



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 : 28391906 (En vigueur)



795 000 \$

27 Ch. des Bouleaux
Potton
J0E1X0

Région
Près de
Plan d'eau

Etrie
Vale Perkins
Lac Memphrémagog

Genre de propriété	Maison à étages
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)
Dimensions du bâtiment	10.49x8.66 Mètres
Superficie habitable	2464 Pieds carrés
Superficie du bâtiment	90.84 Mètres carrés
Dimensions du terrain	50x60 Mètres
Superficie du terrain	3000 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	2025
Terrain	66 000 \$
Bâtiment	517 100 \$
Total	583 100 \$

Taxes municipales	2 895 \$
Taxes scolaires	407 \$
Total	3 302 \$

Coût d'énergie	4 870 \$
Total	4 870 \$

Aspects spécifiques des pièces

Pièces	16	Chambres	3	Salles de bains + salles d'eau	3 + 1
--------	----	----------	---	-----------------------------------	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
	Salle familiale	16.0x26.8 P	Céramique	plancher chauffant
	Rangement	4.11x4.8 P		
	Autre	11.5x9.0 P	Céramique	
	Salle de bains	8.11x8.8 P	Céramique	
	Rangement	7.2x8.8 P		Salle des machines/ rangement
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée/Vestibule	8.10x8.8 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Cuisine	13.7x10.5 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Salle à manger	16.6x12.6 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Rangement	5.1x5.7 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salle d'eau	5.6x5.7 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Rangement	7.9x5.7 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salon	16.5x12.1 P	Bois	
2ième étage	Chambre à coucher principale	12.1x19.0 P	Bois	
2ième étage	Penderie (Walk-in)	8.11x7.4 P	Bois	
2ième étage	Salle de bains	9.10x11.10 P	Céramique	
2ième étage	Chambre à coucher	11.4x13.1 P	Bois	
2ième étage	Chambre à coucher	11.4x10.11 P	Bois	
2ième étage	Salle de bains	5.10x7.5 P	Céramique	
2ième étage	Autre	12.0x9.0 P	Bois	
2ième étage	Salle de lavage	4.9x2.8 P	Bois	Garde-robe

Caractéristiques

Allée
 Mode de chauffage
 Énergie pour le chauffage
 Fenêtres
 Garage
 Revêtements
 Particularités
 Proximité
 Proximité
 Proximité
 Restrictions/Permissions
 Stationnement (total)
 Système d'égouts
 Type de fenêtre
 Toiture
 Topographie

Armoires
 Approvisionnement en eau
 Énergie pour le chauffage
 Fondation
 Garage
 Particularités
 Particularités
 Proximité
 Proximité
 Proximité
 Salle de bains/salle d'eau
 Stationnement (total)
 Système d'égouts
 Type de fenêtre
 Topographie
 Zonage

Inclusions

Vendu meublé (le spa est vendu sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur)

Exclusions

Objets personnels, foyer extérieur

Remarques - Courtier

Produit rare sur le marché ! Chalet pouvant servir de résidence principale, de pied-à-terre ou de propriété à revenus. Déjà enregistré au CITQ, il bénéficie d'un droit acquis pour la location à court terme (revenus disponibles avec l'inscription). Situé à quelques minutes du Mont Owl's Head (ski et golf), il offre 3 chambres (3 à l'étage, 1 espace de vie au rdv), un vaste rez-de-chaussée lumineux et un garage séparé, dans un cadre privé. Les résidents de Potton profitent aussi d'un accès gratuit au lac Memphrémagog via le quai municipal Vale Perkins et de la proximité de la rivière Missisquoi (paddle, kayak, canot). Vendu entièrement meublé.

Addenda

La maison: Magnifique résidence pouvant faire office de chalet familial et/ou propriété générant des revenus d'appoint.

Cette propriété est régulièrement louée. Les visites seront donc organisées en fonction des périodes de disponibilité suivantes : Du 24 août à 17h au 29 août à 11h Du 31 août à 17h au 4 septembre à 11h Du 21 septembre à 17h au 30 septembre à 11h

Site web de la propriété pour consulter les informations: <https://www.maisonsetchaletsalouer.com/fr/chalet-a-louer/488-le-rustik-owl-s-head.html>

Numéro d'enregistrement CITQ: 298736 Revenu 2024: 51 796\$ Revenu 2023: 48 836\$ Revenu 2022: 58 271\$ Revenu 2021: 51 063\$

Le nouveau propriétaire sera tenu de respecter le contrat de location avec la compagnie de gestion du chalet jusqu'à l'expiration de celui-ci.

Les installations septiques sont conçues pour 3 chambres à coucher. Voir la lettre de conformité des installations septiques de Potton datée du 11 août 2025.

Zonage RT-2 (résidentiel-touristique).

Internet (100/25), wi-fi, téléchargement illimité, et télévision (HD, chaînes de base, Forfaits Sports + TVA sports, Stingray, Télé à la Carte) avec Cogeco. Voici une belle occasion d'acheter une résidence unifamiliale, à quelques minutes du Mont Owl's Head et près du golf.

Pourrait être vendu avec le terrain contigu Centris 22633468.

La région: Profitez d'un environnement offrant des activités 4 saisons et des installations sportives (golf et ski) haut-de-gamme. De plus, l'enneigement artificiel à la montagne, est exceptionnel, les conditions sont toujours superbes! Des sentiers de raquettes, ski de fond, et de randonnée pédestres foisonnent sur la montagne et dans la région. Le Clubhaus du golf a été rénové de fond en comble et propose une expérience hors du commun!

Les résidents du Canton de Potton ont un accès gratuit au lac Memphrémagog via la marina Vale Perkins (plage). Près du village, La vallée foncière Ruitter Brook 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. L'été, un sympathique marché fermier a lieu tous les samedis. Le village propose de sympathiques petits commerces: boulangerie française, commerce italien offrant foccacias et produits importés, torréfacteur, bistro etc. La rivière Missisquoi, située tout près, est l'endroit parfait pour faire du paddleboard, kayak ou canot.

IMPORTANT : Selon la Loi sur le Courtage Immobilier, l'acheteur est invité à être représenté par son propre courtier, puisque le courtier inscripteur agit pour le vendeur. Toutefois, l'acheteur peut choisir de ne pas avoir de courtier attiré. Dans ce cas, le courtier inscripteur lui fournira de façon objective l'information nécessaire et l'acheteur devra signer un avis confirmant son choix.

Images



Façade



Entrée extérieure



Hall d'entrée/Vestibule



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Salle à manger



Salle à manger



Salon



Salle de jeux



Salle d'eau



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher principale



Salle de bains attenante à la CCP



Salle de bains attenante à la CCP



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Salle de lavage



Hall d'entrée/Vestibule



Salle familiale



Salle familiale



Salle familiale



Salle familiale



Bureau



Salle de bains



Salle de bains



Terrasse



Extérieur



Vue d'ensemble



Garage



Façade



Terrasse



Façade



Entrée extérieure



Vue d'ensemble



Y

Plan (croquis)

TOTAL: 2464 sq. ft.
BELOW GROUND: 752 sq. ft. ÉTAGE 2: 854 sq. ft. ÉTAGE 3: 878 sq. ft.
SUPERFICIES FINIES: RANGÉRIE: 102 sq. ft. STOCKAGE: 68 sq. ft. PORCHE: 336 sq. ft.
TERRASSE COUVERTE: 202 sq. ft. BALCON: 18 sq. ft.
MURS: 185 sq. ft.

Les Mesures Sont Sujettes Faibles Ne Sont Pas Garanties, Les Tables Et Les Dimensions Sont Approximatives Et Peuvent Varier.