



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)



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 + salles d'eau	2 + 0
Niveau					
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.

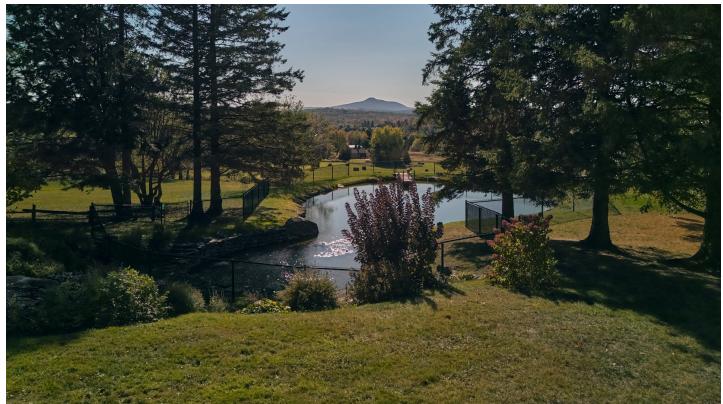
Avec un tel potentiel, à cette adresse, l'achat de cette magnifique maison pourrait être l'une des meilleures décisions que vous prendrez dans votre vie. Appelez dès aujourd'hui pour prendre rendez-vous!

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



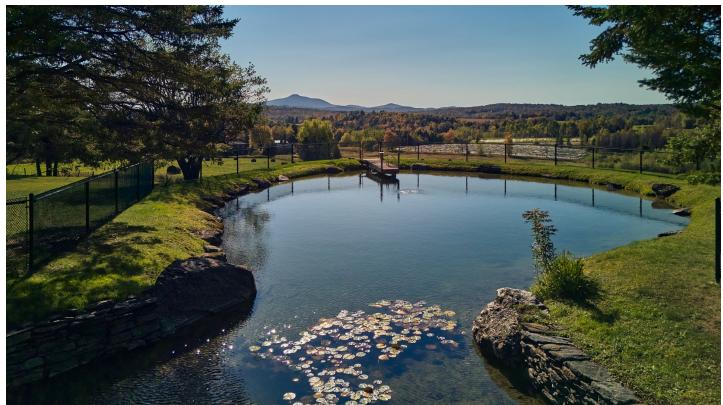
Vue sur l'eau



Extérieur



Photo aérienne



Vue sur l'eau



Extérieur

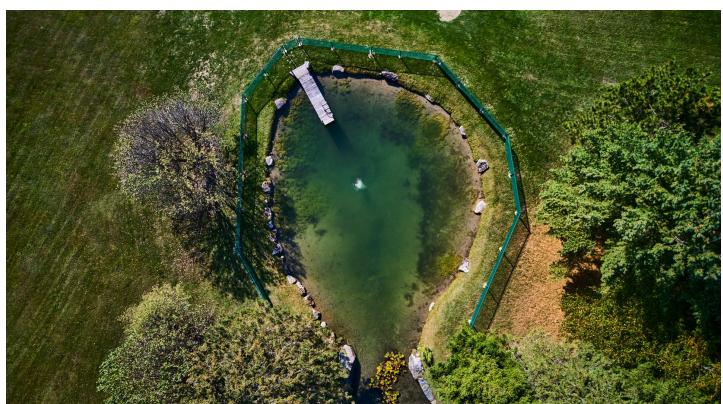


Photo aérienne



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