les Mesures Sont Sujettes Faibles Mais Ne Sont Pas Garanties, Les Tables Et Les Contourneaux Sont Approximatifs Et Peuvent Varier.



**SURFACE TOTALE: 3250 sq. ft.**  
 SOUS-SOL: 1504 sq. ft., ETAGE 2: 1131 sq. ft., ETAGE 3: 615 sq. ft.  
 SURFACES NON COMPRISES: GARAGE: 363 sq. ft., PATIO: 439 sq. ft., TERRASSE: 381 sq. ft.,  
 CHEMINÉE: 9 sq. ft., VIDE: 305 sq. ft.  
 Les Mesures Sont Supplées Faibles Mais Ne Sont Pas Garanties, Les Tables Et Les Dimensions Sont Approximatives Et Peuvent Varier.

**Y**  
 Plan (croquis)



**SURFACE TOTALE: 3250 sq. ft.**  
 SOUS-SOL: 1504 sq. ft., ETAGE 2: 1131 sq. ft., ETAGE 3: 615 sq. ft.  
 SURFACES NON COMPRISES: GARAGE: 363 sq. ft., PATIO: 439 sq. ft., TERRASSE: 381 sq. ft.,  
 CHEMINÉE: 9 sq. ft., VIDE: 305 sq. ft.  
 Les Mesures Sont Supplées Faibles Mais Ne Sont Pas Garanties, Les Tables Et Les Dimensions Sont Approximatives Et Peuvent Varier.

**Y**  
 Plan (croquis)