



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

LES IMMEUBLES COLD BROOK INC.

123 chemin Lakeside
Lac Brome (QC) J0E1V0

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



No inscription : 27767293 (En vigueur)



875 000 \$

39 Ch. Woodard
Sutton
J0E2K0

Région

Estrie

Genre de propriété Maison à étages
Type de bâtiment Détaché (Isolé)
Dimensions du bâtiment 10.54x16.06 Mètres
Superficie du terrain 14764.7 Mètres carrés
Zonage Résidentiel

Année de construction 1960
Reprise/Contrôle de justice N
Date ou délai d'occupation 30 jours

Évaluation municipale

Taxes annuelles

Dépenses d'énergie annuelles

Année	2025	Taxes municipales	3 827 \$
Terrain	188 700 \$	Taxes scolaires	418 \$
Bâtiment	327 100 \$	Total	4 245 \$
Total	515 800 \$		

Aspects spécifiques des pièces

Pièces 9 Chambres 3 Salles de bains + 2 + 0
salles d'eau

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Autre	6.5x13 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Bureau à domicile	6.6x8.4 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salon	15x24 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Cuisine	9.8x10.4 P	Tuiles	
Rez-de-chaussée	Salle à manger	12.3x19.6 P	Tuiles	
Rez-de-chaussée	Salle de bains	4.10x8.6 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher principale	11.4x12.3 P	Tapis	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	9.9x12.3 P	Tapis	
Sous-sol	Atelier	12.7x20.2 P	Béton	
Sous-sol	Salle familiale	11.8x11.9 P	Linoléum	
Sous-sol	Salon	14.2x21 P	Tapis	
Sous-sol	Chambre à coucher	5.11x9.4 P		
Sous-sol	Salle de bains	5.9x5.9 P	Céramique	
Sous-sol	Autre	11.8x15.9 P		

Caractéristiques

Allée
Aménagement du terrain
Mode de chauffage
Énergie pour le chauffage
Énergie pour le chauffage
Fondation
Foyers-poêles
Revêtements
Proximité
Proximité
Proximité
Sous-sol
Stationnement (total)
Système d'égouts
Topographie
Zonage

Aménagement du terrain
Mode de chauffage
Approvisionnement en eau
Énergie pour le chauffage
Énergie pour le chauffage
Foyers-poêles
Foyers-poêles
Proximité
Proximité
Proximité
Proximité
Sous-sol
Système d'égouts
Toiture
Vue

Inclusions

Réfrigérateur, poêle et lave-vaisselle.

Exclusions

Barrière métallique sur mesure pour l'escalier du rez-de-chaussée.

Remarques - Courtier

Située dans ce que l'on appelle souvent le « Westmount » de Sutton, cette maison absolument charmante offre une vue incroyable sur le coucher de soleil et sur le mont Pinacle. Elle tire pleinement parti des vues bucoliques et dispose également de magnifiques jardins paysagers et d'un grand étang de baignade entièrement clôturé. La maison elle-même offre un potentiel incroyable sur les deux niveaux, avec des pièces principales de taille raisonnable, des cheminées à gaz et à bois, ainsi qu'un poêle à bois à combustion lente dans la suite d'invités du niveau inférieur. En bref, le terrain de plus de 3,6 acres est spectaculaire.

Addenda

La maison a été construite avec les améliorations apportées par le propriétaire actuel, grâce au savoir-faire et au souci du détail de la famille Lengacher, réputée pour sa qualité et sa fonctionnalité. La maison bénéficie d'un système de chauffage à deux zones qui permet au propriétaire de chauffer la partie de la maison qu'il souhaite utiliser.

Avec un tel potentiel, à cette adresse, l'achat de cette magnifique maison pourrait être l'une des meilleures décisions que vous prendrez dans votre vie. Appelez dès aujourd'hui pour prendre rendez-vous!

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 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



Extérieur



Vue sur l'eau



Vue sur l'eau



Extérieur



Photo aérienne



Vue sur l'eau



Extérieur



Photo aérienne



Vue



Photo aérienne



Entrée extérieure



Entrée extérieure



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle à manger



Salle à manger



Coin repas



Coin repas



Salon



Salon



Salon



Vue d'ensemble



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Rangement



Rangement



Bureau



Bureau



Salle de bains



Salle de bains



Sauna



Salle de bains



Salle de lavage



Sous-sol



Escalier



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Atelier