



Marie-Elaine Hvizdak, Courtier immobilier résidentiel

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

819-640-1894 / 450-242-1166
Fax: 450-242-1168
marie@coldbrook.ca



No inscription : 27219737 (En vigueur)



795 000 \$

**76 Ch. des Chevreuils
Potton
J0E1X0**

**Région
Plan d'eau**

**Etrie
Lac Memphrémagog**

Genre de propriété	Maison à étages
Type de bâtiment	En rangée
Dimensions du bâtiment	29.11x38.8 Pieds
Superficie habitable	2212 Pieds carrés
Superficie du bâtiment	1158.63 Pieds carrés
Dimensions du terrain	7.8x114 Pieds
Superficie du terrain	8616.51 Pieds carrés
Zonage	Résidentiel

Année de construction	1988
Reprise/Contrôle de justice	N
Date ou délai d'occupation	30 jours

Évaluation municipale

Taxes annuelles

Dépenses d'énergie annuelles

Année	2025	Taxes municipales	3 865 \$
Terrain	328 000 \$	Taxes scolaires	449 \$
Bâtiment	340 700 \$	Total	4 314 \$
Total	668 700 \$		

Aspects spécifiques des pièces

Pièces	12	Chambres	4	Salles de bains + salles d'eau	3 + 0
---------------	----	-----------------	---	---	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	8.6x4.6 P		
Rez-de-chaussée	Salon	19.5x20.3 P		
Rez-de-chaussée	Salle à manger	15.5x8.9 P		
Rez-de-chaussée	Cuisine	11.5x9.5 P		
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	10.9x11.1 P		
Rez-de-chaussée	Salle de bains	8.2x4.11 P		
2ième étage	Chambre à coucher principale	15.5x14.4 P		
2ième étage	Rangement	5.3x5.6 P		
2ième étage	Salle de bains	6.2x11.7 P		
2ième étage	Rangement	6.7x5.9 P		
2ième étage	Chambre à coucher	14.1x11.0 P		
Sous-sol	Salle familiale	13.9x20.3 P		
Sous-sol	Salle de jeux	15.10x18.2 P		
Sous-sol	Bureau à domicile	8.3x13.1 P		
Sous-sol	Salle de bains	6.10x13.2 P		

Caractéristiques

Allée
Approvisionnement en eau
Équipement disponible
Équipement disponible
Revêtements
Particularités
Particularités
Proximité
Proximité
Proximité
Salle de bains/salle d'eau
Sous-sol
Système d'égouts
Topographie

Mode de chauffage
Énergie pour le chauffage
Équipement disponible
Foyers-poêles
Particularités
Particularités
Proximité
Proximité
Proximité
Restrictions/Permissions
Sous-sol
Stationnement (total)
Toiture
Vue

Inclusions

Vendu meublé sauf exclusions.

Exclusions

Chaise en bois dans la chambre des maîtres, outils, échelle 21 pieds, kayak, table de hockey, Komodo Joe barbecue et objets personnels.

Remarques - Courtier

SKI-IN / SKI-OUT au Mont Owl's Head. Maison de ville, unité de coin offrant une superbe vue sur le boisé. Avec ses 3+1 chambres et 3 salles de bain, cette propriété vous procurera tout l'espace nécessaire pour accueillir famille et amis.Rez-de-chaussée à aire ouverte avec foyer au bois pour des soirées conviviales et grande terrasse avec spa pour profiter pleinement des quatre saisons.Au sous-sol: salle familiale, salle de jeux avec lit escamotable pour les invités et salle de bain complète.Les résidents de la montagne bénéficient d'un accès privé à la plage et aux terrains de tennis. Vendu meublé.

Addenda

Visites libres * Dimanche 26 octobre, de 13h à 15h * Samedi 1 novembre, de 11h à 13h (Les dates pourraient être modifiées par le courtier en cas de conditions météorologiques défavorables.) À la demande des vendeurs, les visites seront possibles du 25 octobre au 3 novembre et les promesses d'achat (s'il y en a) seront présentées aux vendeurs le lundi 3 novembre à 19h.

Voici une occasion unique d'acquérir une propriété offrant une vue imprenable sur le lac Memphrémagog. C'est le moment idéal pour investir dans le canton de Potton, une région en plein essor économique depuis le rachat de la montagne de ski par un groupe d'investisseurs. Les installations de loisirs ont été grandement modernisées : nouveau chalet de ski, clubhouse du golf entièrement rénové, et un système d'enneigement artificiel performant, garantissant des conditions de glisse exceptionnelles tout au long de la saison.

Les résidents du mont Owl's Head bénéficient également d'un accès privilégié à une plage privée sur le lac Memphrémagog ainsi qu'à des terrains de tennis, pour un coût annuel de seulement 140 \$.

Les résidents du Canton de Potton ont un accès gratuit au lac Memphrémagog via la marina Vale Perkins .

Les sportifs seront bien servis : cette propriété est située à quelques minutes du golf. Des sentiers de raquettes, de randonnées pédestres et de vélos de montagne foisonnent sur la montagne et dans la région. Dans le village, un pump track fantastique enchantera les amateurs de vélo de montagne. La fiducie foncière de la Vallée Ruiter offre des sentiers (randonnée et ski de fond) été comme hiver. Le village de Mansonville offre une importante variété d'activités sportives et sociales. De plus, celui-ci est maintenant équipé d'un fantastique abri multifonctionnel, d'une glace réfrigérée ainsi que de jeux d'eau pour les enfants. Marché fermier estival les samedi.

Ne manquez pas cette occasion de vous installer dans notre magnifique région, vous ne le regretterez pas!

ADDENDUM 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



Façade



Vue d'ensemble



Cour



Salon



Salon



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Vue d'ensemble



Chambre à coucher



Salle de bains



Chambre à coucher principale



Salle de bains attenante à la CCP



Salle de bains attenante à la CCP



Chambre à coucher



Vue d'ensemble



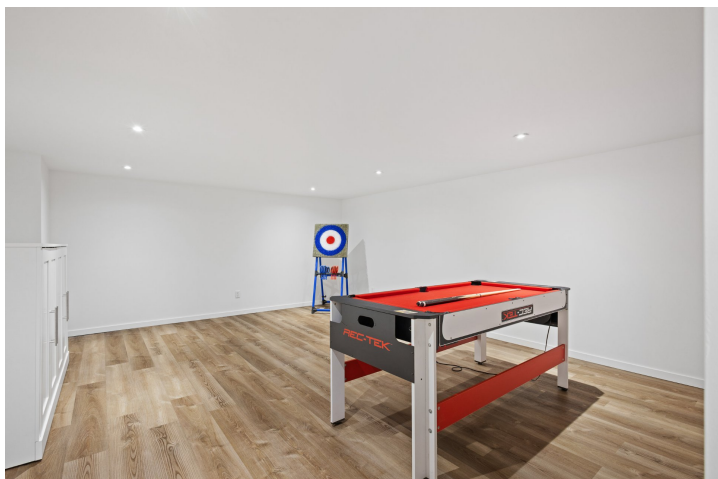
Salle familiale



Salle familiale



Salle de jeux



Salle de jeux



Salle de bains



Salle de bains



Terrasse



Cour



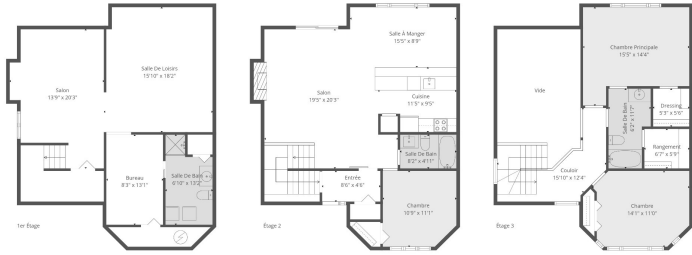
Hall d'entrée/Vestibule



Hall d'entrée/Vestibule



Façade



Y

TOTAL: 2212 sq. ft
SOUS-SOL: 735 sq. ft, ÉTAGE 2: 845 sq. ft, ÉTAGE 3: 632 sq. ft
SUPERFICIES EXCLUES: INDEFINI: 114 sq. ft, CHEMINÉE: 10 sq. ft, VIDE: 211 sq. ft,
MURS: 183 sq. ft

Les dimensions étant données, l'acheteur s'engage à visiter les lieux avant l'achat et à accepter les dimensions telles qu'elles sont, sans garantie de mesure.

Plan (croquis)