

CENTURY 21

Estrie

AGENCE IMMOBILIÈRE

2316, rue Principale Ouest,
Magog (Québec) J1X 0J1

819 868-6000

info@century21magog.com



2238, Rue du Petit-Prêcheur,
Magog

1 100 000 \$

MLS / ID #21601236



Mélissa Côté

819 868-6000

819 434-1568

819 868-4150

melissa.cote@century21.ca

Description

Située aux Villas de l'Anse, cette impeccable construction 2021 est répartie sur 3 niveaux. Elle se démarque entre autres par son confort, sa qualité et sa luminosité. 3 chambres dont une au rez-de-chaussée, 2.5 salles de bain, thermopompe centrale, entrée extérieure pour le sous-sol, garage, grande galerie côté sud et ouest, fenestration généreuse et un choix de matériaux aux couleurs claires, durables et nécessitant peu d'entretien. Adjacente à l'un des sentiers du domaine où vous pourrez rejoindre les marinas, les 5 tennis, les jeux extérieurs et les piscines communes. Un endroit des plus agréables à vivre pour plusieurs raisons!

Détails des pièces

Pièce	Niveau	Revêtement	Infos
Hall d'entrée	1er niveau/RDC	Céramique 7.6x5.5 P	
Salon	1er niveau/RDC	Bois 17.5x16.1 P	Foyer au gaz
Cuisine	1er niveau/RDC	Bois 12.6x15.9 P	
Garde-manger	1er niveau/RDC	Bois 9.9x4.10 P	
Salle à manger	1er niveau/RDC	Bois 8x12.8 P	
Salle de lavage	1er niveau/RDC	Tuiles 5.11x3.8 P	
Salle de bains	1er niveau/RDC	Tuiles 12.9x6.4 P	Douche séparée

Informations supplémentaires

Impeccable propriété entretenue avec soin et construite avec des matériaux nécessitant peu d'entretien. Vous profiterez ici d'un environnement de villégiature des plus convoités de la MRC Memphrémagog avec le domaine des Villas de l'Anse. Accès au lac Memphrémagog, réseau de sentiers, tennis, 2 marinas, piscine et bien plus.

Conçue avec un souci du détail, vous serez charmés par son terrain de plus d'un acre mais d'autant plus par la qualité de construction que l'on y retrouve. Un intérieur lumineux, offrant de grandes pièces et un décor chaleureux.

Le rez-de-chaussée est principalement à aire ouverte pour les pièces communes : salon avec foyer au gaz, immense îlot avec comptoir de quartz et cuisine avec un grand garde-manger pouvant servir de rangement pour les petits

Pièce	Niveau	Revêtement	Infos
Chambre à coucher principale	1er niveau/RDC	Bois 12.8x11.1 P	
Penderie (Walk-in)	1er niveau/RDC	Bois 5.6x11.2 P	
Salle familiale	Sous-sol	Tuiles 28.1x31.9 P	
Salle mécanique	Sous-sol	Tuiles 7.7x11.8 P	
Rangement	Sous-sol	Tuiles 5.3x12.6 P	
Salle d'eau	Sous-sol	Tuiles 8.1x4.11 P	Drain pour inst. douche/bain
Chambre à coucher	2ième étage	Bois 11.2x11.11 P	
Penderie (Walk-in)	2ième étage	Bois 3.1x11.2 P	
Salle de bains	2ième étage	Tuiles 7x8.11 P	Douche
Chambre à coucher	2ième étage	Bois 11.9x11.11 P	
Penderie (Walk-in)	2ième étage	Bois 11.10x3.4 P	

Autres informations

Prix	1 100 000 \$
Délais occupation	60 jours
Année de construction	2021
Reprise de finance	Non
Évaluation du terrain	136 000,00 \$
Évaluation du bâtiment	483 500,00 \$
Évaluation totale	619 500,00 \$
Type	Maison à étages
Année d'évaluation	2023
Prix de location	- \$
Déclaration du vendeur	Voir courtier inscripteur
Année certificat de localisation	-
Catégorie de la propriété	Résidentiel
Type de bâtiment	Détaché (Isolé)
Nombre d'étages	-
Façade du bâtiment	11.15 Mètres
Profondeur du bâtiment	12.9 Mètres
Façade du terrain	35.5 Mètres
Profondeur du terrain	63.38 Mètres
Superficie du terrain	4002.5 Mètres carrés
Nombre de pièces	12
Nombre de chambres	3
Nombre de chambres au sous-sol	-
Nombre de chambres hors-sol	3
Nombre de salles de bain	2
Nombre de salles d'eau	1
Revenu de location potentiel	-
Autres revenus brut	-

électros. La salle à manger est généreusement fenestrée. Suivent la chambre des maîtres avec un spacieux walk in, une salle de lavage et une salle de bain séparées.

L'étage comporte deux chambres aux plafonds mansardés leur conférant une ambiance chaleureuse ainsi qu'une salle de bain complète.

Au niveau technique, on retrouve :

Thermopompe centrale. Revêtement extérieur de bois d'ingénierie «LP Smart side» Planchers de bois franc et tuiles de vinyle rigide de type commercial dans les salles de bain. Système septique Ecoflo. Garage isolé et chauffé.

L'acheteur sera tenu de payer le droit d'adhésion à l'Association (art. 10.1). Ce droit est présentement de 3 250 \$.

L'acheteur sera tenu de respecter les Règlements de l'Association (art. 10.3).

Règlement général des Règlements refondus (modifiés en août 2023) de l'Association, que vous pouvez consulter sur le www.villasdelanse.com, à la section Réglementation.

Voir le site web de l'association.

Inclusion

Luminaire, fixtures, lave-vaisselle LG en inox, support à télévision, tous les stores, ouvre-porte du garage.

Dépenses

Coût d'énergie	2 359,00 \$
Taxes municipales	3 712,00 \$
Taxes scolaires	625,00 \$
Frais commun/Loyer de base	2 731,00 \$
Total	9 427,00 \$

Revenus annuel potentiel	-
Dépenses totales d'exploitation	
Nom du plan d'eau	Lac Memphrémagog
Plan d'eau sur la façade	-
Nombre d'unité au total	-
Année du plan d'arpentage	-
Statut	En vigueur
Vente sans garantie légale	N

Caractéristiques supplémentaires

Armoires	Polyester
Mode de chauffage	Air soufflé
Approvisionnement en eau	Privé
Énergie pour le chauffage	Électricité
Équipement disponible	Porte de garage électrique, Échangeur d'air, Thermopompe centrale
Fenêtres	PVC
Fondation	Béton coulé
Foyers-poêles	Foyer au gaz
Garage	Détaché
Revêtements	Autre, SmartSide
Particularités	Terrain boisé : feuillus, Villégiature/Chalet, Accès à l'eau, Lac, Navigable
Piscine	Chauffée, Autre, Piscine du domaine des Villas-de-l'Anse, Creusée
Proximité	Autre, Marinas, tennis, plage, piscine, sentiers, Parc-espace vert
Salle de bains/salle d'eau	Douche indépendante
Sous-sol	Totalement aménagé
Stationnement	Au garage (1)
Système d'égouts	Biofiltre, Autre, Ecoflo
Type de fenêtre	Manivelle
Toiture	Bardeaux d'asphalte
Topographie	Plat
Zonage	Résidentiel