



Marie-Elaine Hvizdak, Courtier immobilier résidentiel

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

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



No inscription : 9984069 (En vigueur)



895 000 \$

22 Ch. du Versant
Potton
J0E1X0

Région Estrie
Plan d'eau Lac Memphrémagog

Genre de propriété Maison de plain-pied
Type de bâtiment Détaché (Isolé)
Dimensions du bâtiment 14.31x8.21 Mètres
Superficie du bâtiment 1264 Pieds carrés
Superficie du terrain 136500 Mètres carrés
Zonage Résidentiel

Année de construction 1982
Reprise/Contrôle de justice N
Date ou délai d'occupation 90 jours

Évaluation municipale

Taxes annuelles

Dépenses d'énergie annuelles

Année	2026	Taxes municipales	2 995 \$
Terrain	274 200 \$	Taxes scolaires	403 \$
Bâtiment	309 800 \$	Total	3 398 \$
Total	584 000 \$		

Aspects spécifiques des pièces

Pièces	12	Chambres	4	Salles de bains + salles d'eau	2 + 0
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail	
	Hall d'entrée/Vestibule	8.4x7.0 P	Céramique		
	Hall d'entrée/Vestibule	10.6x6.4 P	Céramique		
	Rangement	6.2x6.7 P	Céramique		
	Chambre à coucher	12.0x12.0 P	Bois		
	Salle de lavage	8.0x8.0 P	Céramique		
	Chambre à coucher	9.0x12.3 P	Bois		
	Salle de bains	8.2x5.8 P	Céramique		
Rez-de-chaussée	Cuisine	12.6x9.0 P	Céramique	Porte menant à la terrasse	
Rez-de-chaussée	Salle à manger	14.0x9.0 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Salon	28.0x15.0 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher principale	12.0x12.0 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	10.0x8.0 P	Bois		
Rez-de-chaussée	Salle de bains	9.0x8.0 P	Céramique		

Caractéristiques

Allée
Armoires
Approvisionnement en eau
Fenêtres
Garage
Garage
Revêtements
Particularités
Particularités
Proximité
Proximité
Proximité
Proximité
Stationnement (total)
Système d'égouts
Type de fenêtre
Topographie
Vue

Aménagement du terrain
Mode de chauffage
Énergie pour le chauffage
Foyers-poêles
Garage
Revêtements
Particularités
Particularités
Proximité
Proximité
Proximité
Restrictions/Permissions
Stationnement (total)
Système d'égouts
Toiture
Topographie
Zonage

Inclusions

Voir liste jointe à l'inscription + vitrine murale dans la salle à manger, vitrine dans le couloir du haut, lave-vaisselle Miele, réservoir à propane.

Exclusions

Objets personnels et oeuvres d'art, tout ce qui n'est pas dans les inclusions. + mobilier des chambres, dans la salle à manger, du salon, du bureau. Lampes et batterie de cuisine, incluant petit four de comptoir.

Remarques - Courtier

Cette propriété exceptionnelle représente une occasion rare d'acquérir un vaste domaine privé dans l'un des secteurs les plus recherchés de l'Estrie, où nature, tranquillité et qualité de vie se conjuguent à un fort potentiel de mise en valeur à long terme. 2+ 2 chambres, 2 salles de bain, garage intégré, foyer au bois. Vue magnifique orientée vers l'est, prairies et boisé, environnement très privé situé tout au bout d'une impasse. 32 acres de terrain d'une grande beauté, aménagement paysager et murets de pierre sèche, plan d'eau.

Addenda

Chaleureuse résidence en bois située tout au bout d'une impasse, dans un environnement d'une beauté exceptionnelle offrant une intimité incomparable. Orientée vers l'est, la propriété vous permet d'admirer de magnifiques levers de soleil sur un paysage spectaculaire. S'étendant sur près de 32 acres de prairies et de forêt mature, cette propriété constitue un véritable havre de paix. Un ruisseau traverse le terrain, ajoutant au charme naturel des lieux. La maison comprend quatre chambres à coucher, dont deux au rez-de-jardin et deux à l'étage. Le salon, agrémenté d'un foyer au bois, crée une ambiance chaleureuse en toute saison. Une vaste galerie permet de profiter pleinement de la nature environnante et des panoramas exceptionnels. Les propriétés offrant un tel niveau d'intimité, une aussi grande superficie de terrain et un site d'une telle beauté sont extrêmement rares dans le canton de Potton. Une occasion unique pour les amoureux de nature, de tranquillité et de grands espaces.

C'est le moment idéal pour investir dans le canton de Potton, une région en plein essor depuis l'acquisition de la station de ski Owl's Head par un groupe d'investisseurs. D'importants investissements y ont été réalisés au cours des dernières années, notamment la construction d'un nouveau chalet de ski, la rénovation complète du pavillon de golf ainsi que l'installation d'un système d'enneigement à la fine pointe de la technologie, assurant d'excellentes conditions de glisse tout au long de la saison.

Les résidents du canton de Potton profitent également d'un accès gratuit au lac Memphrémagog par le quai Vale Perkins, qui offre une plage, une aire de baignade, des tables de pique-nique ainsi qu'une rampe de mise à l'eau pour les embarcations.

Un nouveau certificat de localisation a été commandé.

Addenda Veuillez noter que, conformément aux nouvelles dispositions de la Loi sur le courtage immobilier, il est recommandé aux acheteurs d'être représentés par leur propre courtier immobilier lors d'une transaction. Le courtier inscripteur représente exclusivement les intérêts du vendeur. Il demeure toutefois possible de conclure une transaction sans être représenté par un autre courtier. Dans cette situation, le courtier inscripteur fournira à l'acheteur, de façon objective, toute l'information pertinente à la transaction, notamment en ce qui concerne les droits et les obligations de chacune des parties, afin de lui permettre de prendre une décision libre et éclairée.

Images



Photo aérienne



Façade



Entrée extérieure



Salon



Salle à manger



Salle à manger



Salon



Salon



Salon



Cuisine



Cuisine



Chambre à coucher principale



Salle de bains



Salle de bains



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Hall d'entrée/Vestibule



Hall d'entrée/Vestibule



Photo aérienne



Photo aérienne



Façade